



## **II Begründung**

### **1 Planungsrechtliche Voraussetzung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Apfeltrach hat in der Sitzung vom 23.08.2021 den Erlass einer Außenbereichssatzung auf der Flur-Nr. 68 TF, Gemarkung Saulengrain, beschlossen.

Das Gebiet der Außenbereichssatzung entwickelt sich aus einem konkreten Bedarf. Das Grundstück ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Es besteht gegenwärtig kein Baurecht.

An das Planungsgebiet grenzen ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden. Angesichts des aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebs und der angrenzenden Wohnbebauung ist der Bereich von Saulengrain nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die überwiegt. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches sind gegeben.

### **2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Planungsgebietes am nördlichen Rand der Flur-Nr. 68 TF, Gemarkung Saulengrain, umfasst insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die bestehende Bebauung auf Flur-Nr. 72, im Süden und Norden an landwirtschaftliche Flächen und im Osten an vorhandene Gehölzstrukturen.

### **3 Geplante Bauliche Nutzung**

Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bei der Bebauung ist nur ein Haus mit einem Vollgeschoss zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Aufgrund der geplanten Grundstücksgrößen wird eine GRZ von 0,30 als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Größe des Baukörpers am Ortsrand wird über die maximale Firsthöhe (9,50 m) und maximale Traufhöhe (4,5 m) begrenzt. Es sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betonsteinen in roten Farbtönen zu erfolgen.

### **4 Erschließung und Infrastruktur**

Das Gebiet der Außenbereichssatzung wird über die westlich verlaufende Straße auf Flur-Nr. 469, Gemarkung Saulengrain, erschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt aus der örtlichen zentralen Wasserversorgung der Gemeinde Apfeltrach.

Das häusliche Schmutzwasser kann nicht der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.

Die Abwasserbehandlung muss die gesetzlichen Regelungen erfüllen. Entsprechende Anträge sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen im gesamten



Geltungsbereich ist über eine Mulden- oder Rigolenversickerung auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

## 5 Immissionsschutz

Immissionen, die von der ordnungsgemäßen Nutzung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen und der bestehenden Bebauung, sowie aus der Kleintierhaltung der angrenzenden Bebauung ausgehen sind zu dulden.

## 6 Naturschutz

Die einbezogene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Rand des Flurstücks ist mit Gehölzen bestanden. Entlang der Zufahrtstraße auf der Flur-Nr.469, Gemarkung Saulengrain befindet sich eine Baumreihe. Der Baum- und Gehölzbestand muss erhalten werden. Für ausgefallene Gehölze müssen Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Die für den Eingriff notwendigen Ausgleichsmaßnahmen müssen im Zuge des Bauantrages mit erstellt werden.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge und Terrassen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Für den gesamten Geltungsbereich wird ein Pflanzgebot für Bäume erlassen.

Um eine Durchgrünung zu erzielen, muss pro 300 qm privater Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzenliste 1 gepflanzt werden.

Für Bäume gilt die Mindestqualität ‚Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm‘.

Artenschutz: Bei der Grundstücksbepflanzung sollten ausschließlich Bäume und Sträucher aus der Pflanzenliste des Landkreis Unterallgäu verwendet werden.

Am Übergang zur freien Landschaft muss eine Eingrünung erfolgen.

Apfeltrach, den 03.01.2022

*Karin Schmalholz*

1. Bürgermeisterin Karin Schmalholz



(Siegel)