

## **Gemeinde Missen Wilhams**

Hauptstraße 45  
87547 Missen

Landkreis Oberallgäu



# Satzung

## der Gemeinde Missen-Wilhams über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB für den Weiler Berg

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz des Baugesetzbuches (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 die Gemeinde Missen-Wilhams folgende Satzung:

### **A) Festsetzungen**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Berg ergibt sich aus dem vom Bauamt der VG Weitnau erstellten Lageplan (Maßstab 1:2000) in der Fassung vom 31.01.2019, der Bestandteil dieser Satzung ist.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F. v. 31.01.2019 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. 31.01.2019 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.

Der 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 auf dem Baugrundstück zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser kann gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal oder sofern dies nicht möglich ist, in ein 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 des Ortsteils Berg erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz zur öffentlichen Kläranlage der Gemeinde Missen-Wilhams. Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Abwasserentsorgung anzuschließen.

Missen, den .....

.....

Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

### Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung Berg in der Fassung vom .....2019 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom .....2019 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Missen, den.....

.....

Hans-Ulrich von Laerr  
Erster Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams hat in der öffentlichen Sitzung vom 16.05.2018 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Weiler Berg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Missen, den.....  
Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

## 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 27.02.2019 den Entwurf der Außenbereichssatzung Berg in der Fassung vom 31.01.2019 gebilligt und die Auslegung der Außenbereichssatzung Berg in der Fassung vom 31.01.2019 beschlossen.

Missen, den.....  
Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Außenbereichssatzung i.d.F. v. 31.01.2019 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 öffentlich aus.

Missen, den.....  
Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

## 4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom .....2019 bis .....2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Missen, den.....  
Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

## 5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Missen-Wilhams hat in der Sitzung vom .....2019 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und mit Beschluss vom .....2019 die Außenbereichssatzung Berg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom .....2019 als Satzung beschlossen.

Missen, den.....  
Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

## 6. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung Berg 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).

Missen, den.....

.....

Hans-Ulrich von Laer  
Erster Bürgermeister

## Gemeinde Missen Wilhams

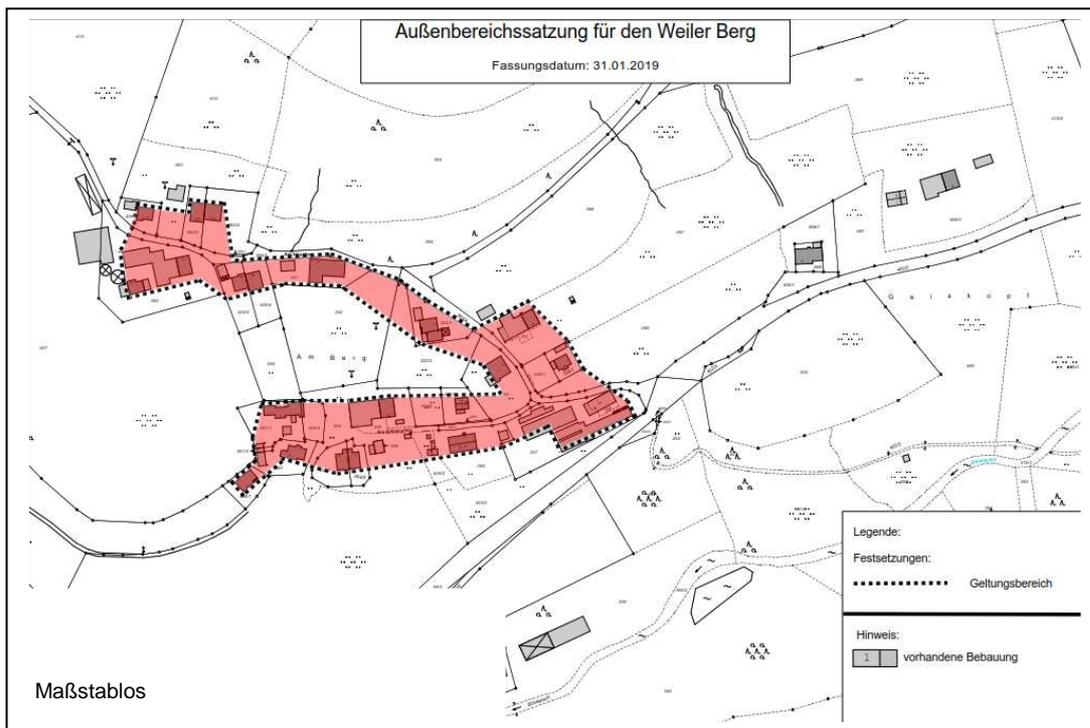
Hauptstraße 45  
87547 Missen

Landkreis Oberallgäu



## Begründung

der Gemeinde Missen-Wilhams zur Außenbereichssatzung für den Weiler Berg nach § 35 Abs. 6 BauGB



## **Hintergrund der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams hat in seiner Sitzung vom 16.05.2018 beschlossen, eine Außenbereichssatzung für den Weiler Berg aufzustellen. Der Bedarf für die Außenbereichssatzung ergibt sich daraus, dass auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Lederle, Flurnummer 357, Gemarkung Missen, die Errichtung eines Gebäudes erfolgen soll. Es ist vorgesehen, dass die Wohnungen des Gebäudes als gewerbliche Ferienwohnungen vermietet werden sollen. Gleichzeitig ist geplant, im nördlichen Bereich des Grundstücks ein bestehendes Gebäude zu einer weiteren Ferienwohnung umzunutzen.

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 Gemeinde Missen-Wilhams 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 Berg. Aktive Landwirtschaften werden im Planungsbereich nur noch in den Anwesen Am Hauchen 11, Fl. Nr. 362 Gemarkung Missen, Am Hauchen 8, Fl. Nr. 353, Gemarkung Missen und Am Katzensteig 2, Fl. Nr. 359, Gemarkung Missen betrieben. Die weiteren Anwesen im Geltungsbereich werden hingegen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sind somit zu den Wohngebäuden zu zählen. 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 Berg entstehen soll und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan. Größtenteils sind die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Berg (nachfolgend als AB-Satzung bezeichnet) gelegenen Flächen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Lediglich die vorhandene Bebauung im Nordwesten (Am Hauchen 12a, FINr. 363/4 sowie Am Hauchen 12b, FINr. 363/3 und Am Hauchen 14, FINr. 409) sowie das Gärtnereigrundstück im Südosten (FINr. 356 und 357) sind Teil der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft/Tabuflächen für Erstaufforstung“. Die Aufnahme der vorstehend bezeichneten Teilflächen in den Geltungsbereich der AB-Satzung „Berg“ steht im Einklang mit den Zielaussagen des Flächennutzungsplanes. Da mit dem Erlass einer AB-Satzung für den Weiler Berg eine Erweiterung in den Außenbereich nicht verbunden sein darf, bleiben die über den Geltungsbereich der AB-Satzung hinausragenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes von der Satzung unberührt.

- 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 Am Hauchen 11, FINr. 362, ist bereits jetzt teilweise von Norden und Osten her mit Wohnbebauung umgeben, kann sich aber nach Süden und Westen noch entwickeln. An den landwirtschaftlichen Betrieb Am Hauchen 8, FINr. 353, schließt im Süden bereits eine Wohnbebauung an, dieser Betrieb hat Entwicklungsmöglichkeiten Richtung Norden und Osten. Im Anwesen Am Katzensteig 2, FINr. 359 wird eine Landwirtschaft im Nebenerwerb mit Jungviehhaltung betrieben. Die zusätzlich zugelassene Bebauung hat diesen Bestand hinzunehmen und die sich evtl. ergebenden landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden. Die Gefahr einer Verschlechterung der bestehenden Situation ist aufgrund des eng gefassten Geltungsbereiches als gering einzuschätzen.

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Missen:

Flurnummer 356, 357 (TF\*), 358 (TF\*), 404/2 (TF\*), 359 (TF\*), 404/5 (TF\*), 404/4 (TF\*), 360 (TF\*), 406/1 (TF\*), 361/2, 361/1 (TF\*), 404/3, 404 (TF\*), 395/3, 404/6 (TF\*), 404/7 (TF\*), 354 (TF\*), 352/2 (TF\*), 352/1, 352, 351 (TF\*), 405/4 (TF\*), 405/3(TF\*), 362 (TF\*), 395/2 (TF\*), 363/1, 409 (TF\*), 363/7 (TF\*), 363/8 (TF\*) 363/3 (TF\*), 363/4 (TF\*), 395/4 (TF\*), 353, 397 (TF\*), 399/1, 399/2, 399 (TF\*)

\*=Teilfläche

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler kartiert.

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.

## **Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe**

Aufgrund der teilweise 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.

## **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 m<sup>2</sup> sind, ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENOW (Grundwasser), bzw. TRENOG (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**

Die Gemeinde Missen-Wilhams hat am 16.05.2018 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Berg beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- ❖ Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses am 09.03.2019.
- ❖ Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 27.03.2019
- ❖ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom .....2019 bis .....2019.
- ❖ Die Ausfertigung wurde am \_\_\_\_\_ vorgenommen.

Der Gemeinderat Missen-Wilhams fasste am .....2019 den Satzungsbeschluss.

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung Berg 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.

Missen, den \_\_\_\_\_

---

Hans-Ulrich von Laer  
1. Bürgermeister