



Fassung vom 17.01.2018

Gemeinde Hergensweiler Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg"

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) 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 10
7	Begründung – Städtebaulicher Teil und Abarbeitung der Umweltbelange 12
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 17
9	Begründung – Sonstiges 18
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 20
11	Begründung – Bilddokumentation 21
12	Verfahrensvermerke 22

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
- 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GVBl. S. 597)

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichen- erklärung

- 2.1 **Einzelhäuser** Nur **Einzelhäuser** zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO)
- 2.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
Die Zulässigkeit zur Errichtung von Wohnungen gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 f) BauGB bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
Diese Festsetzung gilt nicht für zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses genehmigte bzw. zulässigerweise errichtete Wohnungen/Gebäude, auch für den Fall der Neuerrichtung (Ersatzbau).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.3  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" der Gemeinde Hergensweiler.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 Dachformen** Alle vorgeschriebenen Dachformen gelten nur für Dächer von Hauptgebäuden. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Dächer (z.B. Gaupen, Zwerchgiebel) sind andere Dachformen zulässig. Untergeordnet sind diese Bauteile dann, wenn sie nicht mehr als 50% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.3 Dachform Satteldach** Die vorgeschriebene Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden mit folgenden Maßgaben:
- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
 - Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 DN 24 - 42°** **Dachneigung;** Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 6,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen.
(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

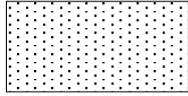
D

Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes; hier: Unternützenbrugg 3. Kath. Marienkapelle, um 1700 als Pestkapelle erbaut, im 19. Jh. erneuert; mit Ausstattung

Hinweis: Sämtliche Maßnahmen in oder an der Kapelle selbst bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind bereits im Vorfeld mit dem Landratsamt und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Zudem bedarf einer Erlaubnis, wer in der Nähe der Kapelle eine (Bau)-Maßnahme durchführen will, wenn sich diese auf den Bestand oder auf das Erscheinungsbild der Kapelle auswirken kann.

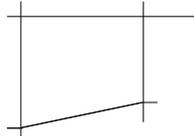
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3

405/6

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.4

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.

5.5

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 12 ein. Mögliche Konflikte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu lösen.

5.6

Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

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.

5.7 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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.

Für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" gelten die Vorschriften der gemeindlichen Stellplatzsatzung der Gemeinde Hergensweiler in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-

Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bezüglich der Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers sind die derzeit maßgeblichen Richtlinien zu beachten (DWA M 153, A 117 bzw. A 138). Ggf. ist hierfür ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Erlaubnisfrei sind Einleitungen aus befestigten Flächen kleiner 1000 m², wenn die Anforderungen der NWFreiV in Verbindung mit TRENGW bzw. TREN OG eingehalten werden.

5.8 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben. Weder die Gemeinde Hergensweiler noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 13.12.2016 (GVBl. S. 335), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), 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 Hergensweiler die Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" in öffentlicher Sitzung am 30.01.2018 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.01.2018.

§ 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 Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 17.01.2018. Der Außenbereichs-Satzung wird die Begründung vom 17.01.2018 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 4 In-Kraft-Treten

Die Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" der Gemeinde tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Hergensweiler, den 16.03.2018

Wolfgang Strohmaier
(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)



(Dienstsiegel)

7.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 7.1.1 Der zu überplanende Bereich erstreckt sich nahezu über den kompletten Siedlungsbereich von "Unternützenbrugg" nördlich der "Bodenseestr./B12" und südlich der Bahnlinie "Lindau-Hergatz".
- 7.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 405/6, 405/9 (Teilfläche), 407, 407/1, 408/2 (Teilfläche), 408/3, 409 (Teilfläche) 409/1 (Teilfläche), 409/2, 411 (Teilfläche) und 412.

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 derzeit vier Wohngebäude, ein Gewerbebetrieb und zwei Hofstellen inklusive diverser landwirtschaftlicher Nebengebäude. Da das Planungsgebiet durch Wohnnutzung und nicht überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist, sind die Voraussetzungen zum Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt.
- 7.2.1.3 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich Gebäude mit Ortsbild prägendem Charakter. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einige Obstbäume und andere Gehölze. Darüber hinaus sind keine heraus ragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.4 Der Siedlungsbereich von "Unternützenbrugg" befindet sich nördlich der Bundesstraße 12. Die umgebenden Wiesen fallen sanft von Nordwest nach Südost ab.

7.3 Erfordernis der Planung

- 7.3.1 Der Gemeinde Hergensweiler möchte die städtebauliche Entwicklung im Außenbereich steuern mit dem Ziel in bestehenden Weilern, bei denen bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorliegt, nicht gewünschten Umstrukturierungen vorzubeugen und eine behutsame Weiterentwicklung im Bestand zu ermöglichen. Dazu möchte die Gemeinde im Siedlungsbereich "Unternützenbrugg" zur Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage und für die Genehmigungsvoraussetzung von Wohn- bzw. Gewerbevorhaben eine Außenbereichs-Satzung nach § 35 Abs. 6 aufstellen. Damit wird eine städtebaulich geordnete Nutzung von Siedlungsbereichen im Außenbereich ermöglicht ohne dass im Flächennutzungsplan hierfür Bauflächen dargestellt werden müssen. Im Siedlungsbereich "Unternützenbrugg", bei dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist und der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, wird die Voraussetzung

geschaffen, um künftig vorhandene Baupotenziale innerhalb gewachsener Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden. Als Planungsinstrument wurde der Außenbereichs-Satzung gegenüber dem Bebauungsplan der Vorzug gegeben, da die Vorschriften des § 35 BauGB als angemessen erachtet werden und weiterhin gelten sollen.

7.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.4.2 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i. Allgäu" ist von dem überplanten Bereich geringfügig (Randbereich) betroffen. Die Abgrenzung beginnt unmittelbar westlich vor Beginn der bestehenden Bebauung, so dass noch von einer Vereinbarkeit mit der vorliegenden Planung und den Inhalten des Vorbehaltsgebietes ausgegangen werden kann. Zudem ist die bauliche Entwicklung durch den festgesetzten Geltungsbereich reglementiert und die Entwicklung auf eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung beschränkt.

7.4.3 Die Gemeinde Hergensweiler verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit der Änderung vom 22.11.2001). Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner stellt er angrenzend an das Plangebiet Flächen mit besonderer ökologischer und landschaftsgestalterischer Bedeutung, ökologische Bachverbesserungen, einen Streuobstbestand sowie Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Feld- und Ufergehölze und Feldhecken (Art. 13e BayNatschG) dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB handelt. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind gegeben. Es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und der Bereich ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Außenbereichssatzungen sind speziell für Bereiche anwendbar, in denen im Flächennutzungsplan keine Darstellung als Bauflächen gegeben ist. Sie ermöglichen es, sich über die Vorbehalte des § 35 Abs. 3 Ziff. 1 und 7 BauGB hinwegzusetzen.

7.4.4 Bei der Außenbereichssatzung "Unternützenbrugg" handelt es sich um keinen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG).

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

7.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.5.1** Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen im Rahmen einer Außenbereichs-Satzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht. Es findet dabei eine Konzentration auf Inhalte statt, welche den Gebäudetyp und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden regelt. Um das Leerstehen von Gebäuden zu verhindern, sind für zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende Hauptgebäude Umbaumaßnahmen und Umnutzungen zulässig. Von darüber hinausgehenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird abgesehen.
- 7.5.2** Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Siedlungsbereich "Unternützenbrugg" die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.
- 7.5.3** Der redaktionelle Aufbau der Außenbereichs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.5.4** Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Bundes-Straße B 12 ein. Aufgrund der Frequentierung und dem Anteil des Schwerlastverkehrs ist mit Immissionsschutzkonflikten im gesamten Plangebiet zu rechnen. Mögliche Konflikte werden auf Ebene der Baugenehmigung gelöst. Als mögliche Konfliktlösungen kommen neben aktiven Lärmschutz-Maßnahmen (z.B. Wand) auch Orientierungsaufgaben hinsichtlich der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen, die Festsetzung des Mindest-Gesamtschalldämm-Maßes sowie der Einbau Lüftungstechnischer Anlagen in Frage.
- 7.6 Planungsrechtliche Vorschriften**
- 7.6.1** Für den Planungsbereich werden lediglich Einzelhäuser zugelassen. Auf Grund der Lage des Siedlungsbereiches von "Unternützenbrugg" im Außenbereich sowie dessen ländlichen Charakters ist eine dichtere Bauweise, z.B. die Errichtung von Doppel- oder gar Reihenhäusern, aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.
- 7.6.2** Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen und orientiert sich am Bestand. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Plangebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des ländlichen Charakters des Siedlungsbereiches wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Orts-Teil infrastrukturelle Einrichtungen kaum vorliegen und nicht geplant sind. Die Grundstücke sind nicht dafür vorgesehen, mit Gebäuden, die eine hohe Wohnungsanzahl aufweisen, bebaut zu werden. Gleiches gilt für die Erschließungs-Situation. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen).

- 7.6.3** Die Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden bezieht sich nicht auf Wohngebäude, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits bestehen bzw. genehmigt und zulässigerweise errichtet wurden. Diese sind folglich von der Festsetzung über die höchstzulässige Zahl der Wohnung in Wohngebäuden nicht berührt. Bei diesen Gebäuden sind Umbaumaßnahmen und Umstrukturierungen zulässig, ohne dadurch die Zahl der Wohnungen auf zwei herabsetzen zu müssen. Dies gilt auch bei Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden in diesem Falle. Auf Grund der Tatsache, dass es sich hierbei um gewachsenen Bestand handelt, ist hier nicht mit Fehlentwicklungen zu rechnen. Für bestehende Hofstellen gilt außerdem gem. § 35 Abs. 4 f) BauGB, dass im Falle der Änderung zu Wohnzwecken höchstens drei Wohnungen je Hofstelle zulässig sind.
- 7.6.4** Auf nähere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder der zulässigen Bauweise ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.
- 7.7 **Infrastruktur****
- 7.7.1** Das überplante Bereich ist über die Einmündung in die "Bodenseestraße/B 12" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.
- 7.7.2** Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im "Unternützenbrugg" mit der Linie 17 - "Leiblachlinie: Lindau-Schlachters-Hergatz" gegeben.
- 7.8 **Geologie****
- 7.8.1** Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.9 **Abarbeitung der Umweltbelange****
- 7.9.1** Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da bei der Aufstellung der Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).
- 7.9.2** Bei der Außenbereichssatzung "Unternützenbrugg" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.
- 7.9.3** Unmittelbar südlich und westlich grenzen zwei Biotopflächen an den Geltungsbereich heran bzw. ragen sehr kleinflächig mit einem Baum in den Geltungsbereich hinein. Dabei handelt es sich um

zwei von 22 erfassten Streuobstbeständen von Rupolz bis Mollenberg (Nrn. 8324-0115-013 und 8324-0115-014). Die Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.

8.1.2 Abstandsflächen

- 8.1.2.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden und den nachbarlichen Frieden zu wahren.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation auf Grund der möglichen Nachverdichtung sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,19 ha

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Mischwasserkanalisation mit Abwasserbehandlung auf der Kläranlage der Stadt Wangen

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters

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

9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

9.2.2.5 Gasversorgung durch: Thüga Erdgas Allgäu-Oberschwaben, Bad Waldsee

9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

9.2.2.7 Durch die Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

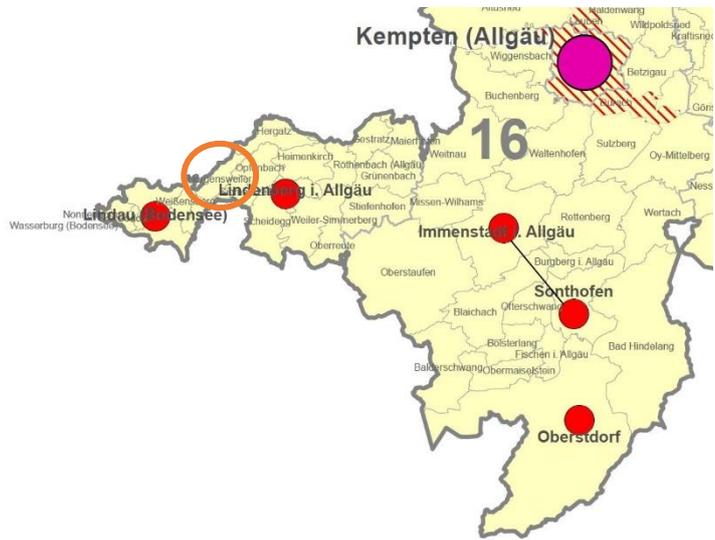
9.2.3 Planänderungen

9.2.3.1 Bei der Planänderung vom 17.01.2018 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 30.01.2018 wie folgt Berücksichtigung.

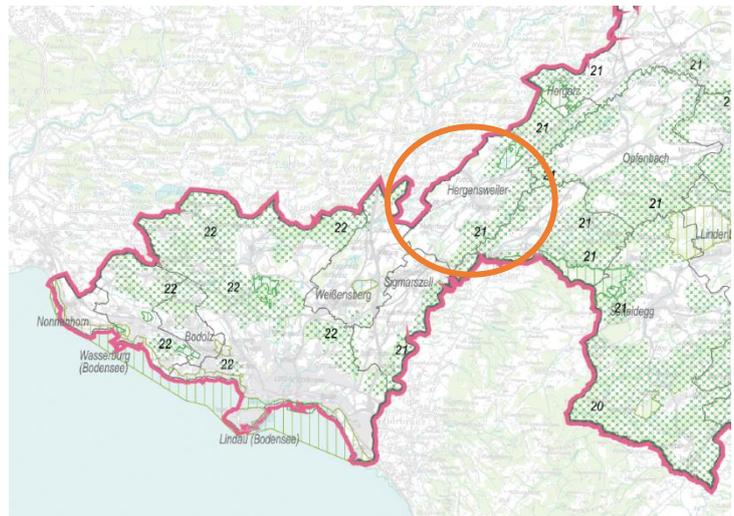
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.01.2018) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.01.2018 enthalten):

- Aufweitung des Geltungsbereiches um die im Norden befindliche Werkstatt
- Redaktionelle Aufnahme der Flurnummer 407/1 in das Kataster
- Redaktionelle Kennzeichnung der Marienkapelle als Denkmal
- Ergänzung eines Hinweises zum Artenschutz
- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Sonstige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

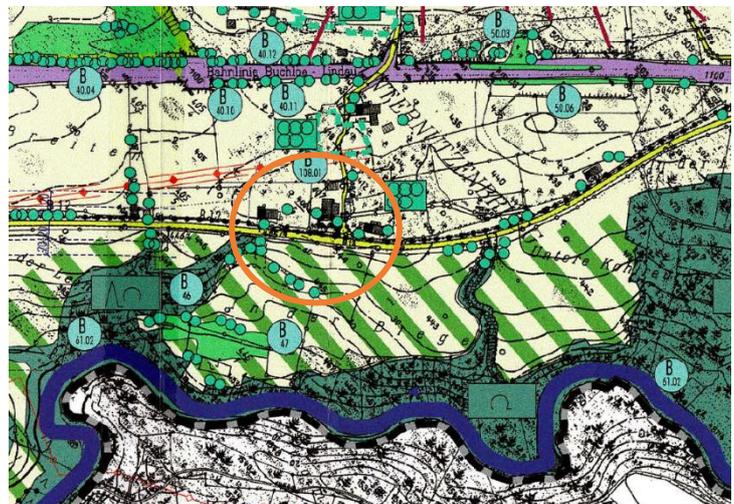
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i. Allgäu"



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Ansicht von Süd-Osten
auf das Gebäude der
Kälte und Klimatechnik
Fritz GmbH



12.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.12.2017 bis 05.01.2018 (Billigungsbeschluss vom 14.11.2017; Entwurfsfassung vom 08.11.2017; Bekanntmachung am 24.11.2017) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den 06.02.2018



(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)

12.2 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 23.11.2017 (Entwurfsfassung vom 08.11.2017; Billigungsbeschluss vom 14.11.2017) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den 06.02.2018



(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)

12.3 Satzungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 30.01.2018 über die Entwurfsfassung vom 17.01.2018.

Hergensweiler, den 06.02.2018

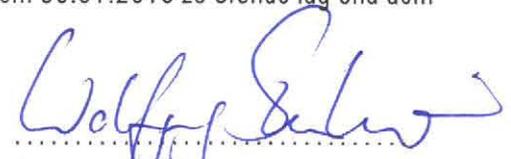


(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)

12.4 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" in der Fassung vom 17.01.2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 30.01.2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Hergensweiler, den 06.02.2018

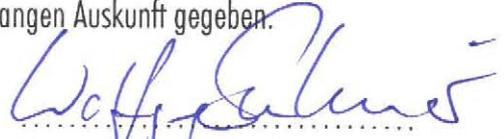


(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 16.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichs-Satzung "Unternützenbrugg" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hergensweiler, den 16.03.2018


(Bürgermeister Wolfgang Strohmaier)

Plan aufgestellt am: 08.11.2017

Plan geändert am: 17.01.2018

Planer:



(i.A. M.Sc. Th. Reber)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.