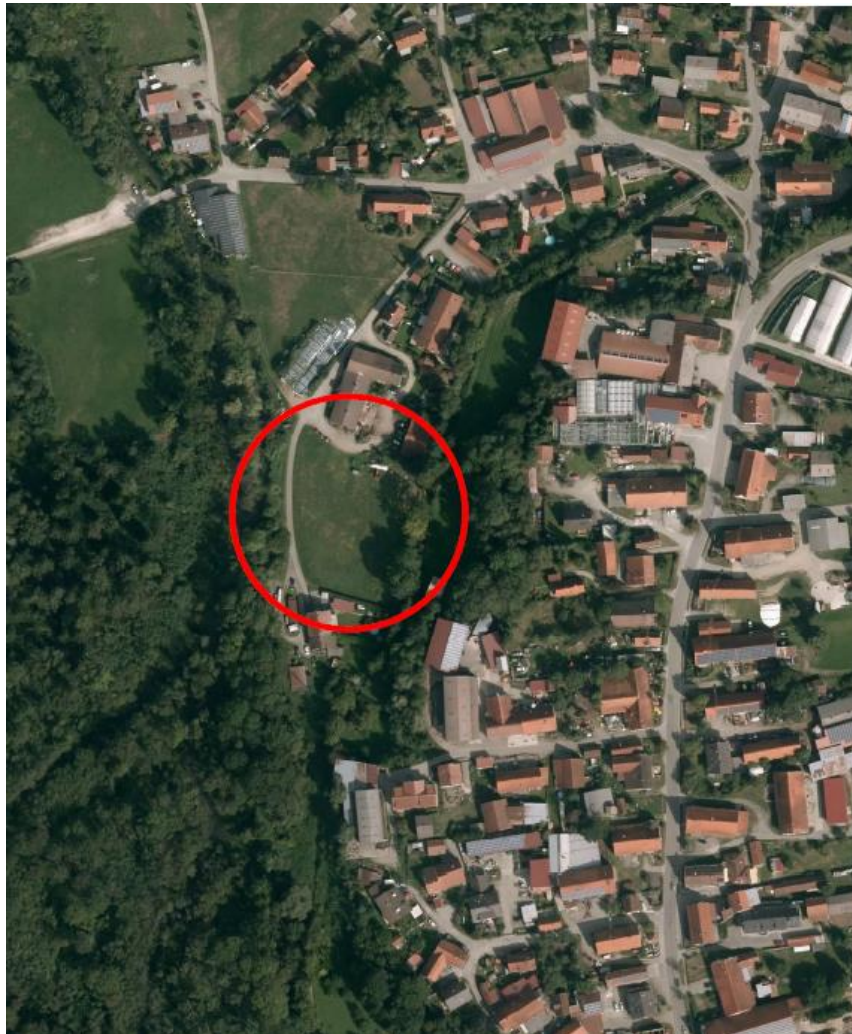




**Gemeinde Pleß  
Landkreis Unterallgäu**

**Einbeziehungssatzung  
„Am Söldnerweg“**

**Fassung vom 04.06.2019**



**Die Gemeinde Pleß erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5-6 i. V. mit § 9 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Art. 23 der Bay. Gemeindeordnung (GO), in der jeweils gültigen Fassung, folgende Einbeziehungsatzung „Am Söldnerweg“ in der Gemarkung Pleß:**

## **Satzung**

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) In dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Am Söldnerweg“ werden im südlichen Bereich Außenbereichsgrundstücke einbezogen.  
Die genaue Begrenzung des einbezogenen Außenbereichs ist in beiliegendem Lageplan mit blauer Linie eingezeichnet. Dieser Lageplan ist wesentlicher Bestandteil der Satzung.  
Es handelt sich hierbei um ein Teilstück der Fl.Nr. 1310. Der Bereich grenzt östlich an den schützenswerten Uferbereich des Mühlbachs an.
- (2) Die Einbeziehungsatzung besteht aus dem von der Verwaltungsgemeinschaft Boos ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 05.06.2019 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Einbeziehungsatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 beigefügt.

### **§ 2 Regelungsinhalte (Festsetzungen):**

- (1) Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.
- (2) Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden zusätzlich folgende Festsetzungen getroffen:
  - Innerhalb dem in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereich sind bis zu 3 Wohnhäuser mit Garagengebäude bis zweigeschossiger Bauweise ohne ausbaubarem Dachgeschoss (II), max. Dachneigung 45° und Dachform Satteldach, zulässig. Die Baugrenzen dürfen von Haupt- und Nebengebäuden hierbei nicht überschritten werden.
  - Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Die Regelung § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe, bezogen auf die Eingänge, darf max. 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung von Oberflächenwasser von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gemäß ATV-DWA Merkblatt M 153 zu beachten.

- Ein Fahrt- bzw. Leitungsführungsrecht ist im Falle einer Grundstücksteilung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
- Als ökologischer Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt:

*Entlang des im beiliegenden Lageplan eingezeichneten Streifens (grün) ist ein Eingreifen in die bestehende Uferbepflanzung des Mühlbachs nur pflegend zulässig (z.B. jährlicher Pflegerückschnitt). Änderungen an den heimischen Gehölz- und Straucharten sind nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten vorzunehmen.*

*Weiter ist die Versiegelung von Hof- und Nebenflächen nur mit Materialien erlaubt, die zur Grundwasserneubildung beitragen und entsprechend wasserdurchlässig sind.*

- Die von der Landwirtschaft, aus den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgehenden zeitweiligen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pleß, .....

.....  
Gemeinde Pleß / 1. Bürgermeister

# Begründung

## 1. Ausgangsbereich

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 4.200 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im Bereich Söldnerweg umfasst die Fl.Nr. 1310 auf Gemarkung Pleß.

Der Einbeziehungsbereich wird im Norden durch ein nur noch teilweise landwirtschaftlich genutztes Anwesen, im Osten durch den Mühlbach, im Westen durch den Söldnerweg und angrenzenden Übergang in den Söldnerwald und im Süden durch privat bestehende Wohnhäuser begrenzt.

Der Einbeziehungsbereich schließt im Norden und Süden an die vorhandene Bebauung an.

### 1.2 Geltende Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan Pleß sieht für den Bereich des zur Bebauung stehenden Grundstückes „landwirtschaftliche Nutzfläche“ vor. Die im Norden und Süden an den Einbeziehungsbereich angrenzenden Grundstücke sind als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen, die im Osten angrenzende Uferböschung des Mühlbaches ist naturschützenswerter Bereich und im Westen befindet sich hinter dem Söldnerweg der Söldnerwald.

Der Zwischenbereich zwischen Baugrenze und besonders schützenswerter Uferböschung des Mühlbaches wird als jeweiliger Hausgarten genutzt.

Bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Grundstück dann als Wohnbaufläche einbezogen.

## 2. Ziel der Satzung

Das Ziel der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist es, eine ca. 1.400 m<sup>2</sup> große, im Außenbereich liegende und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägte Teilfläche des genannten Flurstückes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen und die Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken rechtlich abzusichern. Vorhergegangen war eine Bauvoranfrage des Grundstückseigentümers, der für diese Fläche eine potentielle Bauabsicht hat.

Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 5 und 6 BauGB das vereinfachte Verfahren in analoger Anwendung gemäß § 13 BauGB gewählt, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen und durch die Satzung insbesondere die nähere Umgebung nicht nachhaltig verändert wird.

## 3. Umweltbelange

Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist § 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der Satzung nicht ganz zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 2a sowie § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich.

### **3.1 Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe**

Durch den beabsichtigten Neubau von Wohngebäuden mit entsprechenden Nebenflächen wird eine zusätzliche Versiegelung erreicht werden. In der Satzung wurde jedoch in § 2 Abs. 2 festgesetzt, dass zur Neubildung von Grundwasser die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren ist und hier nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden dürfen.

In analoger Anwendung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. mit § 1a Abs. 1, 2 BauGB wird zur Beurteilung der Ausgleichsregelung der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen. Für die Einbeziehungssatzung wird aufgrund der Lage der Grundstücke sowie der getroffenen Festsetzungen der Satzung das „vereinfachte Verfahren“ in Punkt 3 des Leitfadens gewählt. Somit genügt ein Ausgleich im Einbeziehungsgebiet, die mit einer ordnungsgemäßen Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes hergestellt wird.

### **3.2 Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser von Privatgrundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück zu versickern.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

### **3.2 Eingriff in die Natur**

Das in die Umgebung einzubindende Grundstück grenzt östlich an den Mühlbach an. Der Uferbereich ist hier besonders schützenswert und wertvoll für Natur und Landschaft. Eingriffe in den Ufer- und Böschungsbereich ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Änderungen der Pflanzungen sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt zulässig. Notwendige Pflegeschnitte sind im geringfügigen Maß zulässig.

## **4. Erschließung**

Die zusätzlichen Baugrundstücke sind über den Söldnerweg erschlossen. Ein Fahrt- bzw. Leitungsführungsrecht ist im Falle einer Grundstücksteilung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Die neu zu errichtenden Wohngebäude sind an das Wasser- und Abwassernetz der Gemeinde Pleß über die vorhandenen Leitungen im Söldnerweg anzuschließen.

## **5. Brandschutz**

Die Gemeinde Pleß verfügt über ein ausreichend dimensioniertes Hydrantennetz, das zusammen mit der FFW Pleß den Brandschutz gewährleistet.

# Verfahrensvermerke

## 1. Beschluss zur Aufstellung einer Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pleß hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.06.2019 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Am Söldnerweg“, Fl.Nr. 1310 aufzustellen. Der Beschluss wurde am 18.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

In der Sitzung am 17.06.2019 billigte der Gemeinderat die Einbeziehungssatzung, bestehend aus dem Satzungstext, dem Lageplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 04.06.2019.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung lag mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.07.2019 bis 15.07.2019 öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 01.07.2019 bis 15.07.2019 statt.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5, 6 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

## 3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Pleß beschloss am ..... die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom ....., als Satzung (§34 Abs. 5, 6 i. V. m § 10 Abs. 3 BauGB).

## 4. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung trat damit gemäß § 34 Abs. 6 i. V. mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Einbeziehungssatzung wird mit Lageplan und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Pleß, .....

.....

Gemeinde Pleß / 1. Bürgermeister