

Einbeziehungssatzung "Frauenzell - Lindenstraße"

Satzung des Marktes Altusried

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Frauenzell" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 159 Gemarkung Frauenzell vom (- Ausfertigungsdatum -)

Aufgrund von § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 I 2414, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz v. 31.7.2009 I 2585) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009, GVBl S. 400) erlässt der Markt Altusried folgende Satzung:

§ 1

Die in dem Lageplan des Marktbauamtes vom 14.12.2009 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 159 Gemarkung Frauenzell wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Frauenzell (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind alle Stellplätze, Garagenzufahrten und Grundstückszufahren mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Zum ökologischen Ausgleich von Neubebauung auf den einbezogenen Flächen sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur Lindenstraße hin heimische Gehölze zu pflanzen. Zusätzlich sind auf Kosten der Eigentümer der in § 1 beschriebenen Grundstücksfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 72/13 Gemarkung Frauenzell insgesamt zehn für einen Spielplatz geeignete fruchthtragende Gehölze in Gruppen zu pflanzen.

§ 3

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung zur Einbeziehungssatzung "Frauenzell - Lindenstraße"

Planungsrechtliche Grundlagen

Ziel der Satzung ist die Einbeziehung einer Teilfläche des landwirtschaftlich genutzten Grundstückes Fl.Nr. 159 Gemarkung Frauenzell in den angrenzenden Innenbereich. Die entsprechende Fläche ist durch die südlich gelegene Wohnbebauung an der "Lindenstraße" und an der "Hollgasse" sowie durch das westlich gelegene Wohnbaugebiet "An der Kiesgrube" geprägt. Das gesamte Grundstück Fl.Nr. 159 Gemarkung Frauenzell ist im Flächennutzungsplan des Marktes Altusried als Wohnbaufläche dargestellt. Die Einbeziehungssatzung und die vorgesehene Nutzung der Fläche für ein Wohnbauvorhaben stellen insofern einen Vorgriff auf die künftige Entwicklung dieser Fläche dar.

Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs in einer Weise geprägt werden, dass daraus nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB abgelesen werden kann, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Hierfür ist zunächst erforderlich, dass die einzubeziehenden Flächen an den Innenbereich angrenzen müssen und nicht etwa nur in der Nähe eines bebauten Bereiches liegen. In Abgrenzung zu einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB einerseits und zum freien Planungsermessen der Gemeinde bei Aufstellung eines Bebauungsplans andererseits stellt für diese Art der Satzung gerade die unmittelbare Nähe zum bebauten Bereich das Hauptmerkmal dar. Es muss sich um Bereiche handeln, die zwar nicht in den Zusammenhang im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB gehören, aber noch nicht so weit von diesem entfernt sind, dass ihre Bebauung "eindeutig nicht mehr dazugehören kann" (Niedersächs. OVG v. 27.03.2008, Az. 1 KN 235/05). Auf eine "Abrundung", wie nach früherer Rechtslage, kommt es dabei nicht entscheidend an. (VGH Bad.-Württ. v. 27.06.2007, Az. 3 S 128/06, DVBl 2007, 1852; VG München v. 11.11.2004, Az. M 11 K 03.3762). Der Geltungsbereich der "Einbeziehungssatzung Lindenstraße" erfüllt diese Voraussetzung, da er unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an der "Lindenstraße" und an der "Hollgasse" und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Frauenzell" anschließt.

Weiterhin ist notwendig, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen. Diese Prägung ist erforderlich, damit aus der benachbarten Bebauung hinreichende Zulässigkeitskriterien im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, entnommen werden können, die dann die bauliche Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen bestimmen. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück durch die südlich angrenzende Wohnbebauung hinreichend und ausreichend konkret geprägt. Hierbei handelt es sich um einen Bereich ohne Bebauungsplan, der nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in diesem Gebiet ergibt sich für den Satzungsbereich eindeutig und nachvollziehbar die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben. Weiterhin weisen die umliegenden Gebäude erkennbare und wiederkehrende Bauweisen und Maße auf, die ein künftiges Bauvorhaben im Satzungsbereich einhalten muss, damit es sich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügt. Das wichtige Kriterium der Prägung ist somit erfüllt.

Die Satzung muss zudem gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Ein ausschlaggebendes Indiz hierfür ist, dass in dem im Jahr 2001 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan das gesamte Grundstück Fl.Nr. 159 Gemarkung Frauenzell als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass es entsprechend dieser Darstellung mittel- bzw. langfristig auch tatsächlich

zu einer Nutzung des gesamten Grundstückes als Wohnbaufläche kommt. Für diese weitere Entwicklung werden die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung jedoch nicht mehr erfüllt sein, hier wird dann die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die Einbeziehungssatzung be- oder verhindert eine künftige Überplanung des gesamten Grundstückes Fl.Nr. 159 mit einem Bebauungsplan für Wohnnutzung nicht. Der Neubau eines Wohnhauses im Geltungsbereich dieser Satzung kann problemlos in ein künftiges Wohnbaugebiet integriert werden.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB darf durch die Satzung die Zulässigkeit von solchen Vorhaben nicht begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, was im vorliegenden Fall auch nicht gegeben ist.

Aufstellungsverfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind für den Erlass der Satzung die in § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB genannten Verfahrensschritte für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend anzuwenden. Die Gemeinde hat hier die Wahl zwischen der Beteiligung der betroffenen Bürger bzw. Behörden und der regulären Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Da der Kreis der betroffenen Bürger nicht abschließend zu ermitteln ist, wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu erhalten die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind ergänzend die Vorschriften über den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden.

Bereits im Jahr 2008 fanden Überlegungen für die Bebaubarkeit des Grundstückes Fl.Nr. 159 statt. In diesem Zusammenhang hat das Ingenieurbüro IGL, Kempten, im Auftrag der Gemeinde einen Umweltbericht für einen Teilbereich dieser Fläche erstellt. Auf die darin enthaltene Bestandsanalyse wird zurückgegriffen, um den Eingriff durch die Einbeziehungssatzung zu beurteilen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten FFH- oder IBA-Gebieten. Es befinden sich auch keine FFH-Flächen oder Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe und könnten durch die Planung betroffen sein. Gleichfalls sind keine FFH-Richtlinien geschützten natürlichen Lebensräume oder Tiere und Pflanzen der Anhänge I, II oder IV der Richtlinie durch eine Baumaßnahme im Planbereich betroffen. Nach Art. 7 bis 12 festgesetzte Schutzgebiete (NSG bis LB) sind nicht berührt.

Das Grundstück zeichnet sich im Istbestand durch intensive landwirtschaftliche Nutzung aus und ist insofern für Tiere als Lebensraum nur eingeschränkt nutzbar. Der Planbereich ist auf fast ebenflächiger Grundlandfläche geplant, geologische oder morphologische Besonderheiten bestehen nicht.

Die Satzung erlaubt die Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehörigen Nebengebäuden innerhalb dieses Plangebietes. Die wesentliche Auswirkung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht dabei in der Versiegelung der entsprechenden Fläche. Als konkrete Eingriffsminimierung müssen deshalb Zufahrten, PKW-Stellplätze und

Grundstückszufahren wasserdurchlässig ausgeführt werden. Damit sind eine geringere Belastung der Bodenfunktionen, die Reduktion von Oberflächenwasser, die Verzögerung des Regenwasserabflusses und die Verbesserung des Mikroklimas verbunden.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der optischen Prägung der Fläche durch die angrenzenden Bauflächen als gering einzustufen. Eine Verminderung dieser Beeinträchtigung wird durch einen Teil der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Für die Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Bayerische Eingriffsregelung für Bauleitplanung anzuwenden. Die Satzung betrifft eine landwirtschaftlich intensiv genutzte und somit naturschutzfachlich geringwertige Fläche. Es besteht hier auch kein eingewachsener Ortsrand. Die Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild lässt sich mit Kategorie I bewerten. Maßgeblich ist dabei der Nutzungsgrad B der Bewertungsmatrix. Es handelt sich um einen Eingriff mit niedrigem Versiegelungsgrad- bzw. Nutzungsgrad, da aufgrund der Prägung des Satzungsbereiches durch die angrenzende Bebauung von einer Grundflächenzahl von unter 0,4 ausgegangen werden kann.

Da für die einzelne Baufläche nur geringfügige Minimierungsmaßnahmen möglich sind, ist ein Kompensationsfaktor von 0,5 anzuwenden und somit ein Ausgleich von ca. 480 m² erforderlich.

Für diesen Ausgleich werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu folgende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt:

- Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur "Lindenstraße" hin sind einheimische Gehölze zu pflanzen. Dies dient sowohl einer qualitätvollen Gestaltung des Wohngartens als auch einer optischen Abgrenzung von Wohnbau- und Verkehrsfläche und damit der Verminderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Auf dem Grundstück Fl.Nr. 72/13 Gemarkung Frauenzell sind insgesamt 10 fruchttragende Gehölze zu pflanzen. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Spielplatz im Eigentum des Marktes Altusried, der westlich des Baugebietes "An der Kiesgrube" liegt. Der Spielplatz zeichnet sich bislang durch eine weitläufige Grünfläche aus und kann durch die gruppenweise Anpflanzung von Gehölzen qualitativ aufgewertet werden. Dies bringt sowohl eine verbesserte Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreicheres Erscheinungsbild als auch mögliche Ersatzlebensräume für heimische Vegetation und Fauna mit sich.

Diese Maßnahme wird auf Kosten der Eigentümer der im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke durchgeführt. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.