



DAURER + HASSE

PROJEKTNR: 25-004

Außenbereichssatzung "Eisenberg"

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Lauben
Erkheimer Straße 7
87761 Lauben

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

INHALT

Begründung

Entwurf

DATUM

20.02.2025

INHALTSVERZEICHNIS

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

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Lauben ist es, in dem entlang der Eisenbergstraße nordwestlich von Frickenhausen gelegenen Weiler bedarfsgerechte bauliche Veränderungen durch Umnutzungen, Schließung von Lücken und Ersatzbauten für alte Gebäude zu ermöglichen.

Im Weiler Eisenberg, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt ist, soll damit im Sinne einer flächensparenden baulichen Entwicklung, eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Hierdurch soll unter anderem eine Abwanderung junger Menschen aus ihrem Heimatort vermieden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sichergestellt werden.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 20.02.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung "Eisenberg" gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin geforderten Voraussetzungen werden erfüllt: Der Weiler Eisenberg stellt einen zusammengehörigen, bebauten Bereich im Außenbereich dar, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Der Weiler besteht aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit noch betriebenen forstwirtschaftlichen Aktivitäten, die durch ein neueres Stallgebäude auf der Nordseite ergänzt wurde, sowie aus mehreren Einfamilienhäusern.

Die aktuelle Planungsabsicht entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB). Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von möglichen schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren für die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2) BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 35 Abs. 6 Sätze 1 und 2 BauGB vorerst nicht erforderlich. Dies wird von der Gemeinde Lauben zu gegebener Zeit und anlassbezogen nachgeholt werden.

3 GELTUNGSBEREICH

Die die bebauten Bereiche beidseits der Eisenbergstraße der politischen Gemeinde Lauben betreffende Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 123/2 Teilfläche (TF), 123/3 TF, 687 TF, 688/2, 688/3 TF, 698 TF, 741 TF jeweils der Gemarkung Frickenhausen mit einer Gesamtfläche von rund 8.840 m².

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet. Er wird von allen Seiten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben (Fl.-Nrn. 714 TF, 715, 688 TF, 688/3 TF, 123/3 TF). Die Haupteinschließung führt von Südosten kommend in Richtung Nordosten mitten durch das Gebiet (Fl.-Nr. 698). Ein Flurweg biegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches in Richtung Westen ab (Fl.-Nr. 687). Damit wird unter Berücksichtigung des randprägenden Gebäudebestandes der gesamte Bereich der dort schon bebauten Grundstücke miteinbezogen.

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB)

- Auf Anregung des ...

5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP, Genehmigungsstand von 2000) der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt.

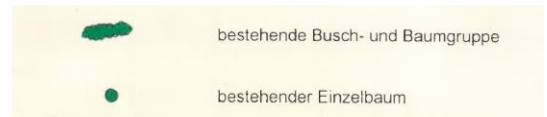


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - ohne Maßstab

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Topographie

Der Weiler befindet sich nordwestlich von Frickenhausen auf dem sogenannten Eisenberg östlich oberhalb des Günztales auf einer mittleren Höhe von 615 m ü. N. N. Der höchste Punkt des Eisenbergs befindet sich bereits westlich der bebauten Grundstücke des Weilers. In Bezug auf das Plangebiet und den gewählten Geltungsbereich fällt das Gelände bereits wieder Richtung Osten (um ca. 8 m) ab. (BayernAtlas - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Januar 2025)

6.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Einfamilienhäuser und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Aktive Landwirtschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr betrieben. Nebenerwerblich werden noch gewisse land- und forstwirtschaftliche Produkte erzeugt. Eine Reaktivierung der Hofstelle kann zwar rechtlich nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch nach Rückkoppelung mit Eigentümer und der Gemeindeverwaltung eher unwahrscheinlich. Grundsätzlich ist die Gebäudegruppe entlang der Eisenbergstraße gut durchgrünt.



Abb. 2 Luftbild (verkleinert) © BayernAtlas

7 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

7.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der Oberen Süßwassermolasse (Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch Sandstein bis Konglomerat, vereinzelt Kalkstein, Braunkohle). Der westliche Teil befindet sich auf quartärem Lehm, (Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm).

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2025).

Da die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu einem großen Teil bebaut oder schon befestigt sind, bestehen hier entsprechende Vorbelastungen. Lediglich kleinflächig ist mit einem natürlichen Bodenaufbau zu rechnen.

Baugrund:

Bei Neubaumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit sowie ggf. künstlicher Bodenauffüllungen durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt.

Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut und befestigt. Lediglich im Sinne von füllen baulicher Lücken ist eine Neubeanspruchung bisher ungestörter Bodenflächen mit (Teil-)Versiegelung und Überformung möglich.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

7.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer, entsprechend ist mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind im direkten räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2025).

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Aufgrund der Hanglage besteht grundsätzlich die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen. Allerdings befindet sich der Hochpunkt bereits 300 m westlich und fällt in allen Richtungen gleichmäßig ab.

Im UmweltAtlas Bayern ist der Verlauf eines potentiellen Fließweges (mäßiger Abfluss) bei Starkregen im unteren Teil der Erschließungsstraße des Weilers Eisenberg dargestellt.

Die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser wird daher als gering bis mittel eingestuft.

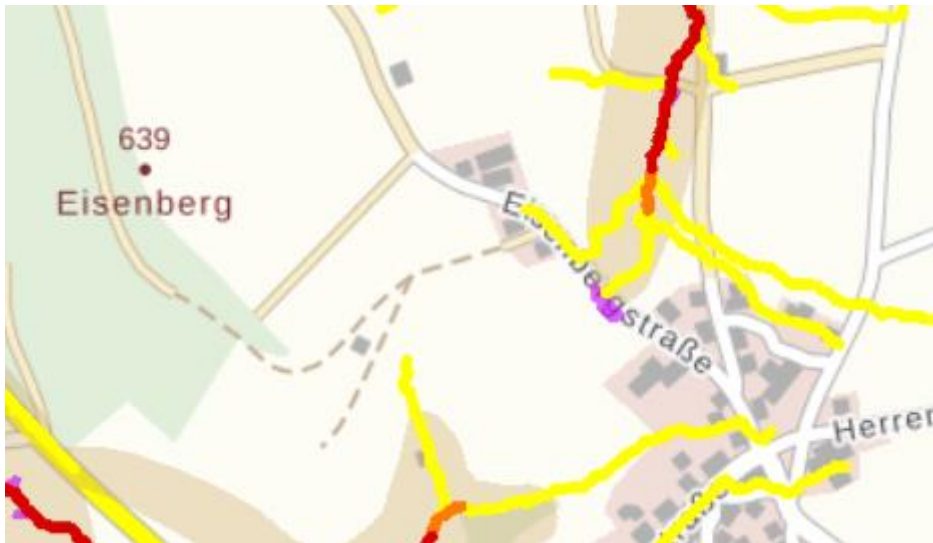


Abb. 3 Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024
(gelb und rot: potentielle Fließwege bei Starkregen, violett: Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, hellbraun: wassersensibler Bereich)

Umweltauswirkungen

Durch die nur in geringem Umfang mögliche Erweiterung befestigter und versiegelter Flächen besteht somit auch nur eine geringe Gefahr eines vermehrten u. beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate im Bereich bislang unversiegelter Flächen.

Aufgrund der geologischen Situation ist es vermutlich nicht möglich das von künftigen zusätzlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort vollständige zu versickern. Um die Abflussmenge bei Starkregenereignisse dennoch nicht zu erhöhen sollte jeweils ein Regenrückhalt vorgesehen werden .

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

7.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht sind innerhalb des Geltungsbereiches nur wenige bauliche Lücken vorhanden, die der Kaltluftproduktion dienen, die unmittelbar umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch in großem Umfang. Der vorhandene Gehölzbestand dient grundsätzlich der Frischluftproduktion. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen nur in geringem Maße durch den Siedlungs- und Verkehrswegebstand.

Umweltauswirkungen

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

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

7.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene kartierte Biotop befinden sich rund 120 m südwestlich des Geltungsbereiches (7927-1038-001 Extensivweidest auf Steilhang nördlich Frickenhausen, Bayern Atlas, Online-Abfrage Januar 2025). Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche Gehölzstrukturen

und Einzelbäume vorhanden. Besonders markant ist die Baumreihe entlang dem Flurweg westlich an den Geltungsbe-
reich angrenzend.

Weiterhin werden auch durch die Kartendarstellungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes Unterallgäu (ABSP)
keine gesonderten Planungsaussagen getroffen.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine Fundpunkte und/oder -flächen der Artenschutzkartierung
(TK-Blattnummer: 7927 – Amendingen, ASK 2020).

Umweltauswirkungen

Durch die vorgesehenen baulichen Ergänzung können durchaus Gehölzbestände betroffen werden. Dies ist bei der
jeweiligen Planung zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach
§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind mögliche Baumfällungen / Gehölzschnitt (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2
BNatSchG) zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar,
durchzuführen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden
werden.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

7.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Der Weiler hat keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung, hat jedoch im Zusammenhang mit der umgebenden
Landschaft durchaus eine Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Darüber hinaus haben im Weiler insbesondere die
Hausgärten eine Funktion für die private Erholungsnutzung.

Durch die potentiellen baulichen Ergänzungen kommt es zu einer weiteren geringfügigen baulichen Überprägung. Eine
funktionale oder optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft ist hierdurch nicht zu erwarten.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**

7.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Potentielle Quellen für Emissionen sind im Weiler Eisenberg weitgehendst nicht vorhanden. Die Erschließungsstraße
geht im weiteren Verlauf in Richtung Norden in einen Flurweg über. Aktive Landwirtschaft insbesondere mit Viehhaltung
wird im Weiler nicht mehr betrieben.

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

Durch das Nebeneinander der o. g. potentiell unterschiedlichen Nutzungen ist in Bezug auf die Erwartungshaltung an
den Immissionsschutz bzw. die Schutzwürdigkeit des Gebietes von den Anforderungen eines Mischgebietes dörflicher
Art auszugehen.

→ **keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz).**

7.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Weiler Eisenberg befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Bebauung ist geprägt durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit entsprechend markanten Gebäude
Kubaturen. Zudem befinden sich zwei typische Einfamilienhäuser innerhalb des Weilers. Die Dachlandschaft (der Haupt-
gebäude) ist geprägt durch Satteldächer mit Neigungen zwischen ca. 20° und 50° in rot-brauner Eindeckung.

Der Weiler ist u.a. mit zahlreichen Großbäumen durchgrünt und fügt sich auch damit gut in die Landschaft ein.

Umweltauswirkungen

Aufgrund der bestehenden, überwiegend guten Durchgrünung des Weilers sowie einer nur geringfügig möglichen zu-
sätzlichen baulichen Ergänzung ist keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.

→ **keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2025). Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes die bestehenden Gebäude vorhanden. Diese unterliegen dem Bestandsschutz.

→ Es besteht **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**.

8 PLANUNGSKONZEPT

8.1 Ortsplanerische Konzeption und mögliche Art der baulichen Nutzung



Abb. 4 Überlagerung Planzeichnung mit Vorüberlegungen zu potenziellen baulichen Ergänzungen

Ziel der Gemeinde Lauben ist es, den kleinen Weiler unterhalb des Eisenbergs zu stärken und eine Abwanderung der jüngeren Bewohnerschaft zu vermeiden. Daher sollen neben den gemäß § 35 BauGB zulässigen privilegierten Nutzungen im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig als Art der baulichen Nutzung auch Wohnnutzung, die nicht der Landwirtschaft zugeordnet ist, sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich zugelassen werden. Somit wird eine sinnvolle bzw. zweckmäßige Nach- und Umnutzung bestehender (auch ehemaliger landwirtschaftlicher) Gebäude ermöglicht. Weiterhin wird ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung zugelassen.

Der Geltungsbereich und das direkte Umfeld weisen die im Gesetzestext genannte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ auf; deshalb kann im vorliegenden Fall die Satzung der Gefahr der Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung hier auch nicht weiter Vorschub leisten. Dazu tragen auch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen bei, indem sie die baulichen Ergänzungen entsprechend eingrenzen.

Um den aktuell und zukünftig möglicherweise bebauten Bereich (weiterhin) gut einzugrünen sind bereits entsprechende Bepflanzungen / raumwirksame Grünstrukturen vorausschauend vorüberlegt und in der Planzeichnung dargestellt, die teilweise auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen werden (vgl. Kapitel 9).

Darüber hinaus ist dem Gemeinderat wichtig, den lockeren und gleichzeitig vielgestaltigen baulichen Charakter des Plangebietes zu erhalten. Es ist deshalb nichtsdestotrotz angeraten, zukünftige Bauanträge seitens der Gemeinde Lauben und ihrer Verwaltung unter Würdigung der in § 34 Absatz 1 verankerten Kriterien zu beurteilen.

8.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Geltungsbereiches

Die Zahl der neu bzw. zusätzlich möglichen Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches sollte abweichend von der sonst anzuwendenden Regelung des § 35 Abs. 4 Buchstabe f) auf maximal zwei begrenzt und auf die jeweils möglichen Gebäude bezogen werden.

Diese Definition einer maximalen Zulässigkeit von Wohneinheiten berücksichtigt die Lage im ländlichen Außenbereich und die bestehenden Nutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und lässt für die Zukunft eine gewisse Flexibilität erwarten, ohne dort einen größeren Bevölkerungszuwachs oder gar Spekulationsabsichten auszulösen.

9 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die §§ 13 - 15 BnatSchG i. V. m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn bei einem Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eine Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen dieser Außenbereichssatzung ist nicht zwingend erforderlich und kann grundsätzlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden. Als Planungsgrundlage für die einzelnen Grundeigentümer wird hier im Rahmen der im Moment vorgesehenen Bebauung bereits der voraussichtlich zu erbringende Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“ zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Südlicher Teilbereich:

Beim Bestand handelt es sich um ein intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

330 m² x 3 WP = insgesamt 990 WP

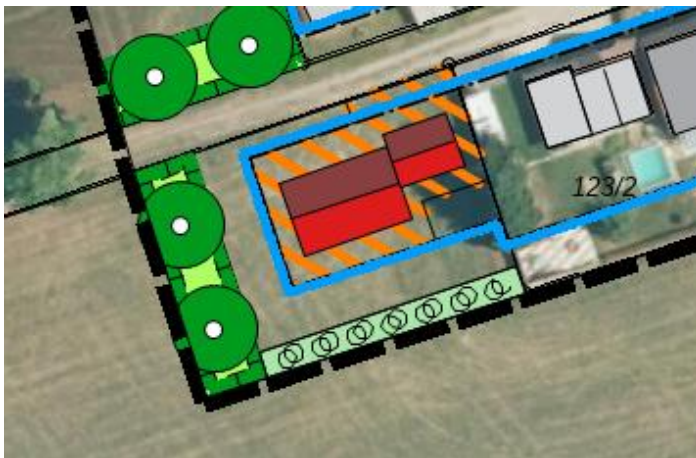


Abb. 5 Südlicher Teilbereich mit Eingriffsbereich (orange Schraffur)

Zum Ausgleich dieses Eingriffes soll ein Streuobstbestand angelegt werden (B432, 10 WP abzüglich 1 WP Prognosewert) der gleichzeitig auch eine Eingrünungsfunktion übernimmt. Die Ausgangssituation stellt hier die gleiche intensiv genutzte Grünlandfläche dar (G 11 3 WP).

$(10 \text{ WP} - 1 \text{ WP}) - 3 \text{ WP} = 6 \text{ WP}$

Daraus ergibt sich eine Aufwertung von 6 WP pro m².

$990 \text{ WP} : 6 \text{ WP} = \underline{165 \text{ m}^2}$

Diese Fläche von 165 m² ist als extensives Grünland zu bewirtschaften und mit mindestens 2 Obstbäumen (Hoch- oder Halbstämmen) zu bepflanzen.

Mittlerer Teilbereich:

Beim Bestand handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

$310 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} = \text{insgesamt } \underline{930 \text{ WP}}$



Abb. 6 Mittlerer Teilbereich mit Eingriffsbereich (orange Schraffur)

Zum Ausgleich dieses Eingriffes soll ebenfalls ein Streuobstbestand angelegt werden (B432, 10 WP abzüglich 1 WP Prognosewert) der gleichzeitig auch eine Eingrünungsfunktion übernimmt. Die Ausgangssituation stellt hier ebenfalls eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar (G 11 3 WP).

$(10 \text{ WP} - 1 \text{ WP}) - 3 \text{ WP} = 6 \text{ WP}$

Daraus ergibt sich eine Aufwertung von 6 WP pro m^2 .

$930 \text{ WP} : 6 \text{ WP} = \underline{155 \text{ m}^2}$

Diese Fläche von 155 m^2 ist als extensives Grünland zu bewirtschaften und mit mindestens 2 Obstbäumen (Hoch- oder Halbstämmen) zu bepflanzen.

Nördlicher Teilbereich:

Beim Bestand handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

Zusätzlich kommt es zum Verlust eines Einzelbaumes mittlerer Ausprägung (B312, 9 WP) mit einem Kronenbereich von ca. 90 m^2

$550 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} = 1.650 \text{ WP}$

$90 \text{ m}^2 \times 9 \text{ WP} = 810 \text{ WP}$

Insgesamt: 2.460 WP



Abb. 7 Nördlicher Teilbereich mit Eingriffszonen (orange Schraffur)

Zum Ausgleich dieses Eingriffes soll ebenfalls ein Streuobstbestand angelegt werden (B432, 10 WP abzüglich 1 WP Prognosewert) der gleichzeitig auch eine Eingrünungsfunktion übernimmt. Die Ausgangssituation stellt hier ebenfalls eine intensiv genutzte Grünlandfläche dar (G 11 3 WP).

$$(10 \text{ WP} - 1 \text{ WP}) - 3 \text{ WP} = 6 \text{ WP}$$

Daraus ergibt sich ebenfalls wieder eine Aufwertung von 6 WP pro m².

$$2.460 \text{ WP} : 6 \text{ WP} = \underline{410 \text{ m}^2}$$

Diese Fläche von 410 m² ist als extensives Grünland zu bewirtschaften und mit mindestens 4 Obstbäumen (Hoch- oder Halbstämmen) zu bepflanzen.

Sollte im Rahmen der durch die gegenständliche Satzung ermöglichten baulichen Nutzungen ein Vorhaben größeren Ausmaßes als bisher hier angenommen geplant sein, so ist die Ermittlung im Rahmen des Bauantrags- bzw. Baugenehmigungsverfahrens entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.

Die im Lageplan dargestellte Lage der Ausgleichsflächen kann geringfügig verschoben werden, die vorgesehenen Obstbaumpflanzungen müssen jedoch nach wie vor der Gebietseingrünung und guten Einbindung in das Landschaftsbild dienen.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.840 m² und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung :

Bebaubarer Bereich (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 4.345 m ²	49 %
Erschließungsstraße / Weg	ca. 935 m ²	11 %
Ausgleichsflächen und Eingrünung	ca. 1.035 m ²	12 %
Sonstige Grün- / Nebenflächen	ca. 2.525 m ²	28 %
Summe Geltungsbereich	ca. 8.840 m²	100 %

11 BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches soll auf das erforderliche Minimum beschränkt werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten und/oder wiederhergestellt werden können.

Aufgrund der geologischen Situation ist es vermutlich nicht möglich das von künftigen zusätzlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort vollständige zu versickern. Um die Abflussmenge bei Starkregenereignisse dennoch nicht zu erhöhen sollte jeweils ein Regenrückhalt vorgesehen werden.

12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Eisenbergstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung und kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG sichergestellt. Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne zu beschaffen.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der Digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Zudem wurde als Bearbeitungsgrundlage das Luftbild / Orthophoto aus dem BayernAtlas verwendet.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Januar 2024 zu den Themen Geologie, Boden, Wasser, Naturgefahren, Schutzgebiete, Biotopkartierung, Denkmalatlas.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eggenthal, Stand: 2005
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Ostallgäu, Stand: 2005
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 8028, Stand: 2021

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

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur / -planung