



GEMEINDE OSTERZELL

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „KRAUTGARTENWEG“

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

A) Satzung

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Bereich Krautgartenweg, Gemarkung Osterzell der Gemeinde Osterzell, Ortsteil Oberzell

Die Gemeinde Osterzell, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2026 aufgrund von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereichs am Krautgartenweg, Gemarkung Osterzell, durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen (Einbeziehungssatzung).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Krautgartenweg“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (siehe Seite 9 dieser Satzung).

§ 2 In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Krautgartenweg“ der Gemarkung Osterzell, Gemeinde Osterzell tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das vom Geltungsbereich erfasste Flurstücke 938/3, Gemarkung Osterzell, wird in den im Zusammenhang bebauten Bereich Krautgartenweg gemäß § 34 Abs. 4 einbezogen. Das Flurstück und 938/4 befindet sich bereits im bebauten Bereich des Krautgartenwegs.
2. Innerhalb der in Nr. 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB, jedoch unter Einhaltung der folgenden Punkte:
 - 2.1 Von den in den §§ 2–4 BauNVO vorgesehenen Nutzungsarten werden Ferienwohnungen, Ferienhäuser sowie sonstige Beherbergungsbetriebe im Sinne kurzfristiger Beherbergung von Gästen nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO im Geltungsbereich dieser Satzung ausgeschlossen.
 - 2.2 Für Hauptbaukörper 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.
 - 2.3 Auf dem Grundstück ist je angefangene 300 m² nicht über- oder unterbauter Fläche ein heimischer Baum (vgl. Pflanzliste unter Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 Prozent der nicht über- oder unterbauten Fläche mit heimischen Gehölzen (Bäume und Sträuchern) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. dazu Pflanzliste unter Hinweise).
 - 2.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt für den hier vorliegenden Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Umfang von 229 m² auf einer Teilfläche des Flurstückes 938, Gemarkung Osterzell durch Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen. Die Flächenabgrenzung und die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Anlage 1 der Begrünung zu dieser Einbeziehungssatzung beschrieben.
 - 2.5 Die Mindesthöhe der Oberkante FFB EG wird in der Planzeichnung durch eine absolute Höhenkote ü. NHN. festgesetzt. Die maximale Höhe der OK FFB EG wird mit maximal 30 cm über der Mindesthöhe der OK FFB EG festgesetzt.
 - 2.6 Zufahrten, Stellplätze und Wendeflächen für die Feuerwehr sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen, Asphaltflächen sind ausgeschlossen. Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.
 - 2.7 Einfriedungen sind straßenseitig als Holzzäune, zwischen den Grundstücken auch als Drahtgeflecht- oder Drahtgitterzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Diese sind sockellos auszuführen mit einer Bodenfreiheit von 15 cm.
 - 2.8 Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplatz auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze, Garagen

und Carports sind außerhalb der Baugrenze nur in den dargestellten Flächen zulässig.

2.9 Das Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten auf dem Grundstück zu versickern.

2.10 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.

2.11 Oberflächenwasser und wildabfließendes Wasser

Am 10.12.2025 wurden vom Ingenieurbüro fm Geotechnik, Altusried eine Baugrunderkundung durchgeführt. Der geotechnische Bericht, Projekt Nr. A2510014, vom 23.01.2026 liegt als Anlage bei. Dieser Test dient als Basis für die Ermittlung des K_f -Werts. Der Sickertest ergab im Bereich von Talkkiesen (schwach schluffig und schluffig) einen k_f -Wert von $3,6 \cdot 10^{-04}$ m/s bis $8,9 \cdot 10^{-05}$. Auffüllungen ergaben einen k_f -Wert von $1 \cdot 10^{-07}$ bis $1 \cdot 10^{-08}$ m/s.

Schutz des Gebäudes: Die Oberkante Fertigfußboden (OFF) des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über der höchsten bekannten Sturzflutwasserlinie (oder dem angrenzenden Gelände) anzuordnen.

Fließwege: 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.

Das Plangebiet ist in der Sturzflutgefahrenkarte als Bereich mit hohem Risiko ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Empfehlenswert ist eine aufgeständerte Bauweise, die eine Unterströmung des Bauwerkes zulässt.

C) HINWEISE

1. Als heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher können unter anderem gelten (= beispielhafte Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher):

Bäume 1. Wuchsordnung (Großkronige Bäume)

Bergahorn *	Acer pseudoplatanus
Rotbuche *	Fagus sylvatica
Stieleiche *	Quercus robur
Hainbuche*	Carpinus betulus*
Winterlinde *	Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch, StU 12-14

Bäume 2. Ordnung (Mittelkronige Bäume)

Birke*	Betula pendula*
Feld-Ahorn	Acer campestre
Vogelkirsche*	Prunus avium*

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12

Bäume 3. Ordnung (Kleinbäume)

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Holz-Birne	Pyrus communis
Holz-Apfel	Malus sylvestris
Sal-Weide	Salix caprea ('mas')

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12

Und Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme

Sträucher:

Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Berberitze	Berberis vulgaris
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gewöhnliche	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna, laevigata
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 cm

* Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind zu beachten.

2. Um das Baugebiet schließen landwirtschaftlich genutzte Felder an. Ortsübliche, zeitweilige Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden und sind durch die Besitzer bzw. Anwohner bei ordnungsgemä-

ßer Bewirtschaftung entschädigungslos zu dulden. Dies gilt auch für nicht auf-schiebbare Arbeiten auf den landwirtschaftlichen Flächen an Sonn- und Feiertagen sowie während der Erntezeit nach 22 Uhr. Die Grenzwerte der Geruchsemissionen nach TA Luft dürfen nicht überschritten werden.

3. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ostallgäu zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) um das weitere Vorgehen abzustimmen.
4. Auf die Satzung über die Errichtung von Stellplätzen der Gemeinde Osterzell in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.
5. Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
6. Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blf_d_denkmalvermutung_flyer.pdf](#) (bayern.de)
7. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
8. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dok_uvorgaben_april_2020.pdf.

9. Schutzgut Boden

Die geplante Baumaßnahme betrifft einen Boden mit einer hohen Funktionserfüllung. Es wird daher dringend empfohlen, bereits in der Planungs- und Ausführungsphase die Belange des Schutzgutes Boden zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Das Befahren des Bodens ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hoch-wertig nach den Vorgaben der §§en 6 u. 7 BBodSchV zu verwerten.

10. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Für das auf den Grundstücken selbst anfallende Niederschlagswasser sollten neben einer sinnvollen Lage des Gebäudes, sowie der Planung des Geländes, folgende Punkte beim Objektschutz berücksichtigt werden.

- Lage und Ausführung aller Eingänge / Kellerabgängen / Tiefgaragen
- Lage und Höhe der Lichtschächte / Kellerfenster / Lichthöfe
- Wasserdichte und Auftriebssichere Keller
- Wasserdichte Leitungs- und Rohrdurchführungen
- Rückstauerebenen beachten bzw. Rückstausicherungen einbauen

Grundwasser

Im Auftrag der Gemeinde Osterzell wurde durch das Ingenieurbüro fm Geotechnik ein geotechnischer Bericht, Projekt Nr. A2510014 mit Datum vom 23.01.2026, erstellt und sind als Anlage zum Bebauungsplan zu beachten.

Während der Geländearbeiten am 10.12.2025 wurden bis zu einer Endtiefe von 6 m weder Schicht- noch Grundwasser angetroffen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Vom jeweiligen Bauherrn ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob gegen Grundwassereintritte in Kellerräumen Vorkehrungen zu treffen sind.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind betroffene Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte, in ausreichendem Maße über der Geländeoberkante zu erstellen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreis-Verwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

11. Grundsätzliche & aktuelle Hinweise für Gemeinde, Planer & Bauherr

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

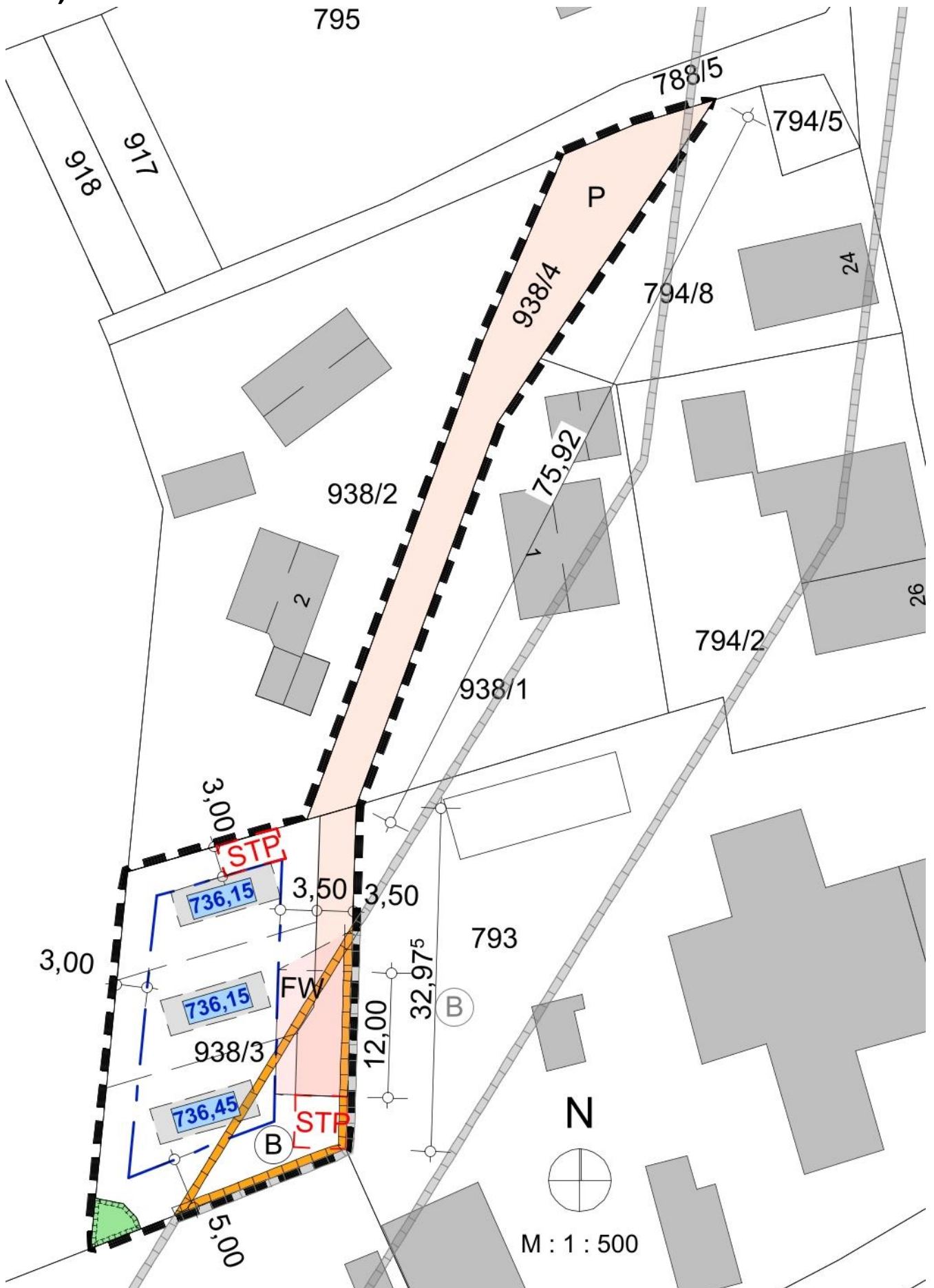
Im UmweltAtlas Karteninhalt Boden sind die Bodenfunktionen sind zu finden
<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>

Hinweis: Seit Oktober 2024 ist das DWA-A 138-1 anzuwenden.







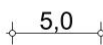

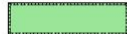



Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt.

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.






D) Planteil



Festsetzung durch Planzeichen:

	Geltungsbereich des Einbeziehungsbereich
	Baugrenze
	privater Erschließungsweg
	Mindesthöhe ü.NN der festgesetzten Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss, hier 736,15 ü.NHN.
	maximal zulässige Grundfläche aller Haupt- und Nebengebäude
	maximale traufseitige Wandhöhe, hier 3,5 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des Fertigfußboden wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt.
	verbindliche Maße in Metern
	Stellplätze außerhalb der Baugrenze
	Biotopfläche Nr. 8130-0030 gemäß amtlicher Kartierung aus dem Jahr 1991
	Bodendenkmal D-7-8130-0023
	Mulden- / Rigolenelement
	Feuerwehr-Bewegungsfläche

Hinweise:

	bestehende Fl.Nr.
	bestehende Gebäude
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	vorgeschlagene Gebäudesituierung
	Bodendenkmal D-7-8130-0023, außerhalb des Geltungsbereichs

VERFAHRENVERMERKE

Gemeinde Osterzell Einbeziehungssatzung Krautgartenweg



1. Der Gemeinderat Osterzell hat in der Sitzung vom 23.07.2025 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für den Krautgartenweg beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2026 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2026 bis xx.xx.2026 beteiligt.

5. Die Gemeinde Osterzell hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xxx.2026 die Einbeziehungssatzung Krautgartenweg in der Fassung vom xx.xx.2026 als Satzung beschlossen.

Osterzell, den

Bernhard Bucka
Erster Bürgermeister

Siegel

6. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung Krautgartenweg in der Fassung vom xx.xx.2026 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2026 zu Grunde lag.

Osterzell, den

Bernhard Bucka
Erster Bürgermeister

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung Krautgartenweg wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist damit in Kraft getreten.

Osterzell, den

Bernhard Bucka
Erster Bürgermeister

Siegel