



Auftraggeber:
Gemeinde Oy-Mittelberg
Hauptstr. 28, 87466 Oy-Mittelberg
Telefon: 08366/9842-30, E-Mail: Nico.Haug@Oy-Mittelberg.de

Einbeziehungs-Satzung
„Haslach-Grüntenseestraße-Nord“
Gemeinde Oy-Mittelberg

26.11.2018

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4. Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

5. Bayerische Bauordnung (BayBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist

6. Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist

7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

B SATZUNG

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, folgende Einbeziehungssatzung „Haslach-Grüntenseestraße-Nord“ in der Fassung vom 26.11.2018 in öffentlicher Sitzung am 26.11.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung betrifft die Flächen des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 4531/1, 4531/2 sowie die Teilfläche (TF) 4530/1 (Straße), und die Teilfläche 4532 der Gemarkung Mittelberg, die bisher dem Außenbereich zugeordnet war. Zusätzlich wird dem Geltungsbereich die Teilfläche der Fl.-Nr. 4548 der Gemarkung Mittelberg als Ausgleichsfläche zugezogen.

Die genaue Größe ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 26.11.2018

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des in § 1 festgelegten Geltungsbereiches der Einbeziehungs-Satzung „Haslach-Grüntenseestraße-Nord“ richtet sich nach den in der Einbeziehungs-Satzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB. Sobald für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Geltungsbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungs-Satzung „Haslach-Grüntenseestraße-Nord“ besteht aus der Planzeichnung, der Zeichnung der Ausgleichsflächenplanung und dem Textteil, jeweils in der Fassung vom 26.11.2018

Der Einbeziehungs-Satzung wird die Begründung vom 26.11.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 100.000,-€ (hunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungs- Satzung „Haslach-Grüntenseestraße-Nord“ der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den
Gemeinde Oy-Mittelberg

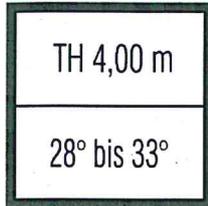
Dienstsigel

Theo Haslach, Erster Bürgermeister

C Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Nutzungsschablone für die Festsetzungen

Bauraum 2



Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauraum gelten jeweils die in der Schablone zusammengefassten Festsetzungen:

2. Traufhöhe in Bezug auf Höhe Rohfußboden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB;)

TH __, __ m

Bestimmung der TH in Meter:

Abstand Rohfußboden bis Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der Dachhaut auf der Traufseite.

RFB __, __

Höhe Rohfußboden Erdgeschoss in m ü. NN

3. Baugrenze



(§ 9 Abs.1 Nr. 2 und § 31 Abs.1 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

4. Straßenverkehrsfläche



(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

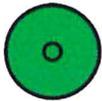
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV;
siehe Ausgleichsflächenplanung auf Flurnr. 4548);

Entwicklung eines mageren Krautsaumes entlang eines Bachlaufs (Mühlbach), abschnittsweise einjährige Mahd gemäß Begründung (die bachnahe Hälfte der Fläche über den Winter stehen lassen als Unterschlupf für Insekten und Kleinlebewesen). Die Fläche ist auszupflocken. Die Darstellung ersetzt nicht die dingliche Sicherung.

6.



Zu pflanzender Baum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Pflanzgebot: je Baugrundstück ist ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, der Standort ist frei wählbar.

7.



Zu pflanzende Sträucher

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);
Pflanzgebot: je Baugrundstück sind 10 Sträucher zu pflanzen, der Standort richtet sich nach der Planzeichnung.

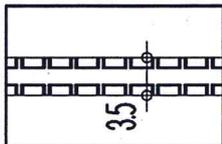
8.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 u. 14 BauNVO; Nr. 15.3 PlanzV; siehe Planzeichnung);
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb derart festgesetzter Flächen zulässig.

9.



mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB; Nr. 15.5 PlanzV; siehe Planzeichnung);
die Darstellung ersetzt nicht die dingliche Sicherung

10.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)
der Einbeziehungssatzung

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Firstrichtung



Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist bindend.

2. Dachformen, Dachgauben

Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. Zum Zweck eines Dachausbaues sind nur Schleppgauben zugelassen, die einen Mindestabstand vom Giebel von 2,50 m aufweisen müssen. Quergiebel sind in Rücksicht auf die Höhenlage nicht zugelassen. Neben der festgesetzten Dachform sind für untergeordnete Bauteile (z. B. Eingangsüberdachungen etc.) andere Dachformen möglich. Für in den Hang integrierte, vollständig bergseitig zu begehende Garagen (Dachterrasse) sind darüber hinaus Flachdächer zugelassen. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3. Dachneigung

28-33°

zugelassene Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches (in Altgrad) als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes sowie für geneigte Dächer von Garagen.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Holz- oder Metallzäune oder als Hecken (Nadelholzhecken ausgenommen) zulässig. Metallene Geflechtzäune wie auch Stabgitterzäune sind entlang des öffentlichen Straßenraumes ausgeschlossen. Als max. Höhe sind 1,20 m für Zäune und 1,60 m für Hecken zugelassen. Bei Heckenpflanzungen ist ein Abstand von 70 cm zum öffentlichen Straßenraum einzuhalten (Stammmitte). Sockel und Stützmauern auf der Grenze sind unzulässig. Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,12 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen. Gabionen als Einfriedungen sind untersagt. (Art. 81 Abs.1 Nr. 5 BayBO).

5. Anzahl der Stellplätze

Für die Stellplatzermittlung gilt zwei Stellplätze pro Wohneinheit. (Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

6.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Freilegungen zur Belichtung des Kellergeschosses (Lichtgräben) sind nur bis zu einer max. Länge von 4,0 m (Freilegung bis Brüstungshöhe Kellergeschoss) zulässig, unbebaute Flächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Höhendifferenzen können durch natürliche Geländeverzüge, Mauern oder Böschungen ausgeglichen werden. Das natürliche Gelände auf der Grenze zur Nachbarschaft ist zu erhalten, bzw. ist an das angrenzende Niveau ohne Absatz anzugleichen.

(Art. 7 Abs.1 Nr.2 und Art. 81 Abs. 5 BayBO).

7.

Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

1. Altlasten/Bodenaushub

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

2. Bodendenkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 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 gerührt 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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayem.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

3. Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören die Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte.

4. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 138 geregelt. Ist eine Versickerung nicht möglich, muss die Ableitung zum Vorfluter nach Aussage des Verbandes eigenverantwortlich erstellt werden. Falls Rückhaltespeicher mit Drossel errichtet werden, sind diese nach dem Arbeitsblatt A 117 der DWA zu bemessen. Eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser von der angrenzenden Hangfläche kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Oberflächen der ebenerdigen Stellplätze sind versickerungsfähig auszugestalten. Terrassen sind breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

(Art. 81 Abs.1 Nr. 4 BayBO).

5. Deutsche Bahn AG

5.1 Anträge zur Baugenehmigung müssen der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorgelegt werden. Sämtliche Verpflichtungen und Verzichte, die im Rahmen der Genehmigungsplanung zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns von künftigen Bauherren und dessen Rechtsnachfolgern übernommen werden, auch wenn sie nicht dinglich gesichert sind, sind vollumfänglich zu berücksichtigen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

5.2 Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

5.3 In der Umgebung der Bahnanlagen und somit auch im Geltungsbereich dieser Einbeziehungssatzung entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen und Erschütterungen an benachbarter Bebauung führen können. Für geeignete Schutzmaßnahmen gegen Emissionen sind die künftigen Bauherren selbst verantwortlich und müssen auch die Kosten hierfür tragen.

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Haslach-Grüntenseestraße-Nord“ in der Fassung vom 26.11.2018.

1. ANLASS

Die Gemeinde Oy-Mittelberg möchte dem Wunsch eines Grundstückseigentümers zur Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit Garage entlang der Grüntenseestraße im Sinne einer Abrundung des Siedlungskörpers nachkommen. Hierzu muss ein bisher im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesener Bereich als Siedlungsfläche in den Zusammenhang bebauter Ortsteile einbezogen werden. Bei den Bauwerbern handelt es sich um weichende Erben des benachbarten Gehöfts, somit geht es um die Befriedigung des organischen Bedarfes aus dem Ort.

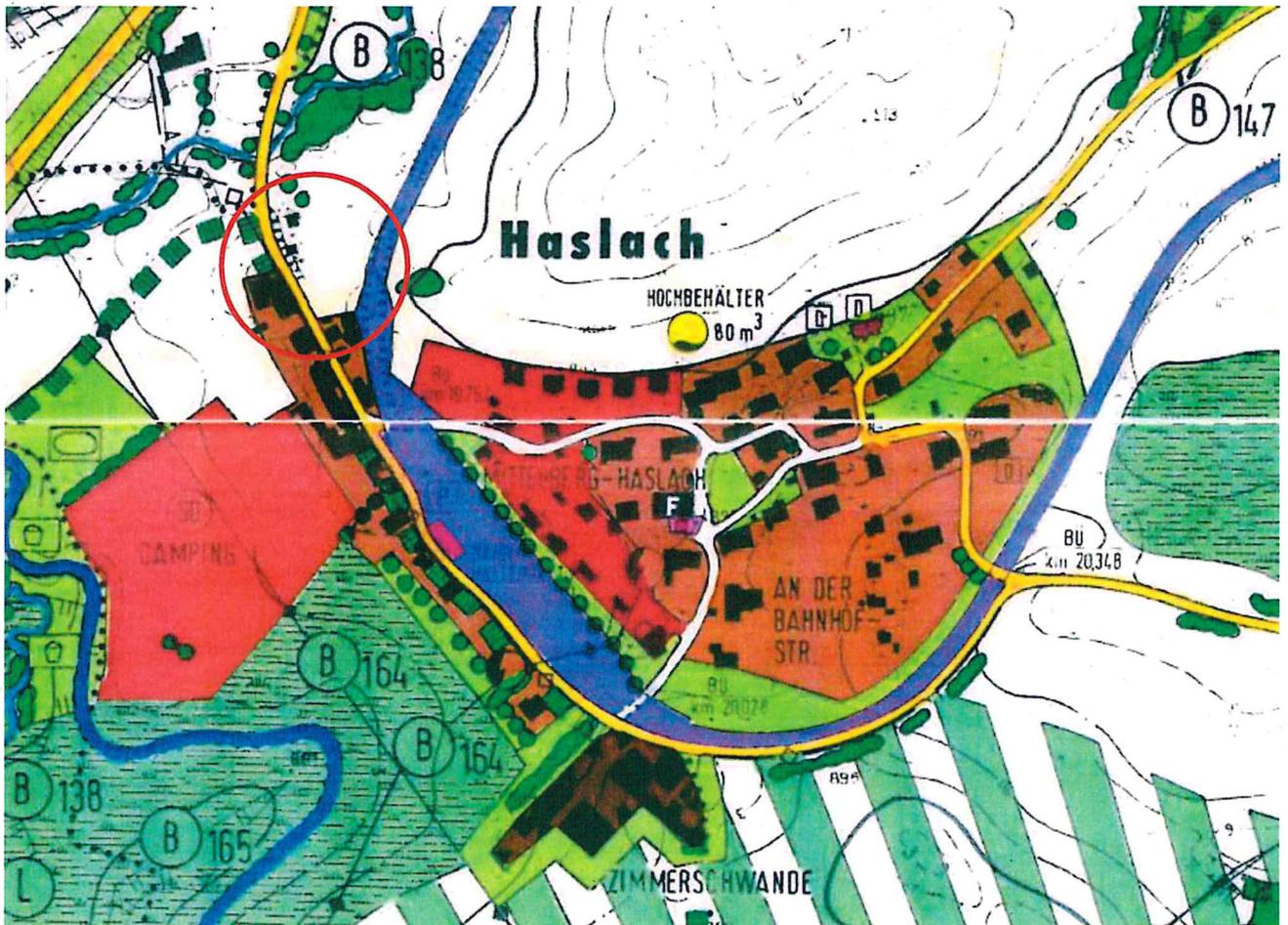


Blick von Südwesten



Blick von Norden

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013 sowie des Regionalplanes Region Allgäu.

Laut oben abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Außenbereich und grenzt an eine gemischte Baufläche an. Da es sich aber nur eine Einbeziehungssatzung handelt, wird der Gebietscharakter nicht festgesetzt.

Im Zuge der nächsten Flächennutzungsplanänderung wäre dieser Bereich dennoch redaktionell zu ändern und als gemischte Baufläche darzustellen.

Nördlich besteht ein Haus aus den 50er Jahren, ebenfalls im Außenbereich, das in diesem Zuge auch in die Ortslage einbezogen werden soll.

3. STÄDTEBAU

Als Gebietscharakter wäre der Bereich im Rahmen einer Bebauungsplanung aufgrund der noch vorhandenen Durchmischung mit Land- und Forstwirtschaft als Dorfgebiet festzusetzen, der Nutzungscharakter bleibt allerdings unbenannt, da es sich lediglich um eine Einbeziehungssatzung handelt.

Städtebaulich orientieren sich die neuen Baukörper an der Umgebungsbebauung, die Ausrichtung der Firste erfolgt demnach parallel zu den Höhenschichtlinien, dies ermöglicht auch eine bessere Einbindung ins Gelände.

Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang und der Hangsituation wird eine maximale Traufhöhe bezogen auf die Rohfußbodenhöhe festgelegt, die Höhenlage des EG-Rohfußbodens wird festgesetzt.

4. ERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke werden von der Grüntenseestraße aus erschlossen.

Da die gegenwärtige Zufahrt des nördlich bestehenden Gebäudes sehr spitz und steil ist (starke Verwindung) wird auch diese Anbindung in der Lage verbessert, damit im Zuge der Dorferneuerung diese neuen Zufahrten optimiert ausgebaut werden können.

Hierzu muss eine Fläche mit Geh- und Fahrtrechten belegt werden. Zusätzlich wird für die Verbreiterung der Grüntenseestraße ein Randstreifen abgetreten.



Gegenwärtige Zufahrtssituation

5. ORTSBILD

Zur Einbindung in das Ortsbild bzw. zum Übergang in die freie Landschaft werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB einige Festsetzungen (Planzeichnung und Text) getroffen, siehe auch § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB:



Angrenzende Bebauung

Die Dachneigung wird mit 28°-33° zugelassen, die Umgebungsbebauung weist ebenfalls diese Bandbreite auf.

Da das Untergeschoss bereits als Vollgeschoss ausgebaut werden kann, wird das Dachgeschoss nur mit einem geringen Kniestock konzipiert (Wandhöhe von 4.00 m). Bei den Nachbarhäusern handelt es sich auch um Häuser mit Kniestock. Die Belichtung der Dachgeschosse erfolgte hier weder durch den Einbau von Quergiebeln, Zwerchhäuser oder Gauben, sondern ausschließlich über die Giebelseite. Da ein niedriger Kniestock ermöglicht wird ermöglicht dieser eine zusätzliche Belichtung des Dachgeschosses über Schleppgauben. Dachfenster sind ohnehin zulässig.

Zur Fortführung der Siedlungsstruktur wird eine Firstrichtung festgelegt, Satteldächer vorgeschrieben und ein Baufenster vorgegeben.

Flachdachgaragen werden dann zugelassen, wenn geplant ist, diese in den Hang zu integrieren (Dachterrassen).

Weitere Gestaltungsfestsetzungen zum Baukörper wurden bewusst unterlassen, um die Satzung einfach zu halten.

6. WASSERVERSORGUNG/ABWASSERENTSORGUNG

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Netze des Wasser- und Abwasserverbandes Haslach.

In Haslach besteht ein Trennsystem. Demnach ist das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet an die Verbandskanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Haslach-Faistenoy kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.

Das Niederschlagswasser ist vom Bauherrn selbst zu bewirtschaften oder dem Vorfluter (Faistenoyer Bach) zuzuführen, da in diesem Bereich keine Leitung des Verbandes besteht.

7. STROM- UND FERNMELDELEITUNGEN

Eine Stromversorgung der Neubauten ist durch den Anschluss an den Stromproduzenten AÜW gesichert. Zur Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes ist die AllgäuNetz GmbH & Co. KG rechtzeitig zu informieren und Schutzmaßnahmen abzustimmen. In das vorhandene Netz kann aus der benachbarten Trafostation eingespeist werden.

Die bestehenden Freileitungen innerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der Straßenumgestaltung 2019/2020 ins Erdreich verlegt.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet werden. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Baumaßnahmen sind 4 Monate vorher anzumelden.

Planauskunft: email Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax +49 391 580213737
Fon +49 251 788777701

Ansprechpartner: Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
86368 Gersthofen

8. ALTLASTEN

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt befinden sich im Planbereich keine altlastenverdächtigen Ablagerungen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

9. AUSWIRKUNGEN LANDSCHAFTSBILD

Die Hinzufügung der Gebäude in den Siedlungskörper stellt gegenwärtig keine wesentliche Ausweitung in die freie Landschaft dar, da sich bereits beiderseits Gebäude befinden. Allerdings muss aufgrund der Hangsituation auf die Höhenentwicklung besonders geachtet werden.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Gebiet ist aufgrund seiner Durchmischung und seines Charakters als Dorfgebiet anzusprechen. Demnach gelten hier die folgenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“:

Tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): 60 dB (A)

Nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): 45/50 dB (A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen

Relevant sind ein landwirtschaftlicher Betrieb, der allerdings die Milchviehhaltung aufgegeben hat und die Eisenbahnlinie Kempten – Pfronten.

Zu den Emissionsquellen des landwirtschaftlichen Betriebes sind bereits bestehende Wohnnutzungen, unter anderem das im Plangebiet nördlich bestehende Wohngebäude, näher hin situiert. Eine Verschlechterung der Immissionssituation tritt durch die Planung nicht ein.

Ausgehend von der Bahnlinie errechnen sich unter Berücksichtigung der Zugzahlen von 2014 mit einer Prognose bis ins Jahr 2025 im Plangebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Ausgehend von Bahnlinien ist in Abständen bis zu 40 m mit Erschütterungsimmissionen zu rechnen.

11. LANDWIRTSCHAFT

Durch die Bebauung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, allerdings dient die Fläche der Versorgung der Nachkommen des angrenzenden Betriebes, der einen Großteil seines landwirtschaftlichen Milchviehbetriebes bereits aufgegeben hat, mit Bauland.

Für die verbleibenden Nutzflächen werden nördlich des Gebietes großmaschinentaugliche Zufahrten für die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung geschaffen (keine Bodenordnung erforderlich, da im Eigentum des Antragstellers).

12. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Berechnung Ausgleichsbedarf:

Für die Berechnung des Versiegelungsgrads müssen die bestehenden Gebäude, Straßen und Wege vom Geltungsbereich abgezogen werden.

Größe Geltungsbereich	2.306 m²
Abzüglich:	
Gebäude Bestand	- 250 m ²
Straßen und Wege Bestand	- 256 m ²
Bebaubare Fläche	1.800 m²

Laut Einbeziehungssatzung können 646 m² für Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Zusätzlich kann auf 13 m² ein Geh- und Fahrweg errichtet werden.

Zusammenfassend stehen somit 1800 m² an bebaubarer Fläche insgesamt rund 659 m² an versiegelbarer Fläche gegenüber, was einem prozentualen Anteil von 37% ausmacht.

Gepl. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Mischgebiet	Insgesamt hoher Versiegelungsgrad, Typ A	0,3–0,6

Aufgrund des nur gering über dem Schwellenwert von 0,35 liegenden Versiegelungsgrads von 0,37 ist ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angemessen.

Aus der folgenden Tabelle errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für die Einbeziehungssatzung:

Mischgebiet, Typ A	1.800 m ²	*0,3	540 m ²
Ausgleichsflächenerfordernis			540 m²

Ausgleichsfläche:

Der erforderliche Ausgleich findet nordöstlich des Geltungsbereichs nördlich der B310 auf Fl.-Nr. 4548 statt und befindet sich im Eigentum des Antragstellers, sowohl die Ausweisung an dieser Stelle, als auch die Bewirtschaftung wurde vorher bereits mit dem Eigentümer abgestimmt. Die Fläche ist auszupflocken, um die Bewirtschaftungsgrenzen sichtbar zu machen.

Vor Inkrafttreten der Satzung empfiehlt sich eine dingliche Sicherung.

Eine Fläche entlang des Mühlbachs soll zu einem mageren Krautsaum entwickelt werden. Hierfür ist eine abschnittsweise einjährige Mahd erforderlich. Die Hälfte der Fläche am Bach soll über den Winter als Unterschlupf für Insekten und Kleinlebewesen ungemäht bleiben.

D. h. konkret, dass die zweite Hälfte im September und die überwinterte Hälfte am Bach im Mai zu mähen ist. Das bestehende Gewässerbegleitgehölz (biotopkartiert) ist zu erhalten.

Das Ausbringen von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.