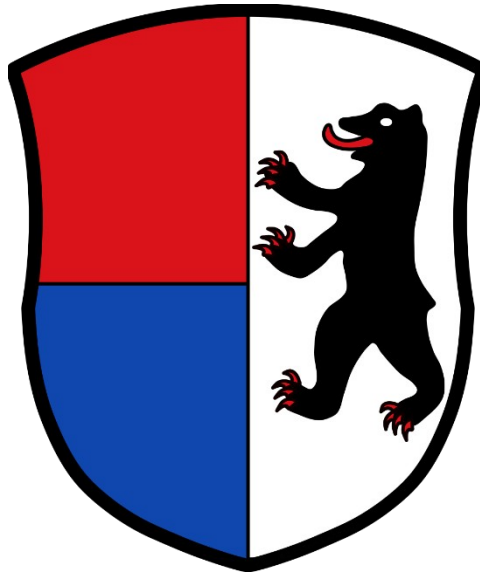


Gemeinde Betzigau

Landkreis Oberallgäu



Außenbereichssatzung
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
„Wieseris“, 1. Änderung

in der Fassung vom 11.05.2023

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung M = 1 : 1000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Betzigau Rotkreuzstraße 2 87488 Betzigau	Tel.: 0831.57502.0 Fax: 0831.57502.22
Planung - Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Gemeinde Betzigau

Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Wieseris“, 1. Änderung

Präambel

Die Gemeinde Betzigau erlässt auf Grund des § 35 Abs. 6 und § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (BayRS 2132-1-B), des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgende Satzung: **Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Wieseris“, 1. Änderung.**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil der bestehenden Außenbereichssatzung „Wieseris“, welche den größten Teil des Betzigauer Weilers Wieseris umfasste. Die gegenständliche Änderung beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1204 (TF) und 1205 (TF, Straße), beide Gemarkung Betzigau. Er weist eine Fläche von ca. 0,12 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung für die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Wieseris“, 1. Änderung in der Fassung vom 11.05.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.05.2023.

§ 3 Vorhaben und deren Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. m. § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

§ 4 Weitere Bestimmungen über die Zulässigkeit

Innerhalb der festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten folgende Bestimmungen für Vorhaben:

- Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb.
- Es ist die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Gebäude mit einer maximalen talseitigen Wandhöhe von 7 m mit Satteldächern zulässig. Die Wandhöhe ist definiert durch die Distanz von Oberkante natürlichem Gelände bis zur Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
- Es sind nur Putzfassaden und unbehandelte Holzfassaden zulässig.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind zulässig. Sie sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, soweit sie in die Dachfläche integriert sind. Freistehende Anlagen sind nicht zulässig.
- Für Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Durchgehende Sockel oder Mauerstreifen sind nicht zugelassen.
- Die Flächenbefestigung von Garagenvorplätzen, Hofflächen oder Zufahrten ist mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignet sind z. B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotter- oder Splittbeläge.
- Für jedes neu errichtete Hauptgebäude sind zur landschaftlichen Einbindung drei hochstämmige oder halbstämmige Obstbäume oder alternativ drei standortgerechte heimische Laubbäume zu

pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzungen sind insbesondere im Bereich der südseitigen Grundstücksteile anzulegen.

- Bei der Obstsortenauswahl sollte auf Sorten aus der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau zurückgegriffen werden. Die Liste findet sich unter folgender Internet-Adresse: <https://www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf>
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO wird die Errichtung von Mobilfunkmasten ausgeschlossen.

§ 5 Hinweise

Niederschlagswasser und Oberflächenwasser:

Niederschlagswasser von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen ist in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Es wird empfohlen, das Dachablaufwasser in einer unterirdischen Regenwasserzisterne aufzufangen und als Brauchwasser bzw. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Oberallgäu zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet, ist die Anlage vom Träger der Wasserversorgung genehmigen zu lassen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Es wird empfohlen, den Keller als sogenannte „Weiße Wanne“ auszuführen.

Emissionen:

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung Staub-, Lärm und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden. Die Emissionen von Kuhglocken, ebenso von Kirchturmglocken oder -uhren sind ebenfalls zu dulden.

Mögliche Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei deren Nutzung keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf und Wurzelwerk entstehen. Die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Auf den privaten Verkehrsflächen wird zum Schutz von Boden und Grundwasser und der angrenzenden Vegetation empfohlen, auf den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Stoffen zu verzichten. Alternativ sollen nicht ätzende, abgestumpfte Streumittel (z. B. Sand, Splitt) verwendet werden.

Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ausgleichsmaßnahmen / Freiflächengestaltung:

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gemäß der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und, falls erforderlich, der Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.

Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nach den Vorgaben der Satzung § 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen und der dazugehörigen Planzeichnung darzustellen (Maßstab 1 : 200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen u. ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschließlich der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum-Art und Pflanzgröße).

Grenzabstände (z.B. bei Zäunen) sind einzuhalten, damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Wieseris“, 1. Änderung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Betzigau, den

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Betzigau hat für den Ortsteil Wieseris eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, um für den bebauten Außenbereich von Wieseris weitere Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Wege der baulichen Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich Wieseris ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden, die eine geschlossen erscheinende und zusammengehörige Siedlungsstruktur bildet.

Durch diese Planung wurde es ermöglicht, in den freien Flächen der Siedlung weitere Bauvorhaben zu errichten, ohne das sich der Charakter der ländlich geprägten Kulturlandschaft negativ verändert. Die Erschließung ist über die geplanten Verkehrsflächen gewährleistet. Da weitere wesentliche Infrastrukturvoraussetzungen (Abwasserklärung über Kleinkläranlagen, Wasser) vorhanden sind und durch den Geltungsbereich der Satzung an die vorhandene Bebauung unmittelbar angeschlossen wurde, war diese Entwicklung als städtebaulich geordnet zu betrachten.

Durch diese ursprüngliche Außenbereichssatzung sollte die Entwicklung der Wohnbebauung städtebaulich geordnet werden. Durch die Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur wurde die Gemeinde ihrer Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht, gleichzeitig wurden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle, z. B. durch Neuausweisung von Baugebieten, vermieden. Zur gestalterischen Einbindung von Neubauten in den vorhandenen Baubestand und zur Gestaltung des Ortsbildes wurden im Satzungstext Festsetzungen getroffen.

Durch die gegenständliche 1. Änderung der Außenbereichssatzung soll nun in zentraler Lage der bestehenden Außenbereichssatzung ein weiteres Bauvorhaben realisiert werden. Dies stellt eine maßvolle Nachverdichtung dar, die mit dem ursprünglichen Planungsgedanken vereinbar ist.

Zukünftige Vorhaben in diesem Bereich unterliegen nach Rechtskraft der Satzung der Zulässigkeit gemäß § 35 Abs. 2 i. V. m § 35 Abs. 6 BauGB. Im Übrigen bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB von dieser Satzung unberührt.

2. Übergeordnete Planung (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau befindet sich der Weiler Wieseris im Außenbereich. Der Weiler ist nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Betzigau für den Bereich Wieseris, unmaßstäblich

3. Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Demnach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Im Bereich der ursprünglichen Außenbereichssatzung „Wieseris“ ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Umfeld des Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit etwa ein Dutzend Wohngebäude umfasst. Im Zuge des Wandels der Landwirtschaft waren eine Nachnutzung der Althofstellen sowie potenzielle Erweiterungsflächen zu regeln. Daher hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, die ursprüngliche Außenbereichssatzung „Wieseris“ aufzustellen. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, soll darüber hinaus in einer Baulücke, die bisher als Grünfläche festgesetzt war (vgl. untenstehende Abbildung 2) die Voraussetzung für ein weiteres Baufenster geschaffen werden. Dies dient der maßvollen Nachverdichtung der Siedlungsstruktur. Durch die Lage zwischen zwei bestehenden Gebäuden ist sichergestellt, dass sich das neue Gebäude nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirkt.

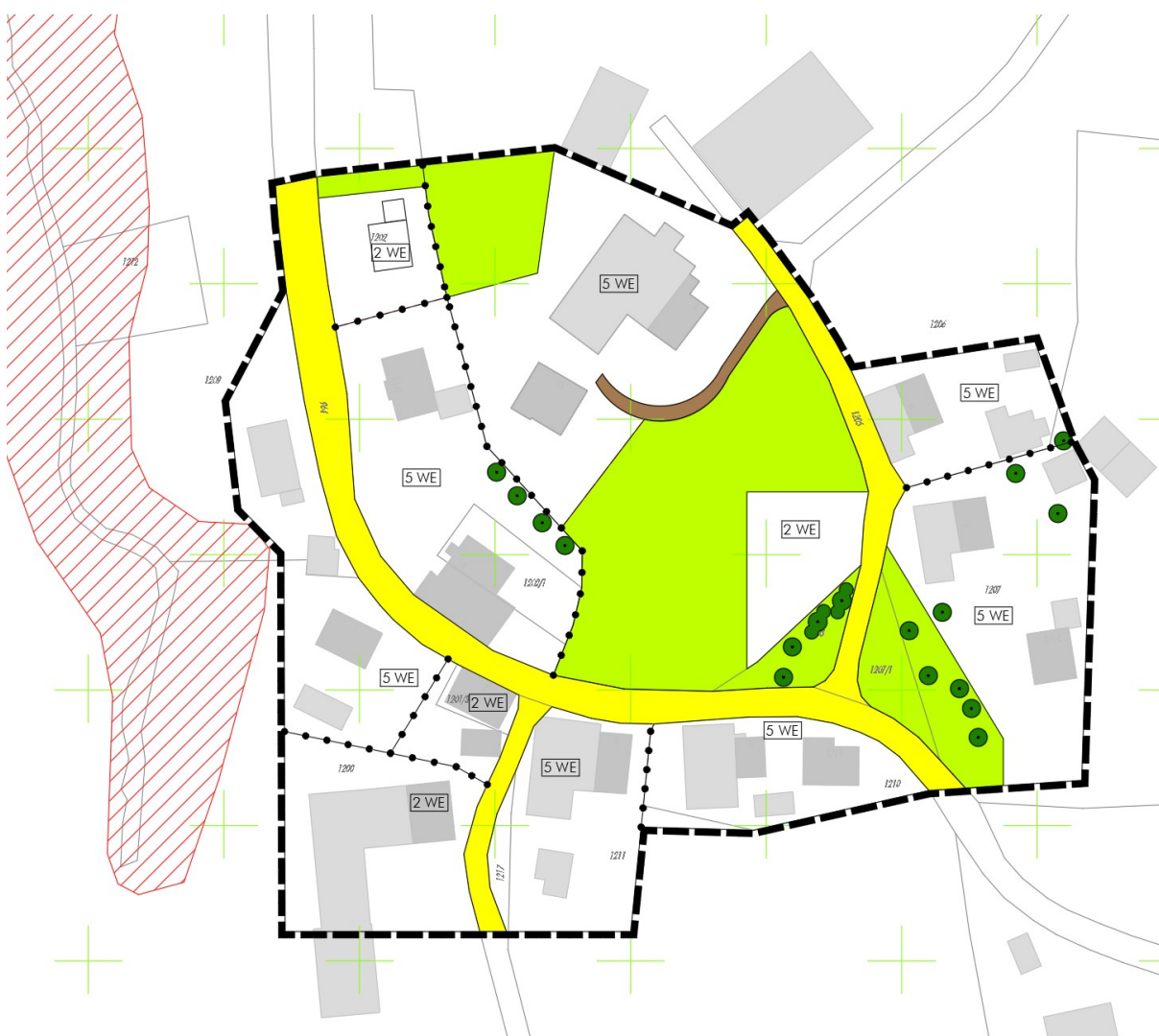


Abbildung 2: Planzeichnung der ursprünglichen Außenbereichssatzung „Wieseris“, unmaßstäblich

Durch die Festlegung einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Norden des Plangebietes der ursprünglichen Außenbereichssatzung „Wieseris“ (vgl. untenstehende Abbildung 2) bleibt die gestalterische Abrundung des Dorfbildes erhalten. Weitere Grünflächen auf den übrigen vorhandenen unbebauten Flächen im Ortsinnern bleiben durch die gegenständliche 1. Änderung unberührt. Die Gemeinde möchte zunächst diese Flächen frei von Bebauung halten.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

4. Schutzgebiet / Schutzobjekte / Einrißregelung

Die durch den Geltungsbereich der Satzung bestimmten Flächen liegen in keinem Schutzgebiet. Der Geltungsbereich liegt allerdings im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 Illervorberge (Kempter Wald), wie in Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplanes der Region Allgäu (16) zu sehen ist. In der Begründung des Regionalplanes ist zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgeführt:

„Zur Erhaltung charakteristischer Landschaftsbereiche, deren Nutzung, Eigenart, Vielfalt und Struktur für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, das Landschaftsbild sowie für die Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung sind, ist es erforderlich, geeignete landschaftliche Vorbehaltsgebiete auszuweisen. Hierbei ist auch die ökologische Bedeutung dieser Bereiche über Naturraum- und Regionsgrenzen hinaus zu berücksichtigen. Bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und haben auch keine vergleichbare Funktion. Eine ordnungsgemäße land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung ist von den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten generell nicht betroffen, d.h. es ergeben sich für die Land- und Forstwirtschaft keine über die bestehenden gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden zusätzlichen Beschränkungen.“

Zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 heißt es in der Begründung des Regionalplanes der Region Allgäu (16):

„Als „Illervorberge“ wird naturräumlich das voralpine Moränenhügelland westlich der Wertachschlucht mit seinem über 900 m ü. NN gelegenen Zentrum des ausgedehnten Waldgebietes „Kempter Wald“ bezeichnet. Auf lehmig/ toniger Unterlage und aufgrund hoher Niederschläge haben sich hier ausgedehnte Hochmoore von nationaler Bedeutung bilden und innerhalb der großen Staatswaldungen erhalten können, die z.T. bereits als NSG gesichert sind. Der Kempter Wald stellt einen der letzten großen geschlossenen Waldkomplexe mit besonderer Bedeutung für Klima, Luftreinhaltung und Wasserschutz dar. Zugleich ist er insbesondere für die Bevölkerung des Oberzentrums Kempten (Allgäu) ein bedeutsamer Naherholungsraum. Der Westabhang zum Illertal hin ist durch zahlreiche Tobel in der Wiesenlandschaft gegliedert. Die vielen Flurelemente ergeben in Verbindung mit der weiten Einsehbarkeit sowie den verstreut liegenden Gehöften mit alter ländlicher Bausubstanz sehr ansprechende Landschaftsbilder.“

Da das durch die gegenständliche 1. Änderung der Außenbereichssatzung „Wieseris“ geschaffene neue Baugrundstücke im Kern der bestehenden Siedlung liegt, sind keine Beeinträchtigungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes zu erwarten. Da das neue Bauvorhaben durch Festsetzungen geregelt ist, wird sichergestellt, dass sich diese Bauvorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Somit ist kein nachteiliger Effekt für die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Naturschutzfachliche wertvolle Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des BayNatSchG. Flächen oder Objekte der Biotopkartierung Bayern sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Eine überschlägige Prüfung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB genannten Schutzgüter hat unter den gegebenen Umständen keine Beeinträchtigungen dieser ergeben. Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sieht für Verfahren nach § 35 BauGB keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Die BaykompV findet Anwendung.

5. Erschließung / Technische Infrastruktur / Hinweise

Anbindung:

Wieseris liegt gut einen Kilometer südlich der Ortslage Betzigau und etwa drei Kilometer östlich von Kempten. Nördlich von Betzigau besteht Anschluss an die Bundesstraße B 12, bei Kempten besteht Anschluss an die Autobahn A 7.

Altlasten:

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Geltungsbereich des Planes vor.

Bodenschutz:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und boden-

schutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Wasserwirtschaft

Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit E-Mail vom 02.05.2018 zur Aufstellung der ursprünglichen Außenbereichssatzung „Wieseris“ mit (Auszug):

„Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet

Bezüglich dort eventuell vorliegender Überschwemmungsgebiete und auch zu dem dort westlich des Planungsraumes verlaufenden kleinen Baches (Oberlauf bzw. Zulauf zum Minderbetzigauer-Bach) liegen dem Unterzeichner keine Erkenntnisse vor. Von diesem Bach (Gewässer 3. Ordnung) und dessen als Biotop geschützter Ufer- bzw. Tobelbereich wird wohl mit vorliegenden Vorhaben gerade ausreichend Abstand gehalten. Aufgrund der Hanglage und der tobelartigen Ausbildung des Bachlaufes dürften aber eher wild abfließendes Wasser und örtliche Starkregenereignisse relevant sein.

Wildabfließendes Wasser / Starkregenabflüsse

Das Planungsgebiet liegt in einem ausgeprägten Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten sowie Haus- und Terrasseneingängen.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Wir empfehlen daher das Auftreten urbaner Sturzfluten und ihrer Auswirkungen bei dem Erlass der Außenbereichssatzung zu prüfen und ggf. Maßnahmen in die Planungsunterlagen zu integrieren. Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonders Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuelle Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppe abgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 30 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.“

Es wird daher auch in der gegenständlichen 1. Änderung empfohlen, den Keller als sogenannte Weiße Wanne auszuführen und gemäß der Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes auf die Höhenlage der Erdgeschosse zu achten. Die Sicherung vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen hat eigenverantwortlich im Zuge der Erschließungsplanung zu erfolgen.

Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit Schreiben vom 02.05.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„zu oben genannter Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir bitten um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise:

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten, Baugrunderkundungen o.ä. organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2

BayBodSchG).

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

H I N W E I S: Ab 01.08.2023 tritt die BBodSchV in neuer Version in Kraft. Die darin geänderten Vorschriften bitten wir zu beachten.

Wasserversorgung

Die Eingriffsfläche befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Private Trinkwasserversorgungen, auf die an dieser Stelle hingewiesen werden sollte, sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

[...]

Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete

Es ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Änderungen gegenüber unserer Stellungnahme zur ABS Wieseris vom 02.05.2018. Diese ist in der aktuellen textlichen Begründung unter Nr. 5. auf Seite 8 bereits in ausreichender Form wiedergegeben und berücksichtigt.“

Mit E-Mail vom 03.05.2023 ergänzte das Wasserwirtschaftsamt wie folgt:

„Niederschlagswasser

Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser über den gemeindlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Dabei sollte es ggf. durch Rückhaltung gedrosselt, in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 (quantitativ) sowie A 102 (qualitativ) geregelt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Da über eine bestehende Kanalisation eingeleitet wird, ist zu prüfen, ob die Erlaubnisdauer und der erlaubte Benutzungsumfang noch ausreichend sind.

Eventuell ist hier dann eine Änderung bzw. Verlängerung des Bescheids beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.“

Darüber hinaus verwies das Wasserwirtschaftsamt im o. g. Schreiben vom 02.05.2023 auf einen Passus aus der Stellungnahme zur ursprünglichen Außenbereichssatzung Wieseris, welche lautete:

„Im Ort Wieseris werden die Abwässer derzeit in Kleinkläranlagen dezentral gereinigt. Mit der vorliegenden Planung soll die Wohnbebauung von derzeit ca. einem Dutzend Wohngebäuden auf bis zu 43 Wohneinheiten deutlich verdichtet werden. Damit wird auch der Abwasseranfall entsprechend zunehmen. Es ist deshalb zu prüfen, ob in dieser Größenordnung eine dezentrale Abwasserreinigung in Kleinkläranlagen noch sinnvoll und wirtschaftlich ist.

Das WWA geht davon aus, dass viele der bestehenden Kleinkläranlagen bei der beabsichtigten baulichen Entwicklung erneuert oder erweitert werden müssen.

Wir empfehlen deshalb den Bau einer zentralen Abwasseranlage mit Anschluss an den Hauptort Betzigau und den AV Kempten als zukunftssträchtige Lösung.“

Landwirtschaft / Ausgleich

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten, Bereich Landwirtschaft, teilte mit Schreiben vom 25.04.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„Wir begrüßen die aufgenommenen Hinweise zu den landwirtschaftlichen Emissionen auf Seite 3 unter §5.

Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich diese Duldungsverpflichtung mittels Grunddienstbarkeit abzusichern, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

Um den Flächenverlust für die Landwirtschaft möglichst gering zu halten, sollten die notwendigen Ausgleichsflächen

- auf ein Mindestmaß begrenzt werden,
- nur schlecht landwirtschaftlich nutzbare Flächen herangezogen werden,
- der Ausgleich möglichst im Geltungsbereich durch eine Aufwertung der Grünflächen erfolgen,

- *durch Aufwertung von bereits bestehenden Ausgleichsflächen oder Biotopen erfolgen.*

Durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Hecken) sollten keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen.

Grenzabstände (z.B. Zäune) sind einzuhalten damit die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht behindert wird.“

Brandschutz

Der Kreisbrandrat Oberallgäu teilte mit Schreiben vom 12.04.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes sind folgende Vorgaben zu beachten:

- *Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Juli 1998- (AllMBI Nr. 25/1998) herzustellen.*
- *Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.*
- *Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.“*

Baurecht / Immissionsschutz

Das Landratsamt Ostallgäu, Bereiche Umwelt, Natur- und Klimaschutz sowie technischer Umweltschutz teilte mit Schreiben vom 27.04.2023 wie folgt zum Verfahren mit:

„die Gemeinde Betzigau plant die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Wieseris um in zentraler Lage der bestehenden Außenbereichssatzung ein weiteres Bauvorhaben zu realisieren.

Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes sind unter anderem zulässig gemäß § 35 Abs. 2 BauGB, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Außenbereichssatzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Öffentlich-rechtliche Belange wie der Immissionsschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Wohnnutzungen sind in einer dörflichen Struktur immissionsschutzfachlich realisierbar. Erst anhand des tatsächlichen Einzelstandortes kann eine detaillierte immissionsschutzfachliche Prüfung erfolgen, inwieweit durch benachbarte Anlagen (Landwirtschaften, Luftwärmepumpen, etc.) schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Gegen die geplante Außenbereichssatzung Wieseris bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken, wenn sichergestellt wird, dass öffentlich-rechtliche Belange, wie der Immissionsschutz, im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.“

6. Zusammenfassung

Der Gemeinderat der Gemeinde Betzigau hat in seiner Sitzung vom 09.03.2023 Kenntnis genommen von dem durch abtplan – büro für kommunale entwicklung ausgearbeiteten Entwurf der 1. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB „Wieseris“, bestehend aus dem Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.03.2023, und diesen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB wird die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit durch die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger sonstiger Belange durch die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da bei einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen darf und die genannten Schutzgüter in der gegenständlichen Satzung auch nicht beeinträchtigt sind, wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 03.04.2023 bis 03.05.2023 durchgeführt, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.03.2023 und Termin zum 03.05.2023 In der Sitzung des Gemeinderates am __.__.____ wurden die zum Verfahren vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren,

Betzigau,

Thomas Haag, Stadtplaner

Roland Helfrich, Erster Bürgermeister