Gemeinde Sigmarszell

Außenbereichssatzung „Hangnach - Pustalo“



Städtebauliche Begründung

Abarbeitung der Umweltbelange

M/R
MERLIN
REHMANN
Stadtplaner
SRL AKBW

Fassung: 28.03.2025

info@rehmann-ing.de

Inhaltsverzeichnis

Präambel 3
Plangebiet, Anlass der Planung 3
Eckpunkte der Planung 6
Abarbeitung der Umweltbelange 9
Hinweise 10

1 Präambel

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt 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) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

1.2 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell hat in der Sitzung vom 18.09.2025 den Satzungsbeschluss über die Außenbereichssatzung „Hangnach – Pustalo“ in der Fassung vom 28.03.2025 auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen gefasst.

2 Plangebiet, Anlass der Planung

2.1 Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt im Weiler Hangnach, welcher sich am äußersten östlichen Rand des Gemeindegebietes zwischen dem Hangnacher Bach und der Leiblach befindet. Die Leiblach bildet die Grenze zur Republik Österreich.

Der Weiler unterteilt sich in mehrere kleine Siedlungsansätze, von denen der zu überplanende Bereich der größte ist. Erschlossen ist Hangnach über die Leiblachstraße, die den Ortsteil Thumen mit dem Lindauer Stadtteil Oberhochsteg verbindet.

2.2 Beschreibung des Plangebiets – Bestand

Im Norden des Weilers befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich davon ist eine kleine Wohnsiedlung entstanden, die über mehrere Einfamilienhäuser und ein Reihenhaus verfügt. Die Gebäude werden, abgesehen von der Hofstelle, über drei kleinere Stichstraßen erschlossen. Die südlich, westlich und nördlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Ackerbau wird nicht betrieben.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung soll für den bebauten Bereich „Hangnach - Pustalo“ durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung soll sich auch auf Vorhaben erstrecken, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie ermöglicht die bauliche Nutzung einzelner Grundstücke im bebauten Zusammenhang. Dies ist erforderlich, da im Gemeindegebiet ein Bedarf an solchen Flächen besteht, der gedeckt werden soll.

2.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

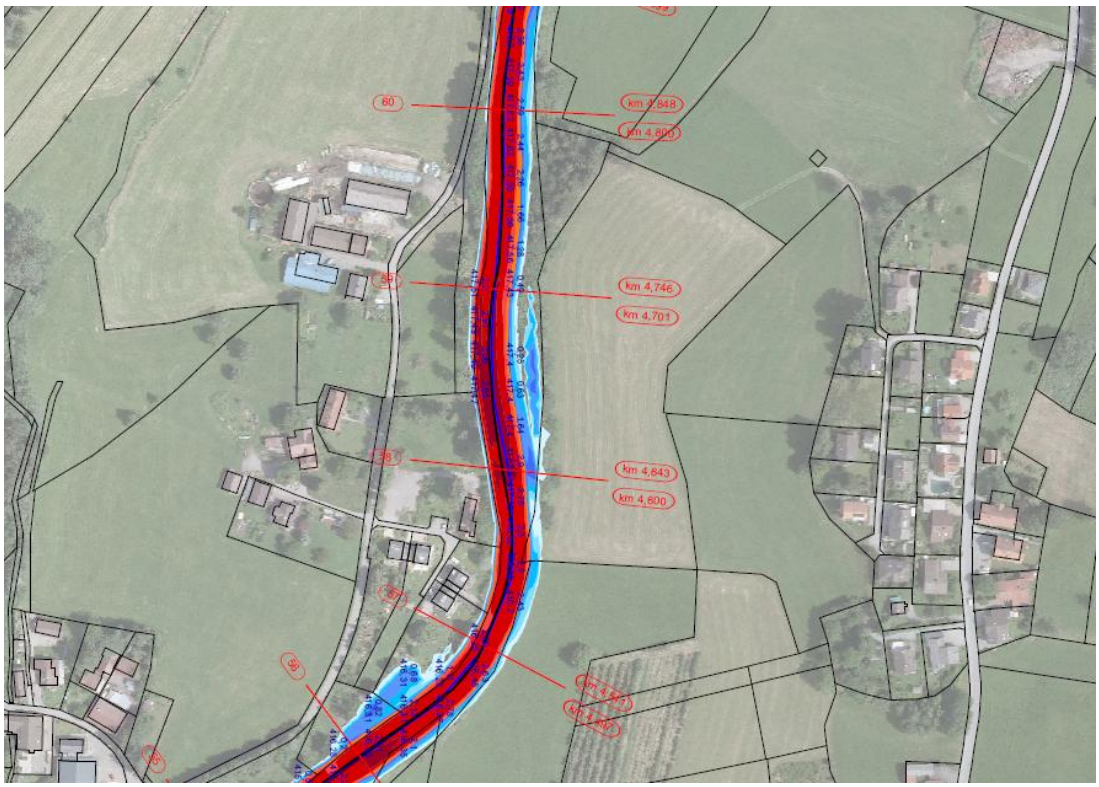
In dem Planbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich unmittelbar angrenzend an die Leiblach (hier ausgebauter Wildbach, Grenzgewässer). Westlich befindet sich in ca. 120 Metern Entfernung der Hangnacher Bach (in diesem Gewässerabschnitt ebenfalls ausgebauter Wildbach), der auf Höhe des Geltungsbereichs seinen engen Tobelbereich verlässt und auf einem breiten Schwemmkegel verläuft.

Für diesen Bereich der Leiblach liegt eine 2-D hydraulische Ermittlung des Überschwemmungsgebietes aus dem Jahr 2012 vor.

Hierin wird die Überflutungssicherheit für das Gebiet des Geltungsbereichs für ein 100-jährliches, und für ein 300-jährliches Hochwasserereignis der Leiblach nachgewiesen.



Gefahrenzonenplan Leiblach Bestand - Überflutungsflächen H Q 100 (Ausschnitt), Mai 2012

2.6 Belange des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung grenzt im Norden an einen landwirtschaftlichen Betrieb auf Flur Nr. 525 Bösenreutin mit Rinder- und Hühnerhaltung an. Mit Bescheid vom 25.04.2018, verlängert mit Bescheid vom 29.03.2023, wurde auf dem Grundstück Flur Nr. 525 in einem Abstand von ca. 45 m westlich zur nördlichen Grenze des geplanten Geltungsbereiches, der Neubau eines Legehennen-Stalls baurechtlich genehmigt. Die Baugenehmigung ist derzeit noch nicht umgesetzt. Bei der immissionsschutztechnischen Beurteilung der Geruchs- und Lärmimmissionen des Legehennen-Stalls wurden als maßgebliche Immissionsorte die bestehenden Wohngebäude auf Flur Nr. 541 und 542 herangezogen. Die max. zulässigen Schallleistungspegel der Zu- und Abluftöffnungen des Legehennen-Stalls wurden im Bescheid so begrenzt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an dem nächstgelegenen Immissionsort Flur Nr. 542 gerade eingehalten sind.

Bei einem Heranrücken schutzwürdiger Immissionsorte (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büros) durch die Außenbereichssatzung, muss davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Außenbereichssatzung nördlich der Flur Nr. 542, bei einer Umsetzung des Legehennen-Stalls, die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht eingehalten werden und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorliegen. Darüber hinaus wird der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Erweiterungsfähigkeit eingeschränkt.

Ein schutzwürdiger Immissionsort in diesem Bereich entsteht nicht, solange der Bereich der Außenbereichssatzung auf Flur Nr. 525 im Eigentum des o.g. landwirtschaftlichen Betriebes bleibt.

3 Eckpunkte der Planung

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung hat eine Fläche von 1,05 ha und umfasst die Flurstücke 503/2 (Teilfläche), 503/20 (Teilfläche), 525 (Teilfläche), 541 (Teilfläche), 541/3 (Teilfläche), 542, 546, 546/2 (Teilfläche), 546/3 (Teilfläche), 546/4 (Teilfläche), 546/5 (Teilfläche), 546/6 (Teilfläche) und 546/8 der Gemarkung Bösenreutin. Es wird auf den im zeichnerischen Teil vom 28.03.2025 dargestellten Geltungsbereich verwiesen.

3.2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Satzung erleichtert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Ihnen kann dann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Abschließendes Baurecht wird durch die Satzung nicht geschaffen. Der planungsrechtliche Eingriff für Bauvorhaben erfolgt erst mit der Baugenehmigung.

Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

3.3 Städtebauliches Regelungskonzept

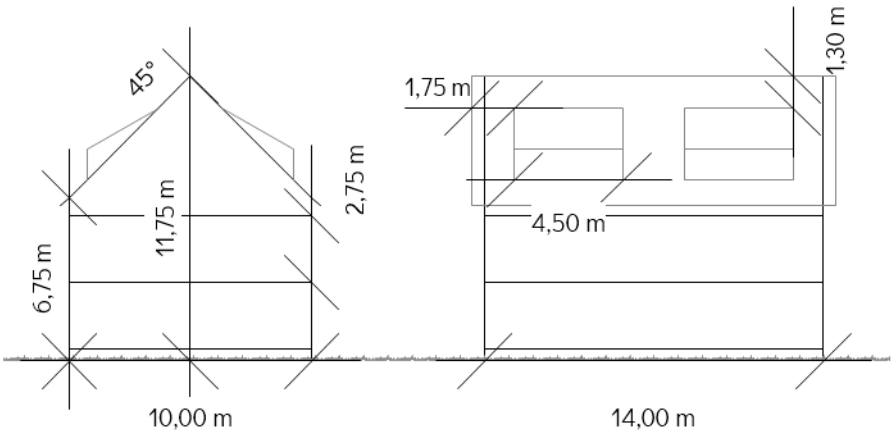
Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO sollen nähere Bestimmungen in der Satzung aufgenommen werden, um die geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich sicherzustellen. Die Bebauungsmöglichkeit mit Hauptgebäuden wird durch Baufenster auf geeignete Bereiche eingeschränkt. Bestandsgebäude (Hauptgebäude) erhalten ebenfalls Baufenster. Durch geeignete Trauf- und Firsthöhen wird bestimmt, dass zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach einschließlich Dachgauben zulässig sind. Diese können auch drei Vollgeschosse im Sinne der Bayerischen Bauordnung bilden. Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt.

Die Baugrenzen ermöglichen Grundflächen bis zu 185 m². Dies fügt sich in das Ortsbild ein und lässt den Bauherren gleichzeitig genügend Raum.

Die grüne Baugrenze („Baugrenze mit Bedingung“) stellt einen Sonderfall dar. Aus städtebaulicher Sicht ist an der Stelle eine Bebauung vertretbar. In dem Bereich befindet sich jedoch eine Ausgleichsfläche nach § 15 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG für ein genehmigtes Bauvorhaben. Demnach ist der Verursacher eines erheblichen Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die hier mit

Baugenehmigung vom 25.04.2019 festgesetzte Ausgleichsfläche ist Voraussetzung für die Baugenehmigung. Die Festsetzung der Ausgleichsfläche hat deshalb so lange Bestand, wie der Eingriff - hier also die Baugenehmigung und dessen Umsetzung - wirkt. Die Ausgleichsfläche hat Rechtskraft und kann ohne gleichwertigen Ersatz mit entsprechend rechtlich verbindlicher Festsetzung weder gelöscht noch anders als zum Zwecke der erforderlichen Ausgleichsleistung genutzt werden (§ 15 Absatz 4 Satz 1 BNatSchG). Durch die Baugrenze mit Bedingung wird geregelt, dass die bauliche Nutzung erst zulässig wird, wenn die Ausgleichsfläche rechtskräftig aufgehoben bzw. an eine andere Stelle verlegt ist.

Die Festsetzung entspricht den gesetzlichen Anforderungen, da die Verlegung der Ausgleichsfläche durch eine entsprechende Änderungsgenehmigung möglich ist. Der Bauherr kann ggfs. auch eine passende Fläche käuflich erwerben, falls er nicht selbst über eine solche Fläche verfügt.



Das Höhenkonzept ermöglicht ein Haus mit einer Grundfläche von 140 m², einem Sockel von 0,50 m, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss mit einer Höhe von je 2,75 m, einen Kniestock von 0,75 m (jeweils Rohbau) und ein Satteldach mit 45° Neigung. Beispielsweise durch Schleppgauben kann das Dachgeschoss gut genutzt werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend auftretenden Starkregenereignisse ist die Errichtung eines Sockelgeschosses mit entsprechend gesicherten Lichtschächten zu prüfen.

Als Dachform für Hauptgebäude ist ausschließlich das Satteldach mit einer Neigung von 30 – 45 ° zugelassen. Dies soll sicherstellen, dass sich die Gebäude in das Ortsbild der gewachsenen Kulturlandschaft harmonisch einfügen.

Darüber hinaus wird geregelt, dass die Breite von Dachaufbauten (in Summe) auf maximal 2/3 der jeweiligen Traufseite begrenzt wird. Sie müssen mindestens 1,25 m Abstand zum First und zu den Ortgängen des Hauptdaches einhalten. Dies entspricht der Bautradition und sorgt dafür, dass die Dächer als solche wahrnehmbar bleiben und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dachfläche und Dachaufbauten sichergestellt ist.

Gleichzeitig bietet die Regelung genügend Spielraum um die Dachgeschosse gut ausnutzen zu können.

4 Abarbeitung der Umweltbelange

4.1 Naturschutz und Landschaftsbild

Der Planbereich befindet sich im Naturraum des südlichen Alpenvorlandes. Er ist bereits durch die vorhandenen Gebäude und deren Nebenanlagen baulich geprägt. Im Umfeld befinden sich südlich, westlich und nördlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Weideflächen. Östlich entlang der Leiblach befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Laiblach und Oberreitnauer Ach". Es handelt sich um ein bedeutsames Habitat des Strömers, außerdem gibt es dort gute Vorkommen der Koppe sowie randlich Einbeziehungen von Vermoorungen und kleinflächigen Waldlebensräumen. Erhaltungsziele des Schutzgebietes sind der Erhalt der naturnahen Fließgewässerökosysteme mit angrenzenden Au- sowie Schlucht- und Hangmischwäldern und des Vernetzungsgrads der Lebensräume sowie der Durchgängigkeit zu weiteren Gebieten des kohärenten Netzes Natura 2000 sowie der Erhalt der Habitatelemente und -strukturen für angepasste Arten, vor allem den Strömer.

Nordöstlich befindet sich das Biotop „Streuobstbestände in Hangnach". Dort finden sich Vorkommen des Garten-Apfels (Malus domestica) und der Artengruppe der Birne (Pyrus communis agg.) die teils wegen Feuerbrands stark ausgelichtet worden sind.

Der Geltungsbereich selbst umfasst keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete nach dem Europarecht. Da lediglich Lücken im bebauten Bereich gefüllt werden sollen, geht die Gemeinde davon aus, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im zentralen Geltungsbereich befindet sich die Ausgleichsfläche für das Vorhaben "Neubau eines Hühner-Legestalles auf Flurnummer 525 Gemarkung Bösenreutin". Das Vorhaben wurde bislang nicht umgesetzt. Es ist vorgesehen, eine Teilfläche baulich zu nutzen. Der Vorhabenträger plant, die Ausgleichsfläche an anderer Stelle wertgleich zu ersetzen. Für das entsprechende Baugesuch soll eine Tektur eingereicht werden.

Um der Situation gerecht zu werden, wird in dem Bereich ein durch eine Baugrenze mit Bedingung geregelt, dass die bauliche Nutzung erst zulässig wird, wenn die Ausgleichsfläche rechtskräftig aufgehoben bzw. an eine andere Stelle verlegt ist.

Für zukünftige Bauvorhaben werden auf der Ebene des Bauantrages Maßnahmen und ggf. Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 14 ff BNatSchG geprüft und voraussichtlich erforderlich sein.

5 Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

5.2 Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG

Aufgrund der vorliegenden Daten der unteren Naturschutzbehörde werden artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG dem Vorhaben wahrscheinlich nicht entgegenstehen. Bei Gehölzrodungen oder dem Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG auf Ebene eines Bauantrages zu prüfen.

5.3 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 14 ff BNatSchG

Maßnahmen und ggf. Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 14 ff BNatSchG werden auf Ebene eines Bauantrages geprüft und voraussichtlich erforderlich sein.

5.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die angrenzenden Flächen zu der beabsichtigten Wohnbebauung werden landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus, die akzeptiert werden müssen. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen

Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

5.5 Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

5.6 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.

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

5.7 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern. Soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, empfehlen wir dennoch alle Möglichkeiten eines klimasensiblen Umgangs mit Niederschlagswasser zu berücksichtigen (z.B. sickerfähige Beläge, geringstmögliche Versiegelung, Rückhaltung in Zisternen, Brauchwassernutzung, Anlage von Gründächern). Die geltenden technischen Regelwerke DWA M 153 und A 138 sind dabei zu beachten

Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter Beachtung der derzeit gültigen wasserwirtschaftlichen Richtlinien, insbesondere der DWA-Regelwerke M 153 mit A 117 und A 102-2 abzuleiten. Grundsätzlich ist bei einer zu entwässernden befestigten Flächengröße von über 1.000 m² vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bereits bestehende RW-Kanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann erlaubnisfrei erfolgen, wenn die Anforderungen entsprechend NWFreiV in Verbindung mit TRENGW bzw. TRENOG eingehalten werden.

5.8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert. Für die Löschwasserversorgung steht der Grundschutz (800 l/min.) innerhalb des Löschbereichs zur Verfügung.

5.9 Schmutzwasserbeseitigung

Der Ortsteil Hangnach ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser ist durch mechanisch-biologisch wirksame Kleinkläranlagen (KKA) zu reinigen. Die fachliche Zuständigkeit liegt beim Landratsamt Lindau (Bodensee) – Untere Wasserrechtsbehörde sowie bei einem für die Begutachtung von KKA zugelassenen privaten Sachverständigen für Wasserwirtschaft (PSW).

5.10 Wild abfließendes Wasser aufgrund der Hangfußlage

Auf Grund der Hangfußlage des Plangebiets ist mit wild abfließendem Wasser, insbesondere bei lokal auftretenden Starkregenereignissen, zu rechnen. Es wird empfohlen, geeignete Maßnahmen, wie z.B. das Anlegen von Mulden zur Ableitung des Wassers, zu treffen.

5.11 Stellplatzsatzung

Hinsichtlich der Anzahl der erforderlichen und nach der BayBO herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) wird auf die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie deren Ablösung der Gemeinde Sigmarszell (Stellplatz- und Garagensatzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung verwiesen.

Planer:

.....

Dipl.-Ing. M. Rehmann

Planer:

Dipl.-Ing. M. Rehmann