

Markt Weitnau



Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhof



A.	Satzung	2
B.	Planzeichnung	5
C.	Begründung	6
D.	Verfahrensvermerke	10
E.	Anlage	11
F.	Umweltbericht nach BauGB 2a	16

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung erlässt der Markt Weitnau folgende Satzung:

Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erstreckt sich über eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 853, Gemarkung Wengen. Der Bereich der Einbeziehungssatzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kleinweiler einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 29.07.2021. Diese ist mit Ihren Festsetzungen Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB i.V.m. den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 3 der Satzung.

§ 3 Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Es sind nur Einzelhäuser im Geltungsbereich der Satzung zulässig.
- 1.2. Zahl der Vollgeschosse: II; als Höchstmaß
- 1.3. Höhenlage:
Die Höhenlage des Hauptgebäudes wird mit der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe auf + 755,40 m ü. NN festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt gilt Oberkante des Revisionsschacht, Schachtnummer KH 52.3S in der Ortsstraße Bauhofweg, Höhenlage Deckel: 754,44 m ü. NN. der auf +/- 0,00 m festgesetzt wird. Eine geringfügige Abweichung bis maximal plus/minus 0,20 m ist zulässig, wenn dadurch das Siedlungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 1.4. Höhe baulicher Anlagen:
Die zulässige Traufhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß bis zur Schnittstelle der Dachhaut mit der Außenwand und darf nicht mehr als 5,80 m betragen.

1.5. Dachform:

Für das Hauptgebäude und die Garage ist nur ein gleichseitiges Satteldach mit einer Dachneigung von 21-32 ° zulässig. Es müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen. Für eingeschossige Anbauten (z. B. Wintergärten) ist abweichend die Dachform Pultdach zugelassen.

1.5 Firstrichtung:

Die Hauptfirstrichtung sowie die Firstrichtung der Garage muss zwingend über die Längsseite des jeweiligen Gebäudes erfolgen. Die Ausrichtung der Firstrichtung des Wohnhauses (Hauptgebäude) hat sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren und muss in Ost/Westrichtung erfolgen.

1.6 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind Dachziegel in einheitlich roten oder ziegelroten Tönen sowie in anthrazit zulässig

2. Einfriedung

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Erschließungsstraße eine Höhe von 1,00 m über Oberkante des Geländes nicht überschreiten. Jegliche Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m im lichten Maß (Straßenrand bis Beginn Einfriedung) von der öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind auch außerhalb des im Geltungsbereich dargestellten überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich im Süden des Geltungsbereiches (Anschluss an den Friedhof) wird eine Bebauung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschlussbereich erstreckt sich von der südlichen Grundstücksgrenze bis zum Garagenbaufeld.

Es sind maximal 2 Nebenanlagen auf dem Baugrundstück zulässig

4. Trafostation und Freileitungsmast

Direkt im Anschluss an das Baugrundstück befindet sich an der südwestlichen Grenze eine Trafostation. Östlich der Trafostation befindet sich ein Aufführungsmast (Freileitungsmast). Um sicher zu stellen, dass der Freileitungsmast nicht von Kindern beklettert wird, wird ein Trenngrün, welches als Hecke auszuführen ist festgesetzt. Die Hecke hat mit heimischen Hölzern, z.B. Buche zu erfolgen. Alternativ kann die Trennung auch mittels Zaun erfolgen.

5. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die gemäß der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Laub-/Obstbäume sowie Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Beim Ausfall einer Baum- oder Heckenbepflanzung ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

6. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Wege und Terrassen sind in offenerporiger und wasserdurchlässiger Bauweise in Ober- und Unterbau herzustellen, wie z.B. in Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster oder Rasenpflaster.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum, z. B. mittels Teich, Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg

Entwurfssfassung: 29.07.2021

Legende:

Festsetzungen:

-  = Geltungsbereich
-  = Baugrenze
-  = Baugrenze Garagen
-  = Einzelhäuser
-  = Laub-/Obstbaum;
zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten
-  = Strauch, zu pflanzen
-  = Firstrichtung Hauptgebäude
-  = keine Nebenanlagen im Sinne
des § 14 BauNVO zulässig

Hinweise:

-  = Bebauungsvorschlag
(schematisch)
-  = vorh. Bebauung
-  = geplante Grundstücksgrenze
-  = öffentl. Verkehrsweg
-  = best. öffentl. Wasserversor-
gungsleitung, DN 50
-  = Freileitungsmast

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg in der Fassung vom 29.07.2021 dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates Weitnau vom 29.07.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den 2021

.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

M = 1 : 1000

0 50 m

Hinweise:

1. Höhenlage

Die festgesetzte Höhenlage der Gebäude wird vor Baubeginn durch die Bauaufsichtsbehörde und die Gemeinde einvernehmlich festgesetzt.

2. Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Immissionen

Es entspricht dem Wesen des Außenbereiches, das hier mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch infolge der ordnungsgemäßen Ausübung der Land- und Forstwirtschaft zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

3. Regenwasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist über geeignete Sickeranlagen flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum, z.B. mittels Teich, Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

Versickerungen bzw. Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² sind erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen nach NWFreiV in Verbindung mit TrennGW und TrennOG eingehalten werden.

4. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, 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. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art 8 Abs. 1 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 (Art 8 Abs. 2 DSchG).

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg in der Fassung vom 29.07.2021, bestehend aus dem Textteil und dem zeichnerischen Teil, die eine Einheit bilden dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2021 zu Grunde lag und mit dem Satzungsbeschluss übereinstimmen.

Weitnau, den XX.XX.2021

Siegel

Florian Schmid, Erster Bürgermeister

C) Begründung

1. Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Einbeziehungssatzung

Der Marktgemeinderat Weitnau hat am 23.01.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Ordnung der im Lageplan dargestellten Erweiterung für ein angemessene Wohnbebauung zu schaffen und dem Bedarf bzw. der Nachfrage nach einer bebaubaren Flächen für ortsansässige Bürger genüge zu leisten.

Die geplante Dorfgebietserweiterung liegt im Süd-Osten des bestehenden Orts Kleinweiler. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Bauweise und nach Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Satzung erfüllt.

Der Erlass der Einbeziehungssatzung ist als zukunftsichernde Maßnahme zu sehen.

2. Lage im Raum

Bei dem Ort Kleinweiler handelt es sich um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO (Baunutzungsverordnung), welches der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe vorbehalten ist.

Der Satzungsbereich liegt im Südosten des Ortes Kleinweiler. Das geplante Baugrundstück schließt an eine bestehende Wohnbebauung an. Im Süden befindet sich der Friedhof Kleinweiler, zwischen dem geplanten Baugrundstück und Friedhofsgrenze ist ein Grünstreifen geplant, der nicht bebaut werden kann. Das Grundstück ist nach Nordosten hin geneigt. Die bisherige Nutzung hat der Landwirtschaft als Grünland gedient. Der Planbereich liegt auf ca. 755 m ü. NN.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt ist nicht vorgesehen, da die vorliegende Satzung ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

4. Städtebauliche Begründung

1. Die Festsetzung, dass im Geltungsbereich der Satzung nur Einzelhäuser entstehen dürfen entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung und sichert am Rand der Wohnbebauung eine großzügige, offene Bauweise.
2. Die Zahl der Vollgeschoße in Kombination mit der festgesetzten Traufhöhe ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung des Baukörpers vorzugeben. Die gewählte Systematik schließt eine Fehlentwicklung aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar.
3. Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschoß-Rohfußbodens auf + 755,40 m ü. NN. Die Festsetzung erfolgt aus städtebaulichen Gründen, damit sich das Gebäude in die vorhandene Landschaft einpasst. Mit dieser Höhe wird erreicht, dass sich der Rohfußboden nicht wesentlich über das Bestandsgelände abhebt.
4. Die Dachform für den Hauptkörper sowie die Garage beschränkt sich auf Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform Pultdach getroffen, um im Einzelfall diese Dachform für angebaute, untergeordnete Bauten (z.B. Wintergarten oder Terrassenüberdachung) zu ermöglichen.
Das Spektrum für die Dachneigungen ist mit 21-32 Grad an die örtlichen und landschaftstypischen Gegebenheiten angepasst. Gleichzeitig kann in diesem Rahmen eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschoßes erreicht werden.
5. Die Festsetzung für die Dacheindeckung mit einheitlich roten oder ziegelroten sowie anthrazitfarbenen Tönen passt sich ebenfalls den örtlichen Gegebenheiten an und fügt sich gut in die landschaftliche Umgebung ein.
6. Mit der Festsetzung, dass die Firstrichtung der Garage über die Längsseite des Gebäudes erfolgen muss wird erreicht, dass die Proportionen des Grundkörpers im Zusammenhang mit dem Dach der Garage gedrungener wirkt und sich besser in das Gelände einfügt.
Durch die Festsetzung einer zwingenden Firstrichtung in Ost-Westrichtung für das Wohnhaus wird erreicht, dass sich die Ausrichtung an die umgebende Bebauung anpasst und das Gebäude mit dem Giebel der Straße zugewandt ist.
7. Die Beschränkung der Anzahl der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück steht im Einklang mit den in der Umgebung vorhandenen Nebenanlagen und lässt eine angemessene Entwicklung für Nebenanlagen zu.
Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der im Geltungsbereich dargestellten überbaubaren Flächen entspricht der vorhandenen Entwicklung des Dorfgebietes und der umgebenden Bebauung. Lediglich im Süden des Geltungsbereiches (Anschluss an den Friedhof) wird eine Bebauung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen, dies soll einen dauerhaften Grünstreifen zwischen der neuen Bebauung und dem Friedhof gewährleisten.

5. Erschließung / Wasserversorgung / Abwasserentsorgung / Stromversorgung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die öffentliche Erschließungsstraße „Bauhofweg“ mit der Flurnummer 907/2, Gemarkung Wengen.

Das neu zu errichtende Wohnhaus kann an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Weitnau angeschlossen werden. Über das Baugrundstück führt eine öffentliche Wasserversorgungstrasse zum Anwesen Bauhofweg 5, FlNr.: 819, Gemarkung Wengen. Diese Trasse muss im Zuge der Bauarbeiten verlegt werden, damit kein Überbau stattfindet.

Ebenso ist der Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal möglich.

Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nicht auf dem Baugrundstück versickert werden kann, kann dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

Oberflächenwasser der privaten Fläche dürfen nicht auf die Gemeindestraße geleitet werden.

Die Stromversorgung ist über den Energieversorger AllgäuNetz GmbH gesichert.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte, Orthophotos, Stand: 2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Weitnau, Stand: 2006
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 /GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Weitnau hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.01.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Weitnau, den 07.06.2021

.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.05.2021 den Entwurf der Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg in der Fassung vom 27.04.2021 gebilligt und die Auslegung der Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg in der Fassung vom 27.04.2021 beschlossen.

Weitnau, den 07.06.2021

.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 27.04.2021 wurde im Rathaus Weitnau gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2021 bis 14.07.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 05.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange wurde in der Zeit vom 27.05.2021 bis 01.07.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

.Weitnau, den 15.07.2021

.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat in der Sitzung vom 29.07.2021 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und mit Beschluss vom 29.07.2021 die Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg in der Fassung vom 29.07.2021 gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Weitnau, den2021

.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg ist damit gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches BauGB) in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Einbeziehungssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Sitzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Weitnau, den2021

.....
Florian Schmid, Erster Bürgermeister

E) Anlagen

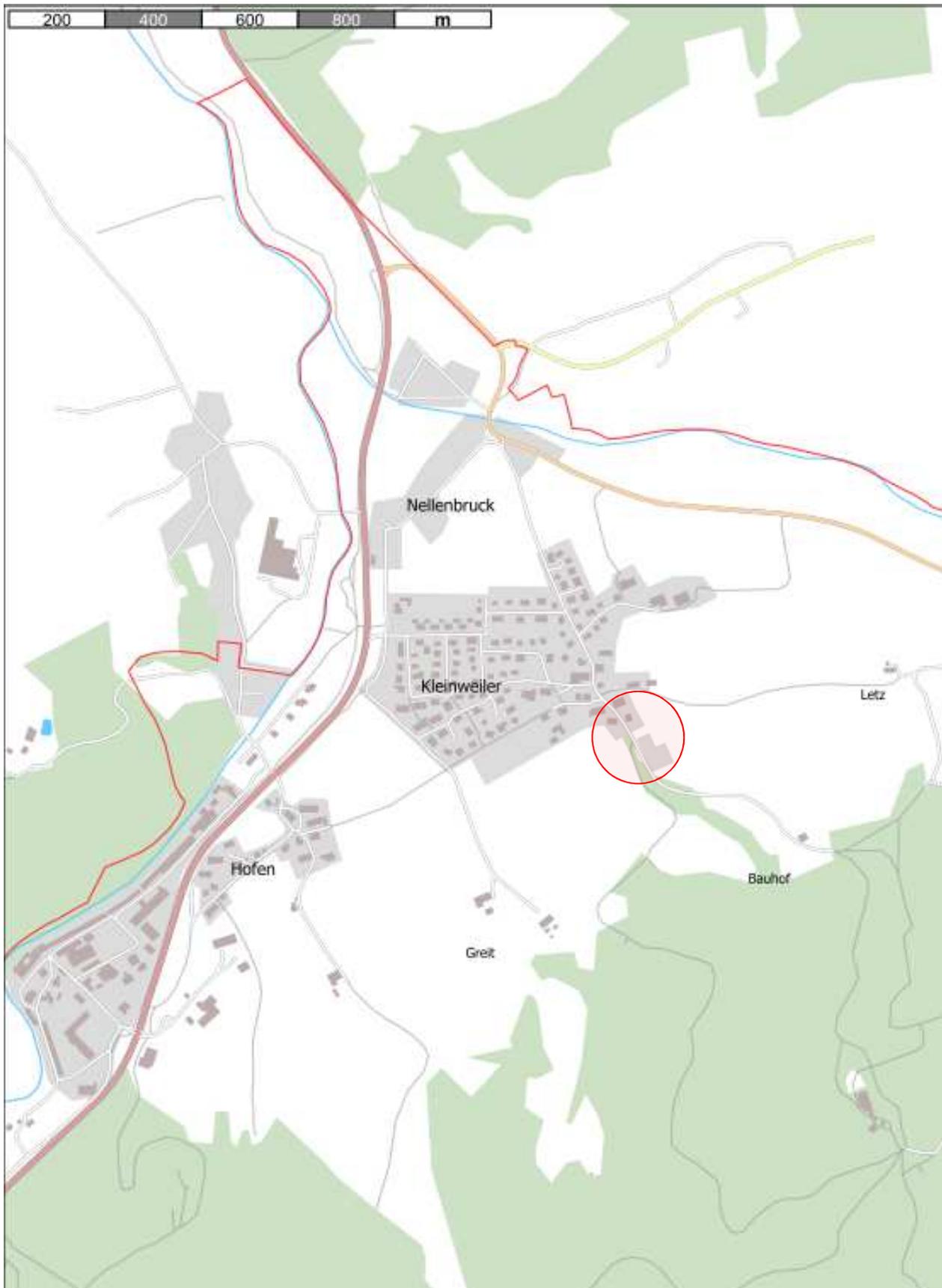
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000

Anlage 3: Lageplan M 1: 1.000

Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan M 1: 5.000

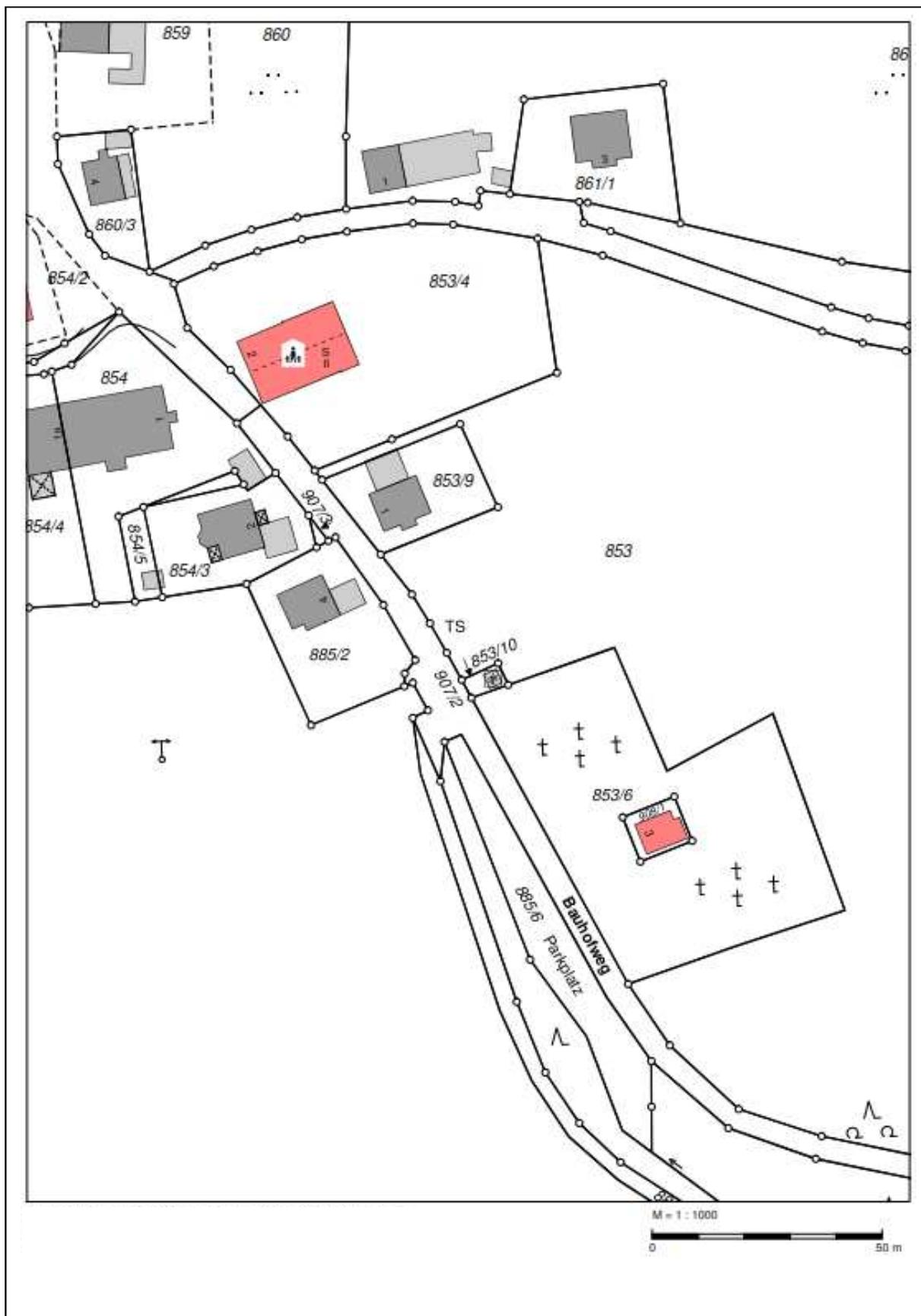
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



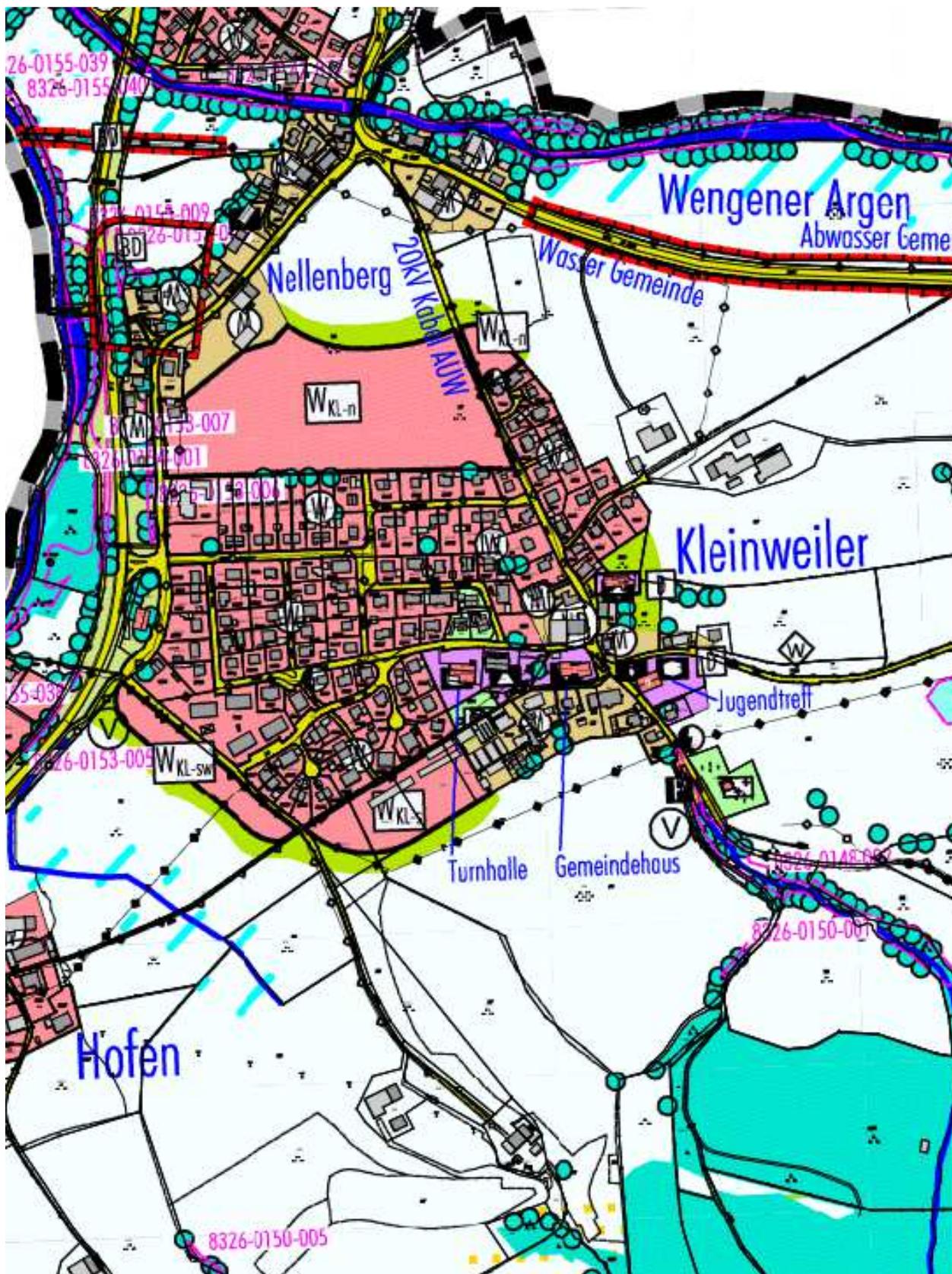
Anlage 2: Lageplan M 1:5.000 Bestandsplan



Anlage 3: Lageplan M 1:1 000



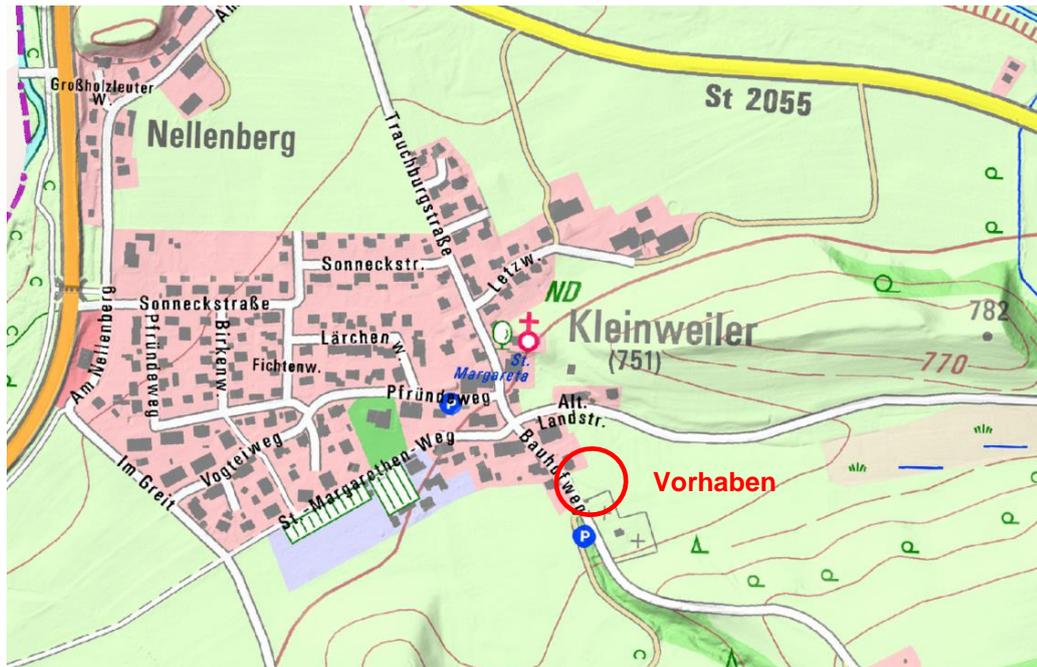
Anlage 4: Auszug Flächennutzungsplan M 1:5.000



Umweltbericht nach BauGB §2a

Einbeziehungssatzung Kleinweiler-Bauhofweg

27.04.2021



Bildquelle: Bayern Atlas 03/2021

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

Umweltbericht und Grünordnung:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschafts-
Planung IGL, Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher
Drosselweg 79, 87439 Kempten
Tel.: 0831 / 5903706
E-Mail: igl.puscher@t-online.de

Datum:2021 Unterschrift:

Datum: 27.04.2021 Unterschrift:

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Beschreibung des Vorhabens	2
1.1 Bestehende Festsetzungen für das Vorhaben	2
1.2 Standort und Größe des Vorhabens	2
2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens	3
2.1 Schutzgut Klima und Luftreinheit	3
2.2 Schutzgut Boden und Geologie	3
2.3 Schutzgut Fläche	4
2.4 Schutzgut Wasser	4
2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität	5
2.6 Schutzgut Landschaft	5
2.7 Schutzgut Gesundheit des Menschen	6
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
2.9 Wechselwirkungen	7
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	7
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen	7
4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	7
4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen	7
4.3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung	7
4.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft	8
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	8
6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen	8
7. Monitoring	8
8. Zusammenfassung	9
9. Literaturverzeichnis und Quellen	10

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Markt Weitnau plant die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung im Bauhofweg in Kleinweiler am südlichen Ortsrand. Hier soll die Neuerrichtung eines Einzelwohngebäudes ermöglicht werden.

An der geplanten Fläche besteht zu zwei Seiten bereits Wohnbebauung, nach Osten grenzt Wirtschaftsgrünland an und im Süden liegt der Friedhof, dazwischen Trafogebäude und Strommast (Aufführungsmast) mit Freileitung. Das Grundstück ist über den bestehenden Bauhofweg bereits erschlossen.

Die geplante Fläche wird zurzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv genutzt.

1.1. Bestehende Festsetzungen für das Vorhaben

Flächennutzungsplan Weitnau

Im Flächennutzungsplan Weitnau ist die geplante Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

1.2. Standort und Größe des Vorhabens

Betroffene Fl.Nr.: 853 (Teilfläche) Gmkg. Wengen

Satzungsfläche: ca. 0,08 ha

Es ist nur 1 Einzelhaus zulässig. Die Gebäudegröße orientiert sich an dem umliegenden Gebäudebestand und wird auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

2. Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung

Die Vorhabensfläche liegt in ruhiger Lage am südlichen Ortsrand. Die Bundesstraße B12 und die Staatsstraße St 2055 befinden sich jeweils in ½ km Entfernung.

Bestandsbewertung

Im Vorhabensbereich sind keine Vorbelastungen erkennbar.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Vom geplanten Vorhaben wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft.

2.2 Schutzgut Boden und Geologie

Bestandsbeschreibung

Die Vorhabensfläche liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern am Rand einer rißeiszeitlichen Moräne. Gesteinlich finden sich Ton, Schluff, Sand, Kies, teils kleinräumig wechselnd, undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern findet sich als Bodenart fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Gemäß Gefahrenhinweiskarten des BayernAtlas bestehen im Planungsgebiet keine Georisiken (*BayernAtlas 03/2021*).

Bestandsbewertung

Braun- und Parabraunerden sind i.d.R. von guter Bodengüte und guter Wasserspeicherkapazität und werden daher als „fruchtbare Böden“ bezeichnet – in Abhängigkeit von der tatsächlichen Tiefgründigkeit.

Das Biotopentwicklungspotential, also die Voraussetzung für die Entwicklung potentiell wertvoller Biotope auf Extremstandorten, ist eher gering.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Durch das geplante Vorhaben ist keine Beeinträchtigung von Geologie und Boden zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Vorgaben in der Satzung wie wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze, Terrassen und Wege begrenzt.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Geologie.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung

Das Schutzgut Fläche hat qualitative sowie quantitative Eigenschaften. Quantitativ bedeutet, dass der Raum unterschiedlichen Nutzungen unterliegt. Die qualitativen Eigenschaften der Fläche beziehen sich auf die Nutzungsqualität. Die Planungsfläche wurde bislang als Wirtschaftsgrünland für die Futtergewinnung genutzt und war Teil von Natur und Landschaft.

Bestandsbewertung

Die zukünftige Nutzung der Fläche durch Bebauung ist als Freiflächenverlust anzusehen. Freiflächenverlust ist gleichbedeutend mit Flächenverlust, wobei hier nicht nur die direkte Versiegelung durch Gebäude, sondern auch die Inanspruchnahme durch Flächenumwandlung von freier Landschaft in eingegrenzte Fläche eine Rolle spielt.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Festlegung von nur einem Einzelgebäude ist der relative Flächenverlust gering.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Im Vorhabensgebiet bestehen keine offenen Gewässer und weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhaben liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Bestandsbewertung

Aufgrund der vorgesehenen Freiflächen kann Regenwasser überwiegend vor Ort versickern. Die örtliche Versickerung wird per Satzung festgelegt.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Das Schutzgut Wasser ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

2.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität

Bestandsbeschreibung

Der Planungsraum liegt außerhalb von FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein.

Durch die Baumaßnahme sind auch keine nach BayNatSchG Art. 7 bis 12 bzw. nach BNatSchG §§ 23 bis 29 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) oder geschützte Landschaftsbestandteile berührt.

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Biotop der amtlichen Bay. Flachland-Biotop-Kartierung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Biotop 8326-0148-002 „Gehölzsäume entlang kleiner Quellbäche zwischen Argen und Wengen“. Das Biotop wird von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bestandsbewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und der Lage am Siedlungsrand ist ein Vorkommen wertgebender oder speziell geschützter Arten bzw. Artengruppen nicht wahrscheinlich. Die Biodiversität bzw. das Potential ist gering.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Eine verbotstatbeständige Betroffenheit speziell geschützter Arten ist nicht erkennbar. Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt über den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung

Das Vorhaben liegt gemäß Ssymank und Meynen&Schmithüsen in der Naturraumhaupteinheit „Voralpines Hügel- und Moorland“, Untereinheit „Adelegg“.

Das Vorhaben liegt am Wanderwegenetz zur Altrauchburg. Am Friedhof befindet sich ein Parkplatz, der als Ausgangspunkt für Wanderungen genutzt wird. Weitere Erholungseinrichtungen bestehen nicht.

Bestandsbewertung

Das Planungsvorhaben liegt innerhalb der bestehenden Ortsrandstrukturen und ist daher von nur geringer Fernwirkung.

Der Weg zur Altrauchburg ist von regionaler Bedeutung für die Naherholung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Der Erhalt der Attraktivität des Orts- und Landschaftsbildes ist vor allem in Hinblick auf die Wertschöpfungen aus dem Fremdenverkehr von Wichtigkeit für die Gemeinde Weitnau. Die

für Erholungsgebiete wichtige Ein- und Durchgrünung von Bebauungen ist daher per Satzung festzusetzen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist damit vermeidbar.

Das geplante Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Gesundheit des Menschen

Bestandsbeschreibung

Die Reinheit der Luft und geringer Lärm spielen eine große Rolle für die Gesundheit des Menschen in Wohn- und Erholungsgebieten. Das Vorhaben liegt in ruhiger Ortsrandlage. Direkt neben dem Vorhaben befinden sich jedoch eine Trafostation und eine Freileitung.

Bestandsbewertung

Trafostationen (Mittelspannungsstationen) erzeugen in ihrer Umgebung Magnetfelder. Die Felder nehmen mit zunehmender Entfernung erheblich ab. Je nach Leistung (Größe) des Trafos genügen als Sicherheitsabstand weniger als 5 bis höchstens 10 Meter. Der Abstand wird hier eingehalten.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Die Bewohner des geplanten Gebäudes müssen sicherstellen, dass der Freileitungsmast nicht von Kindern beklettert wird. In der Satzung wird daher ein Trenngrün festgesetzt.

Das Vorhaben ist mit geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Gesundheit des Menschen verbunden.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

In der nördlichen Nachbarschaft des Vorhabens befindet sich das Baudenkmal D-7-80-144-12 „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger, verschindelter Bau mit Flachsatteldach und profilierten Balkenköpfen, im Kern 1. Hälfte 18. Jh.“ (*BayernAtlas 03/2021*).

An das Vorhaben südlich angrenzend liegt der Friedhof von Kleinweiler, der bislang durch das plangegenständliche Grundstück vom eigentlichen Ort getrennt war.

Bestandsbewertung

Ein Friedhof ist von sehr hohem soziokulturellem Wert.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Vorhabens

Das Baudenkmal wird von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die Nachbarschaft zum Friedhof erfordert eine angemessene Rücksichtnahme.

Das geplante Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen

Eine Vorhabensbezogene Wechselwirkung durch das Vorhaben entsteht durch die Nähe zum Friedhof. Dieser ist als Ort der Trauer und des Abschieds ein soziokulturell wichtiger Ort des öffentlichen Lebens und erfordert ein pietätvolles Miteinander.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Wirtschaftswiese weiterhin für die landwirtschaftliche Futterproduktion genutzt werden. Das geplante Wohnhaus würde dann an anderer Stelle gebaut.

4. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

4.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Das Vorhaben ist mit dorftypischen Gehölzen, z.B. zwei Obstbäumen, einzugrünen. Dadurch werden die Eingriffe in die Schutzgüter „Landschaft“, „Gesundheit des Menschen“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ vermieden.

4.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren Beeinträchtigungen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind der Flächenverlust durch Überbauung und Flächenumwandlung.

4.3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bayerischen Eingriffsregelung für Bauleitplanung

Durch die geplante Einbeziehungssatzung entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die deren Gestalt und Nutzung verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Bay. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bay. LfU 2. Aufl. 2003). Die

Eingriffsregelung ermöglicht eine Vereinfachte Vorgehensweise, wenn keines der Schutzgüter gemäß BauGB §1 Abs. 6 Nr. 7 a und b beeinträchtigt wird bzw. eine Beeinträchtigung über Vermeidungsmaßnahmen kompensiert wird. Die Vermeidungsmaßnahmen werden in der Satzung festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und zum Landschaftsbild sind in Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, mögliche erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen durch das Vorhaben in einem ausreichenden Umfang zu vermeiden. Für das Vorhaben entsteht daher kein weiterer Ausgleichsbedarf.

4.4 Maßnahmen für Natur und Landschaft

Für das Landschaftsbild sind im Grundstück zwei Klein- oder Obstbäume zu pflanzen.

Die beiden Klein- oder Obstbäume sind als Vermeidungsmaßnahme dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Planungsmöglichkeit wäre die Baumaßnahme auf einem anderen Grundstück, allerdings würden sich bei der Schutzgutbetrachtung kaum Verbesserungen ergeben können.

6. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Kenntnislücken bestehen in Bezug auf die Höhenlage des Grundwasserkörpers und über den gemäß Biotopkartierung bestehenden Quellbach, der am Vorhabensgebiet vorbeilaufen müsste.

7. Monitoring

Für die Verwirklichung und Überwachung der Wirksamkeit der Vermeidungsmaßnahmen ist der Markt Weitnau zuständig. Dieser muss überwachen, dass folgende Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Pflanzung und Pflege von zwei Klein- oder Obstbäumen innerhalb des Baugrundstückes

Die Kontrolle der Verwirklichung der Vermeidungsmaßnahmen obliegt zusätzlich der zuständigen Behörde, hier der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu.

8. Zusammenfassung

Der Markt Weitnau möchte in Kleinweiler im südlichen Ortsrandbereich einem Wohngebäude mittels Einbeziehungssatzung Baurecht ermöglichen. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen, seltene Arten oder das Landschaftsbild sind durch die Planung nicht erheblich betroffen.

Schutzgut	Bestehende Vorbelastungen	Prognose der Umwelt-auswirkungen bei Durchführung der Planung	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes ohne Planausführung = Nullvariante
Klima und Luft	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Geologie und Boden	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Fläche	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Wasser	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Pflanzen, Tiere und Biodiversität	gering	geringer Erheblichkeit	Keine Veränderung
Landschaft / Orts- und Landschaftsbild	gering	geringer Erheblichkeit	Keine Veränderung
Gesundheit des Menschen	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung
Kultur und Sachgüter	gering	geringer Erheblichkeit	Keine Veränderung
Wechselwirkungen	gering	geringe Erheblichkeit	Keine Veränderung

9. Literaturverzeichnis und Quellen

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; München 2003.
- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: „Das Bayerische Naturschutzgesetz“ vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 10. Dezember 2019.
- Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 4/2020: „Gesetz zur Änderung des Bayerischen Naturschutzgesetzes“ vom 21. Februar 2020
- Bundesministerium der Justiz: „Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 4. März 2020“ in www.gesetze-im-internet.de
- Oberste Baubehörde im Bay. Staatsministerium des Innern und Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, 2. Auflage und Ergänzte Fassung; Januar 2007.
- geoportal.bayern.de/bayernatlas; Abfrage der Daten im März 2021

Aufgestellt: 27.04.2021

*IGL - Ingenieurbüro
für Garten- und Landschaftsplanung
Drosselweg 79; 87439 Kempten
Tel.: 0831 / 5903706
E-Mail: igl.puscher@t-online.de
Inhaberin: Dipl. Ing. (FH) Miriam Puscher*