

# Gemeinde Salgen

Landkreis Unterallgäu



## Bebauungsplan "Viehweidhof Hausen"

### Satzung – Entwurf

Fassung vom 25.04.2024

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

**Gemeinde Salgen**  
**Johannesweg 28**  
**87775 Salgen**

#### Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070,  
E-Mail [info@glogger-architekten.de](mailto:info@glogger-architekten.de)

# SATZUNG

Die Gemeinde Salgen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000 für das Baugebiet "Viehweidhof Hausen" Ortsteil Hausen Gemeinde Salgen als Satzung.

## 1. Allgemeine Vorschriften

### § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das " Baugebiet "Viehweidhof Hausen" Ortsteil Hausen Gemeinde Salgen gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000. Das Bebauungsplangebiet besteht aus den teilräumlichen Geltungsbereichen I; und II.

beigefügt sind:

- die Begründung in der Fassung vom 00.00.0000
- der Umweltbericht in der Fassung vom 00.00.0000
- das Baugrundgutachten des Büros ..... vom ..... Bericht-Nr. ....
- die schalltechnische Bewertung des Büros ..... vom ..... Bericht-Nr. ....
- das Geruchsgutachten des Büros ..... vom .... Bericht-Nr. ....

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### § 2 Art der baulichen Nutzung im teilräumlichen Geltungsbereich I

#### 2.1. Sondergebiet SO 1 „Energiegewinnung Biogasanlage“

Gem. § 11 Abs. 2 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, wird für die Art der Nutzung im Geltungsbereich SO 1 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung Biogasanlage“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen zur Energiegewinnung mittels einer Biogasanlage.

Als Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien sind nur Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse zugelassen, welche mit nachfolgenden Stoffen betrieben werden:

- landwirtschaftlichem Wirtschaftsdünger (hier z.B. Rindergülle)
- nachwachsenden Rohstoffen (sog. Nawaro im Sinne des EEG)
- Reststoffe aus Futterresten und Silagen
- Grünschnitt und Landschaftspflegematerial

Innerhalb des Geltungsbereichs SO 1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung Biogasanlage“ sind Anlagen bis zu den nachfolgend angegebenen Leistungskennwerten zulässig:

- Produzierte Biogasmenge bis zu 12 Mio. Nm<sup>3</sup>/a

## 2.2.

### **Sondergebiet SO 2 „Energiegewinnung Biomasseheizung“**

Gem. § 11 Abs. 2 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, wird für die Art der Nutzung im Geltungsbereich SO 2 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung Biomasseheizung“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen zur Energiegewinnung mittels eines Biomasseheizwerks.

Darunter fallen bauliche Anlagen und Einrichtungen für ein

- Biomasse -Heizkraftwerk
- Trocknungsanlagen

sowie deren notwendige Nebenanlagen, Lagergebäude und Lagerflächen, Zufahrten, Stellplätze, Wartungsflächen, die dem vorgenannten Nutzungszweck dienen.

Das Biomasse -Heizkraftwerk dient zur Energiegewinnung als zentrale Energieversorgungsanlage zur Wärmeversorgung von Anwesen im Umfeld der Heizanlage sowie zur Versorgung einer Trocknungsanlage in Zeiträumen mit geringem Energiebedarf für die Wärmeversorgung.

- zulässige Nennwärmeleistung Heizleistung 5 MW

## 2.3.

### **Sondergebiet SO 3 „Sondergebiet gewerbliche Tierhaltung“**

Gem. § 11 Abs. 2 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, wird für die Art der Nutzung im Geltungsbereich SO 3 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet gewerbliche Tierhaltung“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Erhaltung und Ansiedlung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen (Rinderhaltung) sowie Artverwandten Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Sondergebiet gewerbliche Tierhaltung“ sind allgemein zulässig

- a. Anlagen zur Erhaltung und Ansiedlung von gewerblichen Tierhaltungsanlagen (Milchvieh- und Rinderhaltung), jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen;

- b. Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze und sonstige dem Nutzungszwecken dienende Nebengebäude zulässig.
- c. Die Errichtung einer Gastankstelle zur Vermarktung von eigenproduziertem Gas ist zulässig.
- d. die Errichtung eines Hofladens zur Vermarktung von eigenproduzierten landwirtschaftlichen Produkten sonstigen Handelsprodukten hofladentypischer Sortimente ist zulässig.
- e. Im Planbereich des SO 4 ist eine Getreidemahlmühle zum Mahlen von Getreide zum Eigenverbrauch zulässig,

- 2.4. Durchführung von Baugenehmigungsverfahren**  
Hinsichtlich der Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1, S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO) wird auf den § 6.2 verwiesen

### § 3 Maß der baulichen Nutzung im teilräumlichen Geltungsbereich I

#### 3.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Geltungsbereich SO 1	0,8
Geltungsbereich SO 2	0,8
Geltungsbereich SO 3	0,8
Geltungsbereich SO 4	0,8

#### 3.2 Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Geltungsbereich SO 1	0,8
Geltungsbereich SO 2	0,8
Geltungsbereich SO 3	0,8
Geltungsbereich SO 4	1,0

- 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindung oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

#### 3.4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

##### 3.4.1 Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhe:

Unterer Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Sie darf maximal liegen.

im Bereich SO 1 und SO 2 auf 564 m NHN  
im Bereich SO 3 und SO 4 auf 565 m NHN

Handelt es sich um Gebäude oder Gebäudeteile ohne Boden über Erdgleiche gilt als unterer Bezugspunkt die maximal zulässige Höhe

im Bereich SO 1 und SO 2 von 564 m NHN  
im Bereich SO 3 und SO 4 von 565 m NHN

oberer Bezugspunkt:

der obere Bezugspunkt der festgesetzten Wandhöhe ist die Oberkante der Dachhaut bzw. des Wandelements an der Wandaußenseite, gemessen an der Traufkante.

### 3.5 Wandhöhe (Traufhöhe)

#### 3.5.1 max. Wandhöhe:

Geltungsbereich SO 1	10,00 m
Geltungsbereich SO 2	12,00 m
Geltungsbereich SO 3	7,00 m
Geltungsbereich SO 4	15,00 m

#### 3.5.2 zusätzliche Höhenfestlegungen

##### im Geltungsbereich SO 1 „Energiegewinnung Biogasanlage“

Für die Errichtung von zwei Fermentern als Hochbehälter in Stahlbetonbauweise ist eine max. Höhe von 25,0 m jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 589,0 m NHN zulässig. Hierbei sind sämtliche Behälteraufbauten für Rührwerke, Gebläse, Elevatoren etc. mit inbegriffen. Die Höhe des nutzbaren Volumens des Fermenters darf 20,0 m nicht überschreiten.

##### im Geltungsbereich SO 4

Für die Errichtung von Getreidelagern (Getreidesilo) ist eine max. Höhe von 25,0 m jedoch nur bis zu einer max. Höhe von 590,0 m NHN zulässig. Hierbei sind sämtliche Behälteraufbauten für Gebläse, Elevatoren etc. mit inbegriffen. Die Höhe des nutzbaren Volumens des Getreidelagers (Getreidesilo) darf 20,0 m nicht überschreiten.

### 3.6

#### Firsthöhe

Im Geltungsbereich darf die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern sowie Aufbauten bei baulichen Anlagen wie z. B. durch Gashauben bei Nachgärern und Gärrestlagern, die unter 3.5 angegebene maximale Wandhöhe um maximal wie nachfolgend angegeben übersteigen:

Geltungsbereich SO 1	10,00 m
Geltungsbereich SO 2	5,00 m
Geltungsbereich SO 3	7,00 m
Geltungsbereich SO 4	5,00 m

Davon ausgenommen sind Abgas- und Lüftungskamine.

- 3.7 Attikaaufkantungen**  
Attikaaufkantungen sind zulässig bis zu einem Maß von 25 cm über dem höchstgelegenen Punkt der Dachabdichtung. Photovoltaikanlagen, Aufzugsüberfahrten, Lichtbänder dürfen bis zu 1,0 m über die Attikaoberkante hinausragen.
- 3.8 Geländeanpassungen**  
im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Geländeänderungen, Abgrabungen und Auffüllungen zulässig, soweit diese für die Anbindungen der befestigten Flächen an die entsprechende Gebäudeebene des Erdgeschoßfußbodens (maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe) erforderlich werden.
- im Bereich SO 1 und SO 2 von 564 m NHN  
im Bereich SO 3 und SO 4 von 565 m NHN
- Abgrabungen und Auffüllungen zu Nachbargrundstücken, öffentlichen Straßen und Wegen sind unzulässig. Geländeanpassungen zu Nachbargrundstücken, öffentlichen Straßen und Wegen sind als Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:3 (Höhe:Länge) zulässig.
- 3.9 Schutzmauern und -wälle**  
Notwendige Schutzmauern und -wälle dürfen mit der für die Rückhaltung des erforderlichen Havarievolumens errichtet werden.
- § 4 Bauweise im teilräumlichen Geltungsbereich I**  
Es wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.
- § 5 Gestaltung im teilräumlichen Geltungsbereich I**
- 5.1** Im Plangebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig
- 5.2 Dachneigung**  
Im Plangebiet DN bis 40°
- 5.3 Abdeckungen von Fermentern und Gärrestebehältern**  
Zur Abdeckung von Fermentern und Gärrestebehältern sind Planenabdeckungen in Zeltdach-, Kegeldach- oder in Kuppeldachform zulässig.
- 5.4 Farbgestaltung und Baustoffe**
- 5.4.1 Dacheindeckung**  
**Satteldächer und Pultdächer**  
Für Dacheindeckungen sind naturrote, rotbraune oder anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

### Abdeckungen von Fermentern und Gärrestebehältern

Hierfür dürfen nur Planen in zurückhaltenden grünen oder grauen Farbtönen verwendet werden

#### 5.4.2

#### Farbgestaltung Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036

Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025

Brauntöne: 8000; 8001; 8024; 8025

Rottöne: 3011; 8012

Weißtöne 9001; 9002; 9010; 9016; 9018

Rottöne	3011	8012			
Beigetöne	1000	1001	1002	1013	1015
	1019	1035	1036		
Grüntöne	6003	6013	6021	6025	
Brauntöne	8000	8001	8024	8025	
Weißtöne	9001	9002	9010	9016	9018

Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

#### Hinweis

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

## § 6

### Immissionsschutz im teilräumlichen Geltungsbereich I

#### 6.1

#### Schallimmissionen

Aufgrund der nachfolgenden angegebenen Abstände zu den nächstgelegenen Siedlungsgebieten ist nicht mit unzulässigen Immissionseinwirkungen auf diese Gebiete zu rechnen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet haben zu dem vorliegenden Plangebiet, jeweils als geringster Abstand gemessen:

- Wohngebiet im Süden von Salgen ca. 700 m
- Wohngebiet im Westen von Hausen ca. 625 m
- Wohngebiet im Südosten von Pfaffenhausen ca. 940 m

Die nächstgelegene Bebauung von Dorf- und Mischgebieten haben zu dem vorliegenden Plangebiet, jeweils als geringster Abstand gemessen:

- Dorfgebiet (MD) im Süden von Salgen ca. 990 m
- Dorfgebiet (MD) im Norden von Hausen ca. 425 m
- Mischgebiet im Südosten von Pfaffenhausen ca. 620 m

Die nächstgelegene Bebauung von Gewerbegebieten haben zu dem vorliegenden Plangebiet, jeweils als geringster Abstand gemessen:

- Gewerbegebiet im Südosten von Pfaffenhausen ca. 270 m

## 6.2. Durchführung von Baugenehmigungsverfahren (Art 58 Abs. 1 S. 2 BayBO i.V.m. Art 81 BayBO)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO wird für solche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, von denen Lärmemissionen ausgehen.

## 6.3 Geruchsimmissionen

im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zur Erweiterung der Rinderhaltung des Viehweidhofs in 87775 Hausen wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu Geruch, Ammoniak, Stickstoffdeposition, Feinstaub und Staubbiederschlag von dem IB iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Belfortstraße 2, 81667 München erstellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen Entwicklungsmöglichkeiten für die im Geltungsbereich liegenden Betriebe geschaffen werden. Aufgrund der mit einer Entwicklung einhergehenden Änderungen von bestehenden Emissionsquellen und/oder der Schaffung neuer Emissionsquellen ist eine erneute Begutachtung durchzuführen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine konkrete Anlagenplanung, die zu einer Begutachtung erforderlich ist, festgelegt. Eine konkrete Festlegung der Anlagenkenn- und Betriebsdaten erfolgt im Rahmen nachgeordneter bauaufsichtlicher und immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren.

Im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist durch eine Begutachtung der Nachweis zu erbringen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen hervorgerufen werden.

## § 7

### Flächen für Versorgungsanlagen im teilräumlichen Geltungsbereich I

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, soweit gesetzliche Festlegungen nicht entgegenstehen, unterirdisch zu verlegen.



## § 8 Grünordnung und Ausgleichsflächen im teilräumlichen Geltungsbereich I

- 8.1. Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 8.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

### Hinweis:

Es wird darauf hinweisen, dass bei Planung von Randbepflanzung an der Grenzabstand nach Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten ist.

- 8.2. **Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.**

### **Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):**

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus Avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
heimische Obstgehölze bewährter Sorten

### **Durchwurzelbare Fläche für Bäume**

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

### **Sträucher:**

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)

- 8.3. Die Anzahl der in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume ist zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten laut Regelung unter 8.2.

### **Umgrenzung von Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Grundstückseingrünung**

In der gemäß Planzeichen festgesetzten "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Grundstückseingrünung" sind standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Artenliste dieser Satzung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen, hierbei ist eine Pflanzdichte von 1,0 x 1,50 m je Gehölz und ein Strauch-Baum-Verhältnis von mindestens 50:1 einzuhalten.

#### 8.4 **Durchgrünung des Baugebiets**

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 19 (BauNVO) über die zulässige Grundfläche wird festgesetzt, dass min. 2 % der bebaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche (Rasen (Blühfläche und/oder Pflanzfläche) zu gestalten und von jeglicher Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, usw.) freizuhalten sind. Hierbei bleiben festgesetzte Flächen der Randeingrünung mit Pflanzbindungen unberücksichtigt. Auf diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> bebauter bzw. befestigter Fläche ein Großbaum der Pflanzliste nach § 8.2 zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen sind entsprechend groß dimensionierte, durchwurzelbare Pflanzbereiche zu schaffen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 80 cm haben.

#### 8.5. **Ausgleichsregelung**

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

##### **Ausgleichsfläche:**

Eingriffsfläche gesamt	57.430,0 m <sup>2</sup>
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	29.245,0 m <sup>2</sup>

**Nachdem sich die festgelegten Ausgleichsflächen auf den Gemeindegebieten der Gemeinde Stetten im Ortsteil Erisried auf der Fl. Nr. 236 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 205, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Stetten sowie der Gemeinde Tussenhausen im Ortsteil Mattsis auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 337, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Tussenhausen befinden, sind hierzu vertragliche Regelungen mit den Gemeinden Stetten und Tussenhausen zu treffen. Dabei können die Gemeinden Stetten und Tussenhausen davon ausgehen, dass die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch umgesetzt werden. Damit sind die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen bindend rechtlich gesichert.**

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum

Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

### **Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs**

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 29.245,0 m<sup>2</sup> = Ausgleichsfläche** wird auf dem **Gemeindegebiet der Gemeinde Stetten im Ortsteil Erisried auf der Fl. Nr. 236 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 205, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Stetten sowie der Gemeinde Tussenhausen im Ortsteil Mattsis auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 337, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Tussenhausen** erbracht. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu ein auf den Flächen der Fl. Nrn. 236 und einer Teilfläche. 205 Gemarkung Erisried jeweils ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlegung von mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen und auf der Fl. Nr. 337 Teilfläche Gemarkung Mattsies ein mäßig extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. **Hierzu sind mit den Gemeinden Stetten und Tussenhausen vertragliche Regelungen zu treffen.**

Auf die Ausführungen der Nachrichtlichen Übernahme Ausgleichsflächen in der vorliegenden Satzung, sowie des Umweltberichts wird verwiesen.

Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung.

## **§ 9**

### **Versickerung von Niederschlagswasser im teilräumlichen Geltungsbereich I**

**Die anfallenden Oberflächenwasser sind über die noch zu erstellenden Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen (Rigolen bzw. Rückhalte- und Sickerbecken sowie Oberflächenwasserkanäle im Trennsystem) auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu bewirtschaften.**

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten,

befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen, sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Im Weiteren wird auf die Ausführungen in der Begründung (Nr. 11) verwiesen.

## § 10

### Abstandsflächen im teilräumlichen Geltungsbereich

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

## § 11

### Inkrafttreten

Der vorliegende Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

## Nachrichtliche Übernahme Ausgleichsflächen

Nachdem sich die festgelegte Ausgleichsfläche auf dem Gemeindegebiet der Gemeinden Stetten im Ortsteil Erisried auf der Fl. Nr. 236 und einer Teilfläche der Fl. Nr. 205, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Stetten und in Tussenhausen im Ortsteil Mattsis auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 337, innerhalb des Hoheitsgebiets der Gemeinde Tussenhausen befinden, kann diese nicht als Bestandteil der Satzung festgesetzt werden.

Hierzu wurde eine vertragliche Regelung mit der Gemeinden Stetten und Tussenhausen getroffen. Dabei können die Gemeinden Stetten und Tussenhausen davon ausgehen, dass die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch umgesetzt werden. Damit sind die Realisierung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen bindend rechtlich gesichert.

### Ausgleichsfläche:

Die durchgeführte Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach dem BNatSchG § 13, 14 und 15 ergeben nachfolgende Ausgleichsflächen:

<b>Eingriffsfläche gesamt</b>				<b>4.770,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt</b>				<b>2.576,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsfläche A2 auf dem Grundstück</b>				
<b>Fl. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Faktor</b>	<b>anrechenbare Ausgleichsfläche</b>
Fl. Nr. 213	Eppishausen	8.100,0 m <sup>2</sup>	1,0	8.100,0 m <sup>2</sup>

Teilfl.			
<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>			<b>8.100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>erforderliche Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Am Eschenweg"</b>			<b>2.576,0 m<sup>2</sup></b>
erforderliche Ausgleichsfläche Bebauungsplan "Am Hohenschlauer Weg"			450,00 m <sup>2</sup>
Überkompensation	5.074,0 m <sup>2</sup>	1,0	5.074,0 m <sup>2</sup>

Die Ausgleichsfläche der Überkompensation ist in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbereichs der Ausgleichfläche A3 in Mattsis mit einer Fläche von 2.985,0 m<sup>2</sup> markiert und entsprechend dargestellt.

Die Ausgleichsflächen sind dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

### Nachgewiesene Ausgleichsflächen

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche von **2.576,00 m<sup>2</sup> = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgenden angeführten Grundstücken erbracht. Hier soll unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu entwickelt werden.

#### **Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets ORTSTEIL ERISRIED AUF DER FL. NR. 236**

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 236, Gemarkung Erisried nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der Anlegung von Feuchtmulden zu entwickeln.

#### **Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Plangebiets ORTSTEIL ERISRIED AUF DER FL. NR. 205 TEILFLÄCHE**

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 205 Teilfläche, Gemarkung Erisried nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) einschl. der

Anlegung von mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen zu entwickeln.

**Ausgleichsfläche A3 außerhalb des Plangebiets  
ORTSTEIL MATTSIS AUF DER FL. NR. 337 TEILFLÄCHE**

Die Ausgleichsfläche A3 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 337 Teilfläche Gemarkung Mattsies nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu mäßig extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Weitere Festlegungen siehe Planzeichnung

## Hinweise/ Empfehlungen

### Bodenversiegelungen

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden und Niederschlagswasser zu versickern

### Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro im Rahmen der Gebäudeplanung ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

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

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

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

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

### **Künstliche Auffüllungen, Altablagerungen etc.**

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

### **Bodenmanagement**

Anfallender Bodenaushub ist soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Es ist mit den in Frage kommenden verwertenden Betrieben (wie Landwirten, Erdenwerken, Kompostplätzen oder Erwerbsgärtnereien) frühzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine umweltgerechte und zulässige Verwertung sicherzustellen.

Es empfiehlt sich, die chemische und physikalische Beschaffenheit der Böden im Gemeindegebiet möglichst detailliert (Humusgehalt, Bodenart, Grobbodenanteil, pH-Wert, Arsen, Schwermetalle und organische Verbindungen) bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfassen und mit einem umwelt- und sachgerechten Entsorgungskonzept in Vorleistung zu gehen.

Grundsätzlich kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont werden und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub dementsprechend umzugehen.

### **Metalldächer**

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

### **Unterirdische Verlegung von Erschließungsanlagen**

Es ist anzustreben, dass sämtliche Erschließungsanlagen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch verlegt werden. Hierzu sind die entsprechenden Erschließungsträger wie Energieversorger und Deutsche Telekom frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

### **Vorkehrungen bezüglich Naturschutz**

Lichtschächte, Kellertreppen und Regenfallrohre sind so zu gestalten, dass Tiere wie Insekten, Amphibien, Reptilien und sonstige Kleintiere nicht gefährdet werden. So sind z. B. die Gitterrostabdeckungen der Lichtschächte mit engmaschigem Maschendraht zu versehen. Bei Verwendung von großflächigen Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag die für Vögel wahrnehmbaren Omilux-Scheiben bzw. vergleichbare Gläser zu verwenden. Für alle Außenbeleuchtungen sind im Plangebiet zur Schonung der nachtaktiven Insekten ausschließlich insektenfreundliche Lampen und Lampenschirme, die kein Streulicht erzeugen, zugelassen.

### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

### **Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugängliche Vorschriften**

Alle der Planung zugrundeliegenden Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften können bei der (Verwaltungsgemeinschaft in Gessertshausen) zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

**Fassaden- und Dachbegrünung**

Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen erfüllen besondere ökologische und gestalterische Funktionen und sind ein positiver Beitrag in naturschutzfachlicher Hinsicht. Bei der Planung von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sollten derartige grünordnerische Maßnahmen Berücksichtigung finden.

**Bauwasserhaltung**

Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.:

**Hangwassersituation wild abfließendes Wasser**

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Es wird empfohlen, das an das Gebäude anschließende Gelände so auszubilden und die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens dementsprechend zu wählen, dass für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens eine Sockelhöhe von min. 25 cm entsteht. Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

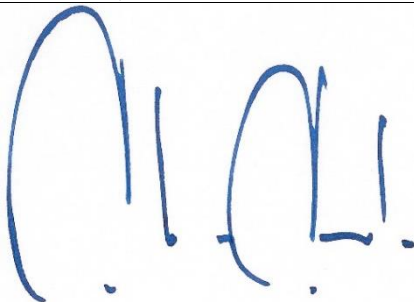
Aufgrund des nahezu ebenflächigen Geländes (563,50 bis 564,50 m NHN auf ca. 370 m = ca. 0,2 %) ist nicht mit Hangwasserabflüssen zu rechnen.

**Bauliche Anlagen im 60 m Bereich der Östlichen Mindel**

Nachdem sich das Plangebiet zum Teil im 60-Meterbereich der Östlichen Mindel befindet, bedürfen sämtliche Anlagen in diesem Bereich einer Anlagengenehmigung gem. Art. 20 BayWG.

Balzhausen, \_\_\_\_\_

Ausgefertigt am..... \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerhard Glogger, Architekt\_\_\_\_\_  
Roland Hämmerle, Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in den Sitzungen vom 01.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... bekannt gemacht.

## Öffentliche Auslegungen

### 1. Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.12.2023 bis einschließlich 11.01.2024 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt

### 2. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt

### 3. Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zum dritten Mal öffentlich ausgelegt.

## Beteiligung Träger öffentlicher Belange

### 1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.08.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 07.12.2023 bis einschließlich 15.01.2024 beteiligt.

### 2. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.04.2025 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

### 3. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Salgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Salgen, den.....

.....  
Unterschrift Bürgermeister Roland Hämmerle

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Gemeinde Salgen, den.....

.....  
Unterschrift Bürgermeister Roland Hämmerle

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Salgen, den.....

.....  
Unterschrift Bürgermeister Roland Hämmerle

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig in Kraft getreten.

Gemeinde Salgen, den.....

.....  
Unterschrift Bürgermeister Roland Hämmerle