



ENTWURF

Markt Kaltental Landkreis Ostallgäu

Satzung

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

über eine Fläche von 1051 m² der Flur Nr. 124/24

Gemarkung Blonhofen

in der Fassung vom 10.11.2020

Inhaltsverzeichnis:

- Satzung
- Begründung
- Planzeichnung

Auftraggeber
Markt Kaltental
Rathausplatz 1
87662 Kaltental

Tel.: (08345) 3 12
Fax: (08345) 16 86
E-Mail: info@markt-kaltental.de

Planung
Ried Baumanagement
Kreisstraße 15
87662 Kaltental

Tel.: 08344/9213580
E-Mail: josef.ried@t-online.de

Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Zusammenhang bebauten Ortsteil

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Kaltental folgende Satzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und dem beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1 :1000, jeweils in der Fassung vom 10.11.2020. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 10.11.2020 beigefügt.

§ 2 Umgriff / Geltungsbereich

Gegenstand der Satzung ist das vermessende Grundstück der Flur Nr. 124/24 der Gemarkung Blonhofen mit einer Größe von 1.051 m². Dieses Grundstück befindet sich am östlichen Rand von Blonhofen. Westlich grenzt ein Baubetrieb auf dem Grundstück Fl. Nr. 124/11, Gemarkung Blonhofen, und ein Stichweg der Kreisstraße (St 2035) an.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

Innerhalb der in § 2 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach der gegenständlichen Satzung mit der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 10.11.2020. Es werden folgende Festsetzungen festgelegt:

1. Das Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung hat sich in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.
Die Firsthöhe wird auf max. 7,95 m wie Wohnhaus Fl.Nr.124/12 festgesetzt.
Dachneigung 20 bis 35°
Wandhöhe Traufe ab OK Rohboden +5,75m
2. Das geplante Vorhaben sind in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO zu errichten.
3. Die Überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze begrenzt.
4. Es gelten im Übrigen folgende Bestimmungen:

Innerhalb des Plangebiets sind solche Vorhaben zulässig, die sich von Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung an Wohnbauten einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Anzahl der Wohnungen wird auf maximal zwei festgesetzt.
6. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Bauleitplanung des Markt Kaltental, Landkreis Ostallgäu
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, eine Fläche von 1051 m²
der Flur Nr. 124/24, Gemarkung Blonhofen

§ 4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in Landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme (Bezug) zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
3. Zur Ortsrandbegrünung wird an der östlichen Grundstücksgrenze eine Streuobstwiese mit einer Breite von 8m und einer Länge von 20m erstellt. Gehölze der Pflanzliste sind zu wählen.

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3x v.m.B. St-U 10-12 standortgerechte Hochstammsorten

Apfel: Kaiser Wilhelm/ Maunzenapfel/ Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.

§ 5 Hinweise

1. **Immissionen:** Die Erwerber oder Besitzer des Grundstückes haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch-, und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen entschädigungslos hinzunehmen. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.
2. **Denkmalschutz:**
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 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, 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; DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Bauleitplanung des Markt Kaltental, Landkreis Ostallgäu
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, eine Fläche von 1051 m²
der Flur Nr. 124/24, Gemarkung Blonhofen
§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft

Markt Kaltental, den _____

Hauser, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Hintergrund

Der Markt Kaltental hat in der Sitzung vom 24.11.2020 beschlossen, für das Grundstück der Fl.-Nr. 124/24 Gemarkung Blonhofen (Geltungsbereich) an der östlichen Ortsseite des Ortsteiles Blonhofen, östlich der Kreisstraße gelegen, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Das Areal des Geltungsbereiches wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche. Der zukünftige Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, das Grundstück des Planbereichs mit einem Wohnhaus mit integrierten Garagen zu bebauen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Blonhofen des Markt Kaltental ist dieser Bereich als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.



ohne Maßstab

Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Kaltental beabsichtigt, mit dieser Einbeziehungssatzung für dem zukünftigen Besitzer des plangegegenständlichen Grundstücks, welcher auf den Markt Kaltental zukam, die Möglichkeit zu bieten, hier in Blonhofen zu bauen. Hinsichtlich der Lage des Grundstücks außerhalb des im Zusammenhang der bebauten Ortslage im Ortsteil Blonhofen liegenden Plangebiets, ist eine bauliche Nutzung nur im Rahmen der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig, welche im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund hat die Gemeinde die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung beschlossen. Dies erfordert die Aufstellung der vorliegenden Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Der Markt Kaltental möchte den Bestrebungen des Grundstücksbesitzers, das gewünschte Eigenheim errichten zu können, nachkommen. Nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das einzubeziehende Grundstück ist dem unmittelbaren Umfeld des bebauten Ortsbereichs zuzuordnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die einzubeziehenden Grundstücke in die bestehende Dorfstruktur einfügen.

Erschließung

Das plangegegenständliche Grundstück liegt auf der Ostseite an der Kreisstraße. Eine verkehrstechnische Erschließung kann durch eine private Erschließungsstraße als gegeben angesehen werden. Dies wird ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstücks und des Freistaat Bayern gesichert.

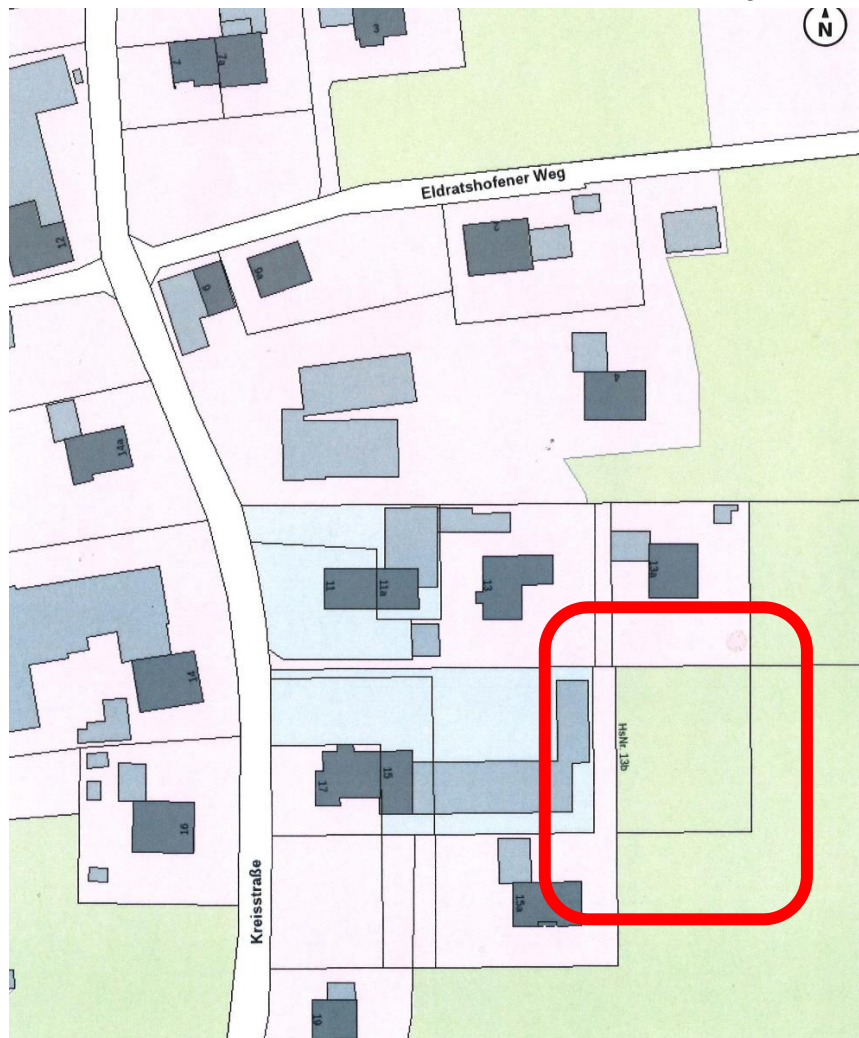
Ortsplanung

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche mit der Zweckbestimmung Dorfgebiet Mischgebiet dargestellt. Nachdem sich südwestlich, westlich und nördlich des Plangebiets bereits Bebauungen befinden und das Plangebiet in Richtung Osten und Süden nicht über die bestehende Bebauung des Ortsrands hinausreicht, ist die geplante Entwicklung als organisch und als Abrundung des östlichen Ortsbereichs von Blonhofen anzusehen.

Mit dieser Einbeziehungssatzung wird zugleich der städtebauliche Rahmen der zukünftigen baulichen Nutzung des einzubeziehenden Bereichs sowie die dadurch erforderliche naturschutzfachliche Einbindung in den Ortsrand festgelegt, sodass damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind, dass eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur gesichert ist.

Die Erfüllung der Kriterien des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 für die vorliegende Einbeziehungssatzung ist damit erfüllt, dass sich das Plangebiet in die umliegende bauliche Nutzung der angrenzenden Flächen des geprägten Ortsbereichs einfügt und der Ortsbereich dadurch abgerundet wird.

Bauleitplanung des Markt Kaltental, Landkreis Ostallgäu
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, eine Fläche von 1051 m² der
Flur Nr. 124/24, Gemarkung Blonhofen



ohne Maßstab

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet, wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wird wie folgt angewendet:

• Verkürztes Aufstellungsverfahren:

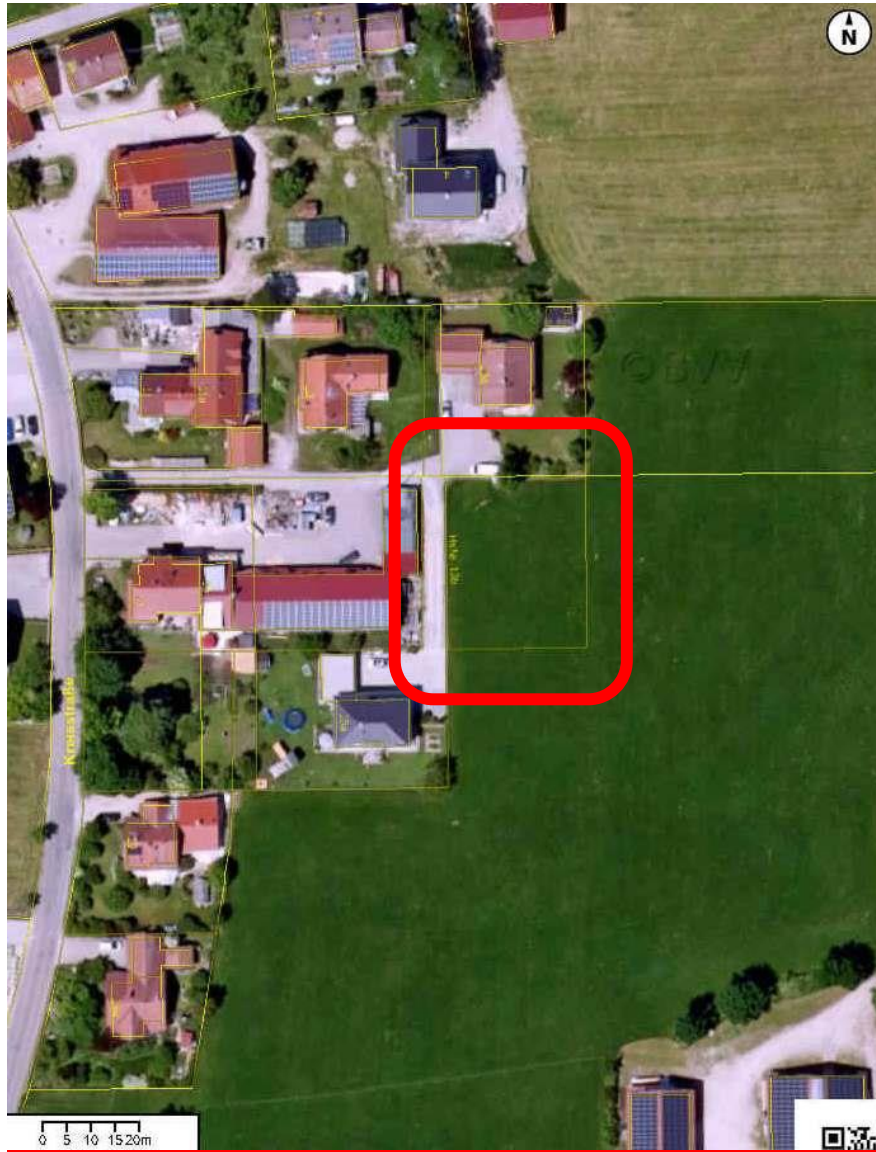
Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB).

• Keine Umweltprüfung:

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.

2. IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Fl.-Nr. 124/24 Fläche Gemarkung Blonhofen (Geltungsbereich) am östlichen Ortmitte des Ortsteiles Blonhofen östlich der Kreisstraße gelegen. Es besitzt eine Größe von ca. 1.050 m². Das Areal ist eben. Der Boden besteht aus kieshaltigen Böden und kann im allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Mit Grundwasser ist in ca. 3,50m zu rechnen. Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.



Das Plangrundstück ist über einen Privatweg mit einem Abstand von ca. 50 m an die Kreisstraße (ST 2035) angeschlossen.
In der nächstgelegenen Umgebung sind ein- und zweigeschoßige Gebäude anzutreffen. Die bestehenden Gebäude haben Satteldächer mit Dachneigungen von ca. 30° – 48°.

Prägung des Gebiets und Gebietscharakter

Der Gemeinderat sieht die vorliegende Entwicklung des Planbereichs als unproblematisch an. Der Markt Kaltental möchte mit dieser Einbeziehungssatzung den Grundstücks-eigentümern die Grundlage schaffen, in Blonhofen ihr Wohnhaus errichten zu können.

Die vorliegende Bauleitplanung wird als Möglichkeit gesehen, die Struktur des Ortsteiles Blonhofen zu stärken und zu erhalten. Er erfährt mit der plangegenständlichen Entwicklung eine gewisse Erweiterung in östlicher Richtung, wobei die Bebauung nicht über den bisher bestehenden Abschluss des bestehenden Ortsbereichs hinausreicht. Somit kann dieser Bereich dem Innenbereich zugeordnet werden, der dieses Gebiet mitprägt und zugleich als Bindeglied zur bestehenden Bebauung zusehen ist.

3. Auswirkungen

Da sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine nicht hinnehmbaren Veränderungen gegenüber der Ist Situation ergeben werden, sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild, die Sozial- bzw. Nutzungsstruktur sowie die Ökologie zu erwarten. Nachdem keine erheblichen Eingriffe in die Natur und Landschaft stattfinden, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ergeben. Zur Minimierung des Eingriffs wird eine entsprechende Ortsrandeingrünung nach Osten und Süden hin planerisch festgesetzt. Somit wird durch diese Festsetzungen in der Satzung auf einen Erhalt bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. städtebaulichen und ökologischen ländlichen Struktur hingewirkt.

Immissionsschutz

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

4. Umweltbericht

Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. § 34 Abs. 5 Satz 2 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen. Auf Grund der Ortsrandlage ist als Übergang hin zur freien Landschaft ein 10,0 m breiter Eingrünungsstreifen mit Obstbäumen sowie eine zusätzliche Grünfläche mit ca. 300 m² im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen. Dieser stellt in gewisser Hinsicht einen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dar. Die grünordnerische Fläche als Randeingrünung weist eine Fläche von ca. 575 m² auf, was einen Flächenanteil der bebaubaren Grundstücksfläche (= 300 m²) von ca. 190 % darstellt. Hierfür sind in der Planzeichnung und in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

5. Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar in der Umgebung mit unterschiedlichen Haustypen geprägt ist, kommt dem Areal eine nicht unwesentliche Funktion hinsichtlich der Ortsrandausprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass eine verträgliche dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden kann.

Vor diesem Hintergrund wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich der (ortsbildverträglichen) Gestaltungen getroffen:

Es sind Satteldachgebäude mit maximal zwei Vollgeschoßen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung weist gemäß der regionaltypischen Baustruktur des ländlichen Raums einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigungsgrades auf. Nachdem das geplante Gebäude am Ortsrand stehen und somit vom Außenbereich her sehr gut einsehbar sein wird, wurde auch die Art und Farbe der Dachdeckung festgesetzt, damit sich die Dachfläche harmonisch in das Gesamtgefüge des Ortsteils Blonhofen einpasst. Die Firsthöhe soll das nördlich liegende Gebäude nicht überragen. Von der bestehenden Kniestockhöhe kann durch eine geringere Dachneigung abgewichen werden. Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Zum einen sollte der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft nach Osten hin möglichst naturnah erfolgen. Aus diesem Grund wird auf der Ostseite des Baugrundstücks eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt.

6. Sonstiges

Da sich das Plangebiet an bereits erschlossenes Dorfgebiete anschließt, kann die vorhandene Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung) etc. mit geringem Erschließungsaufwand bewerkstelligt werden. Anschlussmöglichkeiten für Wasser und Abwasser sind durch den Privatweg gegeben.

Bezüglich Wasserrückhalt bzw. Umgang mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche sollte, wie im restlichen Dorfgebiet auch, generell zulässig sein.

Das Hydrantennetz ist in ausreichendem Maß vorhanden. Soweit dies einer Ergänzung bedarf, ist dieses nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

7. Unterschriften

Ausgefertigt am.....

Kaltental,

Manfred Hauser, 1.Bürgermeister

Josef Ried, Architekt

