



PROJEKTNR: 20-049

Außenbereichssatzung

„Webams“

Gemeinde Eggenthal

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Eggenthal

Römerstraße 12

87653 Eggenthal

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



**DAURER + HASSE**

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlb  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

INHALT

**Textliche Festsetzungen**

Entwurf

DATUM

10.11.2020

## **Außenbereichssatzung „Webams“ der Gemeinde Eggenthal gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

in der Fassung vom 10.11.2020

Die Gemeinde Eggenthal erlässt aufgrund

- § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)

diese Außenbereichssatzung

### **„Webams“**

für die Grundstücke Fl.-Nrn. 936 (TF), 938 (TF), 938/2 (TF), 938/3 (TF) 939/2, 941 (TF), 941/2, 942/3, 944 und 959/3 (TF) der Gemarkung Bayersried, Gemeinde Eggenthal im Geltungsbereich als Satzung.

## **§ 1**

### **Inhalt der Außenbereichssatzung**

1. Die zeichnerische Darstellung der Außenbereichssatzung, die Planzeichenerklärung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 10.11.2020 bilden die Außenbereichssatzung.
2. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 10.11.2020.
3. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken dargestellt.  
Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 936 (TF), 938 (TF), 938/2 (TF), 938/3 (TF) 939/2, 941 (TF), 941/2, 942/3, 944 und 959/3 (TF) der Gemarkung Bayersried.  
Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Größe von gerundet 0,84 ha (8.390 m<sup>2</sup>).

## **§ 2**

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

1. Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Begriff gemäß § 29 Abs.1 BauGB) nach den in der gegenständlichen Außenbereichssatzung getroffenen Festsetzungen, nach § 35 BauGB und im Übrigen nach den in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Kriterien.  
Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 unberührt.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches kann
  - Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie
  - kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhabennicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 3**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Zulässig sind

- Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie
- Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### **§ 4**

#### **Anzahl der Wohnungen**

1. Die Anzahl der Wohnungen wird auf drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
2. Der Bestandsschutz bereits bestehender Nutzungen / Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bleibt unberührt.

### **§ 5**

#### **Grünordnung**

Der in der Planzeichnung dargestellte ortsbildprägende Laubbaum ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit einem einheimischen Laubbaum vorzunehmen.

Mindestqualität: Hochstamm m. DB. StU 20 cm - 25 cm

### **§ 6**

#### **Inkrafttreten der Außenbereichssatzung**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die beschlossene Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## § 7

### Verfahrensvermerke

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Eggenthal hat in seiner Sitzung vom 10.11.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Webams“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Außenbereichssatzung wurde mit Planzeichnung und Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.11.2020, vom 01.12.2020 bis 15.01.2021 in der Gemeindeverwaltung Eggenthal öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 24.11.2020 hingewiesen.

#### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung mit Planzeichnung und Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 10.11.2020, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2020 bis 15.01.2021 beteiligt.

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Eggenthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2021 die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom xx.yy.2020/1 als Satzung beschlossen.

Eggenthal, den .....

(Siegel)

.....  
Karina Fischer, 1. Bürgermeisterin

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Boden und Wasser

#### 1.1 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich quartärer Decklehme;  
Gesteinsbeschreibung: Lößlehm und Schotterverwitterungslehm.

Bei Neubaumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit sowie ggf. künstlicher Bodenauffüllungen durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt und/oder im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

#### 1.2 Grund- und Hangwasser

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Das Auftreten von Schichten(grund)wasser und wild abfließendem Hangwasser - insbesondere bei Starkregenereignissen - ist möglich.

Das Schichtenwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### 2. Grünordnung

2.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Hecken, Gebüsche, Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

2.2 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

2.3 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann) angesät werden. Auf monotone Schotterflächen sollte verzichtet werden

#### 2.4 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung
- Geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch)
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, gefolgt von kaltweißen LEDs.

### 3. Naturschutzrechtliche Kompensation

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gemäß §§ 13 - 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ein naturschutzrechtlicher Ausgleich (Kompensation) erforderlich.

Die Bedarfsermittlung und Flächenzuordnung hat im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens unter fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

## **4. Immissionen**

### **4.1 Landwirtschaft**

Die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlaute, etc., sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten.

### **4.2 Gewerbe**

Die im Einzelfall erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## **5. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

## **6. Niederschlagswasserbeseitigung**

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswassereinleitung hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden. Dies dient dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung.

Die Planung und Dimensionierung der erforderlichen Niederschlagswasserbeseitigung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

## **7. Brandschutz und Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

## **8. Grundlagen der Planung**

Die Außenbereichssatzung wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis yy), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2020, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Eggenthal, den .....

(Siegel)

.....  
Karina Fischer, 1. Bürgermeisterin

## UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Über die Unterrichtung des Landratsamtes Ostallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus ist keine gesonderte Genehmigung notwendig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eggenthal ist der Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

## RECHTSKRAFT

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (i.V.m. § 35 Abs. 6) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2021.

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Birgit Schildknecht  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner