

Gemeinde Waltenhofen

Satzung  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB  
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

für den Bereich

**„Rauns-Dorf“**

Fassung vom 08.07.2015

Entwurfsverfasser:  
Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Stuibenweg 6 87435 Kempten  
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439  
e-mail mueller.la@t-online.de

## **Unterlagen zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Planzeichnung

M 1: 1.000

Satzung

Begründung

## **Gemeinde Waltenhofen**

### **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich „Rauns-Dorf“, Gemeinde Waltenhofen**

Satzung, Fassung vom 08.07.2015

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt gemäß

- § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung 17.11.2014, S.478,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (§ 1 Nr. 37 Vv. 22.07.2014, 286) und der

die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rauns-Dorf“, Gemeinde Waltenhofen.

#### **§ 1 Inhalt**

1. Auf Grund der § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB werden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Rauns-Dorf“ der Gemeinde Waltenhofen hiermit festgelegt.

2. Auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 werden einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, weil die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rauns-Dorf“, Gemeinde Waltenhofen besteht aus der Planzeichnung sowie dem textlichen Teil mit Satzung und Begründung vom 18.05.2015.

#### **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rauns-Dorf“, Gemeinde Waltenhofen, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung M 1:1.000 vom 18.05.2015. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der südliche Teil

gemäß der Plandarstellung im Bereich der Klarstellungssatzung, der nordöstliche Teil im Bereich der Ergänzungssatzung.

### **§ 3 Planungsrechtliche Grundlagen**

Innerhalb des in § 2 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB sowie für den Bereich der Ergänzungssatzung zusätzlich nach den folgenden Festsetzungen.

### **§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Vorhaben im Geltungsbereich haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren.

Im Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Festsetzungen:

- Es sind nur Einzelwohngebäude zulässig. Pro Einzelwohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Es sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) zwischen 18 bis 25 Grad.

### **§ 5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

#### Ausgleichsfläche

Für den nach § 1a BauGB notwendigen Ausgleich sowie zur Einbindung des Baugrundstücks in die Landschaft werden private Grünflächen mit einer Größe von insgesamt 789 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Randeingrünung

Im Bereich der nördlich der Baugrundstücke gelegenen privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung ist ein Wiesenstreifen mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen. Pro Grundstück sind 3 Bäume und 35 Sträucher zu pflanzen.

*Bäume, Mindestqualität, Hei, 250-300 cm*

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

*Sträucher, Mindestqualität, 2 xv, 60-100 cm*

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche

Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hecken-Rose
Salix purpurea	- Purpur-Weide
Viburnum lantana	- Schneeball
Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball

Der nicht gehölzbestandene Wiesenstreifen ist extensiv als Wiese zu nutzen und 2°x jährlich zu mähen.

### Pufferstreifen

Entlang des Baches sollen die bestehenden Gehölze im Böschungsbereich punktuell ergänzt werden. Es sollen insgesamt 2 Bäume und 15 Sträucher angepflanzt werden. Es gelten die Arten der Liste oben. Der nicht gehölzbestandene Bereich ist extensiv als Wiese zu nutzen und 2 x jährlich zu mähen.

Es sollen jeweils standortgerechte Gehölze ausgewählt werden.

Die Gehölze sind zu schützen und zu pflegen. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Auf den privaten Grünflächen sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig.

## **§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Hinweise**

#### 1. Höhenlage:

Die Höhenlage der Gebäude wird vor Baubeginn durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich festgesetzt.

#### 2. Wasserwirtschaft

Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf an die vorhandene Vorflut oder ggf. an den in der Illertalstraße gelegenen Regenwasserkanal anzuschließen.

Bei einer zukünftigen Bebauung muss ein Abstand von mind. 5 m zur Böschungskante des Wiesenbaches eingehalten werden. In diesem Abschnitt darf der Uferbereich auch nicht durch Auffüllung erhöht werden.

### 3. Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

### 4. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

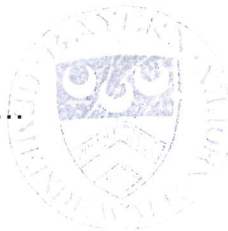
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Waltenhofen, den .....

08.07.2015

.....  
Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



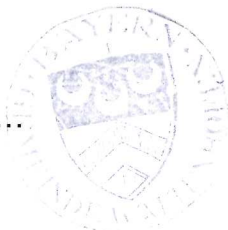
### **Ausfertigung**

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den .....

15.07.2015

.....  
Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister



Gemeinde Waltenhofen

Satzung  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB  
(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung)

für den Bereich

**„Rauns-Dorf“**

**Begründung**

Fassung vom 08.07.2015

Entwurfsverfasser:  
Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Stuibenweg 6 87435 Kempten  
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439  
e-mail mueller.la@t-online.de

.....  
W. Müller

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereichs .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Gestaltung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung/ Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>5</b>
6.1	Eingrünung .....	5
6.2	Eingriffsregelung.....	6



## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau zweier Wohnhäuser auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 318/3 und Teilflächen des Grundstücks 317/4 und 317 in Rauns, Gemeinde Waltenhofen. Für die geplante bauliche Entwicklung sind in Anlehnung an die vorhandene, umgebende Bebauung Festsetzungen zu treffen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Gleichzeitig sollen die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile innerhalb des Geltungsbereiches klargestellt werden.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind die Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur, die Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie die Planung bedarfsgerechter Grundstücke.

## **2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereichs**

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteils Rauns, ca. 1,3 km in südöstlicher Richtung vom Ortskern Waltenhofen entfernt.

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Rauns-Dorf ist 10.850 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurnummern 317, 317/4, 317/5 TF, 318, 318/1, 318/2, 318/3, 318/4, 320, 362 TF.

Das Gebiet des Klarstellungsbereiches umfasst die überwiegend bereits bebauten südlichen, an der Illertalstraße gelegenen Grundstücke Fl.Nr. 320, 318, 318/1 sowie teilweise die nördlich davon gelegenen Grundstücke 317, 318/2 TF und 318/4.

Der Ergänzungsbereich umfasst die neu zu bebauenden Grundstücke 317/4 und 318/3 sowie einen Teil der Erschließungsstraße 318/2. Auf Teilflächen der Grundstücke 317/5 und 362 ist eine Randeingrünung vorgesehen.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Illertalstraße und wird von dieser aus erschlossen.

Bei den zu bebauenden Grundstücken 317/4 und 318/3 sowie bei den Teilflächen der Grundstücke, auf denen die Randeingrünung geplant ist, handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen. Eine Teilfläche der Flurnummer 318 sowie Flurnummer 318/2 bilden einen von der Illertalstraße abzweigenden Wohnweg, der die Baugrundstücke erschließt. Ein Teil des Flurstücks von 317 wird für einen besseren Grundstückszuschnitt dem Grundstück 317/4 zugeschlagen.

Die städtebaulichen Bezüge werden durch die umgebende Bebauung im Geltungsbereich bestimmt. Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern sowie umgebaute landwirtschaftliche Anwesen.

Die Gebäude besitzen überwiegend zwei Geschosse bzw. vereinzelt ein Geschoss mit jeweils ausgebauten Dachgeschossen. Unterschiedlich geneigte Satteldächer prägen die Dachlandschaft. Die Firstrichtungen der Gebäude sind ebenfalls unterschiedlich. Durch die teilweise umgenutzten landwirtschaftlichen Anwesen mit größeren Bauformen und weitere dazu gebaute Wohnhäuser entsteht eine eher ungleiche städtebauliche Umgebung. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Aus Richtung Norden kommend fließt ein kleines Gewässer entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 317/4, das auf Höhe Fl.nr. 318 dann verrohrt ist. Aufgrund der im Vergleich zum Baugrundstück tieferen Lage wird das Gewässer nicht tangiert. Im Böschungsbereich befinden einige Gehölze, die ebenfalls vom Bauvorhaben nicht berührt werden.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung ist im aktuellen Flächennutzungsplan (Stand 2003) als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO dargestellt. Inzwischen entspricht die Nutzung durch die Aufgabe und den teilweisen Umbau der landwirtschaftlichen Gebäude eher der Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes. Die neu einzubeziehenden Außenbereichsflächen werden somit durch die Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt, so dass sich die geplanten Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen haben.

Im Übergang zur freien Landschaft nach Norden sowie nach Osten sind Grünflächen zur Randeingrünung dargestellt.

#### **Ortsabrundungssatzung**

Für den Geltungsbereich „Rauns-Dorf“ wurde bereits im Jahre 1998 ein Aufstellungsverfahren mit dem nahezu gleichen Geltungsbereich durchgeführt. Die gesamten Verfahrensschritte über die Behörden- und Bürgerbeteiligung wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Lediglich die Genehmigung beim Landratsamt sowie die Bekanntmachung und die Ausfertigung der Satzung wurden nicht durchgeführt, so dass die Satzung keine Rechtskraft erlangte. Deshalb ist es erforderlich, ein erneutes Verfahren für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rauns-Dorf“ durchzuführen.

### **4 Städtebauliche Gestaltung**

Die geplante Bebauung soll sich städtebaulich in den Gesamtcharakter der vorhandenen Bebauung einfügen.

Durch Beschränkung auf zwei Vollgeschosse bleibt das Erscheinungsbild der bisherigen ländlichen Bebauung erhalten.

Die Festsetzung eines Satteldachs als Dachform richtet sich nach der umgebenen Bebauung und stellt durch die begrenzte Dachneigung einen angepassten Übergang am Ortsrand dar.

## **5 Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Wohnweg Fl.Nr. 318 TF sowie Fl.Nr. 318/2 ausgehend von der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Illertalstraße. Die Zufahrt über das Wegegrundstück ist für alle Grundstücke über eine notarielle Vereinbarung geregelt.

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden, um das Baugrundstück zu erschließen:

- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung. Die entsprechende Leitung ist im Wohnweg vorhanden.
- Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die gemeindliche Schmutzwasserentsorgung. Die entsprechende Leitung ist im Wohnweg vorhanden.
- Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des AÜW gesichert. Die entsprechende Leitung ist im Wohnweg vorhanden.
- Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK) Kempten sichergestellt.
- Eine Gasversorgung ist aufgrund vorhandener Gasleitungen in Illertalstraße und dem östlich angrenzenden Weg möglich.
- Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Ist eine Versickerung aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das Regenwasser in Zisternen zu sammeln und der Überlauf in einen nahegelegenen Vorfluter bzw. in den in der Illertalstraße gelegenen Regenwasserkanal einzuleiten.

## **6 Grünordnung**

### **6.1 Eingrünung**

Durch die bestehende Bebauung ist eine Einsehbarkeit auf die zu bebauenden Grundstücke von der Illertalstraße nur teilweise gegeben. Von Norden jedoch ist aufgrund der höheren topographischen Lage vom Wanderweg aus eine Einsehbarkeit auf die Bebauung im Geltungsbereich gegeben. Der Geltungsbereich ist aufgrund der Gärten und der sonstigen Grünstrukturen durchgrünt. Die landschaftliche Einbindung des Planungsgebietes im Übergang zur freien Landschaft erfolgt

durch die als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen.

## 6.2 Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG bestimmt für den Fall, dass bei der Aufstellung von Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, darüber nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung auch die Vermeidung und der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung ergibt sich folgende Ausgleichsfläche.

**Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Beeinträchtigt Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Intensiv genutztes Grünland 2.485 m <sup>2</sup> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ B (GRZ≤0,35) Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. I (Faktor 0,2 bis 0,5)	B I	0,3	2.485 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>				<b>745 m<sup>2</sup></b>

Für den Eingriff in das Grünland wurde für den Ausgleichsfaktor aus folgenden Gründen der Wert 0,3 angesetzt, da

- es sich bei der Eingriffsfläche um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt,
- der Anteil an Erschließungsflächen gering ist und
- die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Grünordnung zu einer angemessenen Eingrünung der Bebauung führen und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurden.

Der Ausgleich erfolgt auf den Baugrundstücken selbst bzw. nördlich davon einerseits durch die Entwicklung eines Pufferstreifens entlang des Baches sowie die

Entwicklung eines Wiesenstreifens mit lockeren Baum- und Strauchgruppen zur Randeingrünung.

Die Ausgleichsflächen werden auf den Grundstücken, wie folgt, verteilt:

Grundstück 1 (Fl.Nr. 317/4 TF):	Randeingrünung	347 m <sup>2</sup>
	Pufferstreifen	111 m <sup>2</sup>
Grundstück 2 (Fl.Nr. 318/3)	Randeingrünung	321 m <sup>2</sup>
Gesamt		<b><u>789 m<sup>2</sup></u></b>