



PROJEKTNR: 20-049

Außenbereichssatzung

**Außenbereichssatzung
"Reichartsried"
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 mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ 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

DATUM

18.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Eggenthal ist im Weiler Reichartsried bedarfsgerechte bauliche Veränderungen durch Umnutzungen, Schließung von Lücken und Ersatzbauten für alte Gebäude zu ermöglichen. Im Weiler Reichartsried, der im Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt ist, soll damit im Sinne einer flächensparenden baulichen Entwicklung, eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Hierdurch soll eine Abwanderung junger Menschen aus ihrem Heimatort vermieden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sichergestellt werden.

Konkreter Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist ein für den Eigenbedarf geplanter Ersatzbau einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1007.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Eggenthal hat mit Sitzung vom 18.03.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung "Reichartsried" 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 landwirtschaftlich geprägt ist. Der größte Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden aufgegeben, wenige Anwesen sind zwar noch land- oder forstwirtschaftlich tätig, betreiben jedoch keine Viehhaltung mehr. Die Nutzung als reines Wohngebäude überwiegt in der Mehrzahl der Fälle bzw. Anwesen. Teilweise wurden die Wohnbereiche durch Umnutzung von Wirtschaftsteilen erweitert.

Die aktuelle Planungsabsicht 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 vorerst nicht erforderlich. Im Rahmen der von der Gemeinde Eggenthal eingeleiteten Beauftragung für eine Generalüberarbeitung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan besteht jedoch in näherer Zukunft die Möglichkeit der Aufnahme einer entsprechenden Kennzeichnung in das Planwerk.

3 GELTUNGSBEREICH

Die den Weiler Reichartsried der politischen Gemeinde Eggenthal betreffende Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1016 Teilfläche (TF), 1016/2 (TF), 1008 (TF), 1022 (TF), 1022/2 (TF), 1009 (TF), 1024 (TF), 1017 (TF), 1011 (TF), 1010 (TF), 1007 (TF) und 1013 (TF) der Gemarkung Bayersried mit einer Gesamtfläche von rund 10.550 m². Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet und wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch eine weitere Hofstelle auf Fl.-Nr. 1015 und einer Grünlandfläche mit Gehölzbestand auf Nr.-Nr. 1014. Auf Fl.-Nr. 1149/2 verläuft die Ortsverbindungsstraße in Richtung Bayersried.
- im Westen durch verschiedene Gärten und Hofflächen auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1016/2, 1008 und 1009. Angrenzend daran befinden sich verschiedene intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Grünland) auf den Fl.-Nrn. 1019/2, 1021/2, 1022, 1022/2. Auf Fl.-Nr. 1016 verläuft ein Flurweg in Richtung Mindeltal, auf dem westlichen Teil der Fl.-Nr. 1008 befindet sich eine Streuobstwiese.
- im Süden durch eine landwirtschaftliche Hofstelle (Fl.-Nr. 1024 Teilfläche). Auf Fl.-Nr. 1017 verläuft die Verbindungsstraße in Richtung „Mayers“ sowie auf Fl.-Nr. 1035/3 ein nicht ausgebauter Flurweg Richtung Osten nach Blumenried.
- im Osten durch Teile von Hof- und Gartenflächen (Fl.-Nr. 1011 TF, 1010 TF, 1007 (TF) und 1013 (TF)) sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) auf den Fl.-Nrn. 1035 und 1013 (TF).

Damit wird der Kern des Siedlungsbereiches des Weilers Reichartsried einbezogen, ausgenommen einige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude am östlichen Rand, die über den sonstigen Gebäudebestand hinausragen, sowie die nördlichste und südlichste Hofstelle, die beide über den historischen Kernbereich der Siedlung hinausragen und etwas jüngere Entwicklungen darstellen.

4 [EVTL.] 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)

- ...

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.

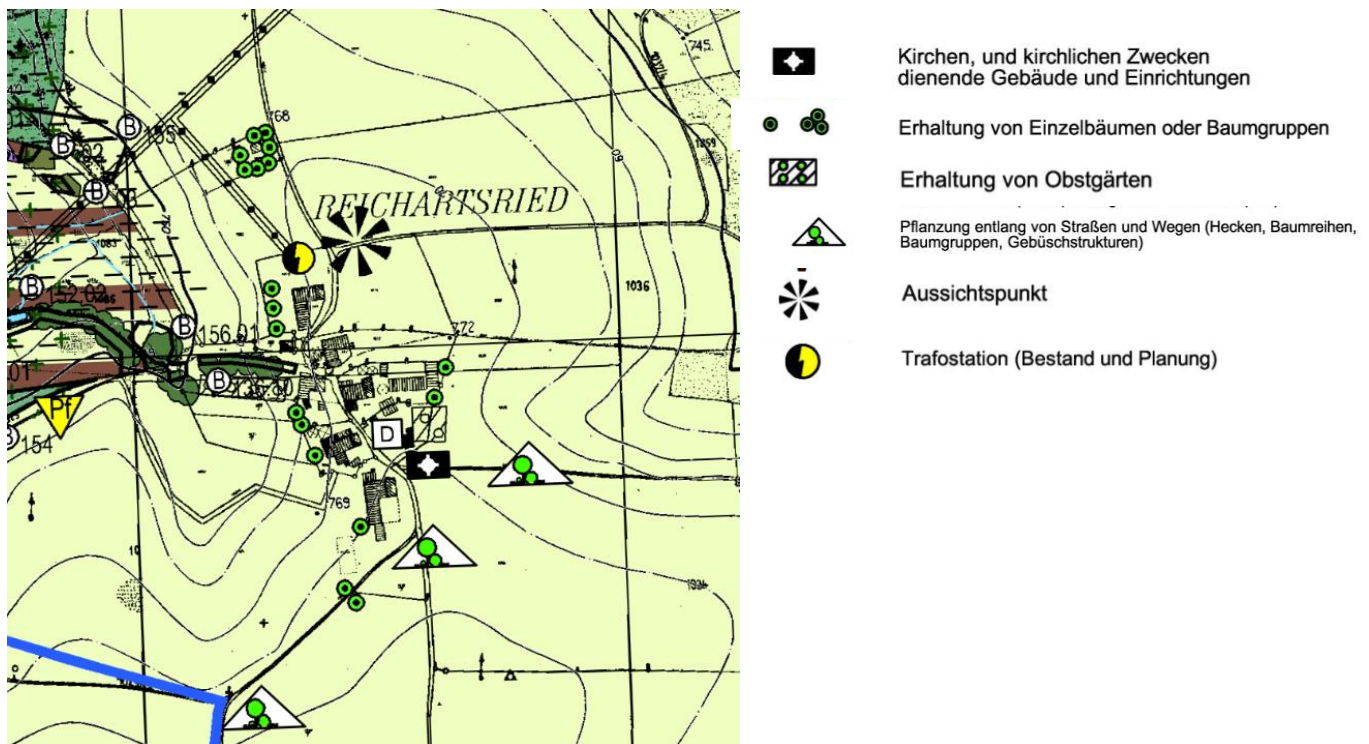


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - ohne Maßstab

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 östliche Teil des Geltungsbereiches ist in Ostwestrichtung weitgehend eben, im westlichen Teil fällt das Gelände um ca. 5 m ab. (BayernAtlas - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Januar 2024)

6.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst mehrere ehemalige Hofstellen. Aktive Landwirtschaft im Vollerwerb mit Viehhaltung wird im ganzen Weiler nicht mehr betrieben. Vermutlich werden neberwerblich noch gewisse land- und forstwirtschaftliche Produkte erzeugt. Damit kann eine Reaktivierung einzelner Höfe auch rechtlich nicht ausgeschlossen werden obwohl dies eher unwahrscheinlich erscheint.

Grundsätzlich ist der Weiler gut eingegrünt und auch durchgrünt. Unter anderem sind noch zahlreiche Streuobstwiesen bzw. Hochstammobstbäume vorhanden.



Abb. 2 Luftbild

© BayernAtlas

7 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation 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 östliche Teil befindet sich auf quartärem Decklehm, bestehend aus Lößlehm und Schotterverwitterungslehm (kryoturbat vermischt).

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne) (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2024).

Da die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu einem großen Teil bebaut oder befestigt sind, bestehen hier entsprechende Vorbelastungen. Lediglich kleinflächig 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 überwiegend bebaut und befestigt. Lediglich im Sinne von füllen baulicher Lücken ist eine Neubeanspruchung bisher ungestörter Bodenflächen mit (Teil-)Versiegelung und Überformung 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 direkten räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2024).

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Aufgrund des lediglich in Richtung Westen mehrere Meter abfallenden Geländes ist die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen eher gering. Am ehesten ist im westlichen Bereich mit wild abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Umweltauswirkungen

Durch die nur in geringem Umfang mögliche 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, insbesondere bei Neubauten - eine möglichst 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 sind innerhalb des Geltungsbereiches nur wenige bauliche Lücken vorhanden, die der Kaltluftproduktion dienen, die unmittelbar umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch in großem Umfang. Der vorhandene Gehölzbestand dient grundsätzlich der Frischluftproduktion. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen nur in geringem Maße durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand.

Umweltauswirkungen

Durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung kann es zwar grundsätzlich zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper kommen und im Falle von Verlusten von Gehölzen auch zu einer reduzierten Frischluftproduktion dies allerdings nur in einem sehr geringen Ausmaß, insbesondere im Anbetracht der Umgebenden Kulturlandschaft.

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

7.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Die nächstgelegenen kartierten Biotop 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 Januar 2024). Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche weitere Gehölzstrukturen, Einzelbäume und Streuobstbestände am Rand und zwischen den ehemaligen Hofstellen vorhanden.

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

Potentielle bauliche Ergänzung werden zunächst auf bereits vorbelasteten Flächen zum Liegen kommen. Innerhalb der Hof- und Gartenflächen können jedoch auch Gehölzbestände betroffen werden. Dies ist bei der jeweiligen Planung zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden. 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 01. 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 Januar 2024). Darüber hinaus haben im Weiler insbesondere die Hausgärten eine Funktion für die private Erholungsnutzung.

Durch die potentiellen baulichen Ergänzungen 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 einen die Ortsstraße, zum anderen diverse nebenerwerblich land- und forstwirtschaftliche Arbeiten dar. Aktive Vollerwerbslandwirtschaft insbesondere mit Viehhaltung wird im Weiler nicht mehr betrieben. Bei der Ortsstraße handelt es sich um eine knapp 5 m breite nicht stark befahrene Straße, die lediglich mehrere kleine Weiler miteinander verbindet.

Von den potentiellen baulichen Ergänzungen, die überwiegend dem Wohnen oder kleinen Gewerbebetrieben dienen, sind selbst keine nennenswerten oder dauerhaften Emissionen zu erwarten.

Durch das Nebeneinander der o. g. unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen und sekundär 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, von denen insbesondere die mächtige Esche auf Privatgrund, etwas nordöstlich der Dorfkapelle gelegen ins Auge sticht und erhaltenswert erscheint, 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

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist aktuell lediglich die Kapelle St. Sebastian als Baudenkmal erfasst. (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2024). 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. 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 ein Ersatzbau für ein in die Jahre gekommenes, nicht mehr zeitgemäß nutzbares landwirtschaftliches Wohngebäude(-teil) mit einer Wohneinheit.

Der Geltungsbereich und das direkte Umfeld weisen die im Gesetzestext genannte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ auf; deshalb kann im vorliegenden Fall die Satzung der Gefahr der Verfestigung oder Erweiterung einer Siedlung 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 gewissem Betrieb befindlichen oder vor weniger als sieben Jahren aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen in Reichartsried, soll nach wie vor die Möglichkeit der Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestehen bleiben.

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 auf die jeweils möglichen Gebäude bezogen werden.

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.

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

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund ca. 10.550 m² und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Siedlungsbestand inkl. Hof- und Grünflächen	ca. 9.290 m ²	= 88 %
Erschließungsstraße	ca. 1.260 m ²	= 12 %
Summe Geltungsbereich	ca. 10.550 m²	= 100 %

11 BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches soll auf das erforderliche Minimum beschränkt werden, 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 und 1149/2).

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 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- 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: 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Januar 2024 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 08. 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

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 11) zur Außenbereichssatzung wird hiermit **ausgefertigt**.

Eggenthal, den

(Siegel)

.....
Karina Fischer, 1. Bürgermeisterin

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
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