

Einbeziehungssatzung Lachen, Ortsteil Hetzlinshofen, Weiherstraße



Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung des Grundstücks in Lachen, Ortsteil Hetzlinshofen, Weiherstraße, Flur-Nr. 506/17 und Teilfläche der Flur-Nummer 506/3 (nachfolgend kurz TF506/3 genannt) durch die der, im Zusammenhang bebaute Ortsteil, abgerundet wird.

Die Gemeinde Lachen erlässt auf Grund

des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
der § 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB)
des Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO)
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung:

§ 1 Zuordnung

Das in dem beigegeführten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, umrissene Grundstück wird dem Innenbereich zugeordnet.

§ 2 Umgriff

Das im Satzungsbereich liegende Grundstück umfasst die Flur-Nr. 506/17 und TF506/3 der Gemarkung Lachen.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß im Plan angegeben (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Typenschablonen).

Im Geltungsbereich sind ausschließlich ein- bzw. zweigeschossige Wohngebäude zulässig.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m. Die Firsthöhe „FH“ ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die Traufhöhe wird zwischen Bezugspunkt und Schnittpunkt der Dachtraufe mit der Außenwand gemessen. Der Bezugspunkt ist der nächstgelegene Schmutzwasserkanaldeckel.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Für jede Wohnung werden zwei Stellplätze (Garage, Car-Port oder offen) auf privatem Grund gefordert. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der Festlegungen des § 4 zulässig. Hierbei sind die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung Art. 6 „Abstandsflächen, Abstände“ Abs. 9 zu beachten.

§ 4

Ortsplanerische Festsetzungen

An der östlichen Grenze der Einbeziehungssatzung ist der Entwässerungsgraben in offener Form wieder herzustellen. Dieser Bereich ist mit einer Mindestbreite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Hochwassergefährdung für den Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann.

Lärmbelästigungen im gesetzlichen Umfang aus dem dörflichen Mischgebiet sind zu tolerieren. Mit liturgischem und außerliturgischem Geläut ist zu rechnen, ebenso mit Geräusch-Immissionen während religiöser Veranstaltungen. Die von der östlich gelegenen Bushaltestelle ausgehenden kindlichen Lautäußerungen sind als sozial-adäquat anzusehen. Bei der Errichtung von Gebäuden ist auf einen ausreichenden Schutz gegenüber den gewerblich bedingten Geräuschimmissionen zu achten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. Flüssigdung, Pflanzenschutzmittel etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorgeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen. Immissionen die von der ordnungsgemäßen Nutzung der nahe liegenden landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen ausgehen, sind zu dulden.

§ 5

Einfriedung und Pflanzungen

Mauern über eine Höhe von 0,50 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Für die Pflanzungen im Bereich der Einbeziehungssatzung sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Obstbaum zu pflanzen.

§ 6 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Abwasserkanal in der Weiherstraße.

§ 6 Einwendungen und Anmerkungen der Träger öffentlicher Belange

§ 6.1 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

§ 6.2 Wasserwirtschaftsamt Kempten:

Bei der Erstellung von Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen und Richtlinien zu beachten.

Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser TRENGW, das DWA Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

§ 6.3 Landratsamt Unterallgäu - Immissionsschutz:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

§ 7

Ausgleichsmaßnahmen

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Grundstück entlang des offenen Grabens zu erbringen.

§ 8

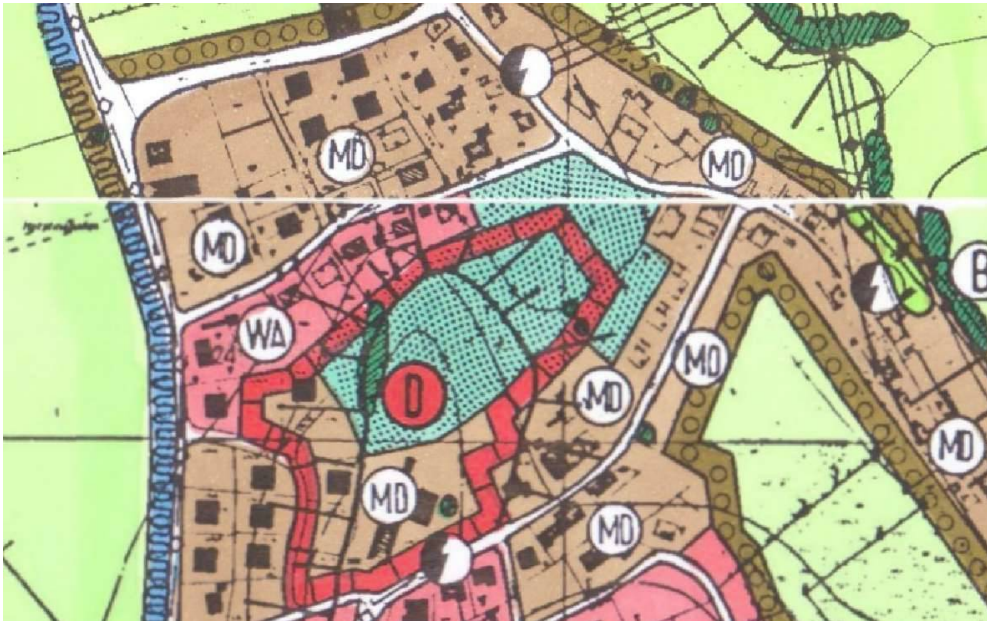
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lachen, _____

Diebolder Josef, 1. Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung Gemeinde Lachen - Ortsteil Hetzlinshofen, Weierstraße



Erfordernis der Einbeziehungssatzung

Durch die bestehende Weierstraße und die angrenzende Bebauung bietet sich die Einbeziehung des Grundstücks Flur-Nr. 506/17 und TF506/3 an.

Der Gemeinderat Lachen hat in seiner Sitzung vom 12. Dezember 2017 beschlossen, eine Satzung über die Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 506/17 und TF506/3 an der Weierstraße, zu erlassen.

Begründung

Mit dieser Satzung kann die Gemeinden Lachen einzelne Außenbereichsflächen zur Bebauung freigeben, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Satzung läuft den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Lachen nicht zuwider.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor und das Gebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Die Einbeziehungssatzung rundet die Gemeinde in ortsplanerisch sinnvoller Weise ab und kommt dem Staatsziel zur Nutzung innerörtlicher Flächen und zur Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lachen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Festsetzung des Gebietscharakters ergibt sich durch den angrenzenden Bereich als Mischgebiet Dorf.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Weierstraße“.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird in den drei Stufen gering, mittel und hoch unterschieden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, da in diesem Bereich die Flächen bis jetzt als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden. Die Fläche ist bereits jetzt allseitig von einer Bebauung eingerahmt.

Auswirkungen:

Mit dem Vorhaben ist die Umwandlung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche in ein Wohngebiet verbunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der beschriebenen geringen Bedeutung der Fläche als Lebensraum nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, da in diesem Bereich die Flächen bis jetzt als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Plangebiet verändert bzw. überbaut. Fläche mit Böden natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung.

Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das in der Ortsabrundungssatzung umfasste Gebiet wird im Osten und Süden von Grünflächen, im Norden von einer Straßen- und im Westen von einer Bebauung abgegrenzt.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird die der Wasserhaushalt im Plangebiet kaum beeinflusst, da eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken vorgesehen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser sind daher nicht zu erwarten. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird das Risiko des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser verringert.

Der ehemalige Entwässerungsgraben soll an der Ostseite des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung wieder freigelegt werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Durch die bereits vorhandene Bebauung steht das Grundstück für kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen nicht zur Verfügung.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben wird die klimatische Funktion des Gebiets nicht beeinträchtigt. Während der Bauarbeiten werden angrenzende Flächen vorübergehend durch Staub- und Abgasemissionen der Baufahrzeuge belastet. Demgegenüber vermindern sich die kleinklimatischen Belastungen, die zur Zeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist nach Westen bereits durch Einfamilienhäuser eingegrenzt. Nach Norden wird das Gebiet durch die vorhandene Ortsstraße begrenzt.

Auswirkungen:

Für das Orts- und Landschaftsbild ist mit der Ausweisung eines Wohngebietes aufgrund der Lage im Innerortsbereich von Hetzlinshofen keine erhebliche Beeinträchtigung verbunden. Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung für das Schutzgut Mensch keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind außerhalb der Bauphase durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen keine bis geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

Zusammenstellung der Prognose

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	anlagenbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen / Tiere	mittlere	keine	keine	geringe bis mittlere
Boden	geringe	geringe	keine	geringe
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima/Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Mensch	keine	keine	keine	keine
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind innerhalb des Geltungsbereichs der Ortabrundungssatzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 506/17 und TF506/3 zu erbringen.

Boden

Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung wurde der Anteil der Flächenversiegelung nach Möglichkeit begrenzt. Der Entwässerungsgraben ist in offener Form neu zu erstellen. Im Nahbereich des Entwässerungsgrabens ist dieser mit einer Mindestbreite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Naturnahe Gestaltung des Uferbereichs des Entwässerungsgrabens im Geltungsbereich der Ortabrundungssatzung.

Wasser

Es wird empfohlen, zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

Die Versickerung von Regenwasser muss auf dem Grundstück zu erfolgen.

Klima und Lufthygiene

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Das geplante Wohngebiet wird im Vergleich zur momentan intensiven landwirtschaftlich genutzten Fläche nach Abschluss der Bauarbeiten zu keiner Verschlechterung der Klima und Lufthygiene im Plangebiet führen.

Orts- und Landschaftsbild

Außer den geplanten Gehölzpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke sind keine Maßnahmen vorgesehen. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur sind keine weiteren Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft erforderlich.

Mensch

Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist das Plangebiet für das Schutzgut Mensch nicht von Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der bekannten Bodendenkmäler.

Lachen, den _____

Diebold Josef, 1. Bürgermeister

VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.12.2017. Der Beschluss wurde am 14.12.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Lachen, 14.12.2017

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lachen, _____

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lachen, _____

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS:

Die Gemeinde Lachen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Satzung beschlossen.

Lachen, _____

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG:

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. April 2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____ zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lachen, _____

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Lachen, _____

.....
Josef Diebolder, 1. Bürgermeister