

### 3. Begründung

#### zur Einbeziehungssatzung „Wohnen südlich der Schongauer Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

##### 1. Veranlassung/ Lage

Das Plangebiet beinhaltet Teilflächen des Grundstücks mit der Fl. Nr. 671 und 643, Gemarkung Schwabsoien, mit einer Größe von ca. 2013 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Schwabsoien, südlich der Schongauer Straße und westlich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“. Ziel und Zweck der Satzung ist die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsteilfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Mit einer maßvollen Erweiterung des Innenbereiches soll die Bebauung des Grundstückes mit einem Wohngebäude ermöglicht werden. Die vorgesehene Bebauung ist zwar im Westen und Norden von angrenzender Bebauung umgeben, liegt aber dennoch im Außenbereich. Eine Bebauung ist daher nach jetzigem Stand nach den Bestimmungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Bei einer Beurteilung nach § 35 BauGB stehen dem geplanten Vorhaben Bedenken entgegen, weswegen die gegenständliche Satzung erstellt wird.

##### 2. Übergeordnete Planung (Flächennutzungsplan)

Das betroffene Grundstück, die TF der Fl. Nr. 671, Gemarkung Schwabsoien, ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien derzeit bereits als Wohnbaufläche dargestellt, siehe untenstehende Abbildung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für die gegenständliche Bauleitplanung daher nicht notwendig.

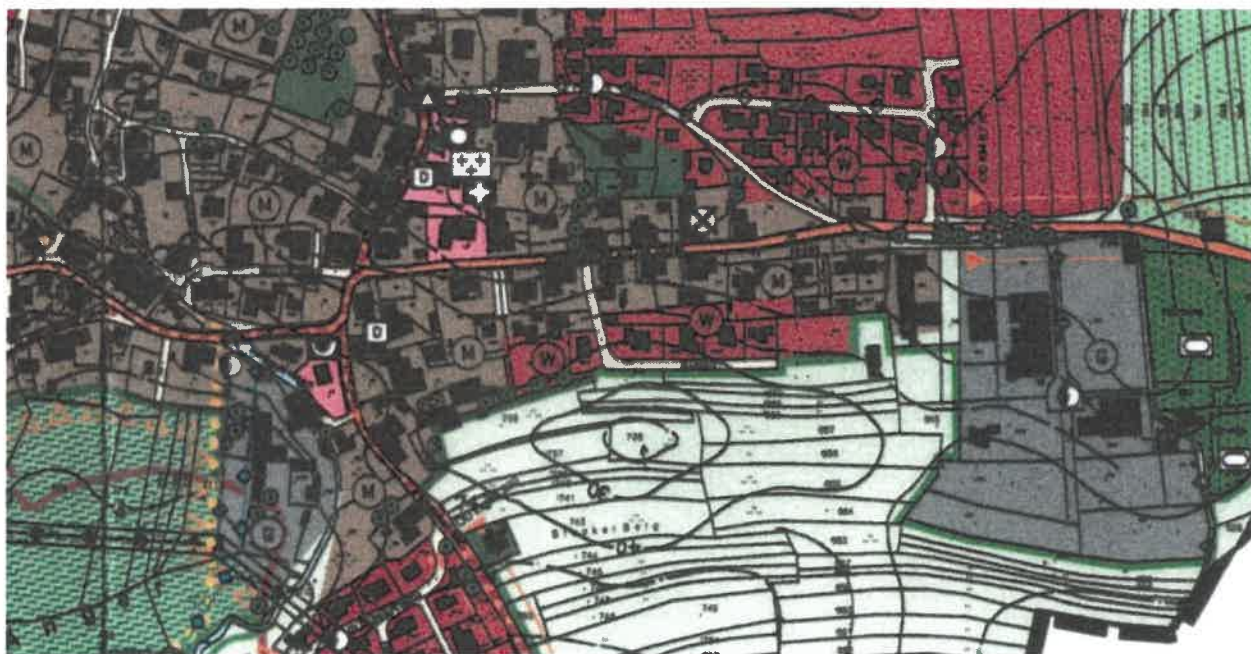


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schwabsoien, unmaßstäblich

##### 3. Planung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. In den Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Festsetzungen getroffen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung der geplanten Neubebauung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, die Festlegung von maximal zwei zulässigen Stockwerken, wobei das obere Stockwerk als Dachgeschoss auszubilden ist, eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,00 m, beide gemessen von der Geländeoberfläche des natürlichen Geländes im Mittel aller Eckpunkte des Hauptgebäudes. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig, das in offener Bauweise errichtet

werden muss. Die unmittelbare Nachbarschaft ist im Westen und Norden des Plangebietes von Einzelhausbebauung geprägt. Es ist eine Hauptfirstrichtung vorgeschlagen. Für einen Quergiebel kann von dieser abgewichen werden. Im Übrigen hat sich das Vorhaben in seiner Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Um das Vorhaben zu konkretisieren, werden hierzu Festsetzungen für die Dachneigung und die Dachform getroffen.

#### Verkehrerschließung:

Das Grundstück wird über einen Privatweg von Osten erschlossen. Die Ent- und Versorgungsleitungen werden über die Gemeindestraße Fl. Nr. 105/2 sichergestellt.

#### Immissionen / Emissionen:

Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks 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.

#### 4. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen sollen mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden. Dafür gilt folgende Regelung:

*„Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder zwei Obstbäume zu pflanzen.“*

Des Weiteren ist auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine dreireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Geschnittene Formhecken sind nicht zulässig. Des Weiteren sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Dies gilt als Ausgleichsmaßnahme.

#### Eingriff/ Ausgleich

Das Planungsgebiet besteht derzeit überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht in der Nähe. Es handelt sich daher nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I). Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,35 handelt es sich noch um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad. Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden als Feld B I eingestuft. Weil das Baufenster mit 356 m<sup>2</sup> im Verhältnis zum Baugrundstück mit 1195 m<sup>2</sup> relativ klein ist, wird ein niedriger Kompensationsfaktor mit 0,2 festgesetzt.

Von den 2013 m<sup>2</sup> des Geltungsbereiches sind 1194 m<sup>2</sup> die Fläche des künftigen Baugrundstückes. 342 m<sup>2</sup> sind daran angrenzend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. 477 m<sup>2</sup> sind Teil des Geltungsbereiches, um die Zufahrt zum Baugebiet zu sichern. Davon sind aber nur 220 m<sup>2</sup> als Eingriff zu werten, da die übrige Fläche bereits versiegelt sind. Diese sind nicht dem Eingriff zuzurechnen. Damit umfasst der Eingriff 1414 m<sup>2</sup> (1194 m<sup>2</sup>+220 m<sup>2</sup>). Bei einem Eingriff von insgesamt 1414 m<sup>2</sup> besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 283 m<sup>2</sup> (1414 m<sup>2</sup> x 0,2 = 283 m<sup>2</sup>).

Die Ausgleichsmaßnahme soll auf der genannten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am östlichen Rand des Baugrundstückes, ebenfalls auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 671, Gemarkung Schwabsoien, realisiert werden. Dort soll eine dreireihige Heckenstruktur als Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Das Grundstück ist gegenwärtig als Intensivgrünland genutzt, Baumbestand ist nicht vorhanden.

Die Bepflanzung hat entsprechend der in der Grünordnung beschriebenen Pflanzliste zu erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern. Dies kann grundbuchlich oder durch Übertragung der Fläche an die Gemeinde geschehen und sollte vor Bekanntmachung der Satzung erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen. Der Wurzelbereich muss gegen Wühlmäuse mit einem Drahtkorb geschützt werden. Die Pflanzungen müssen eine Vegetationsperiode Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und zwei Vegetationsperioden Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzungen sind mindestens acht Jahre gegen Verbiss zu schützen.

Alle 5 Jahre ist das gesamte Pflegeergebnis zu überprüfen und die Pflege ggf. an den örtlichen Bedarf anzupassen.

## 5. Wasserwirtschaft

### Oberflächenwasser

Bei Starkregenereignissen kann auch bei flachen Hangneigungen ein Wasserabfluss auf der Oberfläche stattfinden. Der Bauherr haben selbsttätig für eine entsprechende Sicherung (Erdwall, Drainage, etc.) zu sorgen. Es wird ausdrücklich auf Hangwasserbildung hingewiesen.

## 6. Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Denkmäler. Etwa 150 m nordwestlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal mit der Nummer 1015640, Aktennummer D-1-90-151-21. Es hat die Adresse Schongauer Straße 9 und wird als „Mittertennhaus, Einhaus, syn. Einhof, syn. Einfirsthof, syn. Wohnstallstadelhaus“ sowie als „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger verputzter Einfirsthof mit Satteldachbau, 1824, später verändert“ beschrieben. Noch weiter nordwestlich liegt das Baudenkmal Nummer 211521, Aktennummer D-1-90-151-1, sowie das Bodendenkmal Nummer 872291, Aktennummer D-1-8130-0110. Es handelt sich beim Baudenkmal um die Kirche St. Stephan, beschrieben wird es als „Kath. Pfarrkirche St. Stephan, verputzter Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und südlichem Flankenturm mit Spitzhelm, Neubau im Stil des Biedermeier unter Verwendung des spätgotischen Turmunterbaus, von Matthias Left, 1824/25, Turmerhöhung 1906/07; mit Ausstattung.“ Das dazugehörige Bodendenkmal wird als „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan in Schwabsoien und ihrer Vorgängerbauten“ beschrieben.

Aufgrund der räumlichen Entfernung ist kein Einfluss der Denkmäler auf die gegenständliche Bauleitplanung zu erwarten. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich auch im Plangebiet frühzeitliche Funde befinden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„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 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; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“*

## 7. Altlasten / Schutzgut Bodendenkmal

### Altlasten:

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 8. Zusammenfassung/Verfahrenshinweis:

Nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 6 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Demnach erfolgt für die gegenständliche Planung im ersten Verfahrensschritt bereits die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2.

Die Erschließung ist privatrechtlich von Osten gesichert. Es werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dieser Satzung begründet. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Das Plangebiet, abseits des Bestandes, war bisher als Grünfläche genutzt. Es befinden sich im Plange-

biet und auch in unmittelbarer Umgebung keine wertvollen Lebensräume oder geschützten Arten. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Dies gilt auch für sonstige textliche Ziele oder Vorgaben durch zeichnerische Darstellungen im Regionalplan.

Aufgestellt:

Kaufbeuren, den

Thomas Haag, Stadtplaner



Schwabsoien, den **23. AUG. 2018**

Siegfried Neumann, Erster Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Siegfried Neumann', written over a horizontal line.

