

# Gemeinde Bidingen

Landkreis Ostallgäu



Außenbereichssatzung  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
„Gבלatsried-Rauch“

ENTWURF

in der Fassung vom 27.06.2018

## Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

<b>Auftraggeber:</b> Gemeinde Bidingen Rotkreuzstraße 2 87488 Bidingen	Tel.: 0831.57502.0 Fax: 0831.57502.22
<b>Planung - Städtebaulicher Teil:</b> abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

# Gemeinde Bidingen

## Außenbereichssatzung „Geblatsried-Rauch“, gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

### Präambel

Die Gemeinde Bidingen erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende **Außenbereichssatzung „Geblatsried-Rauch“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Bidinger Ortsteiles Geblatsried und beinhaltet das Grundstück der Fl. Nr. 2349, Gemarkung Bidingen. Er weist eine Fläche von ca. 3210 m<sup>2</sup> auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung für die Außenbereichssatzung „Geblatsried-Rauch“ in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom \_\_.\_\_.2018.

### § 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

### § 4 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

Variante	Geschosszahl	Dachneigung	Wandhöhe
A	II	18° bis 28°	5,8 m
B	I+D	28° bis 35°	5,4 m

- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei bei Variante B das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
- Die Stellung der baulichen Anlage ist durch eine Firstrichtung (Hauptgebäuerichtung) festgesetzt.
- Es sind nur Satteldächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roten oder anthrazitfarbenen Tönen zu erfolgen.
- Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zulässig.
- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasser-durchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.

- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung drei hochstämmige Obstbäume oder alternativ drei standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Osten zur Landschaft hin anzulegen.
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO wird die Errichtung von Mobilfunkmasten ausgeschlossen.

#### § 5 Grünordnung

- Im Geltungsbereich der gegenständlichen Satzung sind Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Bepflanzung ist bis zum 1. Mai der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine Gebäude zulässig. Im Uferbereich des Hühnerbaches sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese erfolgen im Zuge der Genehmigung anhand der Kompensationsverordnung.
- Der Bestandsbaum am Hang ist als zu erhalten festgesetzt.

#### § 6 Hinweise

##### Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Ostallgäu zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

##### Emissionen:

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglöckchen oder -uhren sind ebenfalls zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

##### Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

###### *Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist 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.*

###### *Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

##### Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der

neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen. Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach den Vorgaben der Satzung § 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und der dazugehörigen Planzeichnung darzustellen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernde Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).

#### § 7 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Gebatsried-Rauch“ tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bidingen, den

---

Franz Martin, Erster Bürgermeister

## Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bidingen plant den Erlass dieser Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB, um für den bebauten Außenbereich von Gebblatsried weitere Wohnzwecken dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Gebblatsried ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Durch diese Planung soll es ermöglicht werden, in der freien Baulücke ein weiteres Bauvorhaben zu errichten, ohne das sich der Charakter der ländlich geprägten Kulturlandschaft negativ verändert. Die Erschließung wird über die vorhandene Ortsverbindungsstraße gewährleistet. Da weitere wesentliche Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wird, ist diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Um die Entwicklung der Wohnbebauung städtebaulich zu ordnen, beschloss die Gemeinde, diese Außenbereichssatzung aufzustellen. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wird die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes werden im Satzungstext Festsetzungen getroffen. Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 6 BauGB.

### 2. Übergeordnete Planung (FNP, Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bidingen befindet sich der Ortsteil Gebblatsried im Außenbereich. Der Ortsteil ist nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Entlang des Hühnerbachs sind Biotop- und Schutzflächen für Natur und Landschaft ausgewiesen.

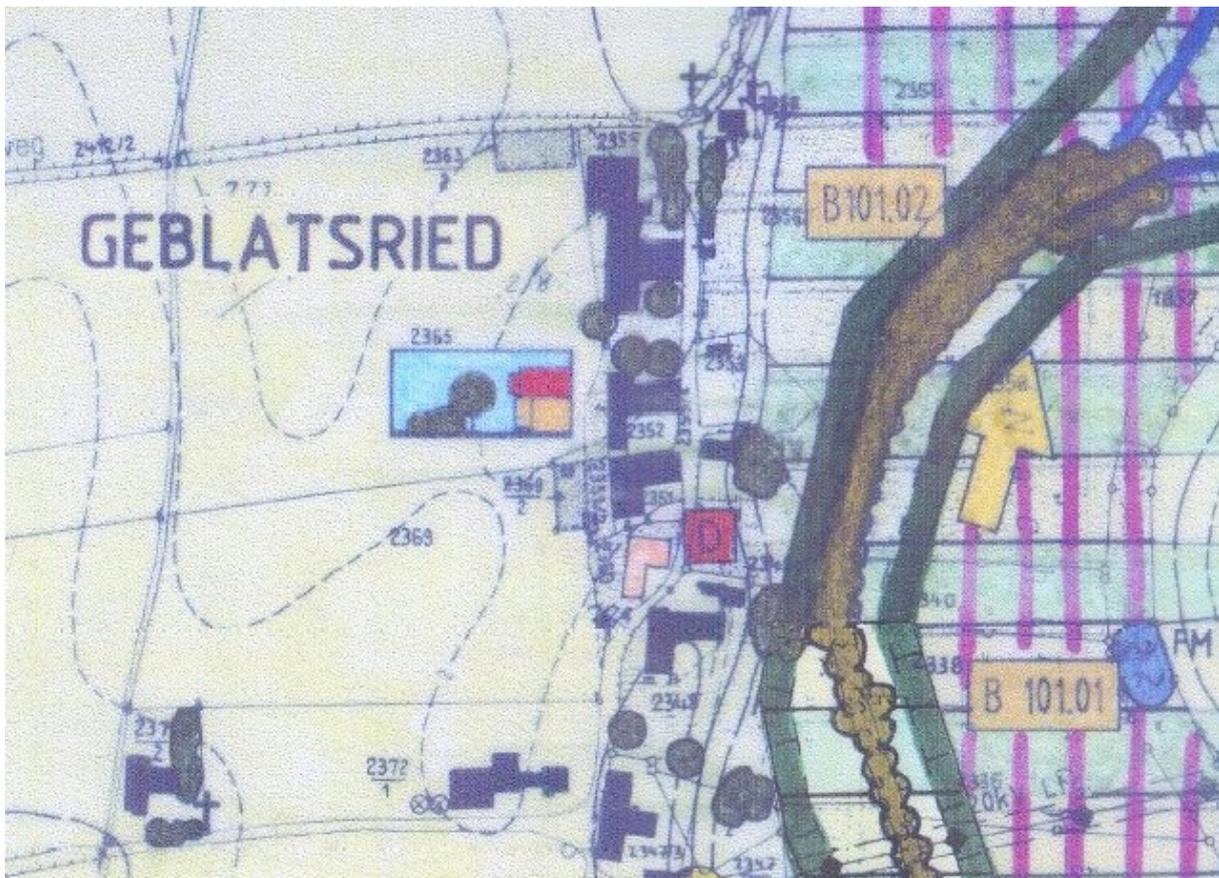


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bidingen für den Bereich Gebblatsried, unmaßstäblich

Der Regionalplan sieht Bidingen als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das Landesentwicklungsprogramm trifft keine besonderen Darstellungen zur Einzelgemeinde Bidingen.

### 3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst. Im Zuge des Wandels der Landwirtschaft sind eine Nachnutzung der Althofstellen sowie potenzielle Erweiterungsflächen zu regeln. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die gegenständliche Satzung aufzustellen.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht wesentlich über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzend abrundet.

Es soll in einer Baulücke ein neues Wohnhaus mit zwei Geschossen entstehen können, wobei eingeschossige Bungalows nicht dem Ortsbild entsprechen. Es werden zwei Gestaltungsvarianten vorgestellt: Variante A mit der klassischen Ausbildung von zwei Vollgeschossen bei niedrigerer Dachneigung und damit verbunden höherer zulässiger Wandhöhe. Variante B mit der Ausbildung eines Dachgeschosses im Obergeschoss, steilerer Dachneigung und dementsprechend geringerer maximaler Wandhöhe.

Durch die Festlegung einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Norden des Plangebietes soll zudem eine gestalterische Abrundung des Dorfbildes ermöglicht werden. Weitere Grünflächen werden auf den übrigen vorhandenen unbebauten Flächen im Ortsinnern festgesetzt. Die Gemeinde möchte zunächst diese innere Fläche frei von Bebauung halten.

Gemäß den Bestimmungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1f BauGB sind in einem ehemaligen Ensemble aus landwirtschaftlicher Hofstelle und Austragshaus fünf Wohneinheiten zulässig. Dort steht geschrieben: „Im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle.“ Unter der Berücksichtigung der privilegierten Betriebswohnung und einer ebenfalls privilegierten Austragswohnung sind damit regelmäßig bis zu fünf Wohnungen je Hofstelle möglich (vgl. Systematischer Praxiskommentar zu BauGB und BauNVO von Rixner / Biedermann / Steger).

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

### 4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Einriifsregelung

Gebatsried liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“:

*„Der im Alpenvorland markant hervortretende Auerberg stellt mit seiner Höhe von über 1.000 m ü. NN einen weithin sichtbaren, viel besuchten Aussichtspunkt und eine Landmarke dar. Den Südhang prägen zahlreiche kleine Magerrasenbiotope und vielfältige Mischwaldbestände mit reich gegliederten Waldrandzonen. Sein Vorland ist geprägt durch ausgedehnte, ruhige Waldbereiche sowie eine mit zahlreichen Einzelgehöften, Bachtobeln, Fließ- und Stillgewässern durchsetzte Moränenhügellandschaft.“*

Die Planung sieht im Hangbereich (östlicher Geltungsbereich) keine Bebauung vor. Die bestehenden Grünstrukturen am steilen Hang zum Hühnerbach werden gesichert. Somit wird der landschaftliche Gesamteindruck gewahrt und kein schädlicher Einfluss auf das Vorbehaltsgebiet ausgeübt.

Denkmalpflege: Baudenkmal, Hausfigur, Gebatsrieder Str. 12 1/2 (Fl.Nr. 2350; Haus gegenüber). Das Denkmal erfährt keine Beeinträchtigung durch die Planung.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Das Biotop liegt am östlichen Ufer des Hühnerbaches. Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BayKompV findet Anwendung.

### 5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

#### Anbindung:

Gebatsried liegt gut einen Kilometer südlich der Ortslage Bidingen und etwa 2,5 Kilometer nördlich von Ob. Westlich von Bidingen besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12 und das Mittelzentrum Marktoberdorf.

Altlasten:

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Planes vor.

Bodenschutz:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

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.

6. Zusammenfassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bidingen hat in seiner Sitzung vom 27.06.2018 Kenntnis genommen von dem durch abtplan – büro für kommunale entwicklung ausgearbeiteten Entwurf der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Gבלatsried-Rauch“, bestehend aus dem Satzungstext, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.06.2018, und diesen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger sonstiger Belange durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da bei einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen darf und die genannten Schutzgüter in der gegenständlichen Satzung auch nicht beeinträchtigt sind, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom \_\_.\_\_.2018 bis \_\_.\_\_.2018 durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates am \_\_.\_\_.2018 wurden die zum Verfahren vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren,

Bidingen,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Franz Martin, Erster Bürgermeister