



PROJEKTNR: 25-004

Außenbereichssatzung „Eisenberg“

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Lauben
Erkheimer Straße 7
87761 Lauben

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB



DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Textliche Festsetzungen

Entwurf

DATUM

20.02.2025

**Außenbereichssatzung „Eisenberg“
der Gemeinde Lauben
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

in der Fassung vom 20.02.2025

Die Gemeinde Lauben erlässt aufgrund

- § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der 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)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), 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)

die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „**Eisenberg**“ in der Gemarkung Frickenhausen, Gemeinde Lauben als Satzung.

§ 1

Inhalt der Außenbereichssatzung

1. Die zeichnerische Darstellung der Außenbereichssatzung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 20.02.2025 bilden die Außenbereichssatzung.
2. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 20.02.2025.
3. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken dargestellt.
Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 123/2 Teilfläche (TF), 123/3 TF, 687 TF, 688/2, 688/3 TF, 698 TF, 714 TF jeweils der Gemarkung Frickenhausen.
Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha (8.835 m²).

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Begriff gemäß § 29 Abs. 1 BauGB) nach den in der gegenständlichen Außenbereichssatzung getroffenen Festsetzungen, nach § 35 BauGB und im Übrigen nach den in § 34 Abs. 1 BauGB verankerten Kriterien.
Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 unberührt.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches kann
 - Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie
 - Kleineren Forst-, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhabennicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken oder kleineren Forst- Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dabei kann es sich um An- oder Umbauten, aber auch um Ersatzbauten anstelle bestehender Gebäude und um zusätzliche Neubauten handeln, welche nach § 34 Abs. 1 baurechtlich zu beurteilen sind. So müssen sich Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung (gemeint ist hier der Geltungsbereich der Satzung) einfügen und sich auch bezüglich der für das Ortsbild wesentlichen Faktoren wie Kubatur, Dachform, Dachneigung und Frischrichtung an den vorhandenen Hauptgebäuden im Geltungsbereich der Satzung orientieren.

ZUSÄTZLICHER HINWEIS :

Unabhängig davon, dass Neubauten wie ausgeführt nach § 34 Abs. 1 zu beurteilen sind, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Splittersiedlung Eisenberg nach wie vor bauplanungsrechtlich im Außenbereich befindet.

§ 4

Anzahl der Wohnungen

1. Die Anzahl der Wohnungen wird auf bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
2. Der Bestandsschutz bereits bestehender Nutzungen / Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung und die Regelung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben unberührt.

§ 5

Inkrafttreten der Außenbereichssatzung

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die beschlossene Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

§ 7 Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lauben hat in seiner Sitzung vom 20.02.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Eisenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Außenbereichssatzung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom _____.2025, vom _____.2025 bis _____.2025 im Internet veröffentlicht sowie gleichzeitig in der Gemeindeverwaltung Lauben und in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim öffentlich ausgelegt.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom _____.2025 hingewiesen.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung mit Planzeichnung und Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom _____.2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lauben hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2025 die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Endfassung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom _____.2025, redaktionell angepasst am _____.2025 als Satzung beschlossen.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

HINWEISE DURCH TEXT

1. Boden und Wasser

1.1 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Der Geltungsbereich befindet sich östlich im Bereich der Oberen Süßwassermolasse, westlich im Bereich quartärem Lehm;

Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter (östlicher Bereich), Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm (westlicher Bereich). (Aufgrund dessen muss im gesamten Geltungsbereich von einer schlechten Sickerfähigkeit ausgegangen werden.

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 der Einbeziehungssatzung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt und/oder im Flächennutzungsplan dargestellt.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und der DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

1.2 Grund- und Hangwasser

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Das Auftreten von Schichten(-grund-)wasser ist möglich. Die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser - insbesondere bei Starkregenereignissen - kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Schichtenwasser (interflow) ist ggf. durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

1.3 Erd- und Tiefbauarbeiten

Anfallender Aushub im Rahmen von Baumaßnahmen ist vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Die Versiegelung des Bodens ist möglichst gering zu halten.

1.4 Grundsätzliche und aktuelle Hinweise für Planer & Bauherren :

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, Kanalarückstau) ausgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. sofern möglich über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Untergrundverhältnisse muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen nicht möglich ist. Daher sollte das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser zunächst gesammelt und dann gedrosselt in den Regenwasserkanal weitergeleitet werden (z. B. mit Hilfe einer Retentionszisterne). Die genauen Vorgaben werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt.

3. Grünordnung

3.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Hecken, Gebüsche, Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, durchzuführen.

3.2 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 bis 52 AGBGB) wird verwiesen.

3.3 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten !) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung angesät werden. Auf monotone Schotterflächen sollte verzichtet werden

3.4 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. (Auf den geplanten § 41a des BundesNaturSchutzGesetzes (BNatSchG) „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird hingewiesen.)

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringem Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, gefolgt von kaltweißen LEDs.

4. Immissionen

4.1 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlauten, etc. ... sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten.

4.2 (Klein-)Gewerbe

Die im Einzelfall erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der

Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

6. Brandschutz und Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

7. Sicherheitshinweise zu bestehenden 1-kV-Freileitungen zur Stromversorgung

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an diese Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

8. Grundlagen der Planung

Die Außenbereichssatzung wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung).

Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis_) und der Begründung (Seiten 1 bis _), jeweils in der Fassung vom __.__.2025, dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus ist keine gesonderte Genehmigung notwendig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

RECHTSKRAFT

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (i.V.m. § 35 Abs. 6) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 2025.

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 bdla