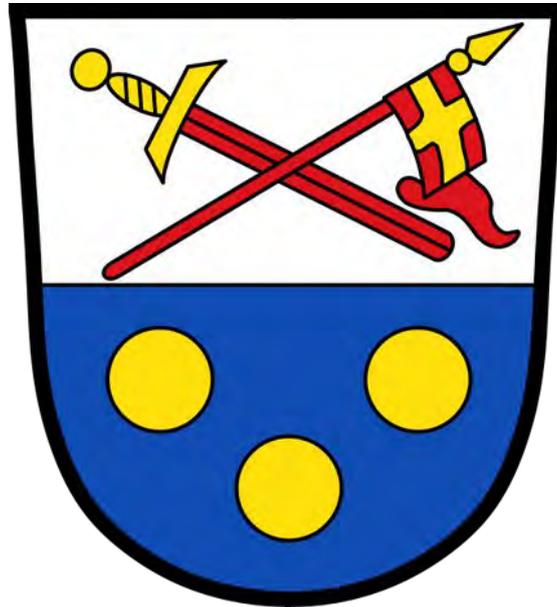


Gemeinde Eisenberg

Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

„Ortsteil Unterreuten“, Fl. Nr. 1401 und 1401/3

Entwurf

in der Fassung vom 11.11.2019

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Str. 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364.1237 Fax: 08364.987154 E-Mail: info@eisenberg-allgaeu.de
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Gemeinde Eisenberg

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Ortsteil Unterreuten“

Präambel

Die Gemeinde Eisenberg erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-B), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz –BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Ortsteil Unterreuten“, Fl. Nr. 1401 und 1401/3**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Eisenberger Ortsteiles Unterreuten und beinhaltet das Grundstück mit der Fl. Nr. 1401/3 und eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1401, Gemarkung Eisenberg. Er weist eine Fläche von ca. 0,04 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.20__.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

Variante	Geschosszahl	Dachneigung	Wandhöhe
A	II	18° bis 28°	5,8 m
B	II* (als „I+D“)	28° bis 35°	5,4 m

- Es sind zwei Geschosse vorgeschrieben. Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Die OK FFB EG des Hauptgebäudes darf maximal 0,15 m von der Höhenlage 822,10 m üNN abweichen.
- Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen überbaubaren Fläche errichtet werden, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb.
- Die Stellung der baulichen Anlage ist durch eine Firstrichtung (Hauptgebäudeorientierung) festgesetzt.
- Im Baufenster sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
- Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roten oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.
- Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zulässig.

- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung zwei hochstämmige Obst-bäume oder alternativ zwei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO wird die Errichtung von Mobilfunkmasten ausge-schlossen.

§ 5 Hinweise

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der geplanten Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist.

Für die Niederschlagswasserentsorgung sind das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Um-gang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG zu beachten. Das Bauvorhaben ist mit der für den Trinkwasser-schutz erforderlichen Sorgfalt auszuführen. Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers sind zu vermei-den.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Ostallgäu zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsan-lagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Lei-tungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Emissionen:

Bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglocken oder -uhren, sind ebenfalls zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirt-schaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Be-sitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die An-zeige 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 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverän- dert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße). Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Ortsteil Unterreuten“, Fl. Nr. 1401 und 1401/3 tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Eisenberg, den

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Eisenberg plant den Erlass dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Unterreuten weitere Wohnzwecken dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Unterreuten ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Durch diese Planung soll es ermöglicht werden an Stelle der bestehenden Hofstelle ein Wohngebäude mit bis zu 3 Wohneinheiten zu errichten, ohne dass sich der Charakter der ländlich geprägten Kulturlandschaft negativ verändert. Die Erschließung wird über die vorhandene Ortsverbindungsstraße gewährleistet. Da weitere, wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an das neue Gebäude nachverdichtend zwischen bereits bestehende Bauten eingepasst wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Um die Entwicklung der Wohnbebauung gezielt städtebaulich zu ordnen, beschloss die Gemeinde, diese Außenbereichssatzung aufzustellen. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z.B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext Festsetzungen getroffen. Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

2. Übergeordnete Planung (FNP, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisenberg befindet sich Unterreuten im Außenbereich („Weiler, bebaute Fläche im Außenbereich mit Gebäuden und grünem Hofumfeld“). Der Ortsteil ist nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Der Denkmalhinweis kann nicht nachvollzogen werden, da für Unterreuten kein Eintrag in der Denkmalliste verzeichnet ist.

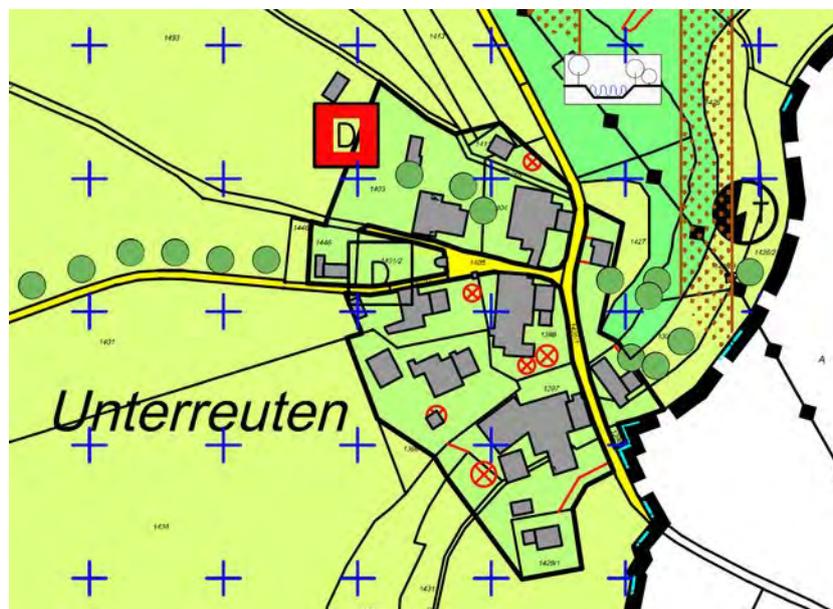


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisenberg (Bereich Unterreuten), unmaßstäblich

Der Regionalplan sieht Eisenberg als im allgemein ländlichen Raum befindlich. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 14 „Moore der Lechvorberge“ (vgl. RP 16 B I 2.1 i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft, FNP: +). Durch die innerörtliche Entwicklung des Weilers mit Nachverdichtungscharakter sind keine negativen Auswirkungen hierauf zu erwarten.

3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die

Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Für den Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst. Im Zuge des Wandels der Landwirtschaft sind eine Nachnutzung der Althofstellen sowie potenzielle Erweiterungsflächen zu regeln. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die gegenständliche Satzung aufzustellen.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur mittels der Festsetzungen einer Satzung städtebaulich ordnet.

Umstanden von Gebäuden der dörflichen Umgebung soll im Weiler ein Wohnhaus errichtet werden können. Es werden zwei Gestaltungsvarianten vorgestellt: Variante A mit der klassischen Ausbildung von zwei Vollgeschossen bei niedrigerer Dachneigung und damit verbunden höherer zulässiger Wandhöhe. Variante B mit der Ausbildung eines Dachgeschosses im Obergeschoss, steilerer Dachneigung und dementsprechend geringerer maximaler Wandhöhe.

Innerhalb der Baugrenze dürfen maximal 3 Wohneinheiten eingerichtet werden, für jede WE sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenze unter Beachtung der Firstrichtung zu errichten.

Die Höhenlage des neuen Gebäudes wird über die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) definiert. Zur Sicherung des guten Einfügens in die dörfliche Bebauung wird die OK FFB EG auf die gemessene Höhenlage des Wohnteils der benachbarten Hofstelle bezogen (Unterreuten 50, Fl. Nr. 1401), wobei ein Spielraum von 0,15 m gegenüber diesem Wert eingeräumt wird.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nach überschlägiger Betrachtung nicht beeinträchtigt.

4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Einriifsregelung

Auf die Meldepflicht bei der Auffindung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Die Magnuskapelle wird nicht als Denkmal geführt. Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet Anwendung.

5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung:

Unterreuten liegt gut zwei Kilometer südöstlich der Ortslage Eisenberg und etwa 436 Kilometer nordwestlich von Füssen. Westlich von Eisenberg besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12 und das Mittelzentrum Marktoberdorf.

Hinweis zur Wasserwirtschaft:

Da unverschmutztes Niederschlagswasser für die Grundwasserneubildung benötigt wird, ist einer breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone der geplanten Ableitung über den Regenwasserkanal der Vorzug zu geben, sofern eine Versickerung möglich ist. Falls eine Versickerung möglich ist, sollte das Regenwasser einer flächenhaften Versickerung über die belebte Bodenzone zugeführt werden und nicht wie geplant in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Technische Regel für den Bau, die Dimensionierung und den Unterhalt von Versickerungsanlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138.

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Bodenschutz:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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.

Kaufbeuren,

Eisenberg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister