



PROJEKTNR: 22-041

**Außenbereichssatzung
„Reichartsried – Fl.-Nr. 1013 Teilfläche (TF)“
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
info@daurerhasse.de

INHALT

Textliche Festsetzungen
Entwurf - 2

DATUM

07.11.2023

Außenbereichssatzung “Reichartsried – Fl.-Nr. 1013 Teilfläche (TF)” der Gemeinde Eggenthal gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

in der Fassung vom 07.11.2023

Die Gemeinde Eggenthal erlässt aufgrund

- § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der 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)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 das 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)

die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung

„Reichartsried – Fl.-Nr. 1013 Teilfläche“

für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1007 und 1013 Teilfläche der Gemarkung Bayersried, Gemeinde Eggenthal im dargestellten 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 07.11.2023 bilden die Außenbereichssatzung.
2. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 07.11.2023.
3. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken dargestellt.
Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 1007 und 1013 westseitige Teilfläche der Gemarkung Bayersried.
Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst eine Größe von gerundet 0,4 ha (4.050 m²).

§ 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 und im Übrigen nach den in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Kriterien.
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 neuen und zusätzlichen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung wird auf maximal drei Wohnungen begrenzt.
Davon 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.
2. Der Bestandsschutz bereits bestehender Nutzungen / Wohneinheiten auf Fl.-Nr. 1007 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bleibt unberührt .

§ 5

Naturschutzrechtliche Kompensation

Bei einer zusätzlichen neuen Flächeninanspruchnahme für Hofflächen und Gebäude von bis zu 350 m² ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 1050 WP (gem. BayKompV) zu erbringen. Hierfür ist auf einer Fläche von 175 m² ein Streuobstbestand anzulegen. Dies entspricht der Pflanzung von 2 Hochstamm- oder 3 Halbstamm Kernobstbäumen. Die Baumpflanzungen sind auf dem östlichen Teil der Fl.-Nr. 1013 vorzunehmen und im Zuge der Baugenehmigung zu erbringen.

Eingriffe, die über diese ca. 350 m² in Anspruch genommener Fläche hinausgehen, bedürfen einer ergänzenden bzw. entsprechend angepassten Eingriffsermittlung im Rahmen der Baugenehmigung.

§ 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 18.07.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Reichartsried – Fl.-Nr. 1013 Teilfläche“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Außenbereichssatzung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 18.07.2023, vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 in der Gemeindeverwaltung Eggenthal öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 21.08.2023 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 18.07.2023, 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 28.08.2023 bis 29.09.2023 beteiligt.

Erneute BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Aufgrund verschiedener, wesentlicher Änderungen am ursprünglichen Entwurfsstand wurde die die Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt. Der vom Gemeinderat gebilligte fortgeschriebene Entwurf - 2 der Außenbereichssatzung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.11.2023, vom __.__.2023 bis __.__.2023 in der Gemeindeverwaltung Eggenthal öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2023 hingewiesen.

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

Zu dem Entwurf - 2 der Außenbereichssatzung mit Planzeichnung und Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.11.2023, 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 __.__.2023 bis __.__.2023 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Eggenthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom __.__.2023 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 ist möglich. Die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser - insbesondere bei Starkregeneignissen - ist eher gering.

Das Schichtenwasser (interflow) ist ggf. 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 bis 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 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. Immissionen

3.1 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlauten, 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.

3.2 (Klein-)Gewerbe

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

4. 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.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswassereinleitung hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen; alternativ können auch vergleichbare Elemente oder Anlagen einer Linienentwässerung (z. B. Rigolen) zum Einsatz kommen. 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.

6. Boden / Wasser

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Planer & Bauherr :

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen.

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. Sicherheitshinweise zu bestehenden 1-kV-Freileitungen zur Stromversorgung

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an diese Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zur gegebenen Zeit ist mit der Betriebsstelle Oberauerbach Kontakt aufzunehmen.

9. 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 __) und der Begründung (Seiten 1 bis __), jeweils in der Fassung vom __.__.2023, dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 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 Änderung 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 2023.

Planverfasser:



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 bdla