

Stadt Marktoberdorf



Einbeziehungssatzung „Hattenhofen Nord“

Textteil

Fassung vom 26.02.2024

Planung:

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
876161 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis

- A Rechtsgrundlagen**
- B Satzung**
- C Begründung mit Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

A RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

- 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I S. 176)

- 3. Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- 4. Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

- 5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)

B SATZUNG

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzes (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung hat der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf in öffentlicher Sitzung am 26.02.2024 folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Hattenhofen Nord“ im Bereich der Fl.-Nr. 1160, Gemarkung Geisenried (Ortsteil Hattenhofen), besteht aus:

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 26.02.2024
- Textteil i. d. Fassung vom 26.02.2024

Der Einbeziehungssatzung „Hattenhofen Nord“ wird die Begründung vom 26.02.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Hattenhofen Nord“ umfasst die Flurnummer 1160, Gemarkung Geisenried, und ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 26.02.2024. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 173 m².

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung „Hattenhofen Nord“, Gemarkung Geisenried, richtet sich nach § 34 BauGB sowie den folgenden Festsetzungen.

§ 4 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Festsetzungen:

- Es ist nur ein Einzelwohngebäude mit einer Wohneinheit zulässig.
- Es wird eine maximale Firsthöhe, gemessen an der Oberkante Dachfirst, von 742,30 m NHN festgesetzt.
- Es sind nur Satteldächer zulässig mit Dachneigungen von 18° bis max. 30°.
- An die festgesetzten Baugrenzen darf auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

§ 5 Grünordnung

Zur Randeingrünung und zur Gestaltung des Privatgrundstücks sind nur heimische Baum- und Gehölzarten zu pflanzen.

Pflanzenliste

Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Gehölze sind zu schützen und zu pflegen.

Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

§ 6 Hinweise

1. Bodenschutz

Die Versiegelung ist gering zu halten. Pflaster sind ungebunden herzustellen. Ggf. schad-

stoffbelasteter Boden und Aushub, der bei den Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt vorzulegen.

2. Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich besteht eine Zisterne sowie Sickerschacht, über den das derzeit anfallende Dach- und Oberflächenwasser punktuell gefasst und versickert wird. Aufgrund der Bestandssituation wird somit von der grundsätzlichen Forderung entsprechend der DWA-Regelwerke, unverschmutztes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück flächig über bewachsenen Oberboden zu versickern, abgewichen. Sollten Veränderungen an der Niederschlagswasserbeseitigung vorgenommen werden, sind die DWA-Regelwerke anzuwenden.

Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

3. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere müssen Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Geltungsbereiches und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

4. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks 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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (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, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Freiflächengestaltungsplan

Zur Beurteilung des Bauvorhabens im Rahmen der Bauantragsstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, aus dem alle Zufahrten, Zugänge, Beläge und Bepflanzungen zu entnehmen sind.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Marktoberdorf, den 27.02.2024


.....
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Hattenhofen Nord“, Gemarkung Geisenried bestehend aus Satzung/ Textteil und Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 26.02.2024 dem Satzungsbeschluss des Stadtrats Marktoberdorf vom 26.02.2024 zugrunde lag und diesem entspricht.

Stadt Marktoberdorf, den 27.02.2024


.....
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



Die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Hattenhofen Nord“, Gemarkung Geisenried wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.02.24... mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Die Einbeziehungssatzung wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Marktoberdorf zu den üblichen Geschäftszeiten bereitgehalten.

Stadt Marktoberdorf, den 29.02.2024


.....
Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell



C Begründung

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Marktoberdorf stellt die Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 1160, Gemarkung Geisenried, auf, um die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und die Umnutzung des bestehenden Stadels in eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Das zu überplanende Grundstück ist bereits funktional durch den angrenzenden Innenbereich geprägt, da der Geltungsbereich bereits bebaut ist und sich in östlicher, westlicher und südlicher Richtung bereits Wohn- bzw. landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnnutzung befinden. Die Voraussetzungen für eine sinn- und maßvolle Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind daher gegeben. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (rechtsgültig seit 12.04.2002) der Stadt Marktoberdorf wird der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Südlich wird die Wander- und Radwegverbindung vom Elbsee nach Thalhofen/ Marktoberdorf dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich bei dem Vorhaben um eine in einem Dorfgebiet zulässige Nutzung handelt.

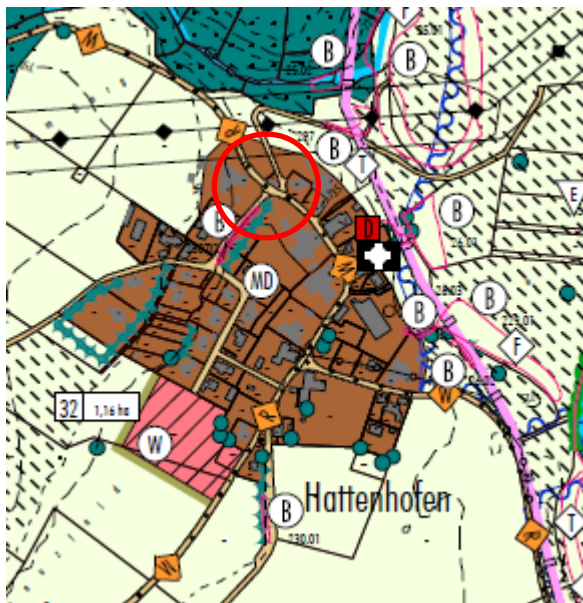


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

3 Das Plangebiet

3.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich an der Ortsstraße Hattenhofen am nördlichen Ortsrand des Marktoberdorfer Ortsteils Hattenhofen und umfasst ausschließlich die Flurnummer 1160, Gemarkung Geisenried. Der Geltungsbereich ist 173 m² groß und bereits durch einen umzunutzenden Stadel bebaut. Die Freiflächen werden derzeit als Park- und Lagerflächen genutzt und sind überwiegend unbewachsen oder lückig bewachsen. Das Gelände ist eben.

Der Geltungsbereich ist im Osten, Westen und Süden von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Gebäuden mit Wohnnutzung umgeben. Nördlich grenzen Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Im Süden verläuft die Ortsstraße durch Hattenhofen.

Die städtebaulichen Bezüge werden durch die umgebende Bebauung durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung bzw. auch den Bestand bestimmt.

3.2 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsteile oder Naturdenkmäler sind im Geltungsbereich und den angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

3.3 Denkmalschutz

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

4 Planung

4.1 Bauplanerische und baugestalterische Festsetzungen

Für die Umnutzung des bestehenden Stadels soll durch die Festsetzung mit der Begrenzung der Höhe des Gebäudes sowie der Dachform Satteldach erreicht werden, dass sich an der bestehenden Kubatur nichts ändern kann, die Verhältnismäßigkeit bewahrt bleibt, und sich das Gebäude und das Grundstück in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt und den Ortsrand entsprechend abrundet. Die für ein Dorfgebiet maximal zulässige GRZ von 0,6 ist aufgrund des sehr kleinen Grundstücks (173 m²) im Verhältnis zum großen bestehenden Gebäude (64 m²) kaum einzuhalten, aber aufgrund der Tatsache, dass Wohnraum geschaffen wird, akzeptiert. Die Baugrenze entspricht dem Bestandsgebäude, so dass keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehende, aber auch die Abstandsflächen zum westlich gelegenen Grundstück aufgrund der Bestandssituation verkürzt bleiben können.

4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortstraße Hattenhofen und den davon abzweigenden Angerweg (Fl.Nr. 1131, Gemarkung Geisenried).

Das Grundstück 1160, Gemarkung Geisenried, kann durch die in der Ortsstraße Hattenhofen verlaufenden Leitungen an die städtische Trinkwasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal an die städtische Entsorgung angeschlossen werden.

Eine Stromversorgung ist durch den Anschluss an das in der Ortstraße verlaufende Versorgungsnetz der Vereinigten Wertach-Elektrizitätswerke gesichert.

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) wird im Bestand über eine Zisterne und einen Sickerschacht auf dem Grundstück gesammelt und versickert. Der Anteil der vollversiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten, damit Wasser flächig versickern kann. Sollte an die bestehende Entsorgung des Oberflächenwassers eingegriffen werden, ist das Niederschlagswasser gemäß NWFreiV flächig zu versickern. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf an den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

5 Immissionsschutz

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet dargestellt, da Hattenhofen sich als ländlich und landwirtschaftlich geprägter Ortsteil darstellt. Entsprechend dieses Gebietscharakters sind die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) ortsüblich sowie unvermeidlich und daher zu dulden.

6 Grünordnung

Der westliche Grundstücksgrenze soll zur Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Gehölzen (s. Satzung) bepflanzt werden, um die Bebauung nach Westen abzugrenzen, einen landschaftsgerechten Übergang zur landwirtschaftlichen Flur bzw. freien Landschaft zu erhalten und das ansonsten verhältnismäßig stark versiegelte Grundstück naturschutzfachlich aufzuwerten.

7 Abarbeitung der Umweltbelange/ Eingriffsregelung

7.1 Betrachtung der Schutzgüter

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Daher ist eine ausführliche Umweltprüfung nicht erforderlich.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG bzw. § 30 BNatSchG.

Das Grundstück ist teilweise befestigt, in weiten Teilen unbefestigt und unbewachsen oder lückig mit Trittvegetation bewachsen, da die Flächen nördlich des Stadels als Stellfläche für Fahrzeuge genutzt werden und als ehemaliger Feuerwehrstadel genutzt wurden. Sehr geringfügig findet sich Gehölzaufwuchs. Das Planungsgebiet hat somit geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Auswirkungen

Da der Stadel bereits besteht und vorher als Feuerwehrhaus genutzt war und die Aufstellflächen vor den Garagen bereits vorhanden waren, gehen durch die zukünftigen befestigten Flächen (wasserdurchlässiges Pflaster vor den Garagen) keine wertvollen Arten und Lebensräume verloren. Der restliche Teil des Grundstücks wird zukünftig begrünt, mit Gehölzen oder Rasen/Kräutern. Aufgrund des kleinen Grundstücks (173 m²) und des verhältnismäßig großen Stadels und der benötigten Aufstellflächen vor den Garagen ist der Anteil an befestigten Flächen verhältnismäßig hoch. Aufgrund der geringen absoluten Fläche und der Bestandssituation sind die Auswirkungen jedoch gering.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Es befinden sich dort keine Oberflächengewässer. Zur Höhe des Grundwassers können keine Aussagen getroffen werden. Aufgrund der erhöhten Lage von Hattenhofen gegenüber der Wertach wird von einem hohen Grundwasserflurabstand, damit einer geringen Gefahr für den Eintrag von Verunreinigungen ausgegangen. Das Schutzgut Wasser hat damit nur geringe Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Befestigung werden zusätzliche Flächen teilversiegelt, die bisher - eingeschränkt aufgrund der vorhandenen Verdichtung - grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und damit Versickerung sowie zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Pflasterbeläge und die Begrünung kann weiter Oberflächenwasser auf der Fläche selbst versickern und der Eingriff reduziert werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher gering.

Schutzgut Boden

Beschreibung

Beeinträchtigungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Auf dem gesamten Grundstück ist kaum noch natürlicher Boden vorhanden, da die Fläche schon vorher als Feuerwehrtadel und Stellplatz genutzt war. Es liegt somit kein schützenswerter Bodentyp vor. Damit kommt dem Geltungsbereich für das Schutzgut Boden eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen

Da die Bebauung bereits vorhanden ist, kommt es durch diese zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Durch die Befestigung für Parkplatz- und Wegflächen als wasserdurchlässiges Pflaster werden zusätzliche Flächen überbaut. Da jedoch in diesem Bereich schon jetzt kein natürlicher Boden vorhanden ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr gering. In den Rand- und Restbereichen wird Oberboden angefüllt und Bepflanzungen vorgenommen.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Der Planungsbereich hat aufgrund seiner bestehenden Bebauung und Nutzung sowie der nur sehr lückigen Vegetation keine besondere Funktion für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen

Aufgrund der Bestandssituation und der absolut geringfügigen Versiegelung mit Pflaster sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft gering. Die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen wird kaum spürbare positive Auswirkungen auf das Schutzgut haben.

Schutzgut Mensch, Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Geltungsbereich ist bereits im Süden bebaut. Das nördliche Grundstück ist derzeit nahezu unbewachsen. Eine Eingrünung ist nicht vorhanden.

Im Süden führt ein Rad- und Wanderweg von Thalhofen zum Elbsee vorbei.

Auswirkungen

Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes mit geringer Kubatur und der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sehr gering.

Schutzgut Mensch, Sach- und Kulturgüter

Die Bedeutung des Geltungsbereichs auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler zu erwarten sind. Daher liegen auch keine Auswirkungen auf das Schutzgut vor.

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund des Gebäudebestands und der bisherigen Nutzung und der Kleinflächigkeit des Planungsgebietes ist die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und möglicher Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.