

Gemeinde Weibensberg
Außenbereichssatzung "Lampertsweiler"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung 4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 5
4	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 6
5	Hinweise und Zeichenerklärung 7
6	Satzung 15
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 17
8	Abarbeitung der Umweltbelange 22
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 23
10	Begründung – Sonstiges 24
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 26
12	Begründung – Bilddokumentation 27
13	Verfahrensvermerke 28

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

2

Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung

2.1 WH m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.2 FH m ü. NN

Maximal zulässige Firsthöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.3



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" der Gemeinde Weißensberg

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1 Dachform

Als **Dachform für Hauptgebäude** ist ausschließlich das Satteldach zulässig. Dabei handelt es sich um zwei im Winkel von 180° zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First). Ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt. Sogenannte Krüppelwalme sind nicht zulässig.

Zur Einhaltung der Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die o.g. Vorschriften zur Dachform gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

3.2 Dachneigung für Hauptgebäude

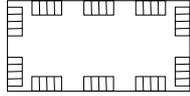
Für die Dächer von Hauptgebäuden ist eine Dachneigung von 25° – 38° einzuhalten. Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4

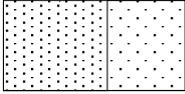
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

4.1



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings", Nr. 8424-0174), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Zum Abriss vorgesehene Gebäude** (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.4  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.5  **Baubeschränkungzone (100 m)** der Bundesautobahn A 96 ("München – Lindau (B)")
- 5.6 **Bau-Beschränkungzone** Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur A 96 besteht eine Bau-Beschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungzone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Autobahn-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten sowie der Autobahndirektion Süd erforderlich (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO).
- 5.7 **Artenschutz** Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der

Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbots-Tatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau abgestimmt werden.

5.8 Baumschutz

Es wird empfohlen, auch die nicht als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme) und während der Bauzeit mit entsprechenden Baumschutzmaßnahmen zu sichern. Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

5.9 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.10 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass die Biotope nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

5.11

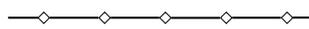


Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG ("Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings", Nr. 8424-0174); Lage außerhalb des Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung);

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. Das heißt in der zu den Privatgärten angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

5.12



Kanal unterirdisch (siehe Planzeichnung)

5.13 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENGW, oder größer 1.000 m² entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasserrechtsverfahren). Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m² kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TREN OG in den nächstgelegenen Vorfluter (Wolfsbach) eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m

- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.14 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.15 Barrierefreies Bauen

Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauherrn die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschoßen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.

5.16 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008). Bei den Flächen für die Feuerwehr ist die DIN 14090 einzuhalten. Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.17 Immissionsschutz

Von dem innerhalb des Planungsgebietes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 262 bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit genehmigter Tierhaltung sind sowohl Lärm- als auch Geruchsmissionen zu erwarten. Nach aktuellen Informationen besteht zwischen den neu geplanten Wohngebäuden und dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Rechtsbeziehung (z.B. Eigentümeridentität). Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Unterschreitung des Mindestabstandes von 15 m zur landwirtschaftlichen Hofstelle der Betrieb bei einer Veräußerung der Gebäude an Personen ohne Rechtsbeziehung voraussichtlich nicht mehr wie genehmigt aufgenommen werden kann.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

5.18 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Weißensberg, Kirchstraße 13, eingesehen werden.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg die Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" in öffentlicher Sitzung am 25.02.2021 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 01.02.2021.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben 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. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 01.02.2021. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 01.02.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

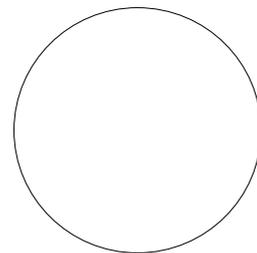
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Die Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Das Plangebiet "Lampertsweiler" befindet sich nördlich der Gemeinde Weißensberg.
- 7.1.1.2 Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden.

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich "Lampertsweiler" liegt nördlich des Orteils "Rothkreuz" der Gemeinde Weißensberg. Im Westen verläuft sich die Staatsstraße St 320. Nördlich, östlich und südlich des Bereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. In ca. 90 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich verläuft die Bundesautobahn A 98 ("München – Lindau (B)").
- 7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 256/1 (Teilfläche), 257 (Teilfläche), 257/1 (Teilfläche), 257/2 (Teilfläche), 262 (Teilfläche), 262/1 (Teilfläche), 262/2, 264 (Teilfläche), 265 (Teilfläche), 265/1 (Teilfläche) und 265/2 (Teilfläche).

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich insgesamt drei Wohngebäude sowie Bestandsgebäude mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzungsprägung. Der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftliche geprägt im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Mehrzahl der Wohnnutzung bestätigt die Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches ist im westlichen Teilbereich nahezu eben, weist im östlichen Bereich jedoch einen markanten Anstieg von ca. 4,00 m auf. Insgesamt beläuft sich das Gefälle im östlichen Bereich auf ca. 8° bzw. 14% Steigung.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Der Gemeinde Weißensberg liegen Anfragen auf Errichtung von Wohngebäuden im Bereich "Lampertsweiler" vor. Konkret ist der Bau von 2-3 Einfamilienhäusern in den bestehenden Baulücken geplant. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage und für die Genehmigungsvoraussetzung der geplanten Vorhaben ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB notwendig. Des Weiteren trägt die Nutzung dazu bei, die Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Ortsteiles "Lampertsweiler" zu schaffen. Um diese Ziele zu erreichen, ist der Erlass dieser Satzung erforderlich. Durch die Satzung werden die Punkte, der einer Wohnbebauung im Außenbereich entgegenstehen könnte, aufgehoben (Widerspruch gegen die Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald; Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung).

7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Weißensberg als allgemeiner ländlicher Raum.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind keine relevanten Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2017 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) erkennbar.

7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.3.4 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 29.11.2002). Die überplanten Flächen werden hierin als "Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)" und in einem Teilbereich als "Fläche mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Aufgabe von Bebauung und Aufforstung freizuhalten" dargestellt.

7.2.3.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

7.2.4.1 In der vorliegenden Planung wird gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen. Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

7.2.4.2 Die näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben sind für die neu zu errichtenden Gebäuden anzuwenden. Für die Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung finden die Vorschriften des § 35 Abs. 4 BauGB Anwendung.

7.2.4.3 Die Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der Gebäude. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.2.5 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

7.2.5.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Außenbereichssatzung wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Straßenverkehrslärm-Immissionen der Bundes-Autobahn BAB 96 und Staats-Straße St 320 im Plangebiet durch das Büro Sieber durchgeführt (Gutachten 19-242/a vom 26.06.2020). Zur Beurteilung der Verkehrslärm-Situation wurde jeweils drei Szenarien mit unterschiedlichen Positionen der Gebäude berechnet.

Die Ergebnisse zeigen, dass für die vorgesehene Situation die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) an den Fassaden der geplanten Gebäude (Büro Sieber, Bebauungsvorschlag vom 23.09.2020) tagsüber und nachts teilweise überschritten werden. Im Tageszeitraum werden die Orientierungswerte um bis zu 2 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB überschritten.

Die im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit hinsichtlich der Straßenverkehrslärmeinwirkungen nicht im kompletten Plangebiet gewährleistet. Es sind im Rahmen der Baugenehmigung Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

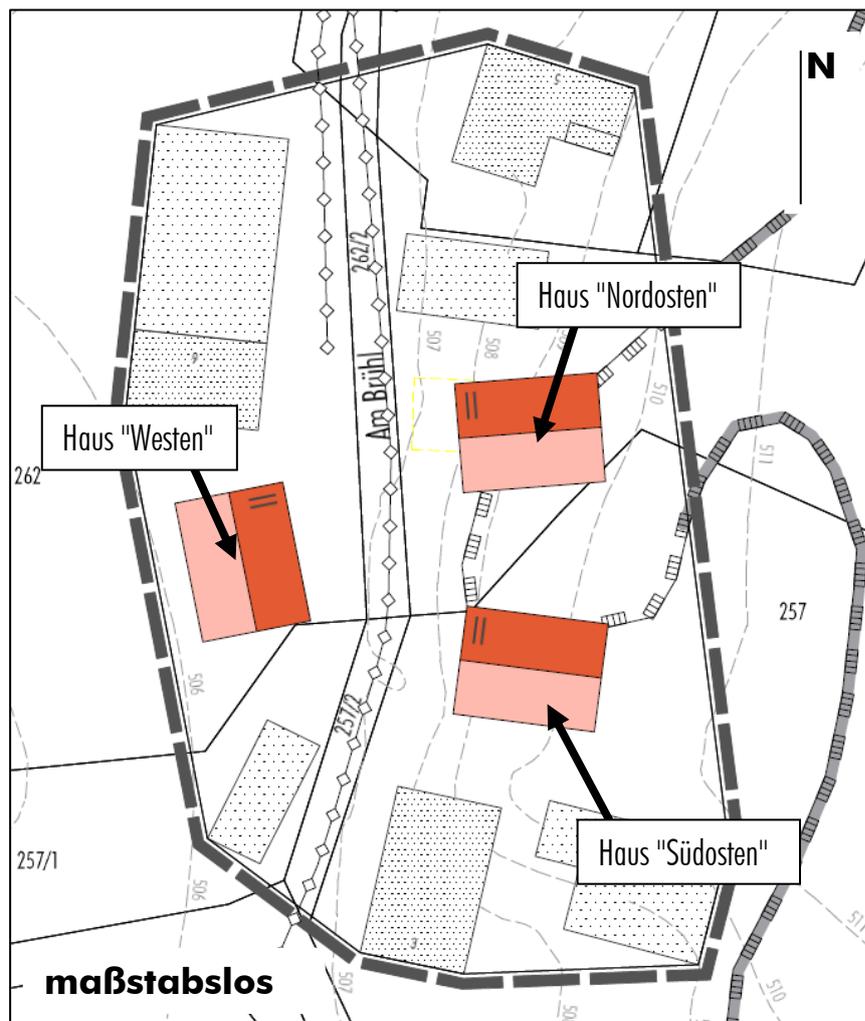
Da bereits eine ausreichend dimensionierte, aktive Lärmschutz-Maßnahme an der Bundes-Autobahn BAB 96 errichtet wurde, kommt eine Erweiterung oder Anpassung der Lärmschutz-Wall-Wand-Kombination nicht in Frage. Aufgrund des bewegten Geländes im Plangebiet und dem Anstieg von der Staats-Straße St 320 hin zur Bundes-Autobahn BAB 96 ist eine aktive Lärmschutz-Maßnahme zum Schutz der Verkehrslärm-Immissionen der Staats-Straße nicht zielführend. Diese müsste für eine effiziente Abschirmung eine unverhältnismäßige und städtebaulich nicht vertret-

bare Höhe aufweisen. Zudem würden die bestehenden und geplanten Gebäude von zwei Lärm-schutz-Maßnahmen umstellt, was zu einem abschottenden Effekt führen und eine Kasernen-Wirkung ausstrahlen würde. Aus diesen Gründen wird von einer aktiven Maßnahme abgesehen.

Der Konflikt soll auf Baugenehmigungsebene durch passive Maßnahmen (Schalldämm-Maße, Orientierung der Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen, aktive Lüftungsanlagen) gelöst werden. Sollte die konkrete Position der Planung nicht oder nur unwesentlich von den untersuchten Szenarien abweichen, so kann auf die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktlösung zurückgegriffen werden. Andernfalls ist eine erneute Betrachtung der Verkehrslärm-Immissionen auf die konkrete Planung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Dies gilt auch für genehmigungspflichtige Vorhaben an den bestehenden Gebäuden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und schädliche Umweltbelange stehen der Außenbereichssatzung nicht entgegen.

Die berücksichtigten Positionen der Gebäude richten sich nach dem Bebauungsvorschlag vom 23.09.2020:



- 7.2.5.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass eine Veräußerung der Gebäude im Plangebiet an Personen ohne Rechtsbeziehung (z.B. keine Eigentümeridentität) zu Einschränkungen im Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle führen kann.
- 7.2.5.3 Temporäre Konflikte können auch mit der nördlichen landwirtschaftlichen Hofstelle außerhalb des Plangebiets auf der Fl.-Nr. 271 auftreten, für die dieser Hinweis ebenfalls gilt. Dieser Betrieb wird durch die Außenbereichssatzung nicht weiter eingeschränkt. Gemäß dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreis Immissionsschutz in der Landwirtschaft "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" reicht der Abstand von mindestens 100 m für eine Erweiterung des Betriebes aus. Zudem wird der Betrieb durch die bestehende Wohnnutzung im Plangebiet bereits eingeschränkt, da diese näher an der Hofstelle liegt. Eine neue Wohnbebauung kann nicht näher an diese heranrücken und somit zu keinen Einschränkungen führen.

8.1.1 Beschreibung des Landschaftsraumes

- 8.1.1.1 Das Plangebiet liegt im östlich-zentralen Bereich des Teilortes "Lampertsweiler", westlich der Autobahn "A 96", östlich der Staatsstraße St 320 und 1,5 km nördlich des Hauptortes "Weißenberg". Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden die Straße "Am Brühl". In Richtung Osten steigt das Gelände an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Wohngebäude und Schuppen. Nördlich sowie südlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche genutzte Flächen. Im östlichen Plangebiet sowie daran angrenzend befinden sich zahlreiche Gehölze. Außerdem ragt von Osten das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißenberg und bei Rehlings" (Nr. 8424-0174) in das Plangebiet hinein. Im Bereich der Baufenster befindet sich jedoch maximal ein Streuobstbaum sowie Christbäume. Ggf. ist auf Baugenehmigungsebene ein geringer entsprechender Biotopersatz zu schaffen.

Bei Beachtung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 14.07.2020 beschriebenen Maßnahmen und Rodungszeiträumen ist mit keinen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Artengruppen zu rechnen.

9.1 Örtliche Bauvorschriften**9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

- 9.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.
- 9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und ist bewusst eng gefasst. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ermöglicht das festgesetzte Spektrum an Dachneigungen eine wirtschaftlich effiziente Betreibung von Photovoltaikanlagen.

10.1.1 Wesentliche Auswirkungen

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,38 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Weißenberg

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Sigmarzell

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters, Sigmarzell

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Energienetze GmbH, Betriebsstelle Wangen, Wangen

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

10.2.2.7 Durch die Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

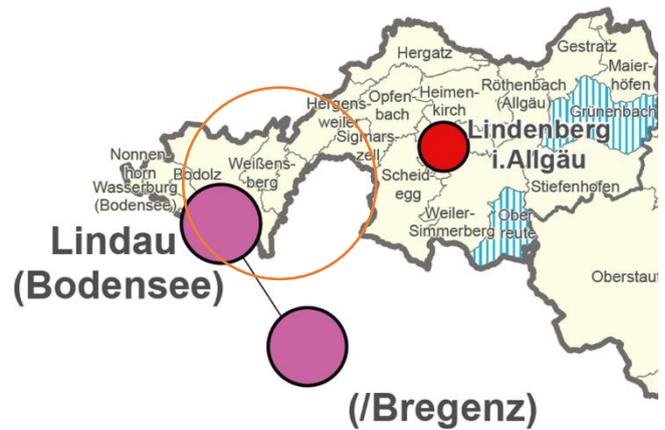
10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 01.02.2021 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 25.02.2021 wie folgt Berücksichtigung:

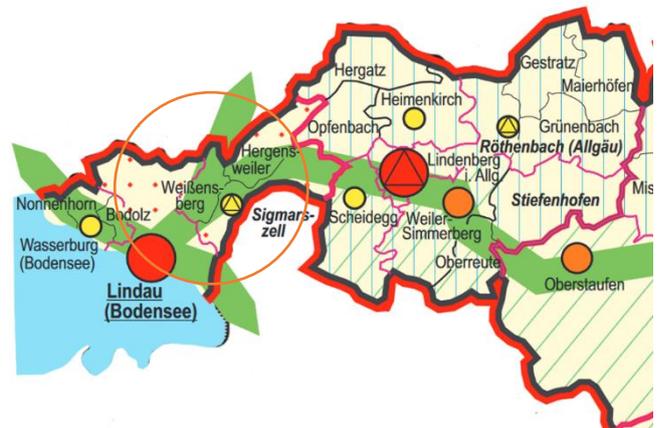
- Ergänzung des Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung der Ziffer 5.18 (Ergänzende Hinweise) zum Thema Altlasten
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

– redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

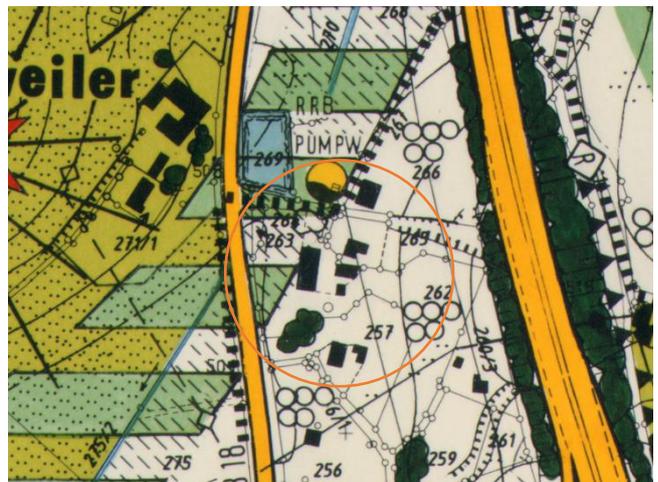
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Raumstruktur; "Entwicklung Achse von überregionaler Bedeutung"



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)" und in einem Teilbereich als "Fläche mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftsgestalterischer Aufgabe von Bebauung und Aufforstung freizuhalten"



Blick von Süden auf den Bereich;
vorne im Bild ist das Bestandsge-
bäude "Am Brühl 3" zu erkennen



Blick mit Querschnitt der Topo-
graphie



Blick auf die Bestandsbebauung;
links im Bild ist das Bestandsge-
bäude "Am Brühl 6" zu erkennen



13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.10.2020. Der Beschluss wurde am 30.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den 02.03.2021

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.11.2020 bis 10.12.2020 (Billigungsbeschluss vom 15.10.2020; Entwurfsfassung vom 29.09.2020; Bekanntmachung am 30.10.2020) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Weißensberg, den 02.03.2021

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 04.03.2020 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 22.10.2020 (Entwurfsfassung vom 29.09.2020; Billigungsbeschluss vom 15.10.2020) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den 02.03.2021

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.02.2021 über die Entwurfsfassung vom 01.02.2021.

Weißensberg, den 02.03.2021

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung "Lampertsweiler" in der Fassung vom 01.02.2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 25.02.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den 02.03.2021

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

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

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 29.09.2020

Plan geändert am: 01.02.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Astrid Toth

Immissionsschutz

M.Sc. Jonathan Bitsch

Artenschutz

B.Sc. Franziska Steinhauser

Verfasserin:

.....

Stadtplanung, Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.