



Gemeinde Obermaiselstein

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf"

Fassung 06.05.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

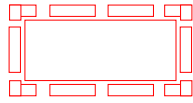


Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Zeichenerklärung für den Bereich der Klarstellungssatzung 4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung nur für den "Einbeziehungsbereich" der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 5
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 12
5	mit Zeichenerklärung 12
6	Hinweise und Zeichenerklärung 13
7	Satzung 21
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 31
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 43
11	Begründung – Sonstiges 44
12	Begründung – Bilddokumentation 46
13	Verfahrensvermerke 47

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 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 23.07.2024 (GVBl. S. 257) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) |

2.1



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" für den Ortsteil Oberdorf der Gemeinde Obermaiselstein.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung nur für den "Einbe- ziehungsbereich" der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- 3.1** GRZ **Maximal zulässige Grundflächenzahl**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.2** GH m ü. NHN **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 3.3** **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)**
Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität).
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 3.4**  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.5** **Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
In den einzubeziehenden Bereichen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
- 3.6** **Behandlung von Niederschlagswasser in**
Im Bereich der Satzung der 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf"

den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), in einer Zisterne zurückzuhalten und bei einem Überlauf in eine Rigole einzuleiten. Kommt es hierbei zur Überlastung, wird das überschüssige Wasser in den Regenwasserkanal eingeleitet.

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. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

3.7



Private **Grünfläche als Ausgleichsfläche und Ortsrandeingrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.8



Umgrenzung von **Flächen als interne Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen:

Herstellung

- In dem Bereich ist die zweireihige Pflanzung von Sträuchern umzusetzen. Ziel ist die Schaffung mesophiler Gebüsche / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B112).
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens acht verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem privaten Grundstück" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Entwicklung/Pflege

- Die zu bepflanzende Fläche ist in zwei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmalig nach 10 Jahren sind diese Abschnitte alle drei Jahre abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Die Entnahme einzelner Gehölze und die Pflegemaßnahmen müssen zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- Einfriedungen (z.B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.
- Änderungen und Anpassungen des Ausgleichskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung

3.9 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 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.10 Natur- und Artenschutz

Der Abriss der alten Scheune muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Für den Entfall der Höhlenstrukturen sind zwei Höhlenbrüterkästen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B,

32 mm Lochdurchmesser) im räumlichen Umfeld an Bestandsbäumen zu installieren.

Um den Verlust von potenziellen Tagesquartieren gebäudebewohnenden Fledermäusen auszugleichen, sind zwei Fledermausflachkästen im räumlichen Zusammenhang an Gebäudefassaden anzubringen (z. B. Hasselfeldt, Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel).

Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen sicher auszuschließen, muss der Bereich der Steinmauer in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. Dieser darf während den Bauarbeiten nicht als Lagerfläche oder als Baustelleneinrichtung genutzt werden.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Glaselemente von Fassaden, aber auch sonstige Glaselemente, sind vogelfreundlich zu gestalten. Dabei ist beispielsweise auf eine Pflanzung von beertragenden Gehölzen vor Fassaden zu verzichten. Weiterhin sind Fensterscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% zu verwenden. Zudem sollten besonders konfliktreiche "Über-Eck-Situationen" gänzlich vermieden werden oder zumindest zusätzliche Markierungen gem. den Empfehlungen der Vogelwarte Sempach aufweisen: Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes

vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

3.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z.B. Zäune, Schiebetor) müssen mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

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

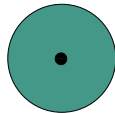
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.12 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)

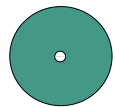
3.13



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.14



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb des Geltungsbereichs; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem privaten Grundstück" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.15 Pflanzungen in dem privaten Grundstück

Pflanzungen:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste

festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung –Pfl-BestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Für das Baugebiet 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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand 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)

3.16



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf"

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

4.1 SD/PD

Dachform für Hauptgebäude (alternativ); entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei geneigte Dachebenen, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First) mit einer Dachneigung zwischen 5° und 30°, ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **PD: Pultdach;** eine zu mindestens 75 % nicht versetzte, zusammenhängende Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach müssen mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sein. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen). Diese sind frei gestaltbar.

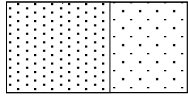
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO siehe Planzeichnung)

4.2 **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)

5.1



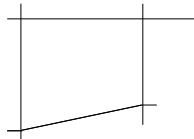
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

5.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

1075

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhengichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

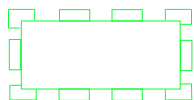
5.6

H m ü. NHN

Höhe von Referenzobjekten über NHN

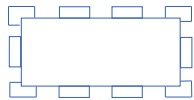
(Nachbargebäude und Aussichtspunkt; beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1062/5 in Oberdorf" (siehe Planzeichnung)

5.8



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "Ortsteil Oberdorf" (siehe Planzeichnung)

5.9

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

Privatgärten sollten möglichst durchgängig mit heimischen und standortgerechten Pflanzen begrünt sein.

Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.

5.10 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.11 Natur- und Artenschutz

Es wird empfohlen, zwei weitere Fledermausflachkästen für den Entfall der potenziell genutzten Spalten in dem zu fällenden Baum im räumlichen Zusammenhang anzubringen.

Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie nach unten gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt und somit unnötige Beleuchtung verhindert.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.12 Vorhandene Gehölze

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung sollten daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern.

5.13 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

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 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

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.

5.14 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. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

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.

5.15 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.16 Grundwasser und Drainagen

Grundwasser darf nicht abgeleitet werden. Drainagenwässer dürfen nicht in die Kanalisation abgeleitet werden.

5.17 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. Alle Leitungs- und Rohrdurchführungen sollten dicht sein.

5.18 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Obermaiselstein ausdrücklich empfohlen.

5.19 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird in der vorliegenden Satzung daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

5.20 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 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

5.21 Brandschutz

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

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-150 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.

5.22 Ergänzende Hinweise

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

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.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von archäologischen Funden (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) und Befunden (Gräber, Mauerwerk, Brandschichten) im Zuge von Erdbauarbeiten unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.), ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

5.23 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Obermaiselstein die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), 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 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" in öffentlicher Sitzung am 14.05.2025 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 06.05.2025.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nr. 1075 richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.05.2025

Der 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" wird die Begründung vom 06.05.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

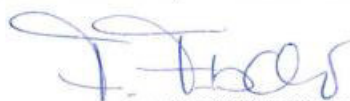
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwider handelt.

Zu widerhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" der Gemeinde Obermaiselstein tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Obermaiselstein, den 19.05.2025



(Frank Fischer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Durch die Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von vier Chalets geschaffen werden, welche der Unterbringung von Feriengästen dienen. Dadurch, dass das Plangebiet derzeit als Außenbereich einzustufen ist, ist eine Einbeziehungssatzung notwendig, um es in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.
- 7.1.1.2 Für die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr 1 sowie § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor.
- 7.1.1.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.
- 7.1.1.4 Der anfallende Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich östlich des Hauptortes "Obermaiselstein" und betrifft den Nebenort "Oberdorf". Der einzubeziehende Bereich hat die Größe von etwa 0,37 ha und wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird im Norden durch den "Oberdorfer-Weg" und angrenzende Bebauung sowie südlich und östlich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Westlich befindet sich ein Bestandsgebäude. Das Plangebiet wird über den nördlich gelegenen "Oberdorf-Weg" erschlossen.
- 7.1.2.3 Im Randbereich des Ortsteiles wird eine Klarstellung der Grenze des Außenbereiches durchgeführt.
- 7.1.2.4 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1075

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

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von dem Oberstdorfer Illertal geprägt.

- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein Gefälle vom nördlichen Teil des Siedlungsbereiches Richtung Süden auf. Der Anschluss an die bebauten Nachbargrundstücke und an die Erschließungsstraße ist unproblematisch.

7.2.2 Erfordernis der Planung

- 7.2.2.1 Durch die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" sollen zwei Satzungen gem. § 34 Abs. 4 S.2 BauGB miteinander verbunden werden. Die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung soll dazu dienen, die Grenzen von den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anhand der tatsächlichen Verhältnisse verbindlich festzulegen, damit Klarheit über die Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich geschaffen wird.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von vier Chalets geschaffen werden, welche der Unterbringung von Feriengästen dienen. Zudem sollen Lagerungsmöglichkeiten für Sportequipment, ein Kräuter- sowie Obstgarten mit Brunnen sowie eine Liegefläche mit Feuerstelle entstehen, wobei der gesamte Bereich überplant werden soll. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich wird eine verträgliche Einbindung der neuen Bebauung in die städtebauliche sowie landschaftliche Situation gewährleistet. Somit erwächst der Gemeinde ein Erfordernis, planerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

– 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

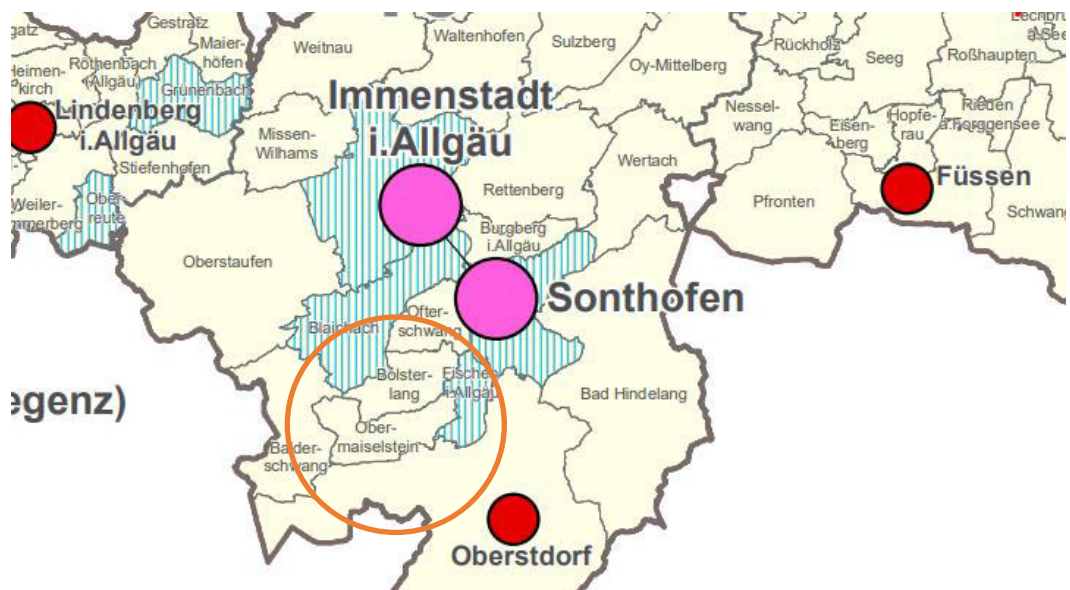
– 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und

langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

- 2.2.1 und An-Festlegung der Gemeinde als allgemeiner ländlicher Raum.
hang 2
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Allgemeiner ländlicher Raum



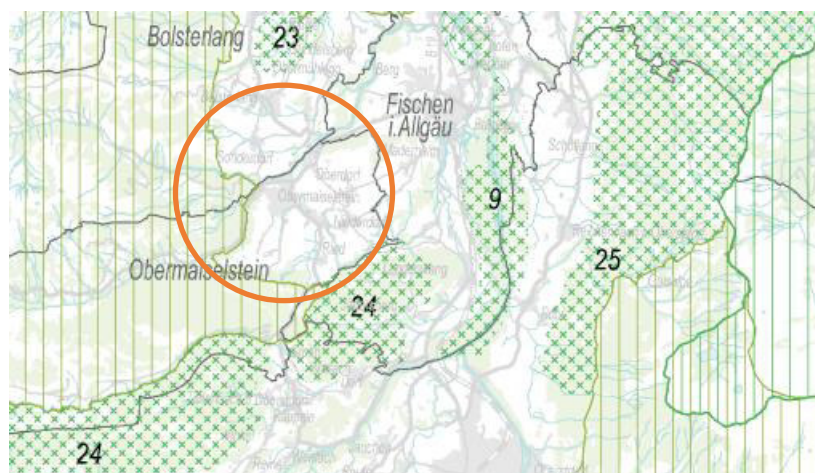
7.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region

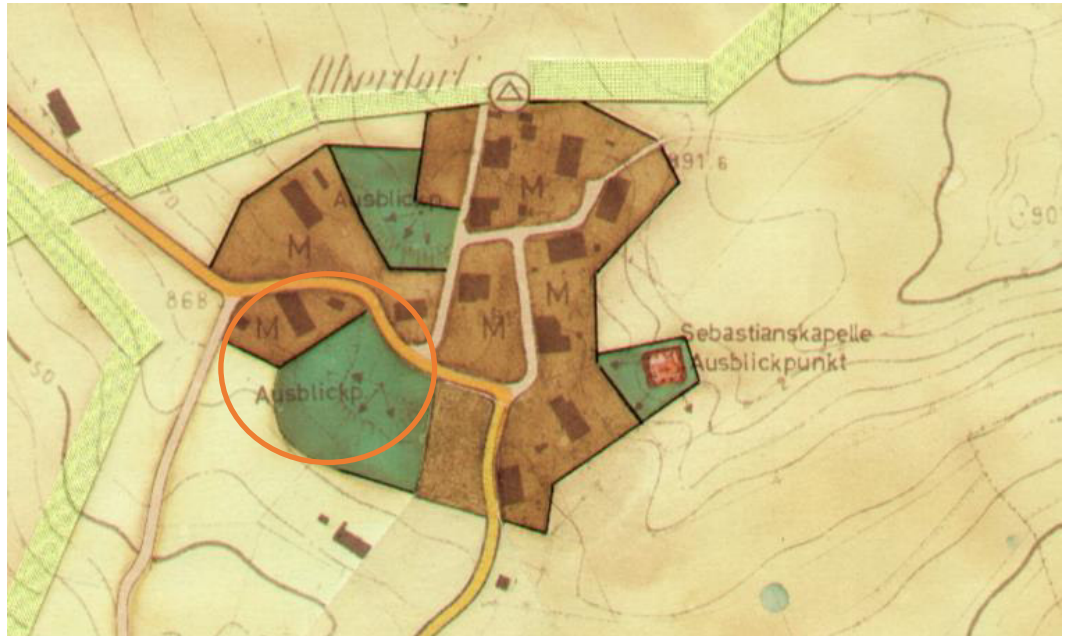
als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B II 2.2.1 Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.
- B II 2.2.2 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden.
- B II 2.2.4 In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodenseegebiet sollen die erforderlichen Einrichtungen für Urlaub, Erholung, Gesundheit und Sport fach- und sachgerecht für alle Jahreszeiten verstärkt ausgebaut werden.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

7.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



- 7.2.3.5 Die Gemeinde Obermaiselstein verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die einbezogenen Flächen werden hierin als "Aussichtspunkt" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 7.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als sowie "Aussichtspunkt"



- 7.2.3.7 Als Baufläche erscheint der überplante Bereich geeignet, auf Grund seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage.
- Der Bereich ist leicht exponiert, allerdings durch die bestehende Bebauung in das Landschaftsbild eingebunden. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Geeignet ist der gewählte Standort auf Grund seiner direkten Nähe zu bestehender Bebauung sowie der umliegenden Gebäude, welche ebenfalls zu einem Großteil als Beherbergungsbetriebe geführt werden.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Besonderen auf die Berücksichtigung des Bestandsgebäudes westlich des Geltungsbereiches hingewiesen, um die städtebauliche Ordnung zu sichern.
- 7.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die dem Außenbereich zuzuordnende Fläche in den Zusammenhang bebauten Ortsteil "Oberdorf" einzubeziehen. Auf dem Grundstück sollen vier Chalets geschaffen werden, welche der Unterbringung von Feriengästen dienen.
- 7.2.4.4 Die Belange der Landwirtschaft werden in besonderem Maße gewahrt.
- 7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Vorgaben zu Art der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Hier richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB.
- 7.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf einzelne Festsetzungen, die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendig sind (§ 34 Abs. 5 BauGB).
- Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass die hinzutretende Bebauung maßvoll und an die Umgebungsbebauung angepasst erfolgt. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,40 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
 - Die Festsetzung von Gesamt-Gebäude über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.4 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 wird die Zulässigkeit von nicht störenden, ortstypischen Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im

Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit).

7.2.6 Infrastruktur

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.2.7.1 Die auszuweisende Satzung ist über die Einmündung in den "Oberdorf-Weg" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diesen besteht eine Anbindung an das Ortszentrum.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle "Oberdorf" gegeben.

7.2.7.3 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geruchsimmissionen der umliegenden Hofstellen ein. Es befinden sich drei landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung. Die nächstgelegene Hofstelle befindet sich nordwestlich auf der Fl.-Nr. 1106 in einem Abstand von etwa 67 m. Dort werden derzeit rund 25 Rinder gehalten. Nach Angaben des Betriebsinhabers bestehen Überlegungen, die Hofstelle nach Norden zu erweitern, um die Haltung weiterer 25 Rinder zu ermöglichen. Eine weitere Hofstelle befindet sich westlich des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1105 in einem Abstand von etwa 200 m. Hier werden derzeit ebenfalls rund 25 Rinder gehalten und es gibt Überlegungen, den Betrieb zur Haltung von weiteren 25 Rindern zu erweitern. Die dritte Hofstelle liegt nördlich auf der Fl.-Nr. 1108 und ist etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Hier werden derzeit rund 80 Rinder gehalten. Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt.

Die Abschätzung möglicher Konflikte aufgrund von Geruchsimmissionen erfolgt gemäß dem Abstandsdiagramm des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft". Dabei wird von den Tierzahlen nach Umsetzung der geplanten Erweiterungen ausgegangen. Das Plangebiet wird aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung, die sich aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und Beherbergungsbetrieben zusammensetzt, als Dorfgebiet eingestuft. Gemäß dem Abstandsdiagramm beträgt der erforderliche Abstand zur Stallaußenwand bei 50 Großvieheinheiten, wie sie für die Hofstellen auf den Fl.-Nrn. 1106 und 1105 geplant sind, 30 m. Bei 80 Großvieheinheiten, wie sie auf der Hofstelle auf Fl.-Nr. 1108 gehalten werden, beträgt der Abstand 35 m. Die tatsächlichen Abstände des Plangebietes zu

den Hofstellen sind deutlich größer. So beträgt der Abstand zur nächstgelegenen Hofstelle auf der Fl.-Nr. 1106 mehr als das Doppelte des erforderlichen Abstandes, während die Entfernungen zu den Hofstellen auf den Fl.-Nrn. 1105 und 1108 mindestens das Fünffache betragen. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Überlagerung der Geruchsimmissionen der einzelnen Hofstellen ist daher nicht von Konflikten auf Grund von Geruchsimmissionen auszugehen. Zudem rückt das Plangebiet nicht näher an die Hofstellen heran als die bestehende Bebauung. Weitere zukünftige Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe werden durch die vorliegende Planung somit nicht über die bereits bestehenden Verhältnisse eingeschränkt.

- 7.2.8.1 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

7.2.9 Wasserwirtschaft

- 7.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 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.
- 7.2.9.4 Das Gebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 7.2.9.5 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.

7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landchaftstypischen 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 Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Weilers Oberdorf. Oberdorf ist 700 m östlich von Obermaiselstein entfernt. Nördlich schließt eine asphaltierte Straße, der "Oberdorfer-Weg", an. Im Nordwesten, direkt angrenzend, findet sich ein bestehendes Wohnhaus. Im Westen, Osten und Süden geht die Fläche in intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland über.
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine überwiegend als extensives Grünland genutzte Fläche, in deren Zentrum sich ein kleiner Schuppen befindet. Zudem wird der nordwestliche Bereich als Gartenfläche des nordwestlich angrenzenden Wohnhauses genutzt. Die Fläche zeigt keine direkte Form der Bewirtschaftung und wird überwiegend extensiv gemäht, um aufkommendes Gras zu beseitigen. Der Gartenbereich wird hingegen deutlich öfters gemäht, um den vorhandenen Zierrasen zu pflegen. Aufgrund der Bewirtschaftung ist mit keinen besonderen Pflanzenarten zu rechnen. Im nördlichen und im südwestlichen Bereich finden sich jeweils drei einzelne Obstbäume. Auch direkt an die Schuppen angrenzend findet sich einzelne Gehölze. Das Gebiet steigt von Westen nach Osten stark an. Auch an der östlichen Grenze findet sich eine Laubgehölzgruppe mit einer kleinen Steinmauer. Der im Gebiet gelegene Holzschuppen dient sporadische als Tagesquartier für Fledermäuse, wird aber nicht als Winterquartier oder Wochenstube genutzt. Der alte im Gebiet gelegenen Obstbaum weist einige kleine Höhlungen auf, von welchen eine Höhle eine potenzielle Lebensstätte für höhlenbewohnende Vogelarten darstellt. Zudem bestehen Rindentaschen und eine weitere Spalte im Stamm durch einen Stammriss. Diese bieten potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse. Weitere innerhalb des Plangebiets liegende Gehölze stellen gute Bruthabitate für ubiquitäre Zweigbrüter dar. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich nach Norden hin ein kleiner Hang, der mit lockeren Steinen befestigt ist. Diese bieten zahlreiche

Versteck-möglichkeiten und eignet sich für ein Vorkommen der Zauneidechse. Genauere Informationen lassen sich dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht in der Fassung vom (12.02.2025) entnehmen.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Es befinden sich keine nach BNatSchG geschützten Gebiete im Umkreis von ca. 550 m um das Plangebiet. Weitere Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört gemäß der GK500 zur Schrattenkalk bis Garschella-Formation und besteht überwiegend aus Kalk- u. Sandstein (z. T. mit Phosphorit u. stratigraphischer Kondensation), z. T. Mergelstein. Gemäß der dGK25 findet sich im Untersuchungsgebiet Moräne (Till), würmzeitlich, welche sich zu Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) entwickelt haben. Aus dem anstehenden Gestein haben sich über die Zeit fast ausschließlich Braunerde aus grusführendem Sandlehm bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die umgebenden Grünflächen bewertet, zeigen die umgebenden lehmigen Böden eine Grünlandgrundzahl von 58 und eine Grünlandzahl vom 49. Die Bewertung des Bodens hinsichtlich seines Retentionsvermögens sowie des Rückhaltevermögens für Schwermetalle ergab jeweils eine Bewertungsklasse von 4. Die Grünlandzahl beträgt 49, aufgrund der regionalen Bedeutsamkeit des Bodens wird der Ertragsfähigkeit die Bewertungsklasse 5 zugewiesen. Die Bewertung des Standortpotentials von Böden für natürliche Vegetation ergibt, unter Berücksichtigung der Grünlandzahl, eine Wertklasse von 3. Anhand der Matrix zur Gesamtbewertung lässt sich ableiten, dass es sich im überplanten Bereich um sehr hochwertige Boden handelt (1 x Bewertungsklasse 5). Die Böden sind, außer im Bereich des Holzschuppens, vollständig unversiegelt. Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Im Bereich des Holzschuppen besteht eine Beeinträchtigung durch vorhandene Versiegelung und der Boden kann in diesem Bereich seiner natürlichen Funktion nicht mehr nachkommen. 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): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Im Bereich des bestehenden Holzschuppen ist eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts gegeben. Niederschlagswasser kann in diesem Bereich nicht mehr versickern und wird über die umgebenden Grünflächen abgeleitet. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt.
- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion; die Obstbäume tragen in geringem Umfang zur

Frischlufthbildung bei. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet liegt im Oberstdorfer Becken in den Nördlichen Kalkalpen am Rand des Oberstdorfer Talraums. Beim Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um Grünland, Garten, einen alten Holzschuppen sowie einzelne Gehölze. Es ist von Norden, Osten, Süden und Westen her gut einsehbar, da es sich in einer expositionierten erhöhten Lage befindet und nördlich der "Oberdorfer-Weg" verläuft. Das Plangebiet ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die Lage am südlichen Ortsrand von Oberdorf wird durch die umgebende Hügellandschaft und Berge geprägt. Das Gelände fällt von Osten nach Westen hin ab. Aufgrund der Nutzung als Grünland und Garten ist das Gebiet als strukturarm zu bezeichnen. Am Gebiet führt eine Wanderoute vorbei, daher kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zu.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung des Baukörpers und Nebenanlagen und der damit einhergehende Versiegelung, geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Durch die Planung entfällt ein älterer Obstbaum am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Die restlichen, größeren Gehölze innerhalb des Planungsgebiets werden als zu erhalten festgesetzt und stehen damit auch zukünftig als Lebensraum zur Verfügung. Auch der Bereich, in welchem sich die kleinere Steinmauer befindet, wird durch Planung nicht belangt. Des Weiteren wird an der südwestlichen Grenze die Pflanzung einer zweireihigen Hecke als interne Ausgleichsmaßnahme festgesetzt sowie die Pflanzung eines weiteren Baum. Diese können zukünftig ubiquitären Vogelarten als zusätzlicher Lebensraum zur Verfügung stehen. Nach Maßnahmenumsetzung zeigt das Plangebiet eine größere Vielfalt an Lebensräumen als vor der Planung. Der alte Schuppen wird im Zuge der Baumaßnahmen abgerissen. Der Abriss muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Für den Entfall der Höhlenstrukturen an dem alten Obstbaum sind zwei Höhlenbrüterkästen im räumlichen Umfeld zu installieren. Um den Verlust von potenziellen Tagesquartieren gebäudebewohnenden Fledermäusen auszugleichen, sind zwei Fledermausflachkästen im räumlichen Zusammenhang an Gebäudefassaden anzubringen. Um eine Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen sicher auszuschließen, muss der Bereich der Steinmauer in seiner jetzigen Form erhalten bleiben. In der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10.

und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen. Genauere Informationen lassen sich dem Artenschutzrechtlichen Kurzbericht in der Fassung vom (12.02.2025) entnehmen

- 8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung zu Biotopen und weiteren Schutzgebieten ist durch das Vorhaben keine funktionale Beziehung geben und eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.
- 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 der damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Insbesondere durch die Lage am Hang ist mit deutlichen Abgrabungen und Aufschüttungen zu rechnen. 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 Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstücke handelt. Für die bereits versiegelte Fläche im Bereich des Schuppen ergibt sich keine nennenswerten Veränderung.
- 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. Anfallendes Niederschlagswasser ist von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), in einer Zisterne zurückzuhalten und bei einem Überlauf in eine Rigole einzuleiten. Kommt es hierbei zur Überlastung, wird das überschüssige Wasser in den Regenwasserkanal eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende, gemeindliche Kanalnetz der Sammelkläranlage des Abwasserverbandes zugeführt. Das Hangschichtwasser muss von der Bebauung ferngehalten werden und soll möglichst über die Freiflächen versickert oder schadlos abgeleitet werden.
- 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. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Ein Großteil der vorhandenen Bäume bleiben als Frischluftlieferanten erhalten und sorgen weiterhin für eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung. Zudem wird südwestlich als interner Ausgleich eine zweireihigen Feldhecke neu angelegt, welche zukünftig ebenfalls Frischluft produzieren kann.

- 8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch den in Ortsrandlage, sowie erhöhten Exposition geplanten Baukörper, erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünflächen). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Die am Gebiet vorbeiführenden Wanderwege werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Zudem wird als Sichtschutz ein Großteil der bestehenden Gehölze erhalten, was die Einsehbarkeit auf das Grundstück reduziert. Als weitere Maßnahme wird an der südwestlichen Grenze des Plangebiets eine zweireihige Feldhecke zur Eingrünung festgesetzt. Diese reduziert den Blickbezug auf das Grundstück.

8.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 8.2.3.2 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Bei der Auswahl der festgesetzten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher geachtet. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 8.2.3.3 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden, sowie aus gestalterischen Gründen, sind im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 8.2.3.4 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 8.2.3.5 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 8.2.3.6 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.

- 8.2.3.7 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 90 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.
- 8.2.3.8 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 8.2.3.9 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 8.2.3.10 Um den vorhandenen Gehölzbestand als Lebensraum v.a. für Kleinlebewesen und Vögel zu sichern und gleichzeitig eine Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, müssen die bestehenden Gehölze erhalten werden. Bei Abgang sind sie durch entsprechende Neupflanzungen anhand der Pflanzliste zu ersetzen.

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 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungsatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" muss im Zuge der neu hinzukommenden Erweiterung eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung aufgestellt werden. Diese bezieht sich nur auf das Flurstück 2027/11.

Vereinfachte Vorgehensweise: Fortfahren bei: "Nur vereinfachte Vorgehensweise"

Regelverfahren: Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. 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: Bei der auszugleichenden Fläche handelt es sich um mäßig extensiv Grünland sowie Gartenanlagen. Des Weiteren finden sich auf der Fläche mehrere Obstbäume mittlerer und alter Ausprägung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich weitestgehend um anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs. 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 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)
 - Eingrünung des Gebiets durch pflanzen einer zweireihigen Feldhecke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
 - Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes (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 nachfolgenden Darstellung.

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

8.2.4.10 – In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² sowie über 12 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 inklusive zulässiger Überschreitungsmöglichkeit um die Hälfte von 0,6 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

8.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand	Fläche (m²)	Bewertung (WP) Eingriffs- faktor	GRZ/ Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
Intensivgrünland/ Garten/ Ein- zelgebäude (1.945 m²) (versiegelbar)	1.167	3	0,6	2.100
Intensivgrünland/ Garten/ Ein- zelgebäude (Erhalt per Festsetzung)	398	3	0	0
Intensivgrünland (vorgesehene interne Ausgleichsfläche)	292	3	0	0
Einzelbäume (Entfall)	44	12	1,0	528
Einzelbäume (Erhalt per Festsetzung)	336	12	0	0
Summe	2.237			2.628

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%)		15%
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		2.233

8.2.4.12 Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nr. 1075. Im Bestand handelt es sich um Intensivgrünland.

8.2.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- In dem Bereich ist die zweireihige Pflanzung von Sträuchern umzusetzen. Ziel ist die Schaffung mesophiler Gebüsch- / Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B112).
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Sträuchern ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.
- Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens acht verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem privaten Grundstück" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Entwicklung/Pflege

- Die zu bepflanzende Fläche ist in zwei etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmalig nach 10 Jahren sind diese Abschnitte alle drei Jahre abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- Abgehende Sträucher sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

- Die Entnahme einzelner Gehölze und die Pflegemaßnahmen müssen zwischen dem 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.
- Einfriedungen (z. B. Zäune) sind innerhalb der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Änderungen und Anpassungen des Ausgleichskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

8.2.4.14 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfanges des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der nachfolgenden Darstellung.

Aufwertung

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit} - \text{Ausgangszustand}}{(*\text{Abschlag timelag})}$$

8.2.4.15 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)
G11	Intensivgrünland	3	G112	Mesophile Gebüsch / Hecken	10	292	7	-	2044
G11	Intensivgrünland	3	B313	Einzelbäume	10*	20	7	-	200

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)

2.244

*Abschlag für Entwicklungszeit 2 WP (timelag)

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)

2.233

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)

2.244

Differenz (=Ausgleichsüberschuss)

11

8.2.4.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff auf Fl.-Nr. 1075 ausgeglichen.

8.2.4.17 Der Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

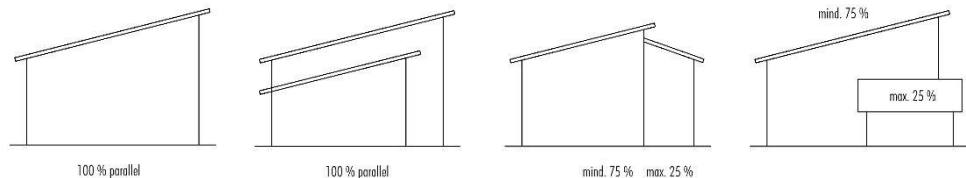
9.1 Örtliche Bauvorschriften

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 Pultdach und das Satteldach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Die entsprechende Anordnung zweier Dächer mit Pultdach zueinander, kann dieser Erscheinung nachahmen. Somit wird den Entwicklungsvorstellungen nicht widersprochen.

Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Pultdach handelt und ob demnach die sonstigen Festsetzungen zum Pultdach greifen (Firsthöhe und Dachneigung). Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



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 Auf die Festsetzung eines Längen/Breitenverhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug aufgrund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugsgrößen in Frage gestellt.

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.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

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).

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,37 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

10.2.2.6 Durch die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 06.05.2025 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.05.2025 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.05.2025) 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 in der Synopse der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 14.05.2025 enthalten):

- Anpassung der Flurstücksgrenzen anhand aktueller Bemessungen (siehe Planzeichnung)
- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 3.6 "Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser"
- Konkretisierung der Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 4.1
- Ergänzen des Hinweises unter Ziffer 5.17
- Anpassen des Hinweises unter Ziffer 5.21
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Norden nach
Süden



Blick von Osten nach
Westen auf das Be-
standsgebäude und die
bestehende Straße



Blick von Norden nach
Süden, Blick auf den ge-
samten Geltungsbereich



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.03.2025. Der Beschluss wurde am 17.03.2025 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 24.03.2025 bis 25.04.2025 (Billigungsbeschluss vom 12.03.2025; Entwurfsfassung vom 14.03.2025; Bekanntmachung am 17.03.2025) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 05.12.2024 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termins am 16.12.2024 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 18.03.2025 (Entwurfsfassung vom 14.03.2025; Billigungsbeschluss vom 12.03.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.05.2025 über die Entwurfsfassung vom 06.05.2025

Obermaiselstein, den 19.05.2025



(Frank Fischer, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" in der Fassung vom 06.05.2025 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2025 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Obermaiselstein, den 19.05.2025



(Frank Fischer, Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungssatzung "Ortsteil Oberdorf" und Einbeziehungssatzung "für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermaiselstein, den 27.05.2025



(Frank Fischer, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.03.2025

Plan geändert am: 06.05.2025

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

Stadtplanung und Projektleitung	S. Löscher
Landschaftsplanung	F. Rosa
Immissionsschutz	B. Bruck
Artenschutz	J. Weiß

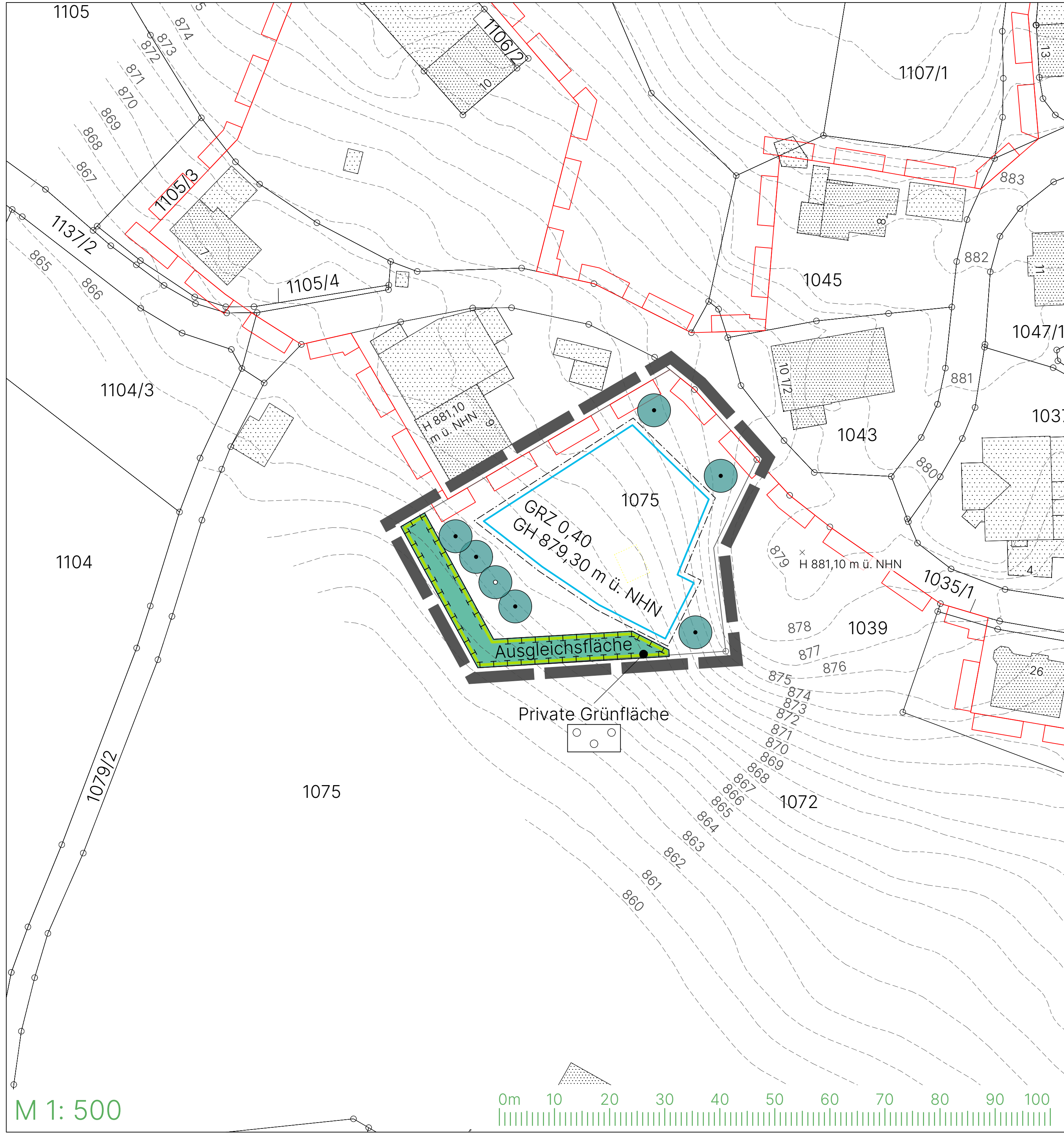
Verfasser:

i.A. S. Löscher

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Selina Löscher)

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



M 1: 500



**SIEBER
CONSULT**

Stadtplanung

Artenschutz

Immissions-
schutz

Landschafts-
planung

Gemeinde Obermaiselstein
1. Änderung und Erweiterung der
Klarstellungssatzung "Ortsteil
Oberdorf" und Einbeziehungssatzung
"für Fl.-Nr. 1075 in Oberdorf"

M 1: 500
Fassung 06.05.2025
Sieber Consult GmbH