



Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Max. zulässige Grundflächenzahl
- Max. zulässige Firsthöhe
- Baugrenze
- Abgrenzung des Geltungsbereichs
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Ortsrandeingrünung
- Zulässige Wandhöhe bei mind. 4,5 m
- Abgrenzung für Garage / Carport

Örtliche Bauvorschriften

- Zulässige Dachform: Satteldach (SD)
- Firstrichtung, zwingend
- Zulässige Dachneigung

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze Bestand
- Flurnummer Bestand
- Hauptgebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand

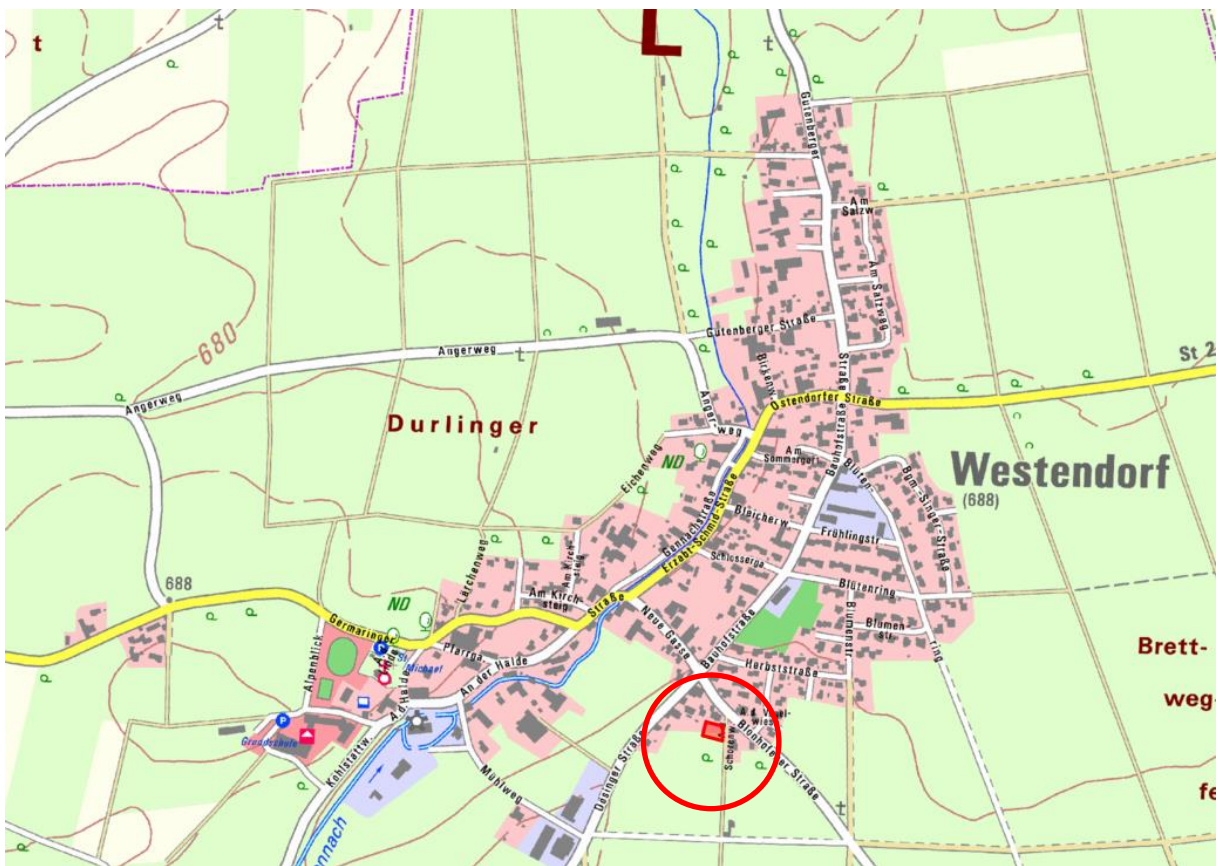
L:\6149-Westendorf_A...g\04-CAD\02-Entwurf\190228_6149_E_Anpassunglaerchenweg.dwg / Plot erstellt am: 22.03.2019

Gemeinde Westendorf

Einbeziehungssatzung "Am Schorenweg" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung | Begründung

Entwurf | Stand: 27.03.2019



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "Am Schorenweg" nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Satzung | Begründung Entwurf | Stand: 27.03.2019

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Westendorf

Am Kirchsteig 1
87679 Westendorf

Telefon: 08344 212
Telefax: 08344 1724

E-Mail: info@gemeinde-westendorf.de
Web: www.gemeinde-westendorf.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Fritz Obermaier



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Mathis Beitlich - M. Sc. Geographie

Memmingen, den

Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	4
B	Begründung	10
1	Anlass und Ziel	10
2	Aktuelle Situation	11
3	Planung	12
4	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
5	Eingriffsregelung	15
C	Verfahrensvermerke	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	14
---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets	10
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf (schwarze Umrandung = Plangebiet)	12

A SATZUNG

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 3634) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), erlässt die Gemeinde Westendorf folgende Einbeziehungssatzung:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Die Einbeziehungssatzung wird gem. § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ der Gemeinde Westendorf umfasst das Grundstück Fl.Nr. 261/3 der Gemarkung Westendorf. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,08 ha im Lageplan des zeichnerischen Teils (Stand vom __.__.__) im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ in der Fassung vom __.__.__ besteht aus nachfolgenden Bestimmungen zu planungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil vom __.__.__. Der Einbeziehungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom __.__.__ beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher, qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Im Geltungsbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 mittels Baugrenze dargestellt. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Baugrundstücke wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Diese darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch nicht vollflächig versiegelte Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Diese Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster oder Schotterrasen herzustellen.

Die maximale Firsthöhe (FH) gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes beträgt 8,00 m.

Die Wandhöhe (WH) gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens beträgt mindestens 4,50 m.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer (SD) zulässig. Für die Hauptgebäude in den überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Firstrichtung festgesetzt, von dieser kann bis zu 10 Grad beidseitig abgewichen werden. Die Dachneigung (DN) ist in einem Bereich von minimal 19 bis maximal 35 Grad zulässig.

§ 6 naturschutzfachlicher Ausgleich

Für die gegenständliche Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die entsprechenden Anwendungen der umweltschützenden Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB vorgesehen.

Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird in Form eines Pflanzgebots erbracht. Je Grundstück sind mindestens 25 % der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung (vgl. Planzeichnung) mit standortgerechten, einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern oder drei Streuobstbäumen zu bepflanzen. Es wird empfohlen, Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre – Feldahorn
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus communis – Wildbirne
Sorbus torminalis – Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

Im Raum typische Kern- und Steinobstbäume, v.a. Kirschbäume

Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuss
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

§ 7 Hinweise

Umgang mit archäologischen Funden:

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Stein-
geräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten. Sollten Hinweise zu
Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmal-
pflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere
Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte
Bodenzone zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche
erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Re-
geln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das
Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so kann in
Ausnahmefällen eine Kombination von Rigolen und Sickerschächten bzw. eine Ableitung des anfal-
lenden Niederschlagswassers in örtliche Entwässerungskanäle zugelassen werden. Entsprechende
Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an die
Kanalisation sind hierbei zu prüfen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen
(z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-
Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materia-
lien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein
Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA
Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Ar-
beitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswas-
ser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien
der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Artenschutz:

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Er-
lasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berück-
sichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die
allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis
30. September).

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit:

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

Plangenaugigkeit:

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Westendorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Westendorf und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

§ 8 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ gem. nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB bestehend aus der Satzung mit Begründung (Seite 1 bis 16) und der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

Erster Bürgermeister Fritz Obermaier

§ 9 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB der Gemeinde Westendorf tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom __.__.____ in Kraft.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

Erster Bürgermeister Fritz Obermaier

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel

Die Gemeinde Westendorf hat in ihrer Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ beschlossen, um am südlichen Ortsrand einzelne Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang des Ortsinnenbereichs einzubeziehen. Die Satzung verfolgt das Ziel einer Ortsabrundung bei gleichzeitiger Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für einheimische Bürger in einem von wachsender Dynamik geprägten Bereich der Gemeinde.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 261/3 der Gemarkung Westendorf vollumfänglich und hat eine Größe von ca. 0,08 ha. Dieser wird weiterhin begrenzt durch die Grundstücke Fl.Nrn. 260/1 (Wohnbebauung) sowie im Osten durch das Grundstück Fl.Nr. 268 der Gemarkung Westendorf, der Bereich des Schorenweges.



Abbildung 1: Einordnung des Plangebiets

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist und kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet

wird. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes von Natura-2000-Gebieten vor.

2 Aktuelle Situation

Der Bereich der gegenständlichen Einbeziehungssatzung befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Westendorf und ist im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf als Wohnbaufläche mit Grünstrukturen dargestellt. Die Gemeinde hat mit der Planung zum Flächennutzungsplan bereits ihre Absicht erklärt den Bereich des Plangebietes sowie den weiteren südlichen Anschluss langfristig als Flächen für eine Wohnbauentwicklung vorzusehen. Die südlich angrenzenden Bereiche befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde und werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Eine kurz- bis mittelfristige Wohnbaulandentwicklung ist hier nicht zu erwarten. Die vorliegende Planung entspricht also den gemeindlichen Zielvorstellungen der Flächennutzungsplanung. Das Gebiet schließt direkt an die vorhandenen Baustrukturen des Ortes an. Diese besitzen durch die Zahl der vorhanden Bauten ein gewisses Gewicht und die umliegende Siedlungsstruktur kann als Ortsteil i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB eingeordnet werden. Im westlich, nördlich sowie in den östlich angrenzenden Bereichen bestehen zahlreiche Wohnbauten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern die den einzubeziehenden Bereich durch ihre maßstabsgebende bauliche Nutzung städtebaulich prägen.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westendorf
(schwarze Umrandung = Plangebiet)

3 Planung

Mit der Einbeziehung am südlichen Ortsrand werden bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für den Bau von bis zu zwei Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen. Das Vorhaben dient der Schaffung von Wohnraum für einheimische Bürger. Die gewachsene Siedlungsstruktur der benachbarten Wohnbebauung liegt in unmittelbarer Nähe und soll durch den Neubau ergänzt werden. Die Einbeziehung einer kleineren Fläche in den Innenbereich im Sinne einer Ortsabrundung entspricht somit einer angemessenen Fortentwicklung einer bestehenden städtebaulichen Struktur.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Vorhaben richtet sich nach den Bestimmungen dieser Satzung und nach § 34 BauGB. Das Vorhaben hat sich in seiner Baugestaltung nach der umgebenden, maßgebend prägenden Bebauung und den Festsetzungen dieser gegenständlichen Satzung zu richten. Die städtebauliche Prägung erfährt das Plangebiet durch die westlich, nördlich und östlich angrenzende, zu Wohnzwecken genutzte Bebauung sowie durch umliegende Wirtschaftsgebäude. Die Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte Baustruktur mit dörflichem Charakter.

Die Einbeziehungssatzung setzt für die Grundstücke überbaubare Grundstücksflächen und eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) fest. Durch diese soll eine möglichst geringe Versiegelung der

Grundstücke gewährleistet und eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser soweit als möglich vermieden werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch nicht vollflächig versiegelte Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Diese Flächen sind mit wasser-durchlässigen Belägen wie z.B. Rasenpflaster oder Schotterterrassen herzustellen.

Zur Gewährleistung einer homogenen Gebäudehöhenentwicklung im südlichen Ortsbereich wird die maximale Firsthöhe (FH) gemessen ab der Oberkante des Rohfußbodens bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes auf 8,00 m festgesetzt. Die Mindestwandhöhe ist auf 4,50 m festgesetzt.

Die Erschließung des Flurstückes 261/3 erfolgt über den Schorenweg.

Aufgrund der Situierung der Grundstücke werden zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und zur Bildung eines homogenen Ortsrandes für die Hauptbaukörper Satteldächer (SD) mit einheitlicher Firstausrichtung und einem festgesetzten Dachneigungsbereich von minimal 19° bis maximal 35° festgesetzt. Die Firstrichtung darf dabei um zehn Grad beidseits abweichen.

Um die vorhandene und im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstruktur in ihrem Bestand zu sichern bzw. dafür einen Ausgleich zu erbringen, werden Festsetzungen zu einer standortgerechten Ortsrandeigrünung entlang des neuen südlichen Ortsrandes getroffen.

4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen der gegenständlichen Einbeziehungssatzung werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projekt-wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf privaten Flächen mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,35 und eine zulässige Überschreitung durch nicht vollflächig versiegelte Anlagen • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Schotterrasen etc.). • Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen (nachrangig über Rigolen oder Sickerrohre)
Klima und Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß und Einplanung von Grünflächen und Baumpflanzungen im Geltungsbereich • Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken)

5 Eingriffsregelung

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang un bebauten Flächen geschaffen wird und die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG darstellt, besteht Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Der angestrebte Nutzungsgrad sowie die zulässige Versiegelung der Grundstücke ist gem. den Vorgaben der Einbeziehungssatzung als gering einzuordnen. Des Weiteren ist die Fläche als intensiv genutzte Grünfläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird durch die Planung kein erheblicher Eingriff verursacht. Um dem Ausgleichserfordernis gerecht zu werden, wird der Eingriff mit der Festsetzung eines Pflanzgebotes auf den privaten Grundstücken ausgeglichen. Je Grundstück sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Ortsrand) in Ergänzung zur bestehenden Pflanzung mindestens zwei standortgerechte, einheimische Laubbäume oder drei Sträucher zu pflanzen. Der Ausgleich dient in Folge auch einer entsprechenden Randeingrünung des Ortsbereiches.

C VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Westendorf hat in seiner Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

Der Entwurf in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Westendorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom __.__.____ die Einbeziehungssatzung „Am Schorenweg“ in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

Erster Bürgermeister Fritz Obermaier

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Westendorf, den __.__.____

Erster Bürgermeister Fritz Obermaier