



GEMEINDE OSTERZELL

Einbeziehungssatzung

„Krautgartenweg“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert:
Endfassung:

11.03.2026

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil
U-Plan
Büro für Umweltberatung &
angewandte Landschaftsplanung GbR
Mooseurach 16
82549 Königsdorf
Tel. 08179 / 925540
mail@buero-u-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Ziele und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Topographie	3
2.	Planerische Zielsetzung	3
3.	Denkmalschutz	4
4.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
5.	Verfahren	5
6.	Grünordnerische Zielsetzung und Belange	5
7.	Umweltschutz	6
8.	Immissionsschutz	6
9.	Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser	6
10.	Niederschlagswasserbewirtschaftung	7

Anlagen

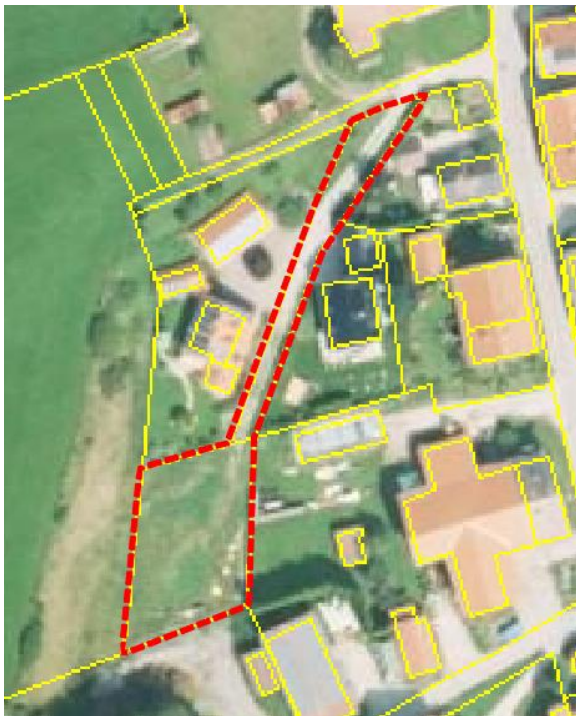
Geotechnischer Bericht
Landschaftspflegerischer Begleitplan (Umweltbericht) mit Anlage 1
Lufthygienische Untersuchung
Überschwemmungsflächen HQ100 (Plan)

1. Allgemeines

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Osterzell beabsichtigt im Bereich des Krautgartenweges, auf einer Fläche von ca. 1.178 m² der Flurstücke, 938/3 und 938/4, Gemarkung Osterzell, den Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Krautgartenweg“ dient der Ortsrandabrundung und Ortsrandsicherung. Der Ortsrand in Richtung Westen soll mittels Wohnbebauung gefasst werden und die Schaffung von Baurecht gewährleistet werden. Die Erschließung zum Grundstück wird über den bestehenden Privatweg (Bestandteil der Einbeziehungssatzung) gesichert.



Bayern Atlas, Luftbild unmaßstäblich

1.2 Lage und Topographie

Die einzubeziehende Fläche mit der Fl.Nr. 938/3 grenzt im Süden und Westen an Grünflächen, im Norden und Osten an bestehende Bebauungen an. Die einzubeziehende Fläche mit der Fl.Nr. 938/4 (bestehender Privatweg) wird durch Wohnbebauung begrenzt.

Die einzubeziehende Fläche 938/3 weist ein leichtes Süd-Nordgefälle von ca. 0,35-0,85 m und ein West-Ost-Gefälle von ca. 0,30-0,60 m auf. Die einzubeziehende Fläche 938/4 weist ein leichtes Gefälle in Richtung Norden auf.

2. Planerische Zielsetzung

Durch den gewählten Umgriff soll das von der angrenzenden, bestehenden Bebauung geprägte, aber noch im Außenbereich befindliche Flurstücke 938/3 am Krautgartenweg sowie das Flurstück 938/4 (bestehender Privatweg), Gemarkung Osterzell, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Um die geplanten Parzellen nicht zu sehr in den Außenbereich zu konzipieren, hat der Gemeinderat Osterzell beschlossen die Flächen in die Planung mit einzubeziehen.

Die Baugrenzen sollen den Gebäudestandort festschreiben, bilden einen städtebaulichen Lückenschluss zur bestehenden Bebauung im Norden und Osten. Im Süden wird die einzubeziehende Fläche durch Grünstrukturen und im Westen durch die Böschungskante im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche abgeschlossen.

Die Baugrenze wurde etwas großzügiger gewählt um bei der Planung mehr Spielraum zu ermöglichen.

Um die vorhandene Körnung der Hauptgebäude im Vergleich zum umliegenden Bestand zu regeln, wird gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO eine maximale Gebäudetiefe von 12,0 m und eine maximale Gebäudebreite von 10,0 m festgesetzt.

Zur Sicherung der Wohnfunktion für die ortsansässige Bevölkerung, zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen durch häufig wechselnde Kurzzeitbeherbergung, zur Erhaltung der Gebietsprägung als Wohngebiet und zur Bündelung touristischer Nutzungen in hierfür vorgesehenen Sonderbereichen werden Ferienwohnungen, Ferienhäuser und sonstige Beherbergungsbetriebe im Sinne kurzfristiger Beherbergung gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Geltungsbereich dieser Satzung ausgeschlossen.

Um aber dennoch die landwirtschaftliche Fläche im westlichen Bereich nicht einzuschränken und weiter in den Außenbereich zu verschieben wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m festgesetzt. Gleiches gilt für den angrenzenden südlichen Bewuchs. Hier wird ebenfalls ein Abstand der Baugrenze von 5,0 m festgesetzt.

3. Denkmalschutz

Im süd-östlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich ein Teil eines Bodendenkmals, welches östlich weiter parallel zum Geltungsbereich verläuft:

Aktennummer D-7-8130-0023, Straße der römischen Kaiserzeit



Bayern Atlas, Luftbild unmaßstäblich

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals D-7-8130-0023 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befindet sich im Süd-Westen ein Ausläufer des Biotops 8130-0030, Kiesgruben-Böschung westlich Oberzell (Biotop ist gemäß Kartierung 2025 erloschen). Die im Geltungsbereich befindliche Fläche wird von der unter Punkt 2 beschriebenen Baugrenze nicht berührt.



Bayern Atlas, Luftbild unmaßstäblich

5. Verfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

6. Grünordnerische Zielsetzungen und Belange

Der Einbeziehungsbereich umfasst intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland und liegt benachbart zu bestehenden Wohnbauflächen. Nach Westen schließt eine steile Böschung an den Geltungsbereich an. Entsprechend ist der Planbereich nur wenig einsehbar. Das in der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 1991 dargestellte Biotop, welches sich geringfügig mit dem Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung überlagert, ist heute nicht mehr vorhanden.

Die Satzung enthält eine quantitative Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die eine Mindestdurchgrünung der Baugrundstücke sicherstellt, ohne dass den Bauherren die Lage der Pflanzungen vorgegeben ist. Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf den Baugrundstücken wird bewusst verzichtet, da die im Böschungsbereich gelegene Ausgleichsfläche diese Funktion übernimmt.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf der Basis einer im Jahr 2025 durch Herrn Dipl. Biol. Matthias Galm durchgeführten Kartierung nach Bayerischer Kompensationsverordnung erfolgte die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Ergebnisse der Kartierung, die Ausgleichsermittlung sowie die Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plan sind in der Anlage 1 zu dieser Begründung in den Karten 1 bis 3 dargestellt.

Bei den betroffenen Eingriffsflächen überwiegend um intensiv genutztes Grünland (G11) und um vorhandene Wegflächen (vgl. Karte 1 „Bestand und Bewertung“). Für die Baugrundstücke wurde eine GRZ von 0,25 zu Grunde gelegt, für die im Plan festgesetzte Erschließungsstraße wurde von einer vollständigen Versiegelung ausgegangen (Faktor 1,0) angesetzt (vgl. Karte 2). Als Ausgleichsfläche bietet sich die an westlich an den Geltungsbereich anschließende Böschung (Fläche: 229 m²), die derzeit als K11 „Artenarme Säume und Staudenfluren“ (4 WP) ausgeprägt ist. Hier bietet sich die Pflanzung von heimischen Gehölzen an, wodurch eine Aufwertung von 6 Wertpunkten je Quadratmeter Ausgleichsfläche erreicht wird. Entsprechend können dadurch alle mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe kompensiert werden.

8. Immissionsschutz

Es wird auf die Lufthygienische Untersuchung, Projekt Nr. 2026 1943, aus 01/2026 des Planungsbüros emplan, Augsburg verwiesen. Diese ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Südwestliche Landwirtschaft (Flurnummer 327/2)

Aus einem genehmigtem Bauantrag vom April 2025 geht hervor, dass der Stallbereich bereits als Wasch- und Technikraum genutzt wird. Der Frontbau des Anwesens wurde im Jahr 2024 vollumfänglich renoviert. Letztmalig weisen Pläne aus dem Jahr 1965 (Hoferweiterung) und dem Jahr 1966 (Jauchegrube) auf eine landwirtschaftliche Nutzung hin. Dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten liegen keine Informationen über eine landwirtschaftliche Nutzung und keine Tierplatzzahlen vor. Die Landwirtschaft wird seit mindestens 40 Jahren nicht mehr genutzt, wodurch auch die genehmigte Nutzung verwirkt ist. Eine Verzichtserklärung, als auch eine Beurteilung nach TA Geruch ist nicht notwendig.

Südöstliche Landwirtschaft (Flurnummer 327/3)

In der südöstlich gelegenen Landwirtschaft befinden sich aktuell 185 Stück Färsen (Jungrinder) mit einem GV-Faktor (Großvieheinheiten) von 0,6. Der Abstand zwischen geplantem Baufenster auf der Flurnummer 297 und dem nächstgelegenen relevanten landwirtschaftlichen Gebäude beträgt ca. 89 m.

9. Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser

Es besteht die gesetzliche Pflicht zur Berücksichtigung des Klimawandels und des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 5 Satz 2 & Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Dies betrifft im Planungsgebiet die Gefahren aus Sturzfluten infolge von Starkregenereignissen.

Die bayernweit verfügbare Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut gibt erste Hinweise auf Überflutungsgefahren infolge von außergewöhnlichen Starkregenereignissen. Die Gemeinde Osterzell führt momentan ein kommunales Sturzflut-Risikomanagement durch. Basierend auf der Starkregengefahrenkarte der Gemeinde

wurden potenzielle Fließwege identifiziert, die das Plangebiet ausgehend der westlichen Hanglage queren. Die Festsetzungen im B-Plan stellen sicher, dass diese Korridore in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden.

Die Planung trägt dem Gebot der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung. Ziel ist eine integrierte Überflutungsvorsorge, die über die rein technische Entwässerung hinausgeht, um das Risiko für Gebäude und Infrastruktur bei urbanen Sturzfluten zu minimieren. Aus diesem Grund sind Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Das Gelände ist so zu modellieren, dass oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser nicht in Gebäude eindringen kann. Ein freier Abfluss über befestigte Flächen ist zu gewährleisten. Die Geländeoberfläche ist dabei in der Höhe weitgehend zu belassen. Notwendige Geländeangleichungen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Sturzflutereignisse zu bewerten und entsprechende Maßnahmen zur Eigenvorsorge zu ergreifen. Wild abfließendes Wasser darf jedoch nicht zu Ungunsten von Nachbargrundstücken abgeleitet werden. Auf § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wird ausdrücklich hingewiesen. Empfehlenswert ist deshalb eine aufgeständerte Bauweise, die eine Unterströmung des Bauwerkes zulässt.

Entsprechende Maßnahmen der Eigenvorsorge können der Hochwasserschutzfibel Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit entnommen werden.

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Entsprechende Hinweise zum Eigenschutz (Objektschutz) dienen der Verhinderung von Schäden für Gesundheit und Eigentum.

Starkregen und daraus folgende Sturzfluten können nicht für alle Ereignisse schadlos bleiben. Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird deshalb empfohlen. Informationen enthält der Flyer „Voraus denken – elementar versichern“ der Bayerischen Staatsregierung sowie die Internetseite <https://www.elementar-versichern.de/>

Straßenprofile im Bebauungsplanbereich sind ebenfalls unter Berücksichtigung der Starkregenthematik auszubilden. Bei Überlastung z.B. des Kanalnetzes oder der Wasseraufnahme des Bodens dienen diese als Notwasserwege um das Oberflächenwasser auf den bestehenden Abflusspfaden abzuleiten. Es ist darauf zu achten, dass keine Abflusskonzentration stattfindet.

Basis ist die Berechnung der Fließwege aus März 2026 des Ingenieurbüros Mooser, Kaufbeuren mit Festsetzungen in Text- und Planteil.

10. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten vom 10.12.2025 des Ingenieurbüro fm Geotechnik, Altusried liegen im Bereich von unterlagerten Talkkiesen (schwach schluffig und schluffig) durchlässige Böden mit k_f -Werten von $3,6 \cdot 10^{-4}$ m/s bis $8,9 \cdot 10^{-5}$ m/s vor. Aufgrund der gut durchlässigen Bodenverhältnisse wird das Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken versickert. Damit wird die Grundwasserneubildung gefördert und das Kanalnetz entlastet.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat nach den geltenden Vorschriften zu erfolgen. Die DWA-A 138-1 ist hier zu nennen. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch

für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Rigolen ohne Vorreinigung sind nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.

Ein Überflutungsnachweis nach geltenden Normen (z. B. DIN 1986-100 oder DIN EN 752) ist für die Niederschlagswasserentsorgung zu führen.

Geeignete Maßnahmen werden auf Basis der am 10.12.2025 vom Ingenieurbüro fm Geotechnik, Altusried durchgeführt Baugrunderkundung ermittelt. Der geotechnische Bericht, Projekt Nr. A2510014, vom 23.01.2026 liegt als Anlage bei.

Gemeinde Osterzell, den

Bernhard Bucka
Erster Bürgermeister