

Markt Weitnau

Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

Landkreis Oberallgäu



Satzung

des Marktes Weitnau über die Zulässigkeit von Aussenbereichsvorhaben
nach § 35 BauGB für den Weiler Ettensberg

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz des Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 BGBl. I S. 3634 und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 797ff.), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) erlässt der Markt Weitnau folgende Satzung:

A) Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Ettensberg ergibt sich aus dem vom Bauamt der VG Weitnau erstellten Lageplan (Maßstab 1:2000) in der Fassung vom 03.07.2018 der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F. v. 03.07.2018 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 03.07.2018 beigefügt.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

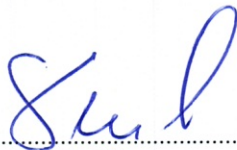
B) Hinweise

- 1) Diese Satzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Es werden vielmehr zahlreiche öffentlich-rechtliche Belange, wie beispielsweise der Immissionsschutz, der Naturschutz, das Straßenrecht und das Wasserrecht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Davon hängt ab, ob ein Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 3 BauGB zulässig ist bzw. unter welchen Auflagen es genehmigt werden kann. Von der Satzung bleibt auch die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- 2) Es entspricht dem Wesen des Außenbereiches, dass hier mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch infolge der ordnungsgemäßen Ausübung der Landwirtschaft zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

- 3) Regenwasser ist möglichst weitflächig zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser kann gedrosselt in Oberflächengewässer abgeleitet werden.
- 4) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.
- 5) Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- 6) Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen, diese sind nach den Regeln der Technik zu errichten und gemäß den gesetzlichen Vorschriften zu betreiben.

Weitnau, den 19. Okt. 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung Ettensberg in der Fassung vom 03.07.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.10.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den 19. Okt. 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat in der öffentlichen Sitzung vom 19.07.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Weiler Ettensberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

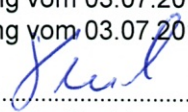
Weitnau, den 20. Juli 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 19.07.2018 den Entwurf der Außenbereichssatzung Ettensberg in der Fassung vom 03.07.2018 gebilligt und die Auslegung der Außenbereichssatzung Ettensberg in der Fassung vom 03.07.2018 beschlossen.

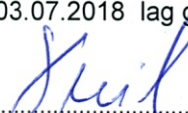
Weitnau, den 20. Juli 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung i.d.F. v. 03.07.2018 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich aus.

Weitnau, den 10. Sep. 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 25.07.2018 bis 07.09.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

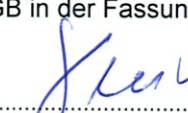
Weitnau, den 10. Sep. 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.10.2018 die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 03.07.2018 als Satzung beschlossen.

Weitnau, den 19. Okt. 2018

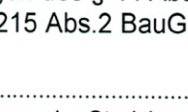

.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24. Nov. 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung Ettensberg ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Weitnau, den 26. Nov. 2018


.....
Alexander Streicher
Erster Bürgermeister

Markt Weitnau

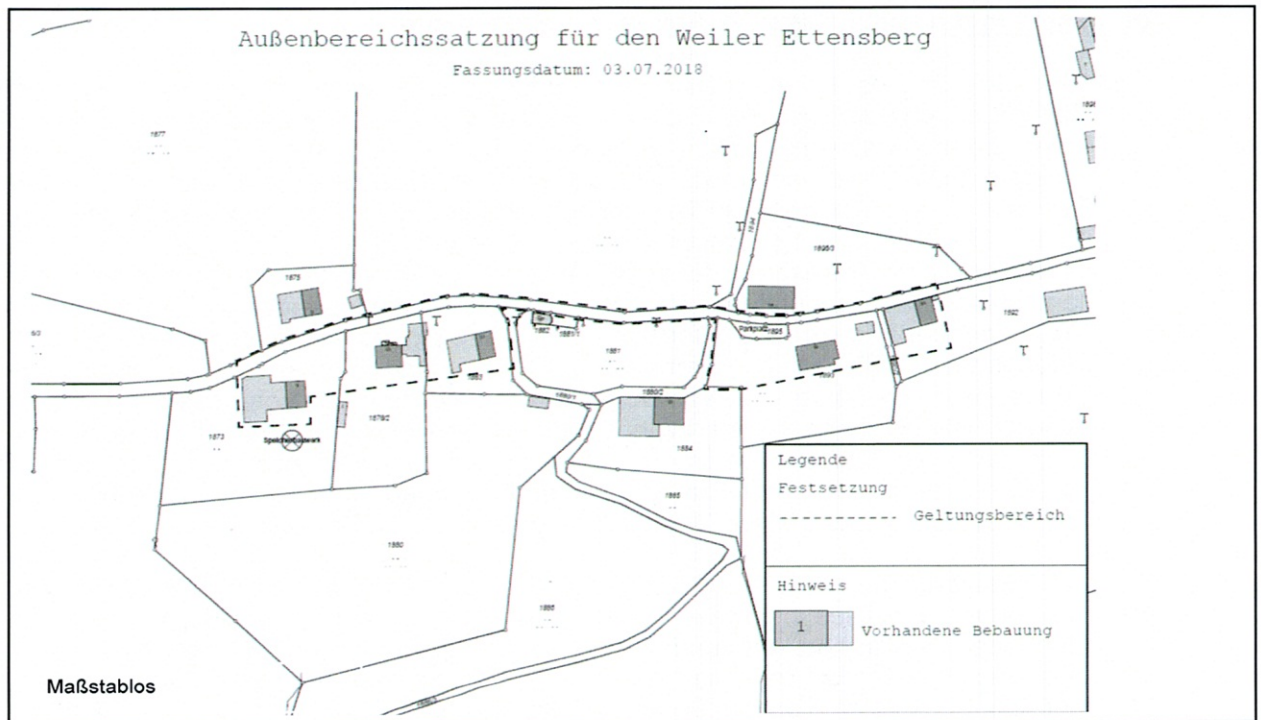
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau

Landkreis Oberallgäu



Begründung

des Marktes Weitnau zur Außenbereichssatzung für den Weiler Ettensberg nach § 35 Abs. 6 BauGB



Hintergrund der Planung

Der Marktgemeinderat Weitnau hat in seiner Sitzung vom 19.07.2018 beschlossen eine Außenbereichssatzung für den Weiler Ettensberg aufzustellen, nachdem bekannt geworden ist, dass für eine seit Jahren in einem Bestandsgebäude ausgeübte Nutzung eine baurechtliche Genehmigung nicht vorliegt. Da die Vermietung von touristisch genutzten Ferienwohnungen im Sinne von § 13 a BauNVO (Baunutzungsverordnung) zur Stärkung und Fortentwicklung des Fremdenverkehrs im gemeindlichen Interesse ist und zudem auch den weiteren Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Gebäude (Grundstücke) die Möglichkeit für eine außenbereichsverträgliche und vernünftige Nachnutzung ermöglicht werden soll, hat sich die Marktgemeinde zum Erlass der Außenbereichssatzung entschlossen. Außerdem soll mit der Satzung eine angemessene bauliche Entwicklung im Geltungsbereich zugelassen werden.

Nach § 13 a BauNVO zählen Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Voraussetzungen zum Erlass der Außenbereichssatzung

- a) Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Merkmale erfüllt der Weiler Ettensberg. Aktive Landwirtschaften werden im Planungsbereich nur noch in den Anwesen Ettensberg 8, Fl. Nr. 1873 Gemarkung Weitnau und Ettensberg 16, Fl.Nr. 1892, Gemarkung Weitnau betrieben. Die Anwesen Ettensberg 10,11 und 15 werden hingegen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sind somit zu den Wohngebäuden zu zählen. Auch ist zu bedenken, dass die nördlich des Geltungsbereichs liegenden Gebäude Ettensberg 9, Fl.Nr. 1875, Gemarkung Weitnau und Ettensberg 14, Fl.Nr. 1896/3, Gemarkung Weitnau zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Voraussetzung des § 35 Abs. 6 BauGB, wonach eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss und der Weiler nicht mehr durch aktive Landwirtschaften geprägt wird, ist erfüllt. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht das Kriterium zur formellen Begründung eines Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB.
- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Ettensberg entstehen soll und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan. Dieser sieht im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor.
- c) Ein weiterer Aspekt ist, dass der Erlass der Satzung zu keiner Erweiterung einer Splittersiedlung führen darf. Hierbei ist festzustellen, dass eine Außenbereichssatzung lediglich der Verdichtung von Weilern und nicht der Ausdehnung der Bebauung in Außenbereichen dient. Entsprechend eng wurden nur die Flächen in die Satzung einbezogen, welche nicht den Eindruck vermitteln, dass eine Bebauung ausgedehnt werden soll. Insofern ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Weitere Voraussetzungen

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe

Das landwirtschaftliche Anwesen Ettensberg 16 ist bereits jetzt teilweise von Westen her mit Wohnbebauung umgeben, kann sich aber nach Süden und Osten noch entwickeln. Das landwirtschaftliche Anwesen Ettensberg 8 ist ein auslaufender landwirtschaftlicher Betrieb bei dem zum Zeitpunkt der Aufstellung der Außenbereichssatzung keine Tierhaltung an der Hofstelle mehr stattfindet. Sollte die Landwirtschaft wieder aufleben besteht die Möglichkeit der Ausdehnung Richtung Süden und Westen. Die zusätzlich zugelassene Bebauung hat diesen Bestand hinzunehmen und die sich evtl. ergebenden landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation ist als gering einzuschätzen.

Geltungsbereichsabgrenzung

Die Flurnummer 1881, Gemarkung Weitnau wurde nicht im Geltungsbereich aufgenommen, da eine Bebauung aus topografischen Gründen als nicht sinnvoll erscheint.

Denkmalschutz

Die katholische Kapelle St. Magnus und Sylvester, Ettensberg 12, ist als Baudenkmal unter der Aktennummer D-7-80-144-9 geführt.

Die Dorfkapelle Ettensberg, Flurnummer 1882, Gemarkung Weitnau wurde in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht aufgenommen. Mit der Entscheidung das südliche Flurstück, Flurnummer 1881, Gemarkung Weitnau, aus topografischen Gründen nicht in den Geltungsbereich mit aufzunehmen und somit von einer Bebauung freizuhalten, wird erreicht, dass die Kapelle St. Magnus und Sylvester durch die Außenbereichssatzung keine Beeinträchtigung erfährt.

Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Aufgrund der vorhandenen Gebäudegrößen sieht die Satzung vor, dass auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Geltungsbereich der Satzung künftig nicht mehr die öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 2 Nrn. 1 und 7 entgegengehalten werden können. Dadurch bietet sich insbesondere für das Anwesen Ettensberg 8 eine Möglichkeit, die nach Aufgabe der Landwirtschaft freiwerdenden Gebäudeflächen sinnvoll zu nutzen.

Aber auch für die seit Jahren im Gebäude Ettensberg 15 ausgeübte touristische Nutzung ist dies von Vorteil.

Wasserrechtliche Belange

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Regelungen des DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten. Bei Entwässerungsflächen, die kleiner als 1000 m² sind, ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser), bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich. Bei Flächen, für welche die NWFreiV nicht anwendbar ist, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das Planungsgebiet liegt etwas im Hangbereich. Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Verfahrensvermerke

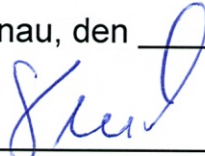
Der Marktgemeinderat hat am 19.07.2018 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Ettensberg beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- ❖ Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses am 28.07.2018
- ❖ Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 19.07.2018
- ❖ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018.
- ❖ Die Ausfertigung wurde am 19. Okt. 2018 vorgenommen.

Der Marktgemeinderat fasste am 18.10.2018 den Satzungsbeschluss.

Der Satzungsbeschluss wurde am 24. Nov. 2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung Ettensberg ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung und Planzeichnung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weitnau, den 26. Nov. 2018



Alexander Streicher
1. Bürgermeister