

Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 1596/8, Ortsteil Leuterschach

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauGB in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.Nr. 1596/8, Gemarkung Leuterschach in öffentlicher Sitzung am 18.05.2015 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.Nr. 1596/8, Gemarkung Leuterschach, ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 15.09.2015.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.Nr. 1596/8, Gemarkung Leuterschach, richtet sich nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Lageplan vom 15.09.2015 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung der Stadt Marktoberdorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Marktoberdorf, den 22.05.2015



Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister



Dienstsiegel

Begründung – Städtebaulicher Teil

1 Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenfassung

- 1.1.1 Der einzubeziehende Bereich befindet sich im Ortsteil "Leuterschach" der Stadt Marktoberdorf, am südlichen Ortsrand zum Ortsteil Ronried.
- 1.1.2 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird die Errichtung von Gebäuden auf der Fl.-Nr. 1596/8 (Gemarkung Leuterschach) ermöglicht.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich südöstlich der Straße „Schoppenhalde“ im Ortsteil "Leuterschach" der Stadt Marktoberdorf. Er umfasst die Fl. Nr. 1596/8 der Gemarkung Leuterschach.

2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Lech-Vorbergen mit Oberlauf des Lechs geprägt.
- 2.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist von Hanglagen geprägt.

2.2 Erfordernis der Planung

- 2.2.1 Die Stadt Marktoberdorf stellt die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 1596/8 (Gemarkung Leuterschach) auf, um die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche, die allerdings funktional bereits durch den angrenzenden Innenbereich geprägt ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Auf dem einbezogenen Bereich soll Wohnraumbedarf im Ortsteil "Leuterschach" gedeckt werden. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Somit erwächst der Stadt ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Punkte des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

Anhang 2/ Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum".

- 1.1.2 (Satz 2) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit sind den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 1.1.3 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.3 (Satz 1) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenstadtentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.
- Anhang 1 Bestimmung der Stadt Marktoberdorf als Mittelzentrum.
- 2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- 2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o. g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 2.3.4 Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 11.04.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft keine weiteren Aussagen.
-

2.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

2.3.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

2.4.1 Bereits in den 60er Jahren wurde der gewählte Standort zur Entwicklung als Bauland für geeignet bewertet. Auf Grund der Verfügbarkeit der Flächen sowie der Möglichkeit der maßvollen Ergänzung des Ortsrandes wurde der vorliegende Standort zur Entwicklung herangezogen.

2.4.2 Für die zusätzliche Bebauung soll erreicht werden, dass diese zu der vorhandenen Siedlungs- Struktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Hierfür ist Art und Maß der westlich angrenzenden Wohnbebauung aufzugreifen und fortzuführen.

2.4.3 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

2.5 Verkehrsanbindung

2.5.1 Der einbezogene Bereich kann direkt von der bestehenden Straße „Schoppenhalde“ erschlossen werden.

2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

2.6.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind nicht gegeben. Allerdings wirken auf den einbezogenen Bereich Lärm- und Geruchsimmissionen ausgehend von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2.6.2 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, sind unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehört auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

2.7 Wasserwirtschaft

2.7.1 Der Geltungsbereich ist bereits an den örtlichen Abwasserkanal angeschlossen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern, wobei die DWA Merkblätter M 153 und A 138 zu beachten sind.

2.7.2 Der überplante Bereich wird an die städtischen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

2.8 Geologie

2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

2.9 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

2.9.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Plangebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

3 Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

3.1 Allgemein

3.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

3.2.1 Der einbezogene Bereich ist über die "Schoppenhalde" erschlossen. An den einbezogenen Bereich grenzt im Norden sowie Westen des Grundstückes die bestehende, dörflich geprägte Bebauung an. Richtung Süden ist der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

3.2.2 Bei dem einbezogenen Bereich handelt es sich um ein in Teilen bereits gärtnerisch genutztes Wiesengrundstück. Die floristische Artenvielfalt der Fläche ist gering.

3.2.3 Es handelt sich um unversiegelte, anthropogen überprägte Böden. Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse (z.B. oberflächennahes Grundwasser) vorliegen. Das Plangebiet liegt des Weiteren außerhalb von Wasserschutzgebieten bzw. -zonen.

- 3.2.4 Für das Kleinklima hat die bestehende Wiesenfläche auf Grund der geringen Flächengröße eine untergeordnete Bedeutung. Eine besondere Funktion als zu berücksichtigende Kalt- bzw. Frischluftschneise ist im Gebiet nicht unterstellbar.
- 3.2.5 Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die nördlich und westlich liegende, vorwiegend dörfliche Bebauung gekennzeichnet. Richtung Süden und teils Osten wird das landschaftliche Umfeld durch die Agrarnutzung geprägt.

3.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

3.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann wie nachfolgend dargelegt in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das vereinfachte Verfahren angewandt.

3.3.1.1 Planungsvoraussetzungen (Leitfaden Punkt 0):

- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan: ja,

Begründung: Es handelt sich zwar um eine Einbeziehungssatzung, da aber lediglich ein Grundstück für ein Einfamilienhaus einbezogen wird und Festsetzungen zur Grünordnung in die Satzung integriert sind, ist die Planungsvoraussetzung jedoch gegeben.

3.3.1.2 Vorhabens-Typ (Leitfaden Punkt 1):

- Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) im Durchschnitt $\leq 0,30$; ja,

Begründung: Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den einbezogenen Bereich Wohnbauflächen dar. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Einbeziehungssatzung, bei welcher sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt, wodurch sich diese an der umliegenden Wohnbebauung ableitet. Diese Wohngebäude weisen eine Grundfläche zwischen etwa 100 und 200 m² auf, was einer Grundflächenzahl für die überplanten Grundstücke zwischen 0,10 und 0,20 entspräche.

3.3.1.3 Schutzgut Arten und Lebensräume (Leitfaden Punkt 2):

- im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben: ja,

geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraum-Verbesserung werden im Bebauungsplan vorgesehen: ja

3.3.1.4 Schutzgut Boden (Leitfaden Punkt 3):

- der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt: ja

3.3.1.5 Schutzgut Wasser (Leitfaden Punkt 4):

- ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser liegt vor: ja,
- Quellen, Quellfluren, Wasser führende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt: ja,
- geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers sind im Baugebiet vorgesehen: ja

3.3.1.6 Schutzgut Luft/Klima (Leitfaden Punkt 5):

- die Planung berücksichtigt Frischluftschneisen: Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

3.3.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Leitfaden Punkt 6):

- das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an: ja (im Norden und Westen),

- für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: Das Plangebiet ist in Richtung der freien Landschaft standortgerecht eingegrünt (vgl. Festsetzung auf Geltungsbereich).

3.3.2 Die so genannte vereinfachte Vorgehensweise kann daher angewandt werden. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen werden demnach verbindlich vorgesehen.

3.3.3 Die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen sind damit ausgeglichen bzw. können auf ein Mindestmaß reduziert oder vermieden werden. Es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

4. Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

4.1 Sonstige Regelungen

4.1.1 Abstandsflächen

4.1.1.1 Für die Abstandsflächen gelten die Festsetzungen nach der jeweils gültigen Bayerischen Bauordnung (-BayBO-).

5. Begründung – Sonstiges

5.1 Umsetzung der Planung

5.1.1 Wesentliche Auswirkungen

5.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner zu versorgen.

5.1.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

5.2 Erschließungsrelevante Daten

5.2.1 Kennwerte

5.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,108 ha

5.2.2 Erschließung

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

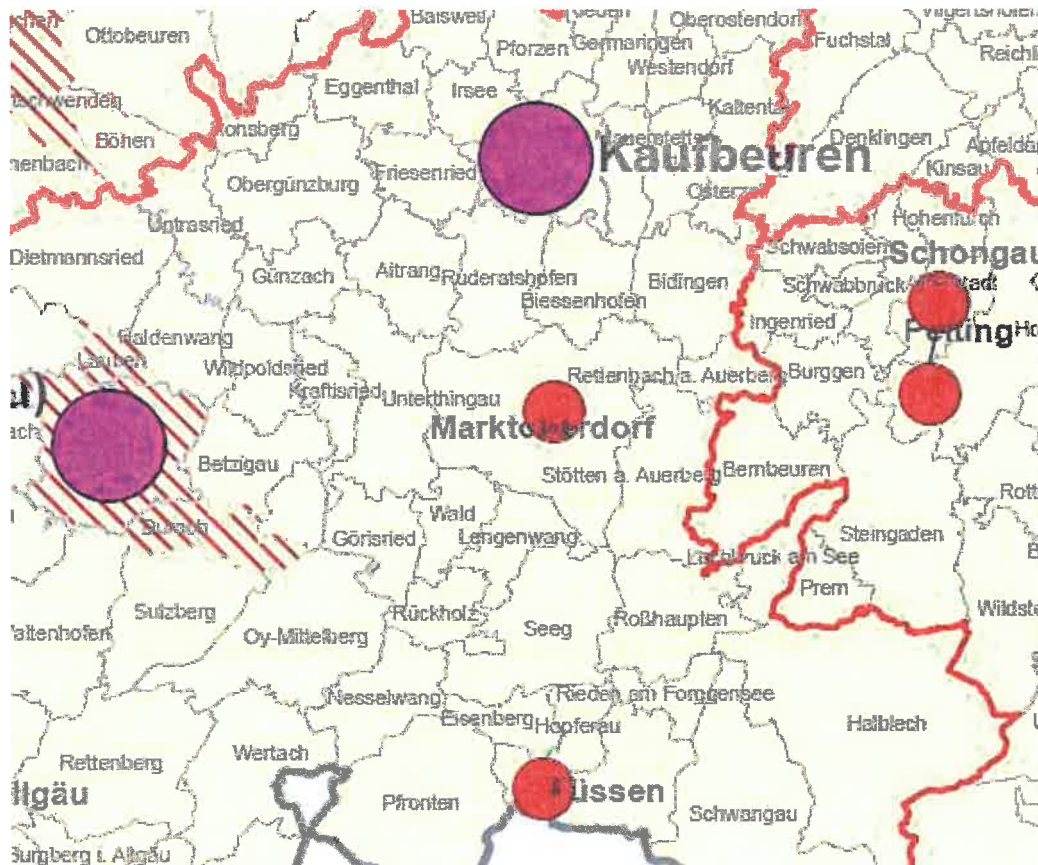
5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Marktoberdorf

5.2.2.3 Stromversorgung durch Anschluss an: LEW, Augsburg

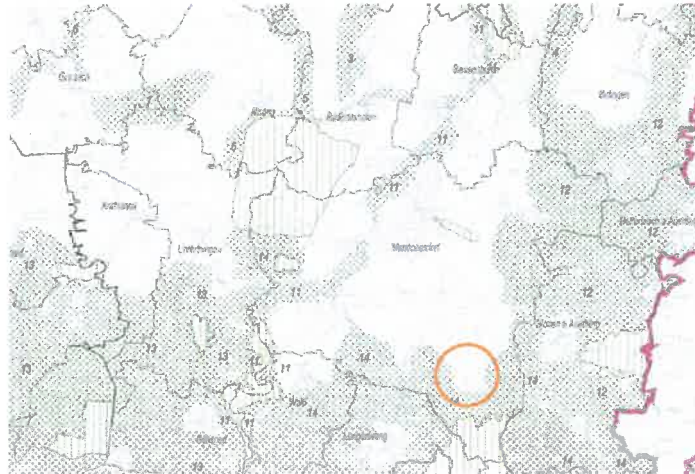
5.2.2.4 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu.

6. Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

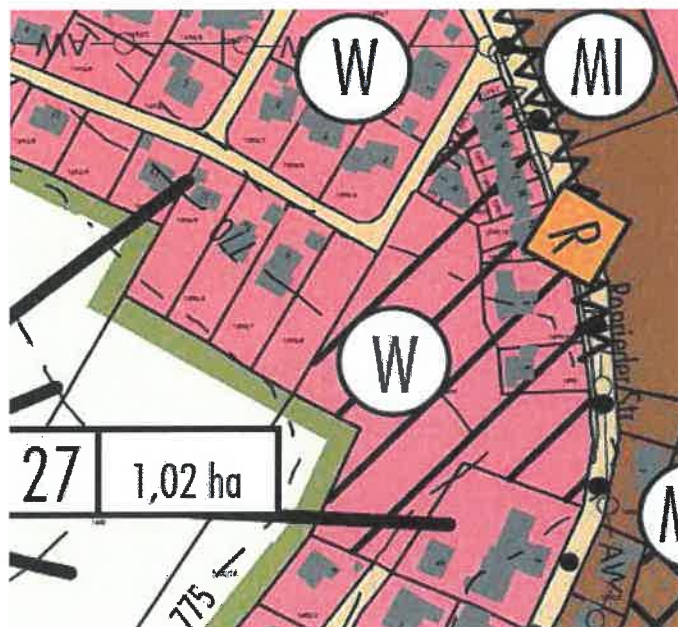
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte", Festlegung als ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (xxx); Keine Festlegung.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan: Darstellung als geplante Wohnbaufläche (W)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.05.2015. Der Beschluss wurde am 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Marktoberdorf, den 15.09.2015


.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.08.2015 bis 10.09.2015 (Billigungsbeschluss vom 27.07.2015; Entwurfsfassung vom 20.07.2015; Bekanntmachung am 30.07.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Marktoberdorf, den 15.09.2015


.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 30.07.2015 (Entwurfsfassung vom 20.07.2015; Billigungsbeschluss vom 27.07.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Marktoberdorf, den 15.09.2015


.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 21.09.2015 über die Entwurfsfassung vom 15.09.2015.


Marktoberdorf, den 22.09.2015


.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 1596/8 (Gemarkung Leuterschach) in der Fassung vom 15.09.2015 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 21.09.2015 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.


Marktoberdorf, den 22.09.2015


.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 23.09.15 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 1596/8 (Gemarkung Leuterschach) ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Marktoberdorf, den 23.09.2015


.....
Dr. Wolfgang Hell
Erster Bürgermeister