
STADT SONTHOFEN



Landkreis Oberallgäu

EINBEZIEHUNGS- UND KLARSTELLUNGSSATZUNG „Margarethen-Ost“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Fassung vom 12.11.2020

Projektnummer: 20113

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	5
§ 1 Geltungsbereich	5
§ 2 Klarstellungssatzung	5
§ 3 Ergänzungssatzung	5
§ 4 Inkrafttreten	5
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	6
1. Niederschlagswasser	6
2. Wärmepumpen-Systeme	8
3. Denkmalschutz	8
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	9
VERFAHRENSVERMERKE	10
C) BEGRÜNDUNG	11
1. Anlass der Planung	11
2. Verfahren	11
3. Räumlicher Geltungsbereich	11
4. Lage und bestehende Strukturen im Umfeld	12
5. Planungskonzept und Ziele der Planung	13
6. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	13
7. Belange des Umweltschutzes (Umweltbericht)	13

PRÄAMBEL

Die Stadt Sonthofen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – folgende

Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung

„Margarethen-Ost“

der Stadt Sonthofen, Ortsteil Margarethen, Gemarkung Sonthofen

für Flächen / Teilflächen der Flurnummern 4345/2, 4345, 4345/4, 4345/3 und 4345

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung – sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung „Margarethen-Ost“ der Stadt Sonthofen gilt die von dem Büro OPLA–Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom ____:____:____.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Die Satzungen bestehen aus:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 12.11.2020 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

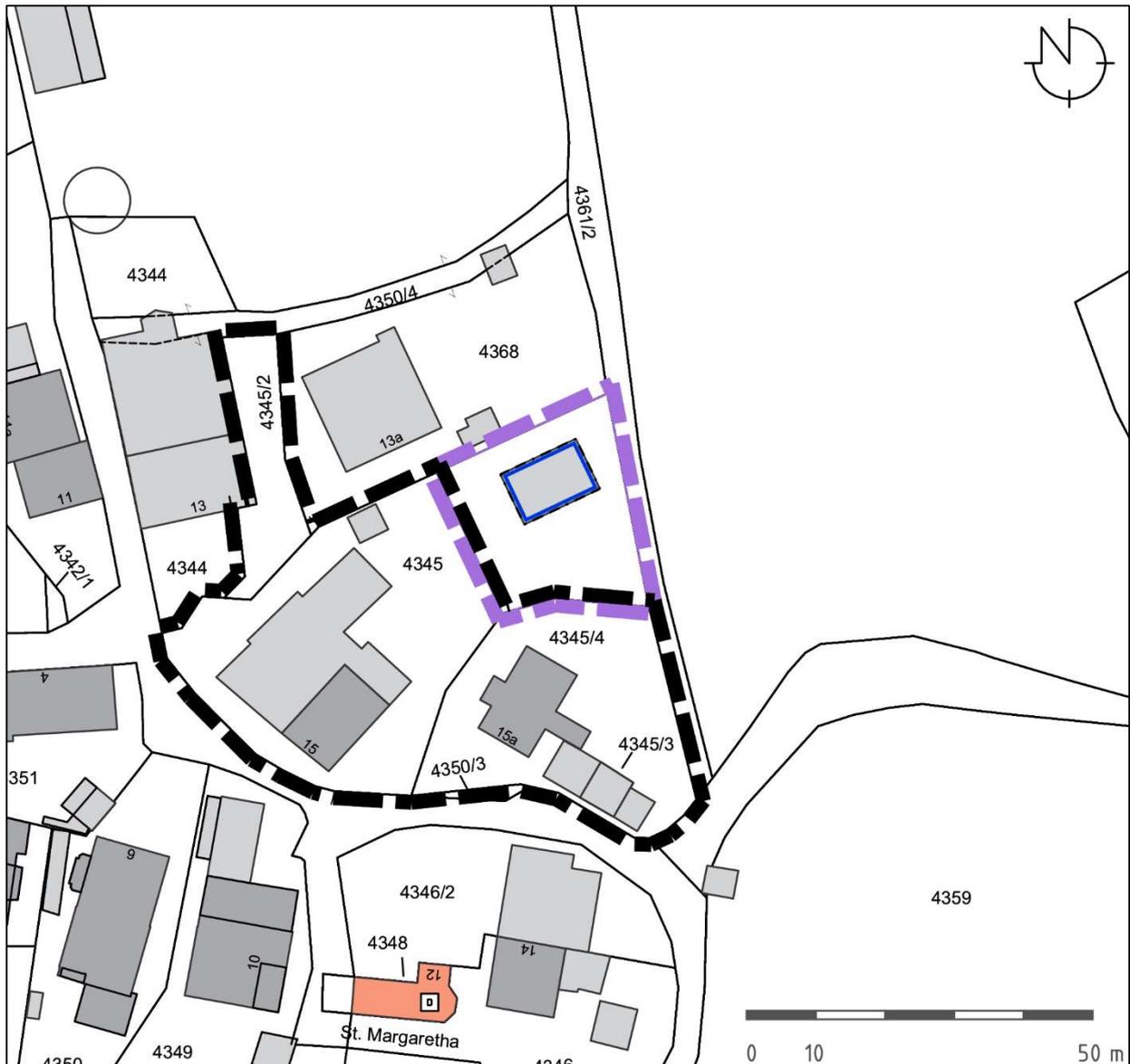
B) Textliche Festsetzungen mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt ist:

C) Begründung

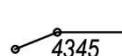
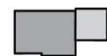
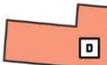
A) PLANZEICHNUNG



Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze der Klarstellungssatzung
-  Umgrenzung der Einbeziehungsatzung
-  Baugrenze

Hinweise durch Planzeichen

-  bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude
-  Baudenkmal "St. Margarethen" (Kapelle, D-7-80-139-56)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Geltungsbereichen festgelegt und ergänzt.

§ 2 KLARSTELLUNGSSATZUNG

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungssatzungen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

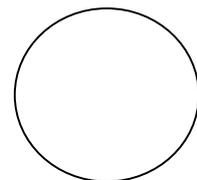
§ 3 ERGÄNZUNGSSATZUNG

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.
- (2) Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 (ff) BauGB festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss Wohnungen / Wohnnutzung unzulässig sind / ist. Die Wohnnutzung ist im Obergeschoss zulässig.
- (3) Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB)
Dachaufbauten (z. B. Gauben) sind nicht zulässig.
Die Dachneigung muss zwischen 23° und 34° liegen.
Eine Wandhöhe von 8,25 m darf nicht überschritten werden, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bis Außenhaut des Daches am Schnittpunkt mit der Außenwand.
- (4) Die überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich der Ergänzungssatzung wird gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB in der Planzeichnung durch die Baugrenze gekennzeichnet.

§ 4 INKRAFTTRETEN

Die kombinierte Satzung (Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung) tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Sonthofen, den ____.



.....

Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister

Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

1.4 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern.

1.5 Immissionsschutz

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

3. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

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.

4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

4.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

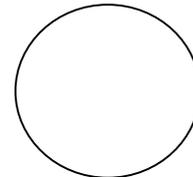
4.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Sonthofen hat in der Sitzung vom 29.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat mit Beschluss durch Verfügung vom die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Sonthofen, den

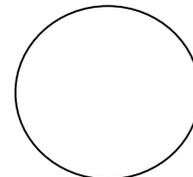
.....
Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt
Sonthofen, den

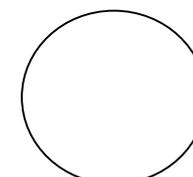
.....
Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung "Margarethen - Ost" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Sonthofen, den.....

.....
Christian Wilhelm, 1. Bürgermeister



Siegel

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Die einzubeziehende Teilfläche der Flurnummer 4345 im Ortsteil Margarethen ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung dargestellt. Der gegenwärtige Außenbereich ist bereits erschlossen und bebaut (Maschinenhalle / Stadl) und liegt im direkten Anschluss an bestehende Bebauung im Norden, Süden und Westen.

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung im Ortsteil Margarethen ist die Definition der Grenze der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Grenze zwischen Innen- und Außenbereich) und die Einbeziehung eines derzeitigen Außenbereichs (Teilfläche der Flurnummer 4345) in den Innenbereich. Neben Rechtssicherheit und Rechtsklarheit über die Anwendung der §§ 34 oder 35 BauGB soll durch die Satzung die Grundlage für Baurecht gemäß § 34 BauGB auf einer Teilfläche der Flurnummer 4345 geschaffen werden.

2. VERFAHREN

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 22.10.2002) ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD), Ortsrandeingrünung und landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

3.1 Klarstellungssatzung

Die räumliche Grenze der Klarstellungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet die Flurnummern 4345/2 sowie Teilflächen der Flurnummern 4345, 4345/4 und 4345/3, Gemarkung Sonthofen.

3.2 Einbeziehungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung und beinhaltet eine Teilfläche der Flurnummer 4345, Gemarkung Sonthofen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 620 m².

4. LAGE UND BESTEHENDE STRUKTUREN IM UMFELD

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Margarethen. Im Norden, Süden und Westen wird das Gebiet von vorhandener Bebauung begrenzt. Im Osten wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Das Plangebiet selbst ist bereits bebaut, erschlossen und in den Ortsrand eingebunden.



Abb. 1: Luftbild (Digitales Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

4.2 Bestehende Nutzungen

Aufgrund der Einstufung als Dorfgebiet (MD) sind keine Konflikte zwischen Wohnen sowie dem Beherbergungsgewerbe und der landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten.

5. PLANUNGSKONZEPT UND ZIELE DER PLANUNG

5.1 Klarstellungssatzung

Die vorhandene Bebauung definiert den Innenbereich des Ortsteils Margarethen. Entsprechend sind Anbauten bzw. Ersatzbauten gemäß § 34 BauGB möglich. Durch die Klarstellung des Innenbereichs wird neben einer eindeutigen Abgrenzung zwischen bebautem Innenbereich und unbebautem Außenbereich, Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für die bestehende Bebauung geschaffen.

5.2 Einziehungssatzung

Die Einziehung einer Teilfläche der Flurnummer 4345 Gemarkung Sonthofen ist aus städtebaulicher Sicht zielführend, da durch die bereits vorhandene Bebauung der Maschinenhalle bzw. des Stadls in Verbindung mit den angrenzenden Bauungen ein klarer Ortsrand geschaffen wurde. Durch die vorhandene Bebauung ist es nicht mehr möglich, die Ziele einer Ortsrandeingrünung und wirtschaftlicher Nutzfläche in diesem Bereich umzusetzen. Durch die Einziehungssatzung wird Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für das bestehende Gebäude geschaffen sowie Innen- und Außenbereich klar abgegrenzt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Planung beschränkt sich auf den Aus- und Umbau eines bestehenden Baukörpers. Zudem wird durch die vorliegende Satzung aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche keine Zulässigkeit von zusätzlichen Vorhaben geschaffen. Entsprechend erübrigt sich der naturschutzfachliche Ausgleich.

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES (UMWELTBERICHT)

Bei der Aufstellung einer Einziehungs- und Klarstellungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB zu berücksichtigen. Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes abgegeben. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter, noch Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der das Plangebiet umgebende Nutzung / Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Gegebenenfalls sind Gebäude vor Umbau auf das Vorkommen von bspw. Fledermäuse und Vögeln zu kontrollieren und die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

7.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Das geplante Vorhaben beinhaltet eine Umwandlung innerhalb eines bereits bestehenden Baukörpers. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit einer weiteren Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen.

7.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sonthofen (i. d. F. v. 22.10.2002) als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Das Plangebiet weist eine bereits bestehende Bebauung auf, durch die die gemäß Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung nicht mehr sinnvoll darstellbar / umsetzbar ist. Des Weiteren wird durch die Umwandlung eines bereits vorhandenen Baukörpers die Ausweisung neuer Bauflächen verhindert. Entsprechend sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche von geringer Erheblichkeit.

7.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung und Erschließung versiegelt. Durch das Vorhaben ist nicht mit weiteren Versiegelungsmaßnahmen zu rechnen. Entsprechend ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen erweiterten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

7.5 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der auf eine Umwandlung innerhalb des Gebäudes beschränkten Maßnahmen ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

7.6 Schutzgut Landschaft

Das Planvorhaben findet innerhalb eines bestehenden Baukörpers statt. Des Weiteren wird durch die Einbeziehungsatzung lediglich der bereits vorhandene Ortsrand rechtlich eingebunden und hat demnach aufgrund der bestehenden Bebauung sowie Nutzung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

7.7 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen und Beherbergung sowie

die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen aber dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der zulässigen Wohnnutzung entspricht der eines Dorfgebietes.

Gegenwärtig ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Nutzung Wohnen und Beherbergungsgewerbe sowie auf das Schutzgut Mensch durch das Vorhaben zu rechnen.

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Margareth in Margarethen“ (D-7-8427-0163) und dem Baudenkmal „St. Margarethen“ (Kapelle, D-7-80-139-56) wird auf die textlichen Hinweise dieser Satzung unter Nr. 3 verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass keine weiteren Kultur- und Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind.

7.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem gemäß Planung auf eine Umwandlung beschränkten Vorhaben ist mit keinen Wechselwirkungen der Schutzgüter bzw. einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen.