



Gemeinde Obermaiselstein
Einbeziehungssatzung
"für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf"

Fassung 18.03.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
5	Hinweise und Zeichenerklärung
6	Satzung
7	Begründung – Städtebaulicher Teil
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
10	Begründung – Sonstiges
11	Begründung – Bilddokumentation
12	Verfahrensvermerke

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |

**2.1 Überschreitung der
 maximal zulässigen
 Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) durch

- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50,

sowie durch

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70

überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 WH m ü. NHN**Maximale traufseitige Wandhöhe über NHN**

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

Sofern zulässige, untergeordnete Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächstgelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. Dies gilt nicht für zulässige, jedoch nicht mehr als untergeordnet einzustufende Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten, die im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen. Hier ist die Wandhöhe am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Widerkehres, Zwerchgiebels oder Dachaufbaus zu messen. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3 FH m ü. NHN

Maximale Firsthöhe über NHN

Die maximale Firsthöhe über NHN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird am höchsten Punkt des Firstes gemessen.

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs.1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr.15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6 Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen in den privaten Grundstücken

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen zulässig.

Dabei wird die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,75 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m ab der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten, ebenerdige Stellplätze) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

- 2.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beträgt 3 pro Einzelhaus.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.8 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** In dem einbezogenen Bereich ist Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Der Überlauf einer Versickerungsanlage ist an den öffentlichen Regenwasser-Kanal anzuschließen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.9 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.10 Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.11 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12 Pflanzungen in dem einbezogenen Bereich (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem eingezogenen Bereich sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 600 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den einbezogenen Bereich festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Silber-Weide	Salix alba
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich
Schalen- u. Steinobst sowie nicht
oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der
Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Ober-
dorf" der Gemeinde Obermaiselstein

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Plan-
zeichnung)

3

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1115/0 (Teilfläche) der Gemarkung Obermaiselstein. Der Planung werden von der Maßnahme 1.350 Wertpunkte zugeordnet. Es verbleibt ein Überschuss von 263 Wertpunkten. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Verortung der Ausgleichsfläche innerhalb der Fl.-Nr. 1115/0 (Gemarkung Obermaiselstein)

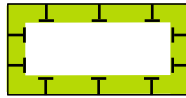


Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, dass im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Anzahl der zuzuordnenden Wertpunkte kann sich im Laufe des weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Zur rechtlichen und dauerhaften Sicherung der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme muss zwischen der Gemeinde und dem Privateigentümer der externen Ausgleichsfläche eine schuldrechtliche Vereinbarung mit Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zu den in der Einbeziehungssatzung

festgehaltenen Herstellungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen getroffen werden.



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Maßnahmen:

- Strukturanreicherung durch die Entnahme der Fichten auf der Fläche bis auf 3 gut geformte Exemplare.
- Ergänzungspflanzung mit Bäumen 2. Ordnung:
 - 5 Stk. Wildbirne (*Pyrus communis*), 1+2, 80 – 100 cm,
 - 5 Stk. Wildapfel (*Malus communis*), 1+2, 80-100 cm,
 - Herkunft jeweils gebietseigen, VkG 6.2 (6.1)
 - Die Pflanzung erfolgt im Abstand von ca. 5 m. Zum angrenzenden Grünland ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Jede Pflanze ist mit einem Wuchsgitter zu versehen.
- Ergänzungspflanzung mit Sträuchern:
 - 10 Stk. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 1+1, 50 - 80 cm,
 - 10 Stk. Schlehe (*Prunus spinosa*), 1+1, 50 – 80 cm,
 - 10 Stk. Hartriegel (*Cornus sanguinea*), 1+1, 50 – 80 cm,
 - Herkunft jeweils gebietseigen, VkG 6.2 (6.1).
 - Die Pflanzung erfolgt im Abstand von je etwa 2,5 m. Pflanzabstand zum Grünland mind. 1,0 m, zum benachbarten Waldgrundstück 0,5 m. Die Arten können einzeln gemischt werden. Jede Pflanze ist durch einen Markierungsstab zu kennzeichnen.
- Pflegemaßnahmen: Für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren ist zwei Mal jährlich (Juni/August) die Pflanzung von der Konkurrenzvegetation (Adlerfarn) durch Ausmähen frei zu stellen.

4.1 SD

Dachform für Hauptgebäude; die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden.

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

Die Vorschrift zur Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

4.2 Dachneigung

Für die vorgeschriebene Dachform ist folgende Dachneigung einzuhalten:

SD: 18 - 35 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.

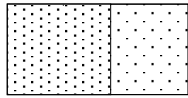
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.4 Minstdachüberstand

Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) beträgt an allen Seiten 1,00 m.

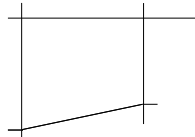
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

1062

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

Altlasten

Im Falle des Auffindens von Altlasten im Boden ist direkt mit der zuständigen Bodenschutzbehörde im Landratsamt Kontakt aufzunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5.5

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.6

Artenschutz

Gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter

Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

**5.7 Empfehlenswerte
Obstbaumsorten
hinsichtlich des Feuerbrandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welchischer (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.8
20-kV-Freileitung der
AllgäuNetz GmbH

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier 20-kV-Freileitung der AllgäuNetz GmbH Co.KG (siehe Planzeichnung)

5.9 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser; Anforderungen für die Einleitung

Die unter "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2

- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden. Die Autowäsche auf einem Privatgrundstück ist per Gesetz nicht zulässig; die gemeindeeigenen Regelungen sind zu beachten und können beim jeweiligen Ordnungsamt angefragt werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen

aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes von Oberdorf eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

5.10 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf

der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.11 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei

Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

5.12 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

5.13 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.14 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7,00 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

5.15 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 10/2023

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser ist anzustreben. Bei Einleitung von Behandlungsbedürftigem Regenwasser sollte der Abfluss auf eine natürliche Abflussspende reduziert werden. Das Einleiten von Drainagewasser ist untersagt.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermaiselstein die Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" in öffentlicher Sitzung am 10.04.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.03.2024.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1062/5 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

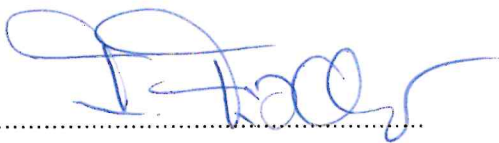
§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 18.03.2024. Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung vom 18.03.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

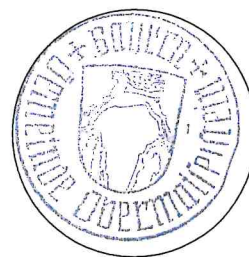
§ 4 Inkrafttreten

Die Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Obermaiselstein, den 15.04.2024



(1. Bürgermeister F. Fischer)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" soll am nördlichen Rand des Ortsteiles "Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein die Errichtung eines Zweifamilienhauses ermöglicht werden.
- 7.1.1.2 Südlich wird das Plangebiet von der bestehenden Bebauung des Ortsteiles "Oberdorf" begrenzt. Westlich schließt sich eine Verkehrsfläche, über die das Plangebiet erschlossen werden soll, an. Nördlich und östlich wird der Bereich von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.
- 7.1.1.3 Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 1062/5, Gemarkung Obermaiselstein.
- 7.1.1.4 Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1062/5 ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereichsfläche einzustufen. Geplant ist der Bau eines Zweifamilienhauses für ortsansässige Bewohner. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erforderlich. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1062/5 wird dadurch in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Das Plangebiet wird zum Zeitpunkt der Einbeziehungssatzung landwirtschaftlich genutzt.
- 7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes steigen nach Süden hin leicht an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Süden sowie zu der Verkehrsfläche im Westen sind unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Durch die Aufstellung Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Zweifamilienhauses geschaffen werden. Der Gemeinde Obermaiselstein liegt eine konkrete Anfrage der ortsansässigen Bevölkerung für diesen Bereich vor. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd tätig zu werden. Dadurch ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) erforderlich.

- 7.2.2.2 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist möglich, da die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eingehalten sind. Bei der Fläche mit der Fl.-Nr. 1062/5 handelt es sich um eine durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägte und dem Siedlungsbereich untergeordnete Außenbereichsfläche. Diese soll in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit-einbezogen werden. Die Fläche grenzt im Süden an bereits bestehende Wohnbebauung an. Die Umgebungsbebauung entfaltet eine ausreichende bauliche Prägung auf die Fläche. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine hinreichend konfliktfreie Nutzung durch die angefragte Bebauung möglich ist.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Allgäu.
- 7.2.3.2 Die Gemeinde Obermaiselstein verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 7.2.3.3 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.



- 7.2.3.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer im Ortsteil "Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein nördlich gelegenen Außenbe-

reichsfläche in den Innenbereich. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Mehrfamilienhauses trägt zum Erhalt einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde bei.

- 7.2.4.2 Für die Planung soll erreicht werden, dass die geplante bzw. mögliche Nutzung innerhalb des zu überplanenden Bereiches sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Verkehrsfläche. Die getroffenen Festsetzungen gelten innerhalb des Plangebietes und stellen ein homogenes Erscheinungsbild des Ortsteiles dar.
- 7.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungs-Satzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Einziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Festsetzungen schaffen Vorgaben für die Bebauung und orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden im Ort und dem landschaftstypischen Erscheinungsbild des Oberallgäus. Sie verhindern die Bebauung mit ortsunüblichen und die Landschaft negativ beeinflussenden Gebäuden.
- 7.2.5.2 Die zulässige Grundfläche wird nicht festgesetzt und richtet sich demnach nach § 34 Abs. 1 BauGB.
- 7.2.5.3 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für den vorliegenden einbezogenen Bereich nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO dürfen die zulässige Grundfläche um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschreiten. Da sie keine Gebäude

oder Gebäudeteile sein dürfen, treten diese baulichen Anlagen nicht zu massiv in Erscheinung. Fehlentwicklungen werden hierdurch nicht gesehen. Die nicht vollflächig versiegelten Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 stellen darüber hinaus auch keine Vollversiegelung dar und sind auch auf Grund der Zuschnitts-bedingt längeren Zufahrt zum Wohngebäude zugelassen. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- 7.2.5.4 Die gleichzeitige Festsetzung einer First- und Wandhöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen wie zu hohe Gebäude aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 7.2.5.5 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des hinzutretenden Gebäudes auf Grund der sich nach § 34 BauGB richtenden Nutzungsziffer (Grundfläche) leicht hinausgeht. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung des Gebäudes im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Zudem wurde eine Fläche für Garagen festgesetzt.
- 7.2.5.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und sicher zu stellen, dass die hinzutretende Bebauung sich dem ortstypischen Landschaftsbild anpasst wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,75 m beschränkt. Dies entspricht einem vertretbaren Maß und fügt sich gut in die Umgebung ein. Ferner wird durch die Regelung, dass in einem Bereich von 0,50 m ab der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) nur Anlagen und Einrichtungen zulässig sind, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen, einer Beeinträchtigung des Winterdienstes vorgebeugt.
- 7.2.5.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Das Grundstück ist auf Grund der o.g. Gesamtkonzeption nicht dafür vorgesehen, mit einem Gebäude, das eine hohe Wohnungsanzahl aufweist, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungssituation. Die vorgenommene Einschränkung der Anzahl der Wohnungen soll darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stell-

plätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert zudem das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

7.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.6.1 Das Plangebiet wird über die westlich gelegene Verkehrsfläche ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 7.2.7.1 Nordwestlich und nördlich des Plangebiets befinden sich aktive landwirtschaftliche Nutzungen, von welchen Geruchsemissionen ausgehen. Gemäß den von der Gemeinde eingeholten Angaben zu den Tierzahlen sind bei der Landwirtschaft auf der Fl.-Nr. 1108/2 in rund 70 m Abstand südwestlich zum Plangebiet im südlichen Stallgebäude 70 Rinder und im nördlichen Stallgebäude 20 Pferde untergebracht. Bei dem nördlich des Plangebiets in rund 200 m Entfernung gelegenen Stallgebäude sind weitere 50 Rinder untergebracht.

Nach den Abstandsregelung für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" sind für Wohnhäuser im Dorfgebiet bei einem Abstand von 70 m und einer Rinderhaltung mit 250 GV (Großvieheinheiten) schädliche Umwelteinwirkungen sicher ausgeschlossen. Die 250 GV werden auch in Summe der Tierzahlen beider Hofstellen deutlich unterschritten. Da das Plangebiet zudem nicht in der regionalen Hauptwindrichtung, aus Südwest, liegt, kann von einer Konfliktfreiheit hinsichtlich der Geruchsimmissionen ausgegangen werden.

- 7.2.7.2 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm oder gewerblichen Lärms bzw. anderen Lärmimmissionen sind nicht erkennbar.
- 7.2.7.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.8 Wasserwirtschaft

- 7.2.8.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.8.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbands Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.8.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird möglichst direkt vor Ort versickert. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit und Entsiegelung wird dies auch als zukünftige Zielsetzung definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird dem Trennsystem zugeführt.
- 7.2.8.4 Das Baugebiet wird an die vorhandenen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

- 7.2.8.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

7.2.9 Geologie

- 7.2.9.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

8.1 Umweltprüfung**8.1.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen**

- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB)**8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Die Einbeziehungssatzung befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles "Oberdorf", welcher zur Gemeinde Obermaiselstein zählt. Im Westen wird der neu zu bebauende Bereich durch eine Zufahrtsstraße in Richtung Norden zu weiteren Siedlungsbereichen begrenzt. Im Süden schließt weitere Wohnbebauung an. Nach Norden und Osten geht der Bereich der Einbeziehungssatzung in die offene Landschaft über. Diese Flächen werden wie auch der Bereich selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Gehölze kommen im Plangebiet keine vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Fläche nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands).
- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. b BauGB): Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 660 m westlich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Biotopes "Extensivwiesen um Obermaiselstein" (Nr. A8527-0117-001). In südwestlicher und nordwestlicher Richtung befinden sich in rund 510-600 m Entfernung Flächen des Ökokatasters. In einer Entfernung von 1,35 km westlich des einbezogenen Bereiches beginnen die Ausläufer des Naturparkes "Nagelfluhkette" (NP-00018) sowie des Landschaftsschutzgebietes "Hörnergruppe" (LSG-00467.01). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB): Geologisch betrachtet liegt das Vorhabengebiet im nördlichen Bereich auf einer würmzeitlichen Moräne sowie im südlichen Bereich auf der Selun-Subformation aus der Kreidezeit. Das Gestein im Norden besteht dabei aus Kies bis Blöcken, welche sandig bis schluffig vorliegen. Des Weiteren kommt tonig bis

sandiger, kiesig bis blockiger Schluff (Till, korn- oder matrixgestützt) vor. Im Süden besteht das Gestein aus Quarz- bis Kalksandstein mit Glaukonit sowie z. T. mit Phosphorit, Bioklasten und Kalklutit. Der Boden des Plangebietes besteht fast ausschließlich aus Braunerde, welche sich aus grusführendem Sandeuhm bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch) erstreckt. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln). Auf Grund der derzeitigen Wiesenutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Vorhabengebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund der ansteigenden Geländelage Richtung Nordosten ist mit oberflächlich abfließendem Hangwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist jedoch nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine Freifläche, die südlich an Wohnbebauung anschließt. Östlich und nördlich sowie westlich nur durch eine Straße getrennt schließt offene Landschaft an. Im Plangebiet kommt es in geringem Umfang zu Kaltluftbildung. Gehölze kommen auf der Vorhabenfläche nicht vor. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist, kommt der Fläche keine besondere klimatische Bedeutung zu.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört zur Naturraum-Haupteinheit "Nördliche Kalkalpen" und liegt dort innerhalb des Oberstdorfer Beckens. Das Plangebiet ist von der westlich angrenzenden Straße sowie von der freien Landschaft im Norden und Osten her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von Bedeutung. Auf Grund der Nähe zum Naturpark "Nagelfluhkette" führen auch Wanderwege am Gebiet vorbei, sodass der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Erholung zukommt.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung des Baukörpers und einer Zufahrtsfläche und die damit einhergehende Ver-

siegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage am Ortsrand ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht, sind keine funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgebieten/Biotopen und dem einbezogenen Bereich anzunehmen, sodass die Biotope und weiteren Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen sind.
- 8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich des neuen Baukörpers bzw. der Zufahrtsfläche kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Planung betrifft eine landwirtschaftliche Ertragsfläche. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt.
- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Da im nördlichen und nordöstlichen Anschluss das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Hierauf wird in den Hinweisen zum Überflutungsschutz durch das Treffen entsprechender Vorkehrungen hingewiesen.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Es kommt durch die Planung daher in sehr geringem Umfang zu einer Veränderung der Frischluftproduktion. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.
- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die süd-

lich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich das neu hinzukommende Gebäude gut in die gewachsene dörfliche Struktur und das Landschaftsbild einfügt.

8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" muss eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden. Diese bezieht sich nur auf das Flurstück 1062/5.

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Da innerhalb der Erweiterung der bestehenden Ortsabrundungssatzung nach Norden kein feste GRZ angegeben ist, ist mindestens von einer GRZ von 0,40 auszugehen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um bisherige Ortsrandbereiche in leichter Hanglage. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur wenn diese mit geeigneten Materialien dauerhaft gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Photovoltaikmodule die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

8.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o.g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

8.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m², in den Bereichen mittlerer Bedeutung von 8 WP/m² und die Multiplikation mit der Grundflächenzahl von 0,4 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Da in den Plänen keine feststehende Grundflächenzahl angesetzt ist, wird ein Wert von 0,4 angenommen.

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	1.007	3	0,4	1.208
Summe	1.007			1.208

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		1.087

8.2.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o.g. Leitfadens.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1115/0 der Gemarkung Obermaiselstein.

8.2.4.13 Die Fläche wird derzeit als Wald genutzt und besteht aus einem lichten Saum in südöstlicher Exposition mit deckender Krautvegetation aus Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) und Brombeere (*Rubus* ssp). Zudem sind auf der Fläche einzelne Fichten im Alter bis zu 10 Jahren mit einem Kronenschlussgrad von ca. 30 % vorhanden.

8.2.4.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3

BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)“):

- Strukturanreicherung durch die Entnahme der Fichten auf der Fläche bis auf 3 gut geformte Exemplare.
- Ergänzungspflanzung mit Bäumen 2. Ordnung: 5 Stück Wildbirne (*Pyrus communis*), 1+2, 80 – 100 cm, 5 Stück Wildapfel (*Malus communis*), 1+2, 80-100 cm, Herkunft jeweils gebietseigen, Vkg 6.2 (6.1). Die Pflanzung erfolgt im Abstand von ca. 5 m. Zum angrenzenden Grünland ist ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Jede Pflanze ist mit einem Wuchsgitter zu versehen.
- Ergänzungspflanzung mit Sträuchern: 10 Stück Weißdorn (*Crataegus monogyna*), 1+1, 50 – 80 cm, 10 Stück Schlehe (*Prunus spinosa*), 1+1, 50 – 80 cm, 10 Stück Hartriegel (*Cornus sanguinea*), 1+1, 50 – 80 cm, Herkunft jeweils gebietseigen, Vkg 6.2 (6.1). Die Pflanzung erfolgt im Abstand von je etwa 2,5 m. Pflanzabstand zum Grünland mind. 1,0 m, zum benachbarten Waldgrundstück 0,5 m. Die Arten können einzeln gemischt werden. Jede Pflanze ist durch einen Markierungsstab zu kennzeichnen.
- Pflegemaßnahmen: Für einen Zeitraum von mind. 5 Jahren ist zwei Mal jährlich (Juni/August) die Pflanzung von der Konkurrenzvegetation (Adlerfarn) durch Ausmähen frei zu stellen.

8.2.4.15 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o.g. Leitfadens:

Aufwertung

$$\text{Ausgleichs-} \quad = \quad \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Ent-}}{\text{wicklungszeit}} \quad - \quad \text{Ausgangszustand}$$

(*Abschlag timelag)

8.2.4.16 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)

K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	W12	Waldmäntel fri- scher bis mäßig trockener Standorte	9	270	5	-	1.350
-----	---	---	-----	--	---	-----	---	---	-------

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)

1.350

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) 1.087

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 1.350

Differenz (=Ausgleichsüberschuss)

263

- 8.2.4.17 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die Ausgleichsmaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 8.2.4.18 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere die Durchgrünung der Planung, sowie die Herstellung eines umfangreichen gestuften Waldrandes ebenfalls ausgeglichen.
- 8.2.4.19 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1115/0 ausgeglichen.
- 8.2.4.20 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 263 Wertpunkten. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Die Regelungen zu den bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf das Mindestmaß zur Sicherstellung eines ortsüblichen Erscheinungsbildes der hinzutretenden Bebauung.
- 9.1.1.2 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf. Das Spektrum für Dachneigungen wird von 18 bis 35 ° im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung einer Wand- und Firsthöhe ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.
- 9.1.1.3 Die Vorschriften Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden.
- 9.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der potentiellen Bauherrschaft.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.
- 10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,10 ha

10.2.2 Erschließung

- 10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation
- 10.2.2.2 Wasserversorgung durch: Wassergenossenschaft Oberdorf
- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz GmbH & Co. KG
- 10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten

10.3 Zusätzliche Informationen**10.3.1 Planänderungen**

- 10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.03.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.04.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.03.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.04.2024 enthalten):

- Klarstellende Umformulierung der Festsetzung zur zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit, Deckelung bzw. Verringerung der zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit für die jeweiligen baulichen Anlagen und Ergänzung der Begründung hierzu
- Geringfügige Verschiebung der Baugrenze nach Südwesten und Erweiterung im Süden um ca. 1,70 m
- Verschiebung der Fläche für Garagen nach Westen und geringe Erweiterung nach Westen
- Ergänzungen der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Norden über
den Bereich der Einbe-
ziehung sowie die an-
grenzende Bebauung



Blick von Nordwesten
über den Bereich der
Einbeziehung sowie die
angrenzende Bebauung



Blick von Norden ent-
lang der Erschließungs-
straße nach Süden



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.01.2024. Der Beschluss wurde am 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 09.02.2024 bis 11.03.2024 (Billigungsbeschluss vom 10.01.2024; Entwurfsfassung vom 14.11.2023; Bekanntmachung am 31.01.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

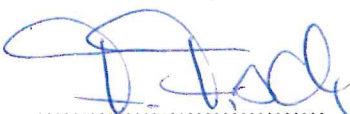
Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

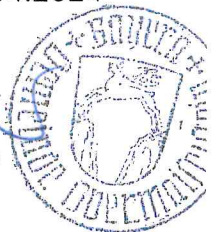
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 29.01.2024 (Entwurfsfassung vom 14.11.2023; Billigungsbeschluss vom 10.01.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 10.04.2024 über die Entwurfsfassung vom 18.03.2024.

Obermaiselstein, den 15.04.2024

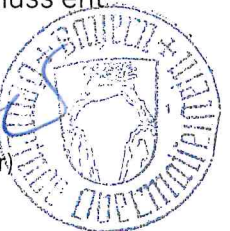

.....
(1. Bürgermeister F. Fischer)

**12.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" in der Fassung vom 18.03.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.04.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Obermaiselstein, den 15.04.2024


.....
(1. Bürgermeister F. Fischer)



12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermaiselstein, den 26.04.2024

.....
(1. Bürgermeister F. Fischer)



Plan aufgestellt am: 14.11.2023

Plan geändert am: 18.03.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Ulrike Dintzer

Landschaftsplanung

Fabian Rosa

Immissionsschutz

Laura Brethauer

Verfasser:

.....
U. Dintzer

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Ulrike Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.