



PROJEKTNR: 19-006

**Erweiterung der Einbeziehungssatzung  
„Brüchlings - Ost“**

Landkreis Unterallgäu

**Markt Ottobeuren  
Marktplatz 6  
87724 Ottobeuren**

Gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

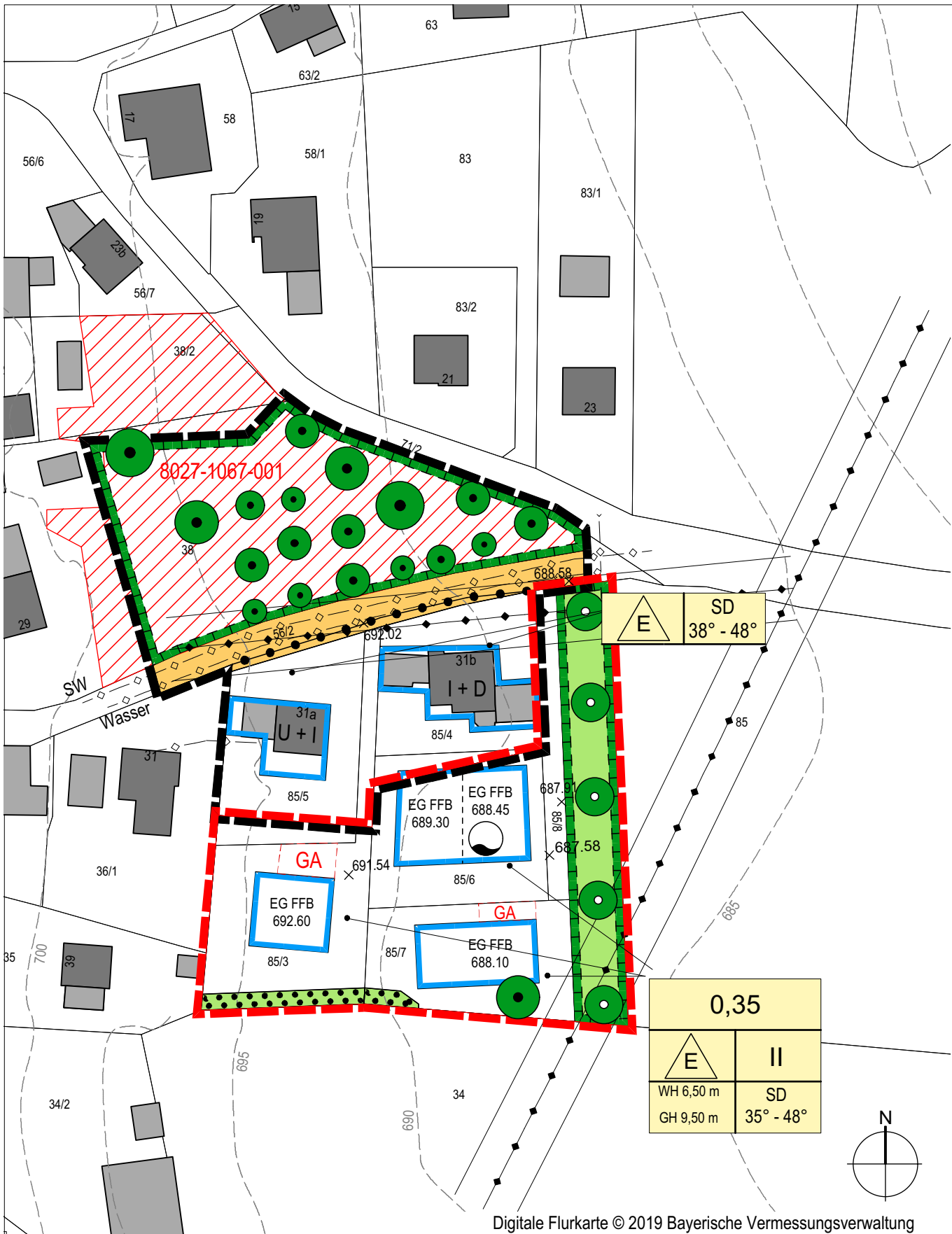
---

INHALT

**Satzung und Begründung**  
Endgültige Planfassung

DATUM

31.07.2019  
redaktionell ergänzt: 18.02.2020



Digitale Flurkarte © 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung

## ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§16 BauNVO ff.)

0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,35
II	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2
WH 6,50 m	Maximal zulässige Wandhöhe (WH), hier 6,50 m
GH 9,50 m	Maximal zulässige Gesamthöhe (GH), hier 9,50 m
EG FFB	Maximal zulässige Fertigfußbodenhöhe (FFB) im Erd- geschoss (EG) in m ü. NN, z.B. 692.60

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
SD 35° - 48°	Zulässige Dachform und Dachneigung, hier Satteldach (SD)

### VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Strassenverkehrsfläche
--	------------------------------------

### GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

	Private Grünflächen zur Ortsrandgestaltung
--	--

### SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, §9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Obstbaum zu pflanzen
	Baum zu erhalten
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

GA	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Garagen (GA)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung der Einbeziehungssatzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der ursprünglichen Ortsabrundungssatzung

### HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Amtlich kartiertes Biotop mit Nr. 8027-1067-001
	MS-Freileitung mit Schutzabstand
	Unterirdische Ver- und Entworgungsleitungen
	Bestehender Brunnen
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
	Bestehende Wohn- und Nebengebäude
688.61 x	Bestandshöhen in m ü. NN
	Höhenlinien

### AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Planzeichnung zur Einbeziehungssatzung wird hiermit  
ausgefertigt.

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung, bestehend aus  
der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text  
(Seiten 1 bis 11) und der Begründung (Seiten 1 bis 14), jeweils in der  
Fassung vom 31.07.2019, redaktionell ergänzt am 18.02.2020, dem  
Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vom 18.02.2020  
zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ottobeuren, den .....

(Siegel)

German Fries, 1. Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke befinden sich im Anschluss an die textlichen  
Festsetzungen.

PROJEKTNR.: 19-006

Objekt

Erweiterung der  
Einbeziehungssatzung  
"Brüchlings - Ost"

Landkreis Unterallgäu

Markt Ottobeuren  
Marktplatz 6  
87724 Ottobeuren

PLANINHALT

Endgültige Planfassung

Fassung vom 31.07.2019  
redaktionell ergänzt am 18.02.2020



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0  
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

MAßSTAB

1:1.000

Bearbeiter: wd/bs/hn



PROJEKTNR: 19-006

Erweiterung der Einbeziehungssatzung  
„Brüchlings - Ost“

Landkreis Unterallgäu

Markt Ottobeuren  
Marktplatz 6  
87724 Ottobeuren

Gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**  
Endgültige Planfassung

DATUM

31.07.2019  
redaktionell ergänzt: 18.02.2020

Erweiterung der  
**Einbeziehungssatzung „Brüchlins-Ost“**  
der Marktgemeinde Ottobeuren  
im Ortsteil Brüchlins

in der Fassung vom 31.07.2019,  
redaktionell ergänzt am 18.02.2020

Der Markt Ottobeuren erlässt aufgrund

- § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – **PlanzV**) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408),
- des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) in der Fassung vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)

diese Erweiterung der **Einbeziehungssatzung „Brüchlins-Ost“**

mit Grünordnung für die Grundstücke Fl.-Nrn. 38 (TF), 56/2 (TF), 85 (TF), 85/3, 85/4, 85/5, 85/6, 85/7 und 85/8 im Geltungsbereich als Satzung.

## § 1

### Inhalt der Einbeziehungssatzung

1. Die zeichnerische Darstellung der Einbeziehungssatzung „Brüchlins - Ost“, die Planzeichenerklärung sowie die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise durch Text, jeweils in der Fassung vom 31.07.2019, redaktionell ergänzt am 18.02.2020, bilden die Einbeziehungssatzung. Beigefügt ist eine Begründung in der Fassung vom 31.07.2019, redaktionell ergänzt am 18.02.2020.
2. Der räumliche Geltungsbereich der ursprünglichen Ortsabrundungssatzung ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken dargestellt und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 38 (TF), 56/2 (TF), 85/3 (TF), 85/4, 85/5 (TF) und 85/6 (TF), Gemarkung Haitzen. Die Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen.
3. Der erweiterte Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist in der Planzeichnung mit roten Balken dargestellt und umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 85 (TF), 85/3 (TF), 85/5 (TF), 85/6 (TF), 85/7 und 85/8, Gemarkung Haitzen.
4. Die Fläche des Gesamt-Geltungsbereiches umfasst eine Größe von rund 8.572 m<sup>2</sup> (Geltungsbereich alt: 4.800 m<sup>2</sup>, erweiterter Geltungsbereich: 3.772 m<sup>2</sup>).

## **§ 2**

### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den in der gegenständlichen Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und im Übrigen nach § 34 BauGB.

## **§ 3**

### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ = 0,35), die maximale Wandhöhe (WH = 6,50 m) und Gesamthöhe (GH = 9,50 m) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
2. Die festgesetzte höchstzulässige Wandhöhe ist in Metern angegeben und ist zu messen von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut in senkrechter Entfernung.
3. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe ist das Maß von der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut (First).
4. Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe darf maximal auf der in der Planzeichnung eingetragenen Höhe in Metern über Normalnull liegen.

## **§ 4**

### **Bauweise**

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

## **§ 5**

### **Gestaltung der Gebäude**

1. Für die Hauptgebäude und die Garagen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit der in der Planzeichnung eingetragenen Neigung zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
2. Folgende Materialien bzw. Farbgebungen sind an Fassaden und auf Dächern unzulässig:
  - spiegelnde Materialien mit Ausnahme von Glas und Anlagen für die Solarenergiegewinnung ,
  - Putze mit groben Strukturen,
  - glänzende Metallflächen,
  - grelle Farbgebung.

## **§ 6**

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Das innerhalb der privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist vollständig auf den Privatgrundstücken zu versickern.

Soweit eine Versickerung aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum, z.B. Mulden, Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

## **§ 7**

### **Grünflächen und Grünordnung**

1. Private Grünfläche - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Die Fläche ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Bestehende Gehölze sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Pflanzenausfall und wenn aus Verkehrssicherungsgründen Gehölze entfernt werden müssen, sind diese Gehölze gemäß Artenliste spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die zusätzliche Anpflanzung von Gehölzen ist zulässig.
2. Die Baugrundstücke im ursprünglichen Geltungsbereich sind gegen Osten und Süden mit standortgerechten Pflanzungen einzugrünen.
3. Im Geltungsbereich der Erweiterung sind zur Durchgrünung der Grundstücke pro angefangener 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum 1. bis 3. Ordnung oder Obstbaum (Halb-/Hochstamm) und 2 einheimische Sträucher zu pflanzen.  
Mindestqualität: Bäume: 3xv., Hochstamm, mind. StU 14 - 16 cm, bei Obstbäumen Halb- oder Hochstamm; Sträucher: 2xv. Str. 3 Tr., 60 cm - 100 cm;
4. Für sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die unter Ziffer 2.1 der „Hinweise durch Text“ aufgelisteten Arten und Qualitäten zulässig.
5. Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme (Erstbezug) folgt, durchzuführen.
6. Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Artenliste unter Ziffer 2.1 der „Hinweise durch Text“ zu ersetzen.
7. Die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Thuja, Scheinzypresse, etc.) als Eingrünung im Randbereich der Baugrundstücke ist nicht gestattet.

## **§ 8**

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Obstgarten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 38 ist zu erhalten und von künftiger Bebauung freizuhalten.

## **§ 9**

### **Naturschutzrechtliche Kompensation**

1. Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB von 828 m<sup>2</sup> erforderlich (gemäß § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB).
2. Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 828 m<sup>2</sup> wird gebietsintern auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 85 erbracht. Entwicklungsziel: artenreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese; Die Herstellung und Pflege hat gemäß der Maßnahmenkonzeption unter Ziffer 3 der Hinweise durch Text zu erfolgen.
3. Die Herstellung der Ausgleichs-/Kompensationsflächen hat durch den Grundeigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme des ersten Gebäudes (Erstbezug) folgt, durchzuführen.

## § 10

### **Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung**

Gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB tritt die beschlossene Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## § 11

### **VERFAHRENSVERMERKE**

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss des Marktes Ottobeuren hat in seiner Sitzung vom 31.07.2019 die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Brüchlins-Ost“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

#### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss gebilligte Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 31.07.2019 vom 23.08.2019 bis einschließlich 25.09.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Verwaltung Ottobeuren öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 14.08.2019 hingewiesen.

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

Außerdem wurden zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung mit Planzeichnung, Satzungstext und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 31.07.2019, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschließlich 20.12.2019 beteiligt.

#### **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Markt Ottobeuren hat mit Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vom 18.02.2020 die Erweiterung der Einbeziehungssatzung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 31.07.2019, redaktionell ergänzt am 18.02.2020, als Satzung beschlossen.

Ottobeuren, den .....

(Siegel)

.....

German Fries, 1. Bürgermeister

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Bodenbeschaffenheit und Baugrund / Grund- und Hangwasser

#### 1.1 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Der geologische Untergrund wird gebildet von fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse).

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Eine Baugrunduntersuchung liegt bislang nicht vor. Um die Tragfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird den Bauherren dringend empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

#### 1.2 Grund- und Hangwasser / Niederschlagswasserversickerung

##### Grund- und Hangwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

"Wild abfließendes Wasser aus Hangbereichen" fällt nicht unter die nachstehend angeführten fachlichen Regelwerke zur Niederschlagswasserentsorgung. Für diesen Bereich liegen keine Bemessungsregeln vor.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sollten Objektschutzmaßnahmen für Gebäude, Kellerabgänge, Kellerfenster, Lichtschächte sowie Haus- und Terrasseneingänge vorgesehen werden, damit wild abfließendes Wasser nicht in Gebäudeöffnungen eindringen kann. Dabei darf das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser wird auf die Beachtung

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

##### Niederschlagswasserversickerung

Eine Baugrunduntersuchung liegt bislang nicht vor. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, wird den Bauherren dringend empfohlen, eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist möglichst auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Niederschlagswassereinleitung hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) kann nur noch in begründeten



Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden. Dies dient dem Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner wird auf die DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" verwiesen, deren Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

## 2. Grünordnung

### 2.1 Artenliste

#### 2.1.1 Bäume 1. und 2. Ordnung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides auch in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus auch in Sorten	Hain-Buche
Pyrus communis	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur auch in Sorten	Stiel-Eiche
Tilia cordata auch in Sorten	Winter-Linde

#### 2.1.2 Bäume 3. Ordnung

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eber-Esche

Obstbäume in regionalen Sorten (als Halb- oder Hochstamm)

#### 2.1.3 Sträucher

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa vilosa	Apfel-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Taxus baccata	Eibe ausschließlich punktuelle Pflanzung zulässig!
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Es ist gebietseigenes (=autochthones) Pflanzenmaterial ist zu verwenden. Dieses ist bei Sorten (siehe Bäume 1. und 2. Wuchsordnung) nicht verfügbar.

#### 2.1.4 Obstgehölze

Empfehlenswerte, vorwiegend alte Streuobstsorten für den Raum Unterallgäu sind beispielsweise:

##### **Apfelsorten**

Aufhofer Kosterapfel  
Brettacher  
Jakob Fischer  
James Grieve  
Kaiser Wilhelm  
Schöner aus Boskop

##### **Birnensorten**

Bayerische Weinbirne  
Frühe von Trevoux  
Gute Luise  
Ulmer Butterbirne  
Wilde Eierbirne

##### **Zwetschgensorten**

Hanita, Hauszwetschge  
Katinka

##### **Walnusssorten**

Weinheimer W. Nr. 139  
Geisenheimer W. Nr. 26

2.2 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

2.3 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d.h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

#### 2.4 Empfehlung:

Aufgrund von Nachweisen von Fledermausarten in der näheren Umgebung und aufgrund der Nähe zu Großbaumbeständen (potenzielle Jagdhabitats bzw. Quartierstandorte) soll die Außenbeleuchtung der Gebäude auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden.

Es soll insekten-, vogel- und fledermausfreundliches Licht (abgeschirmte Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe und nach unten gerichtetem Lichtkegel sowie Leuchten mit einem engen Lichtspektrum und geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse (z.B. LEDs ohne Blauanteile) verwendet werden.

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 (z. B. Blumenwiese, Rieger - Hofmann) angesät werden.

Auf vegetationsfreie Schotter- und Steinflächen soll verzichtet werden.

### **3. Maßnahmenkonzeption Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche**

Aufbau einer artenreichen Streuobstwiese durch Pflanzung von robusten und regionaltypischen Obstbäumen entsprechend der Planzeichnung und der Artenliste (Ziffer 2.1.4 der Hinweise durch Text).

Eine Verschiebung der dargestellten Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode eine Ersatzpflanzung entsprechend der Artenliste vorzunehmen.

Entwicklung einer artenreichen und extensiv genutzten Wiese durch Ansaat einer Teilfläche (z. B. eine Arbeitsbreite in Längsrichtung) auf aufgerautem bzw. umgebrochenem und weitgehend offenem Boden mit einer artenreichen, gebietsheimischen (=autochthonen) Wiesenmischung (z. B. Rieger-Hofmann Blumenwiese, Kräuteranteil mind. 50 %, Produktionsraum Alpenvorland);

Dauerhafte Pflege durch jährliche 2-malige Mahd frühestens ab Mitte Juni, besser Anfang Juli und ab Mitte August bzw. Anfang September;

jeweils verpflichtender, möglichst verzögerter Abtransport des Mähgutes; kein Einsatz von Saugmähern; keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

### **3. Immissionen**

Die von der Landwirtschaft bzw. aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Tierlaute, 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 spätabends auftreten.

### **4. Denkmalschutz**

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 DSchG. 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. Grundlagen der Planung**

Die Einbeziehungssatzung wurde auf der DFK gefertigt (© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Einbeziehungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis 11) und der Begründung (Seiten 1 bis 14), jeweils in der Fassung vom 31.07.2019, redaktionell ergänzt am 18.02.2020, dem Beschluss des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss vom 18.02.2020 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ottobeuren, den .....

(Siegel)

.....  
German Fries, 1. Bürgermeister

## UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Ottobeuren ist die Erweiterungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Ortsrandeingrünung dargestellt. Die vorliegende Einbeziehungssatzung entspricht damit nicht dem Flächennutzungsplan. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB können Bebauungspläne jedoch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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

## RECHTSKRAFT

Die Einbeziehungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 6 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .....

Ottobeuren, den .....

(Siegel)

.....  
German Fries, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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



---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Birgit Schildknecht  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege



DAURER + HASSE

PROJEKTNR: 19-006

Erweiterung der Einbeziehungssatzung  
„Brüchlings - Ost“

Landkreis Unterallgäu

Markt Ottobeuren  
Marktplatz 6  
87724 Ottobeuren

Gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Begründung**  
Endgültige Planfassung

DATUM

31.07.2019  
redaktionell ergänzt: 18.02.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL, ANLASS UND ZWECK.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>BESTANDSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
5.1	Topographie .....	4
5.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	4
<b>6</b>	<b>SCHUTZGÜTER .....</b>	<b>4</b>
6.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	4
6.2	Schutzgut Wasser .....	4
6.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene .....	5
6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	5
6.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	6
6.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	6
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	7
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	7
<b>7</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>7</b>
7.1	Ortsplanerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen .....	7
7.2	Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen .....	8
<b>8</b>	<b>ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER .....</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK .....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE .....</b>	<b>12</b>
<b>13</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>13</b>

## 1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel des Marktes Ottobeuren ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland.

Um eine orts- und landschaftsverträgliche zukünftige Entwicklung auch des Ortsteiles Brüchlins sicherzustellen und da innerörtliche Freiflächen nicht zur Verfügung stehen, wurden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes im Jahr 2019 verschiedene Ortsrandbereiche von Brüchlins hinsichtlich einer Eignung für eine Wohnbauentwicklung untersucht. Als ein geeigneter Standort hat sich u. a. der gegenständliche herausgestellt.

Durch die Erweiterung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung soll nun im östlichen Ortsrandbereich von Brüchlins die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um drei Baugrundstücke ausgeschöpft werden.

Mehrere kleine Grundstücke werden in den Innenbereich einbezogen und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung von drei Einzel-Wohnhäusern geschaffen.

## 2 VERFAHREN

Der Marktrat des Marktes Ottobeuren hat mit Sitzung vom 31.07.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung der Einbeziehungssatzung "Brüchlins-Ost" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren für die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2) BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Einbeziehungssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Die ursprüngliche, rechtskräftige Ortsabrundungssatzung ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet und umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 38 (TF), 56/2 (TF), 85/3 (TF), 85/4, 85/5 (TF) und 85/6 (TF) der Gemarkung Haitzen mit einer Fläche von 4.800 m<sup>2</sup>. Diese wird erweitert um die Grundstücke Fl.-Nrn. 85 (TF), 85/3 (TF), 85/5 (TF), 85/6 (TF), 85/7 und 85/8 der Gemarkung Haitzen mit einer Fläche von 3.772 m<sup>2</sup> und ist in der Planzeichnung mit roten Balken umrandet.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Abb. 1  
Ausschnitt  
rechtswirksamer Flächennutzungsplan  
ohne Maßstab



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (01.08.2002) ist die bebaute Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung als Dorfgebiet dargestellt. Nördlich der Ortsstraße sind Obstbaumbestände dargestellt. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen, d. h. die Flächen der gegenständlichen Erweiterung, sind als Flächen für die Landwirtschaft sowie als Ortsrandeingrünung/Grünfläche dargestellt.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## **5 BESTANDSSITUATION**

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur auf den erweiterten, rot umrandeten Geltungsbereich.

### **5.1 Topographie**

Das Gelände befindet sich in einer ostexponierten Hanglage und fällt von rund 696 m üNN im Westen auf rund 687 m üNN im Osten ab (BayernAtlas plus, Online-Abfrage März 2019).

### **5.2 Nutzung und Grünstrukturen**

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Grünland.

Auf Grundstück Fl.-Nr. 85/3 ist im südlichen Grenzbereich ein Großbaumbestand vorhanden. Dieser besteht aus mehreren Birken und einem großwüchsigen Mirabellenbaum. Auf Grundstück Fl.-Nr. 85/6 sind fünf ca. 2-jährige Obstbäume gepflanzt und auf Fl.-Nr. 85/7 befinden sich ein markanter Walnussbaum sowie ein kleiner Zwetschgenbaum.

Bezüglich einer weiteren detaillierten Beschreibung der Bestandssituation der Schutzgüter wird auf das nachfolgende Kapitel 6 „Schutzgüter“ verwiesen.

## **6 SCHUTZGÜTER**

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im März 2019) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Ausführungen und Bewertungen beziehen sich nur auf den Bereich der Neuinanspruchnahme (erweiterter Geltungsbereich).

### **6.1 Schutzgut Boden und Fläche**

Der geologische Untergrund im erweiterten Geltungsbereich wird gebildet von fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse (BayernAtlas, Online-Abfrage April 2019). Klassifizierung nach Bodenschätzung: L II b 2 52/49 → mittlere Ertragsfähigkeit;

Innerhalb und im räumlichen Umgriff des Planungsgebietes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

#### Umweltauswirkungen

Durch die erweiterte Einbeziehungssatzung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 3.772 m<sup>2</sup> und weit verbreitete Bodenarten in Anspruch genommen. Es kommt zu einer Überformung, Nutzungsänderung und (Teil-)Versiegelung mit geringem bis mittlerem Nutzungsgrad und somit zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen, wie z. B. der Filterfunktion und Wasserspeicherkapazität. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 11 „Flächenstatistik“ aufgeführt.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 wird einerseits eine effektive Flächennutzung ermöglicht, andererseits aber auch Rücksicht auf die Ortsrandlage genommen.

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

### **6.2 Schutzgut Wasser**

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 räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage April 2019).

Das Vorkommen von Schichtenwasser ist nicht auszuschließen. Aufgrund der Hanglage ist das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser möglich.

Auf Fl.-Nr. 85/6 ist ein Brunnen (ehemalige Wasserversorgung von Brüchlings) vorhanden. Dieser wird zur Garten- und Pflanzenbewässerung genutzt.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt insbesondere die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln. Ggf. sind in Bezug auf Hang- und Schichtenwasser geeignete Objektschutzmaßnahmen zu treffen.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

### **6.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene**

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem überplanten Bereich um ein Kaltluft-Entstehungsgebiet geringer Größe. Die Kaltluftproduktionsflächen mit Abfluss nach Osten, hin zur freien Landschaft haben jedoch keine Bedeutung für den Siedlungsbestand.

#### Umweltauswirkungen

Durch die Überbauung kommt es zu einem geringfügigen Verlust von Kaltluftproduktionsflächen und einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper.

Nennenswerte Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) sind aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke tragen mittelfristig zur Staubfilterung und Frischluft-Produktion bei.

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

### **6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sowie Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht innerhalb bzw. im räumlichen Umgriff des Gesamt-Geltungsbereiches.

Innerhalb des ursprünglichen und rechtskräftigen Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung ist das amtlich kartierte Biotop Nr. 8027-1067 (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage April 2019) vorhanden. Hierbei handelt es sich gemäß Biotopbeschreibung um eine Streuobstwiese auf Fettweide mit 11 alten Bäumen und 5 nachgepflanzten Halb- und Hochstämmen sowie einem Walnussbaum.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch Grünlandnutzung.

Auf Grundstück Fl.-Nr. 85/3 ist im südlichen Grenzbereich ein Großbaumbestand mit Strauch- und Krautschicht vorhanden. Dieser besteht aus fünf Birken und einem großwüchsigen Mirabellenbaum. Auf Grundstück Fl.-Nr. 85/6 sind fünf ca. 2-jährige Obstbäume gepflanzt und auf Fl.-Nr. 85/7 befinden sich ein markanter Walnussbaum sowie ein kleiner Zwetschgenbaum.

Südlich angrenzend befindet sich ein Weiher mit Ufergehölzen, östlich Grünland, nördlich und westlich Siedlungsbestand.

#### Artenschutz

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v.a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Gemäß Artenschutzkartierung wurden im Jahre 2017 eine Zwergfledermaus am nördlichen Rand der biotopkartierten Streuobstwiese (Biotop-Nr. 8027-1067) und unbestimmte Fledermäuse im Südwesten (außerhalb des Geltungsbereiches) in einer größeren Anzahl von 20-26 Stück nachgewiesen (ASK-Nrn. 8027-0601 und 8027-0481).

Der an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches bestehende Baumbestand sowie der angrenzende Weiher sind als potenzielle Quartierstandorte und Jagdhabitats für Fledermäuse zu bewerten.

#### Umweltauswirkungen

Wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen. Die markanten und prägenden Gehölze im südlichen Geltungsbereich werden zur Erhaltung festgesetzt, es besteht somit keine direkte Betroffenheit.

Baubedingt kommt es zu einem Verlust von rund 2.760 m<sup>2</sup> Grünland. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zeigen sich außerdem in der temporären Störung der näheren Umgebung (Gehölzbestände) durch z.B. Baulärm, Erschütterungen, Lichtemissionen und Staubbelastung.

Durch die Wohnbebauung erfolgt eine weitere, allerdings vergleichsweise kleinflächige Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, d.h. von Teilnahrungshabitats u.a. für Greifvögel und sonstige Vogelarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie z.B. Lärm und Lichtemissionen weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Auf die Verwendung von insekten-, vogel- und fledermausfreundlichem Licht wird daher hingewiesen.

Wertgebende Gehölzbestände werden zur Erhaltung festgesetzt. Durch die geplante und verbindlich festgesetzte Durchgrünung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, welche insbesondere für siedlungstypische Arten interessant sind.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **6.5 Schutzgut Mensch (Erholung)**

#### Bestand und Bewertung

Das erweiterte Planungsgebiet weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Für die Bewohner der angrenzenden Bebauung haben die Flächen allerdings eine gewisse Bedeutung für die passive Erholung wie Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft.

#### Umweltauswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der Landschaft. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Eine optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft ist nicht zu erwarten.

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

### **6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**

#### Bestand und Bewertung

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im direkten westlichen und nördlichen Anschluss an das gegenständliche Planungsgebiet.

#### Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnbebauung sowie entlang der Erschließungsstraßen auszugehen.

Durch die Wohngebäude und die Wohnnutzung selbst sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

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

Aufgrund der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches keine erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen bestehen und somit gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebietskategorie Dorfgebiet gewährleistet sind.

## 6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Brüchlins und ist charakterisiert durch eine ostexponierte Hanglage und Grünlandnutzung.

Im östlichen Anschluss setzen sich die Grünlandflächen fort, südlich grenzen Gehölzstrukturen an, die eine optisch wirksame Ortsrandeingrünung darstellen. Im Westen und Norden ist Siedlungsbestand (Dorfgebiet) vorhanden. Es besteht eine gute Einsehbarkeit und eine Fernwirkung des Gebietes aus Richtung Osten.

### Umweltauswirkungen

Infolge der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine geringfügige zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Durch den Gehölzbestand im Süden besteht eine wirksame Eingrünung, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung hier nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung sowie zur Durchgrünung tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung in dieser sensiblen landschaftlichen Lage gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Darüber hinaus stellen die räumliche Anordnung und die Maßnahmenkonzeption zur Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung in Richtung Osten zur freien Landschaft hin sicher.

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

## 6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Denkmalatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: April 2019) im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

→ **keine Betroffenheit der Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**

## 7 PLANUNGSKONZEPT

### 7.1 Ortsplanerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Grundsätzlich soll sich die gegenständliche Erweiterung an der Eigenart der umgebenden Umgebung in der bebauten Ortslage angleichen (vgl. § 34 BauGB). Obgleich diese gut erkennbar ist, werden im Hinblick auf diese Zielsetzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Charakter des Siedlungsbestandes in diesem Bereich. Einerseits wird dadurch eine vergleichsweise noch lockere Ortsrandbebauung sichergestellt, andererseits ist aber auch eine effektive Ausnutzung der Baugrundstücke möglich.

Durch die Begrenzung der zulässigen Wand- und Gesamthöhe und die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude wird eine landschaftsgerechte Bebauung gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen kann eine angemessene Eingliederung der neuen Bebauung in das Gelände erreicht und somit ein intaktes Ortsbild gesichert werden.

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen werden dahingehend festgelegt, dass diese maximal 0,5 m über dem jeweils östlich zugeordneten Erschließungsweg bzw. dem bestehenden Gelände entlang der Ostfassade liegen. Somit kann vermieden werden, dass durch die Freilegung von Kellergeschossen übermäßige Wandhöhen hangabwärts in Richtung Osten zur freien Landschaft hin zustande kommen.

In Richtung Westen, d.h. hangaufwärts, erfolgt eine Einbettung der Baukörper in das Hanggelände. In Abhängigkeit der Hangneigung, der Lage, Ausrichtung und Größe der Gebäude beträgt der Einschnitt ins Gelände ca. 0,60 m bis ca. 2,00 m.

Da nur einzelne Bestandshöhen und kein flächendeckendes Höhenmaß für den Geltungsbereich vorliegen, ist in begründeten Ausnahmefällen eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Maximalhöhen der Erdge-

schoß-Fertigfußbodenhöhe denkbar. Eine Freilegung bzw. teilweise Freilegung der Kellergeschosse entlang der Ostfassaden ist jedoch nicht zulässig.

#### Bauweise und Baugrenzen

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Mit Hilfe der Baugrenzen und der zusätzlichen Flächen für Garagen werden die Lage der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrundstücke geregelt und somit die bestehende ortsplanerische Ordnung eingehalten.

Im Bereich des Baugrundstückes Fl.-Nr. 85/6 wurde ausnahmsweise ein vergleichsweise großes Baufenster festgesetzt, um eine hohe Flexibilität in Bezug auf die räumliche Situierung der Gebäude zu gewährleisten. Dadurch soll die Möglichkeit zur Erhaltung des bestehenden Brunnens auf dem Grundstück geschaffen werden. In Abhängigkeit zur Lage des Hauptgebäudes gelten auch unterschiedliche Maximalhöhen zum Erdgeschoß-Fertigfußboden.

#### Bauliche Gestaltung

Als einzige mögliche Dachform wird ein symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Neigung von 35°- 48° Neigung festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der Umgebung, somit kann der Gebietscharakter gewahrt werden.

Spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Metallflächen und grelle Farbgebung sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt.

#### Niederschlagswasserversickerung

Eine vollständige Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten und den Regenwasserkanal zu entlasten.

## **7.2 Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen**

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

#### Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung der Grünstrukturen im südlichen Planungsgebiet dient sowohl dem Arten- und Biotopschutz als auch dem lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluftproduktion). Darüber hinaus tragen diese Grünstrukturen zu einem qualitativ hochwertigen Orts- und Landschaftsbild, welches nicht beeinträchtigt werden soll, bei.

#### Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um auf den Baugrundstücken eine qualitativ hochwertige Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt.

#### Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials und Pflanzabstände festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Aufgrund der Ortsrandlage sind fremdländische Nadelgehölze nicht zulässig und es soll gebietsheimisches Pflanzenmaterial verwendet werden.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o.g. Funktionen (Ortsrandgestaltung, Arten- und Biotopschutz) werden der Zeitpunkt der Durchführung und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich festgesetzt.

## 8 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. auch § 18 BNatSchG).

Insgesamt kommt es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Inanspruchnahme, Überformung, (Teil-) Veränderung und (Teil-) Versiegelung einer ca. 2.761 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche.

Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) auszugehen.

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich beim Intensivgrünland um eine **Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im oberen Wertebereich**. Hierbei wäre ein Ausgleichsfaktor von 0,5 anzusetzen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Erhaltung bestehender Großgrünstrukturen, geplante Durchgrünung der Baugrundstücke, Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung) wird aus fachlicher Sicht eine Reduzierung dieses Faktors auf 0,3 für angemessen erachtet.

Aus diesem Zusammenhang und auf Basis nachfolgender Flächenbilanzierung ergibt sich für das gegenständliche Verfahren ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 828 m<sup>2</sup>**.

### Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung

Flächenaufschlüsselung			Kompensationsbedarf
Baufläche	Intensivgrünland	Kategorie I / Typ B 2.761 m <sup>2</sup>	(x 0,3) = 828 m <sup>2</sup>

## 9 OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER

Grundsätzlich wird eine möglichst vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken angestrebt. Eine aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes der Baugrundstücke liegt nicht vor. Eine entsprechende Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist von den Bauherren jeweils im Rahmen der Bauvorbereitung durch ein geologisches Fachbüro vorzunehmen zu lassen.

Eventuell flächig oder bereichsweise auftretende Stauschichten lassen sich durch technische Maßnahmen überwinden.

## 10 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt von Norden über die Ortsstraße und daran anschließend über die Grundstücke Fl.-Nm. 85/3 und Fl.-Nr. 85/7.

Die Grundstücke werden an die Trinkwasserversorgung der Marktgemeinde Ottobeuren angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Ottobeuren-Hawangen-Böhen.

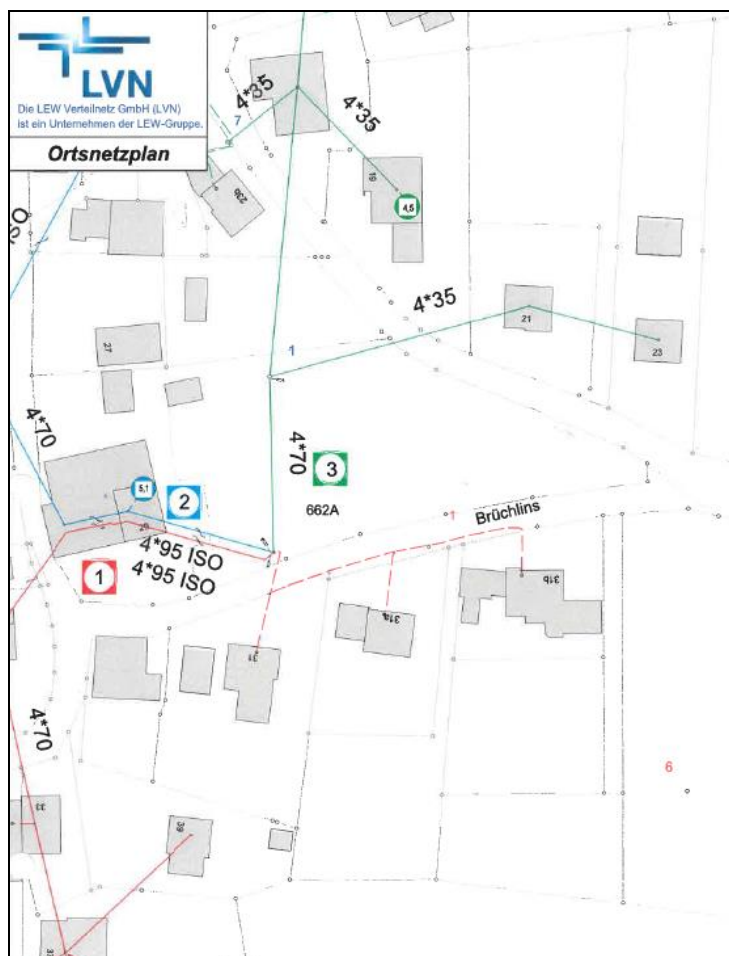
### Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt.

Hinsichtlich der bestehenden 20-kV-Freileitungen sind bei sämtlichen Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) und der DIN VDE 0105 zu beachten.

Weiterhin sind auch die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse zu beachten.

Innerhalb des Planungsgebietes verlaufen 1-kV-Kabelleitungen. Diese sind dem nachstehenden Ortsnetzplan zu entnehmen.



Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Weiterhin wird auf das Merkheft für Baufachleute hingewiesen. Dieses ist abrufbar unter [https://www.bs-netz.de/fileadmin/BS\\_NETZ/Dienstleistungen/leitungsauskunft/Merkheft\\_fuer\\_Baufachleute\\_BS\\_ENERGY-Gruppe.pdf](https://www.bs-netz.de/fileadmin/BS_NETZ/Dienstleistungen/leitungsauskunft/Merkheft_fuer_Baufachleute_BS_ENERGY-Gruppe.pdf)

Sollte Handlungsbedarf für eine Leitungsfreischaltung bestehen, ist nachstehende Betriebsstelle zuständig:

Betriebsstelle Memmingen

Schweizer Ring 8 - 10

87700 Memmingen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Markus Schropp

Tel. 08331/851-220

E-Mail: [markus.schropp@lew-verteilnetz.de](mailto:markus.schropp@lew-verteilnetz.de)

#### Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49391 580213737

Telefon: +49251 788777701

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von zusätzlichen Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Mindestens 4 Monate vor Erschließungsbeginn ist hierzu eine Kontaktaufnahme mit der Telekom unter nachstehender Adresse erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an die Ortsstraße bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.



## 11 FLÄCHENSTATISTIK

Die Flächenstatistik setzt sich aus den Flächen der ursprünglichen und rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung sowie der Erweiterung der Einbeziehungssatzung zusammen. In nachfolgender Tabelle ist die Aufschlüsselung dargestellt.

Flächen	Ursprünglicher, rechtskräftiger Geltungsbereich		Erweiterter Geltungsbereich	
Überbaubare Fläche inkl. privater Zufahrten	1.841 m <sup>2</sup>	38,3 %	2.761 m <sup>2</sup>	73,2 %
öffentliche Verkehrsflächen (Bestand )	535 m <sup>2</sup>	11,1 %	-	
Private Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	0 %	179 m <sup>2</sup>	4,8 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestehende biotopkartierte Streuobstwiese)	2.424 m <sup>2</sup>	50,6 %	832 m <sup>2</sup>	22,0 %
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>4.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>	<b>3.772 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## 12 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung für Vermessung sowie Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird vom Markt Ottobeuren und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

### 13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte, Stand: 2019
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / BayernAtlas plus: Bodenschätzung, Luftbild, <https://geoportal.bayern.de>, abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 8027, Stand: 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Umweltatlas Bayern, Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de>, abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Geologische Karte von Bayern Maßstab 1:500.000, [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de), abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, Trinkwasserschutzgebiete Bayern, [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de), abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im April 2019
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-Web, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, abgerufen im April 2019
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Ottobeuren, Stand 2002

## AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 14) zur Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Ottobeuren, den .....

(Siegel)

.....  
German Fries, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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



Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Birgit Schildknecht  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege