



PROJEKTNR: 20-049

Außenbereichssatzung

**Außenbereichssatzung
"Reichartsried – Fl.-Nr. 1013 Teilfläche"
Gemeinde Eggenthal**

Landkreis Ostallgäu

**Gemeinde Eggenthal
Römerstraße 12
87653 Eggenthal**

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdl
+ Stadtplaner

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

Entwurf - 2

DATUM

07.11.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK	3
2	VERFAHREN	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
5	BESTANDSSITUATION	4
5.1	Topographie.....	4
5.2	Realnutzung und Grünstrukturen	4
6	SCHUTZGÜTER	5
6.1	Schutzgut Boden und Fläche	5
6.2	Schutzgut Wasser	6
6.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	6
6.4	Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	6
6.5	Schutzgut Mensch (Erholung).....	7
6.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	7
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	7
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz.....	7
7	PLANUNGSKONZEPT	8
7.1	Ortsplanerische Konzeption und Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Geltungsbereiches	9
8	ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	9
9	FLÄCHENSTATISTIK	10
10	BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER	10
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG	10
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	10
13	QUELLENVERZEICHNIS	11

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Eggenthal ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauland zum Wohnen bzw. auch für kleine, nicht störende Handwerksbetriebe. Hierdurch soll eine Abwanderung junger Menschen aus ihrem Heimatort vermieden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sichergestellt werden. Im zugehörigen Weiler Reichartsried, der im Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt ist, soll daher eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

Konkreter Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist ein für den Eigenbedarf geplanter Neubau am Rand einer landwirtschaftlichen Hofstelle zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1013, im Charakter eines klassischen Einfamilienhauses.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Eggenthal hat mit Sitzung vom 18.07.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung "Reichartsried – Fl.-Nr. 1013 Teilfläche" gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin geforderten Voraussetzungen werden erfüllt: Der Weiler Reichartsried stellt einen zusammengehörigen, bebauten Bereich im Außenbereich dar, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftliche geprägt ist. Der größte Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden aufgegeben und damit zu reinen Wohngebäuden. Teilweise wurden die Wohnbereiche durch Umnutzung von Wirtschaftsteilen erweitert. Die aktuelle Planung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB). Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von möglichen schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren für die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2) BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 35 Abs. 6 Sätze 1 und 2 BauGB nicht erforderlich.

3 GELTUNGSBEREICH

Die den Weiler Reichartsried der politischen Gemeinde Eggenthal betreffende Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1007 vollständig sowie den westlichen Teil von Fl.-Nr. 1013 der Gemarkung Bayersried mit einer Gesamtfläche von rund 4.050 m². Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland, Acker, einzelne Bäume) mit der Fl.-Nr. 1014;
- im Westen durch den Kurvenbereich der nördlichen Ortsstraße (Fl.-Nr. 1017) bzw. den westlich daran anliegenden Wohngebäuden mit Gärten sowie einem an der Ortsstraße abzweigenden Flurweg.
- im Süden durch eine landwirtschaftliche [ehemalige bzw. stillgelegte] Hofstelle ohne Viehhaltung mit Tiefsilos, Garagen, Bergehalle und ehemaligem Stallgebäude, die aktuell und zu ihrem überwiegenden Anteil Wohnzwecken dient (Fl.-Nr. 1010);
- im Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) insbesondere Fl.-Nr. 1035.

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB)

- Geringfügige Anpassung des Geltungsbereichs am östlichen Rand sowie des möglichen Baufeldes
- Anzahl der innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Wohnungen wurde auf die jeweiligen Gebäude bezogen.
- Ergänzung von Hinweisen zu Boden / Wasser und Sicherheitshinweise zu den bestehenden 1-kV-Freileitungen in Reichartsried

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP, Genehmigungsstand von 2005) der Gemeinde Eggenthal ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt. Die größeren zusammenhängenden Gehölzbestände sowie die prägenden Einzelbäume im Weiler sind als zu erhalten dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - ohne Maßstab

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Topographie

Der Weiler befindet sich zwischen dem Mindeltal und dem Tal des Ascherbaches auf einer mittleren Höhe von 770 m ü. N. N. Die Mindel verläuft ca. 650 m westlich des Geltungsbereiches auf einer Höhe von ca. 720 m ü. N. N., der Ascherbach ca. 650 m östlich auf einer Höhe von 730 m ü. N. N. . In Nord-Südrichtung fällt das Gelände schwach geneigt in Richtung Norden ab. Der Geltungsbereich selbst ist weitgehend eben, lediglich zur Straße fällt das Gelände ca. 2 - 3 m ab. (BayernAtlas - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage März 2023)

6.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst insbesondere eine ehemalige Hofstelle mit landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden, befestigten Hofflächen und einem Typischen Nutzgarten. Der östliche Bereich bestehend aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Im Grenzbereich zu dem südlichen Nachbarn befindet sich eine typische freiwachsende Heckenstruktur.

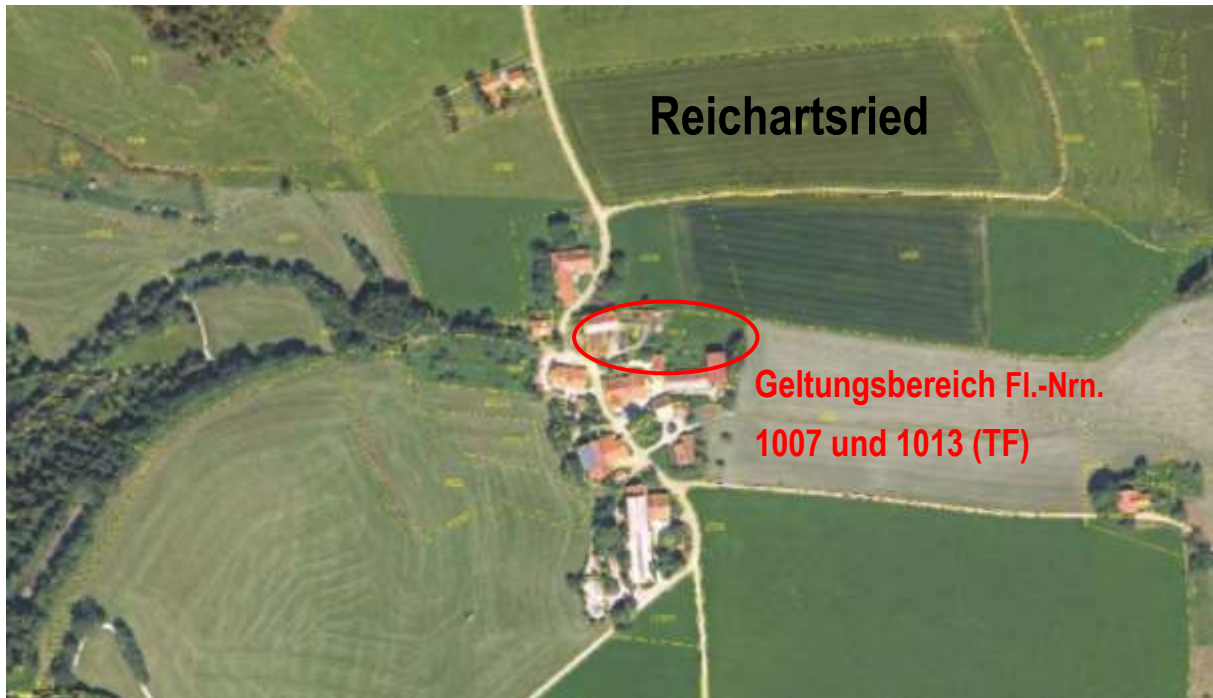


Abb. 2 Luftbild

© BayernAtlas

7 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Oktober 2022) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

7.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der westliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich donauzeitlicher Flussschotter (Höherer Älterer Deckenschotter, Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig). Der überwiegende Teil befindet sich auf quartärem Decklehm, bestehend aus Lößlehm und Schotterverwitterungslehm (kryoturbar vermisch).

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2023).

Da die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu einem großen Teil bebaut oder befestigt sind, bestehen hier entsprechende Vorbelastungen. Lediglich im östlichen Teil des Grundstückes Fl.-Nr. 1013 ist mit einem natürlichen Bodenaufbau zu rechnen.

Baugrund:

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 sind keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt.

Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich ist bereits teilweise bis überwiegend zur Ortsstraße hin bebaut. Lediglich für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 1013 ist eine bauliche Neubeanspruchung bisher ungestörter Bodenflächen mit (Teil-)Versiegelung und Überformung in einer geringen Flächenausdehnung möglich.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

7.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer, entsprechend ist mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2023).

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Aufgrund des lediglich im Süden flach ansteigenden Geländes ist die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen eher gering.

Umweltauswirkungen

Durch die nur geringe Erweiterung befestigter und versiegelter Flächen besteht somit auch nur eine geringe Gefahr eines vermehrten u. beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate im Bereich bislang unversiegelter Flächen. Es soll grundsätzlich, insbes. bei Neubauten - eine mögl. vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen erfolgen.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

7.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den nicht überbauten Flächen des Geltungsbereiches um Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen nur in geringem Maße durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand.

Umweltauswirkungen

Durch eine mögliche Neubebauung geht ein Teil der Grünlandfläche mit Funktion für die Kaltluftentstehung verloren und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**

7.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung vgl. auch Kap. 5.2 „Nutzung und Grünstrukturen“

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die nächstgelegenen kartierten Biotope befinden sich am östlichen Siedlungsrand („8028-0136-010 Hecken östlich Neunenried und bei Reichartsried“ und „8028-0156-001 Hangfeuchtwälder westlich bis nordwestlich Reichartsried“, BayernAtlas-plus, Online-Abfrage März 2023).

Weiterhin werden auch durch die Kartendarstellungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes Ostallgäu (ABSP) keine gesonderten Planungsaussagen getroffen.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine Fundpunkte und/oder -flächen der Artenschutzkartierung (TK-Blattnummer:8028 – Markt Rettenbach, ASK 2021). Das östlich des Weilers verlaufende Mindeltal stellt eine wichtige regionale Grün- und Gewässerverbundachse dar und hat einen entsprechenden Schutzstatus als FFH-Gebiet „8028-371 – Mindelquellgebiet“ (LfU Bayern, Online-Abfrage März 2023).

Umweltauswirkungen

Durch eine bauliche Ergänzung wird es, soweit diese nicht bereits auf vorbelasteten Flächen zum Liegen kommt, insbesondere zu einem Verlust einer intensiv genutzten Grünlandfläche in geringem Ausmaß kommen. Weitere wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht zu erwarten bzw. betroffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind mögliche Baumfällungen / Gehölzschnitt (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden werden.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

7.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Durch den Weiler Reichartsried führt der Mindeltal-Radweg. (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2023). Darüber hinaus haben im Weiler insbesondere die Hausgärten eine Funktion für die private Erholungsnutzung.

Durch die geplante bauliche Ergänzung kommt es zu einer weiteren geringfügigen baulichen Überprägung. Eine funktionale oder optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft ist hierdurch nicht zu erwarten.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**

7.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Potentielle Quellen für Emissionen stellen zum eine die Ortsstraße zum anderen die wenigen noch aktiven landwirtschaftlichen Betriebe im Weiler dar. Bei der Ortsstraße handelt es sich um eine knapp 5 m breite nicht stark befahrene Straße, die lediglich mehrere kleine Weiler miteinander verbindet. Aktive Landwirtschaft wird angrenzend an den Geltungsbereich nicht mehr betrieben, sondern nur noch im südlichen Teil des Weilers. Das direkt auf der Südseite angrenzende landwirtschaftliche Anwesen ist seit einigen Jahren schon „viehlos“, das flache, ost-west gerichtete Stallgebäude ist mittlerweile als Lager- und Einstellfläche für unterschiedlichste Fahrzeuge umgenutzt.

Von der geplanten baulichen Ergänzung, die überwiegend dem Wohnen dienen soll, sind selbst keine nennenswerten oder dauerhaften Emissionen zu erwarten.

Durch das Nebeneinander der o. g. unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und Landwirtschaft) ist in Bezug auf die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz bzw. die Schutzwürdigkeit des Gebietes von den Anforderungen eines Mischgebietes dörflicher Art auszugehen.

→ **keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz).**

7.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Weiler Reichartsried befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Grünlandflächen.

Die Bebauung ist geprägt durch fünf regionaltypische (z. T. ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen mit entsprechend markanten Gebäude Kubaturen, überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser, eingeschossige gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude bzw. Hallen. Die Dachlandschaft ist geprägt durch Satteldächer mit Neigungen zwischen ca. 20° und 50° in ziegelroter Eindeckung. Zudem befinden sich zwei typische Einfamilienhäuser innerhalb des Weilers.

Von allen Seiten besteht weitgehend eine qualitätsvolle und wirksame Eingrünung des Weilers mit (Groß-)Grünstrukturen. Entlang der Ortsstraße befinden sich mehrere markante Großbäume, sowie stellenweise auch markante Strauchgehölze.

Umweltauswirkungen

Aufgrund der bestehenden, überwiegend guten Ein- und Durchgrünung des Weilers sowie einer nur geringfügig möglichen zusätzlichen baulichen Ergänzung ist keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.

→ **keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage März 2023). Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, Schutzstatus nach Art 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes die bestehenden Gebäude vorhanden. Diese unterliegen dem Bestandsschutz.

→ Es besteht **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.**

8 PLANUNGSKONZEPT

8.1 Ortsplanerische Konzeption und Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde Eggenthal ist es, den Weiler Reichartsried zu stärken und eine Abwanderung der jüngeren Bewohnerschaft zu vermeiden, sobald diese höhere und zeitgemäße Anforderungen an ihre Wohnsituation stellt. Daher sollen neben den gemäß § 35 BauGB zulässigen privilegierten Nutzungen im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig als Art der baulichen Nutzung auch Wohnnutzung, die nicht der Landwirtschaft zugeordnet ist, sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich zugelassen werden. Somit wird eine sinnvolle bzw. zweckmäßige Nach- und Umnutzung bestehender (auch ehemaliger landwirtschaftlicher) Gebäude ermöglicht. Weiterhin wird ein Lückenschluss der Bebauung zugelassen. Konkret geplant ist eine Ergänzung durch ein typisches, jedoch kleinflächiges Einfamilienhaus mit nur einer einzigen Wohneinheit.

Die in nachfolgender Abb. 3 dargestellte kürzeste Verbindungslinie zwischen den Eckpunkten des vorhandenen Gebäudebestandes verdeutlicht, dass durch die gegenständliche Satzung weitestgehend nur der bestehende Gebäudebestand im Sinne eines Lückenschlusses ergänzt wird und es sich nicht um eine räumliche Erweiterung des Weilers Reichartsried Richtung Außenbereich handelt.



Abb. 3 Planzeichnung mit dargestellter Randlinie der Siedlung durch Verbindung des vorhandenen Gebäudebestandes

Im aktualisierten Entwurf – 2 wurde das dargestellte Baufeld auf genau diese Linienführung zurückgenommen. Der Geltungsbereich und das direkte Umfeld weisen die im Gesetzestext genannte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ auf; deshalb kann in vorliegendem Fall die Satzung der Gefahr der Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung hier auch nicht weiter Vorschub leisten.

Darüber hinaus ist dem Gemeinderat wichtig, den lockeren und gleichzeitig vielgestaltigen baulichen Charakter der Ortschaft zu erhalten. Zukünftigen Bauanträge sind seitens der Gemeinde Eggenthal und ihrer Verwaltung unter starker Würdigung der in § 34 Absatz 1 verankerten Kriterien zu beurteilen.

Für die übrigen noch in Betrieb befindlichen oder vor weniger als sieben Jahren aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen in Reichartsried, welche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung liegen, soll nach wie vor die Möglichkeit der Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestehen bleiben.

Gemäß der umgebenden Bebauung wird eine GRZ von 0,35 und eine offene Bauweise als angemessen betrachtet. Angelehnt an die bestehende Dachlandschaft, sind innerhalb des Geltungsbereiches nur Satteldächer zugelassen, jedoch mit einer hohen Flexibilität ermöglichenden Spanne der Dachneigung zwischen 25° und 45°. Dies schien vertretbar, weil der bebaubare östliche Teil der Satzung abseitig gelegen und von allen Himmelsrichtungen oder der direkten Nachbarschaft kaum bis gar nicht sichtbar liegt.

8.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Geltungsbereiches

Die Zahl der neu bzw. zusätzlich möglichen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches sollte abweichend von der sonst anzuwendenden Regelung des § 35 Abs. 4 Buchstabe f) auf maximal drei begrenzt und nunmehr - der Stellungnahme der Bauverwaltung/Ortsplanung des Landratsamtes Ostallgäu folgend! - auf die jeweils möglichen Gebäude bezogen werden. Von den zusätzlich maximal möglichen 3 können zwei Wohnungen im Wirtschaftsteil der ehemaligen Hofstelle auf Grundstück Fl.-Nr. 1007 und dem Nordwestteil der Fl.-Nr. 1013 sowie eine Wohnung in einem etwas weiter östlich neu zu errichtenden Wohnhaus liegen.

Diese Definition einer maximalen Zulässigkeit von Wohneinheiten berücksichtigt die Lage im ländlichen Außenbereich und die bestehende Nutzung innerhalb des Weilers Reichartsried und lässt für die Zukunft eine gewisse Flexibilität erwarten, ohne damit einen größeren Bevölkerungszuwachs für den in seiner Gesamtgröße noch sehr überschaubaren Ortsteil oder gar Spekulationsabsichten auszulösen. Die im bisherigen Wohnteil des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens auf der Fl.-Nr. 1007 bestehende Wohnung soll bei dieser Mengenbegrenzung bewusst ausgespart bleiben.

9 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die §§ 13 - 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn bei einem Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eine Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen dieser Außenbereichssatzung ist nicht zwingend erforderlich und kann grundsätzlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Da es im aktuellen Fall bereits eine relativ konkrete Planung für die bauliche Ergänzung gibt, kann hier bereits der Ausgleichsbedarf ermittelt werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“ zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

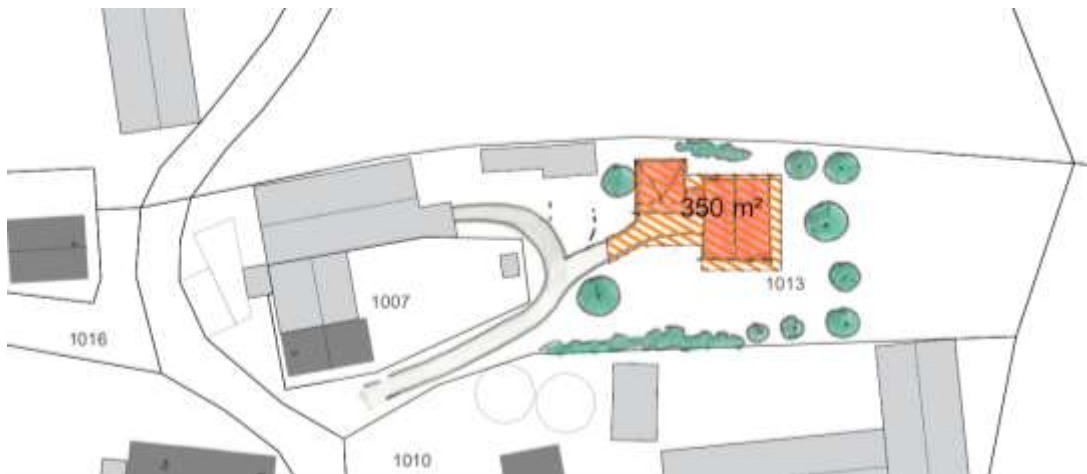


Abb. 4 Geplante bauliche Ergänzung mit Eingriffsbereich

Beim Bestand handelt es sich um ein intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

$$350 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} = \text{insgesamt } \underline{1.050 \text{ WP}}$$

Zum Ausgleich dieses Eingriffes soll ein Streuobstbestand angelegt werden (B432, 10 WP abzüglich 1 WP Prognosewert) der gleichzeitig auch eine Eingrünungsfunktion übernimmt. Die Ausgangssituation stellt hier die gleiche intensiv genutzte Grünlandfläche dar (G 11 3 WP).

$$(10 \text{ WP} - 1 \text{ WP}) - 3 \text{ WP} = 6 \text{ WP}$$

Daraus ergibt sich eine Aufwertung von 6 WP pro m².

$$1.050 \text{ WP} : 6 \text{ WP} = \underline{175 \text{ m}^2}$$

Diese Fläche von 175 m² ist mit 2 Hochstamm Obstbäumen (Pflanzabstand ca. 15 m) oder alternativ mit 3 Halbstamm Obstbäumen (Pflanzabstand ca. 10 m) zu bepflanzen.

Sollte wider Erwarten im Rahmen des durch die gegenständliche Satzung möglichen Bauens, ein Vorhaben größeren Ausmaßes als zum aktuellen Zeitpunkt (von dem keine Landwirtschaft mehr ausübenden Grundstückseigentümer) geplant sein, so ist die Ermittlung im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu ergänzen.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund ca. 4.100 m² und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Siedlungsbestand (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle)	ca. 2.400 m ²	= 59,3 %
Grünland - mögliche Neuinanspruchnahme für Bebauung	ca. 450 m ²	= 11,1 %
Grünland	ca. 1.025 m ²	= 25,3 %
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	Ca. 175 m ²	= 4,3 %
Summe Geltungsbereich	ca. 4.050 m²	= 100,00 %

11 BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten und/oder wiederhergestellt werden können.

Eine möglichst vollständige flächenhafte Versickerung des gesamten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten und den Vorfluter zu entlasten.

12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Ortsstraße Reichartsried (Fl.-Nr. 1017).

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgungsgemeinschaft Holzstetten und kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung erfolgt z. T. durch die Wasserversorgungsgemeinschaft Holzstetten. Die Löschwasserversorgung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über private Kleinkläranlagen.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW Obergünzburg) sichergestellt.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne in der zuständigen Betriebsstelle der Lechwerke AG (Obergünzburg) zu beschaffen.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der Digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Zudem wurde als Bearbeitungsgrundlage das Luftbild / Orthophoto aus dem BayernAtlas verwendet.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Oktober 2022 zu den Themen Geologie, Boden, Wasser, Naturgefahren, Schutzgebiete, Biotopkartierung, Denkmalatlas.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eggenthal, Stand: 2005
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand: 2005
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 8028, Stand: 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich, Stand 2016

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis __) zur Außenbereichssatzung wird hiermit **ausgefertigt**.

Eggenthal, den

(Siegel)

.....
Karina Fischer, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer

Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur / -planung