

Gemeinde Günzach
Einbeziehungssatzung
„Sellthüren“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung und Begründung



Auftraggeber:	Auftragnehmer:
Gemeinde Günzach Hauptstraße 9, 87634 Günzach Tel.: 08372 / 345, Fax: 08372 / 8354	 Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen, Tel.: 08331 / 4904-0, Fax: 08331 / 4904-20

Auftraggeber: **Gemeinde Günzach**

Hauptstraße 9
87634 Günzach
Tel.: 08372 / 345
Fax.: 08372 / 8354

info@guenzach.de
vertreten durch:
Frau Bürgermeisterin Brigitte Schröder

**Auftragnehmer
und Verfasser:**

LARS
consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331 / 4904-0
Fax: 08331 / 4904-20
E-mail: info@lars-consult.de
Internet: www.lars-consult.de

Gegenstand: **Einbeziehungssatzung**

Bearbeiter: **Prof. Dr. Dr. L. Zettler**
Dipl.-Geogr. Simone Knupfer

Ort, Datum: Memmingen, 15. Januar 2013



Unterschrift: Bernd Munz, Dipl.Geogr. - Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis:

A.	RECHTSGRUNDLAGEN	1
B.	EINBEZIEHUNGSSATZUNG SELLTHÜREN	2
	§ 1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
	§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit.....	2
	§ 3 Festsetzungen	2
	§ 5 Inkrafttreten	7
D.	VERFAHRENSVERMERKE.....	8
E.	BEGRÜNDUNG.....	9
1	Anlass und Hintergrund.....	9
2	IST-Situation.....	11
3	Auswirkungen	13
4	Umweltbericht.....	13
5	Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen.....	13
6	Sonstiges	15

Hinweis:

Beim Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann laut 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.

A. Rechtsgrundlagen

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 4. 1993 (BGBl I S. 466).

III. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 56 geändert (Art. 78 Abs. 4 G v. 25.2.2010, 66)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der 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)

B. Einbeziehungssatzung Sellthüren

Die Gemeinde Günstach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung Sellthüren

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichnete Teilfläche des Flst.-Nr. 533 wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sellthüren einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 3.000 m² ein.

§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



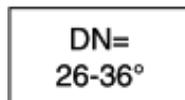
Geschossigkeit

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.



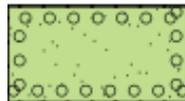
Zulässige Dachform Hauptgebäude

Satteldach



Dachneigung

Mindest- und Höchstneigung in Grad



Ortsrandeingrünung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung. Es sind jeweils min. zwei Bäume II. Ordnung sowie eine Auswahl an Sträuchern innerhalb der als Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Fläche zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass die Funktionalität der Flutmulde durch Pflanzungen nicht beeinträchtigt wird. (Empfohlene Pflanzenauswahl unter §4 *Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme*). Auf den Grundstücken bereits vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen ist nicht zulässig.



Der Abstand zwischen Baukörper (Hauptgebäude) und dem Straßenraum (Flurgrenze) darf ein Maß von 8 m nicht überschreiten.

Weitere Festsetzungen durch Text

Dachformen Nebengebäude

Die Ausführung als Flachdach ist nicht zulässig.

Bedachung

Als Dachdeckung sind nur Dachziegel bzw. Beton-
dachziegel in ziegelroten und rotbraunen Tönen zu-
lässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden
Voraussetzungen zulässig:

- Ausführung als sog. Giebelgaube (auch "ste-
hende Gaube" genannt) oder SchlepPGAube
- Breite (Außenkante ohne Dachüberstand):
max. 2,5 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten oh-
ne Dachüberstand): 1,25 m
- Mindestabstand zur Dachkante der jeweiligen
Giebelseite: 2,5 m
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum First
des Hauptdaches: 0,50 m

Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung Geltungsbereich

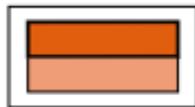
§ 4 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme



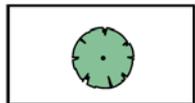
Bestehende **Grundstücksgrenzen**



Bestehende **Flurnummern**



Haupt- und Nebengebäude, Bestand



Erhaltenswerter Einzelbaum

Es wird empfohlen, die Pflanzungen zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist ein Baum II. Ordnung nach zu pflanzen

Pflanzempfehlungen

Es wird empfohlen, im Bereich der Gartenfläche bzw. innerhalb der Ortsrandeingrünung Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Stil-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher

Berberize	Berberis vulgaris
Haselnuß	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	R. canina,
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Ranker:

Waldrebe	Clematis spec.
Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocisuss spec.

**Hinweise zum Umgang mit
archäologischen Funden
nach Art 8 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 sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

**Landwirtschaftliche
Emissionen**

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

Die zukünftige Entwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht behindert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Günzach,

Brigitte Schröder *Bürgermeisterin*

D. Verfahrensvermerke

- 1.1 Der Gemeinderat Günstach hat in seiner Sitzung vom 02.10.2012 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Selthüren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- 1.2 Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.11.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2012 bis 04.01.2013 beteiligt.
- 1.3 Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 13.11.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2012 bis 04.01.2013 öffentlich ausgelegt.
- 1.4 Die Gemeinde Günstach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.01.2013 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
- 1.5 Ausgefertigt, Günstach, den

Brigitte Schröder *Bürgermeisterin*

E. Begründung

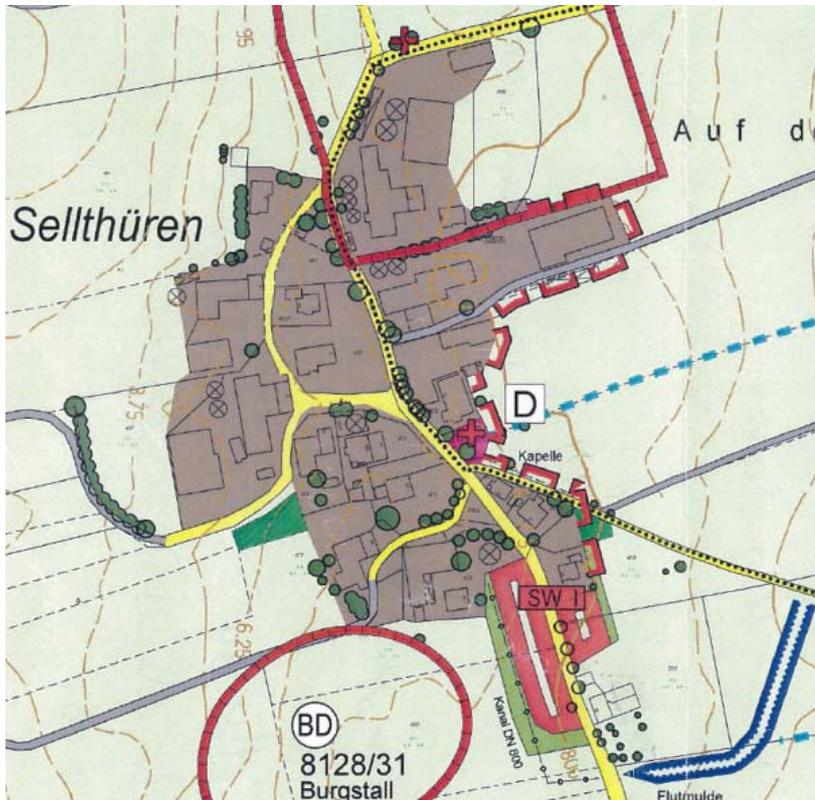
1 Anlass und Hintergrund

Die Gemeinde Günstach hat in der Sitzung vom 02. Oktober 2012 beschlossen, für einen Teilbereich des Flurstückes Nr. 533 (Geltungsbereich) am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Sellthüren eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Auf dem Areal des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine leerstehende landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Nebengebäude), welche bislang dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Das Anwesen wurde von einem ortsansässigen Landwirt erworben, der beabsichtigt, an Stelle des bisherigen landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses ein Zweifamilienhaus zu errichten, von welchem eine Wohnung von den Eltern des Bauherren bezogen werden soll. Nachdem die Voraussetzungen für einen Ersatzbau nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht erfüllt werden und zudem die Errichtung einer zweiten Wohnung vorgesehen ist, muss die Gemeinde Günstach, nachdem sie das Bauvorhaben vom Grundsatz her unterstützen möchte, planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses Bereiches schaffen.

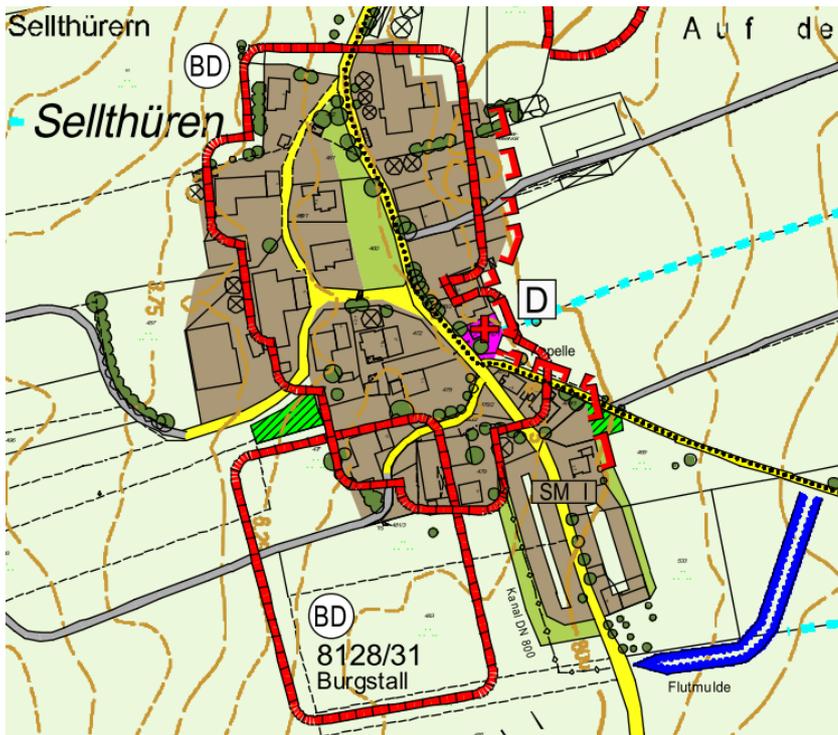
Für den nördlichen Teil des Flurstückes Nr. 533 wurde bereits 2006 die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung eingeleitet. Das Verfahren wurde aufgrund von Hochwasserfreilegungsmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung nicht weitergeführt. Nachdem mittlerweile eine Flutmulde im Süden bzw. Südwesten des Geltungsbereiches gebaut wurde, ist die notwendige Hochwassersicherheit zwischenzeitlich gewährleistet. Durch die vorliegende Einbeziehungssatzung soll der Geltungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sellthüren integriert werden.

Im derzeit gültigen FNP der Gemeinde Günzach (Stand 24.11.1987) stellt sich die bauleitplanerische Situation folgendermaßen dar:



Auszug aktueller FNP, Stand 24.11.1987

Gemäß des vorliegenden Entwurfes des Flächennutzungsplanes (Stand: Mai 2012) ist eine Änderung im Umfeld des Geltungsbereiches vorgesehen: geplant ist eine Ausweitung der gemischten Bauflächen südlich von Sellthüren, beidseits der Straße um je eine Zeile. Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieser geplanten Flächenausweisung und stellt deren südliche Grenze dar (siehe nachfolgende Abbildung).



Auszug aus dem Enturf des FNP (Stand Mai 2012)

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.

2 IST-Situation

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Flurstückes Nr. 533 und weist eine Größe von ca. 3.000 m² auf. Das Areal ist weitestgehend eben und liegt am südlichen Ortsrand des Weilers Sellthüren, unmittelbar an der Verbindungsstraße Richtung Wildpoldsried. Der Abstand zum bebauten Ortsbereich beträgt ca. 70 Meter. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich derzeit keine Bebauung.

Gegenwärtig befindet sich auf dem Grundstück eine leerstehende landwirtschaftliche Hofstelle, welche in ihrer baulichen Struktur die Wesensmerkmale der regionaltypischen Bauweise des Allgäus widerspiegelt.

Im vorderen (westlichen) Bereich befindet sich das Wohnhaus, welches in einem Abstand von ca. 4 Metern traufseitig zur Straße steht. Es handelt sich um einen zweigeschossigen Satteldachbau, mit einer Dachneigung von ca. 32°. Im rückwärtigen Bereich der Hofstelle befindet sich der ehemalige landwirtschaftliche Wirtschaftstrakt, welcher rechtwinklig an

das Wohnhaus angebaut wurde. Nördlich des Hauptgebäudes befindet sich ein untergeordnetes Nebengebäude (Garage). Die gesamte Hoffläche ist, mit Ausnahme kleinflächiger gebäudenaher Bereiche, weitestgehend unversiegelt.

Im östlichen Anschluss geht die Hofstelle unmittelbar in eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche über.



Ansicht der Hofstelle (Bestand) von Südwest (links) und Süden

Nachdem das Grundstück am südlichen Ortseingang, unmittelbar am Straßenraum liegt, prägt es an dieser Stelle die Ortsrandsituation und das Erscheinungsbild von Sellthüren. Gegenwärtig befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze ein lockerer Gehölz- und Baumbestand, welcher eine sehr harmonische, dörfliche Ortsrandsituation darstellt. Ergänzend hierzu befinden sich nördlich der Bebauung, straßenbegleitend vier große, ortsbildprägende Einzelbäume (Linden), welche diesen südlichen Ortseingangsbereich ebenfalls sehr stark prägen und sowohl aus städtebaulicher als auch ökologischer Sicht als sehr wertvoll und erhaltenswert einzustufen sind.



Baumreihe entlang der Ortsverbindungsstraße

3 Auswirkungen

Nachdem sich durch die geplante Baumaßnahme hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung kaum Änderungen 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 relevanten Eingriffe in die Natur und Landschaft stattfinden, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch entsprechende Festsetzungen in der Satzung soll auf einen Erhalt bzw. die angepasste Weiterentwicklung der bestehenden ortsbildprägenden bzw. wertvollen städtebaulichen und ökologischen Strukturen hingewirkt werden.

(→ Näheres: siehe nachfolgendes Kapitel).

4 Umweltbericht

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren 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. Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt.

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Nachdem der Geltungsbereich unmittelbar an die Ortsverbindungsstraße angrenzt und den südlichen Ortseingang von Sellthüren darstellt, kommt dem Areal eine wichtige Funktion hinsichtlich der Ortsbildprägung zu. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, die bauliche Entwicklung in diesem Bereich so zu steuern, dass die vorhandene Ortseingangssituation sowie die dörfliche Charakteristik dieses Bereiches erhalten bzw. angepasst weiterentwickelt werden kann.

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

es sind lediglich Satteldachgebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung weist, gemäß der regionaltypischen Baustruktur des Allgäus einen gewissen Spielraum hinsichtlich des zulässigen Neigungsgrades auf. Nachdem das Gebäude am Ortsrand steht und sehr gut von allen Seiten einsehbar ist, wurde auch die

Art und Farbe der Dachdeckung festgesetzt, damit sich die Dachfläche harmonisch in das Gesamtgefüge des Weilers Sellthüren einpasst.

Für das städtebauliche Gefüge ist die Anordnung der Gebäude von besonderer Bedeutung. Nachdem es sich bei Sellthüren um ein lockeres Haufendorf handelt, mit sowohl trauf- als auch giebelständiger Bebauung, wird auf die Festsetzung der Gebäudeausrichtung verzichtet. Um die gewachsene Siedlungsstruktur angepasst weiter zu entwickeln wurde ein Maximalabstand zwischen Baukörper und Straßenrand festgesetzt (8 m), welcher verhindern soll, dass die Gebäude entlang dieses Straßenabschnittes in den rückwärtigen Grundstücksbereichen errichtet werden. Vielmehr sollte hier durch die zukünftige Bebauung eine gewisse Linearität entlang der Ortseinfahrtsstraße entwickelt werden.

Neben der baulichen Gestaltung kommt der Eingrünung ein besonderer Stellenwert zu. Zum einen sollte der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft im Süden möglichst fließend erfolgen. Aus diesem Grund wurde im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ortsrandeingrünung auf einer Breite von ca. 7 m festgesetzt, welche mit standortgerechten Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden sollte. Nachdem der derzeitige Grünbestand bereits weitestgehend der Vorstellung einer gelungenen Ortsrandeingrünung entspricht, soll mit der Festsetzung im Wesentlichen diese Grünstruktur in ihrem Bestand erhalten werden. Im Falle einer Entfernung / Beeinträchtigung sind die Vorgaben der Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung zu beachten.

Selbiges gilt für die straßenbegleitende Baumreihe (Linden), welche eine sehr markante und ortsbildprägende Funktion hat und deren Erhalt angestrebt werden sollte. Aus diesem Grund wurden die Bäume als „erhaltenswerte Einzelbäume“ im planerischen Teil der Satzung mit aufgenommen.

6 Sonstiges

Nachdem es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt, erfolgt die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abfallentsorgung) etc. auf der Grundlage der vorhandenen Infrastruktur.

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.

Um sicher zu stellen, dass infolge des (Teil-)Abrisses des leerstehenden Wohngebäudes sowie des Wirtschaftstraktes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten auf mögliche Fledermäuse bzw. die Avifauna hin zu untersuchen. Sollten sich diesbezüglich artenschutzrechtlich relevante Nachweise ergeben, so müssen für die gefundenen Arten geeignete Maßnahmen ergriffen werden (Evakuierung der Bestände, ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten z. B. durch Aufstellung von geeigneten Nistkästen).

Brigitte Schröder, *Bürgermeisterin*