

Begründung

1. Veranlassung

Der Markt Obergünzburg möchte mit dieser Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Hartmannsberg“, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch diese Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

2. Bestandssituation

Der Bereich „Hartmannsberg“ liegt auf der Höhe westlich von Obergünzburg und besteht aus den Gebäuden Haus Nr. 1, 3, 3a, 5, 7 und 9 südlich und Haus Nr. 2, 4 und 6 nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 547/3. Die Hofstellen Haus Nr. 2 (Fl. Nr. 536), Haus Nr. 4 (Fl. Nr. 539) und Haus Nr. 6 (Fl. Nr. 549) werden noch als landwirtschaftlicher Betrieb geführt; Haus Nr. 2 als Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehbestand. Haus Nr. 1 – ehemalige Käsküche – wird von einem landwirtschaftlichen Betrieb und mit 1 Wohnung genutzt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich „Hartmannsberg“ mit den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke (TF) mit der Fl. Nr. 549, 549/1, 536 TF, 539 TF, 547/3 TF Weg, 541/2, 542/2, 541 TF, 541/1, 541/3, 545/2 TF, 544 TF, 598/2 TF, 598/3 Weg und 547/4 Gemarkung Burg wie er auf dem Lageplan zu § 2 dieser Satzung ersichtlich ist. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Mit der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Es handelt sich hierbei weder um einen Bebauungsplan noch um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 bis 6 BauGB

- weil der Gebietscharakter nicht verändert wird,
- weil nur nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben getroffen werden können und
- weil das Gebiet einer Außenbereichssatzung nicht zur Anwendung der Zulässigkeitsvoraussetzung des § 34 BauGB führt.

Der Zweck der Außenbereichssatzung besteht vielmehr darin, bestimmte Bereiche im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen, wie sie oben genannt sind.

Der Bereich „Hartmannsberg“ ist im Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In dem im Verfahren befindlichen Flächennut-

zungsplan zu Neuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan soll Hartmannsberg als Dorfgebiet dargestellt werden, ohne dass damit ein Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB begründet werden soll und kann.

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) liegt der gesamte Bereich des Plangebietes dieser Satzung im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 6 Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung. Ziel für dieses landschaftliche Leitbild ist es, die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebensraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum zu sichern.

In der Begründung zum Regionalplan heißt es hierzu in Ziffer 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete u. a.:

Bei der Ausweisung der Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 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 Vorgehaltsgebiete sind jedoch keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgebietes 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. 6 (auszugsweise):

„Das Tal der Östlichen Günz ist ehemaliges Urstromtal tief in die Moränenlandschaft des Alpenvorlandes eingeschnitten. Die enge Talsohle zwischen Obergünzburg und Ronsberg zeichnet sich durch reich strukturierte Feuchtflächen aus. Die steilen Talflanken, durch Felsen und schluchtartige Einschnitte gegliedert, tragen z.T. naturnahe Laub- und Mischwaldbestände. Auf südexponierten Hangbereichen zwischen Obergünzburg und Ronsberg sind auch mehrere relativ großflächige Magerrasen und –wiesen vorhanden. Zu bewahren sind insbesondere die Steilhänge mit ihren großen Schottermächtigkeiten.“

Unter Beachtung dieser regionalplanerischen Vorgaben soll mit der gegenständlichen Außenbereichssatzung eine klare Begrenzung des Bereiches „Hartmannsberg“ gegenüber dem Vorbehaltsgebiet Landschaft erreicht werden.

Amtliche Biotop sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

5. Planung

Der Lageplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000 der Außenbereichssatzung liegt die digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Marktoberdorf zu Grunde.

Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vorhabens auf dem Grundstück Fl. Nr. 541/2 am südöstlichen Rande und auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 549/1, 549/4 und 594/5, Gemarkung Burg, geschaffen werden. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 549 befindet sich eine Kapelle. Sie liegt im Blickbezug zur Gemeindeverbindungsstraße Fl. Nr. 547/3 und entfaltet eine Ensemblewirkung zur geplanten Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 549/1 von ca. 15 m.

Gemäß Art. 7 Bayerische Bauordnung sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Hieraus erwächst eine grund-

sätzliche Pflicht für die Bauherrn, eine Begrünung und Bepflanzung vorzunehmen. Im vorliegenden Gebiet der Außenbereichssatzung möchte dies der Markt Obergünzburg insbesondere dort durch einen Bepflanzungsplan im Zuge des Baugesuchs nachgewiesen haben, wo durch die geplante Bebauung ein neuer Ortsrand entsteht.

Mit der Außenbereichssatzung sollen neben Wohngebäuden auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sein. Die nachfolgend aufgeführten Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben sollen mit dazu beitragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen:

- Die in § 35 Abs. 4 Ziff. 1 c und 1 d BauGB genannten Fristen werden im Geltungsbereich dieser Satzung nicht angewandt.
- Unter Hinweis auf § 35 Abs. 4 Ziff. 1 b BauGB darf die äußere Gestalt eines Gebäudes verändert werden, sofern bestimmte Rahmenbedingungen beachtet werden. Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen und soll dem vorhandenen ortsbildprägenden Bestand angepasst sein. Die Firsthöhe ist der Umgebung anzupassen.
- Die einschränkenden Regelungen des § 35 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB gelten nicht für diese Außenbereichssatzung.
- Pro neuem, nichtlandwirtschaftlichem Wohngebäude dürfen nur zwei Wohneinheiten eingerichtet werden. Die ergänzenden Wohnhäuser sind für den jeweils eigenen Bedarf vorgesehen und sollen als I+D Bebauung begrenzt sein. Die Lage ist aus der Planzeichnung der Satzung zu entnehmen. Gegenüber dieser Lage sind Abweichungen möglich. Dies gilt auch für die Hauptgebäude-richtung. Die im Satzungstext unter § 3 Ziffer 3 genannte „Abweichung“ bezieht sich auf die Richtung des Gebäudes – sie kann auch um 90 Grad gedreht werden – und auf die Lage innerhalb des Grundstücks; dies gilt auch für Abweichungen für die Stellung der Garage. Von der Straßenkante (Fl. Nr. 547/3) ist mindestens ein Abstand von 5 m bei dem Grundstück Fl. Nr. 541/6 und von 8 m bei den Grundstücken Fl. Nr. 549/1, -/4 und -/5 einzuhalten.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es dürfen nur in die Dachfläche integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen aufgebracht werden – keine Aufständerungen. Sie sind harmonisch zu gestalten.

6. Umweltschutz:

6.1 Immissionsschutz:

Der am nordöstlichen Rand des Plangebietes noch aktive Landwirt ist zu schützen. Es wurde eine Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 20.04.2010 vorgenommen:

„... zu den von den Herren Helchenberg aus Hartmannsberg bei Obergünzburg angefragten, aus immissionsschutzfachlicher Sicht erforderlichen Abständen einer potentiellen Wohnbebauung auf dem Fl. St. 541/6, Gemarkung Burg, zu dem zu bestehendem landwirtschaftlichen Betrieb übermittle ich Ihnen folgende Abschätzung:

Hinweis: Dem geplanten Wohnhaus wird die Schutzwürdigkeit einer Wohnnutzung innerhalb eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO unterstellt.

Geruchsmissionen:

Von Herrn Helchenberg wurde mitgeteilt, dass die gegenwärtige Rinderhaltung 80 bis 100 Großvieheinheiten (GV) umfasst. Entsprechend der Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" ergeben sich folgende Abstände:

- für 80 GV:

kritischer Abstand: 18 m
Übergangsbereich: 18 - 36 m
unkritischer Abstand: 36 m

- für 100 GV:

kritischer Abstand: 20 m
Übergangsbereich: 20 - 40 m
unkritischer Abstand: 40 m

Bei Unterschreitung des "kritischen Abstandes" ist davon auszugehen, dass an dem betrachteten Immissionsort (geplante Wohnbebauung) schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmisionen auftreten werden. Bei Einhaltung oder Überschreitung des "unkritischen Abstandes" ist nicht mehr davon auszugehen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmisionen auftreten werden. Liegt der Abstand zwischen Immissionsort und Rinderstall im "Übergangsbereich" so müsste die Immissionsituation im Einzelfall bewertet werden.

Durch das hängige Gelände liegt der Rinderstall tiefer gegenüber der geplanten Wohnbebauung auf dem Vorhabensgrundstück (Fl. Nr. 541/6). Gegebenenfalls liegen Quelle (Firstlüftung) und Immissionsort auf gleicher Höhe. Eine freie Ausbreitung der über die Firstlüftung abgeführten Stallabluft ist wahrscheinlich nur eingeschränkt möglich. Deshalb sollte aus fachlicher Sicht eine Orientierung am unkritischen Abstand erfolgen. Bei 100 GV sollten deshalb ein Abstand von 40 m zwischen der nächstgelegenen Stallaußenwand und dem geplanten Wohnhaus eingehalten werden.

Ob in dem bestehenden Stallgebäude tatsächlich 100 GV gehalten werden können, hält der Unterzeichner aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungen für eher unwahrscheinlich. Bei Einhaltung eines Abstandes von 40 m scheint jedoch sowohl der Bestand als auch eine Entwicklung des Betriebes gesichert. Aufgrund der Geländeform wären Stallerweiterungen wahrscheinlich nur östlich des bestehenden Stalles oder nordöstlich unterhalb des bestehenden Stalles möglich. Die Erweiterung wäre also immer von dem geplanten Immissionsort weg gerichtet und eine Verschärfung der Immissionsituation deshalb wenig wahrscheinlich. Von welcher Entwicklung an dem Standort tatsächlich ausgegangen werden muss, sollte zuständigkeitshalber das Landwirtschaftsamt beurteilen.

Lärmimmisionen

Nach den Angaben der Herren Helchenberg befindet sich die Milchammer mit dem Kompressor der Melkmaschine an der dem geplanten Wohnhause nächstgelegenen, südwestlichen Gebäudeecke des Rinderstalles. Hier findet auch die Milchabholung durch die Sammelfahrzeuge statt. Es ist davon auszugehen, dass sowohl der Betrieb der Melkmaschine als auch die Milchabholung in die Nachtzeit zwischen 22.00 - 06.00 Uhr fallen. Unterstellt man den oben genannten Abstand von ca. 40 m zwischen Immissionsort und den vorgenannten Schallquellen, so kann nicht sicher abgeschätzt werden, ob der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm von 45 dB(A) für die Nachtzeit durch den Beurteilungspegel eingehalten werden kann. Unter Umständen ist dies nur durch gezielte Schallschutzmaßnahmen möglich, die in diesem Fall auf dem Vorhabensgrundstück vorzusehen wären. Im Bauleitplanverfahren sollte die Immissionsituation deshalb durch eine schalltechnische Untersuchung einer geeigneten Messstelle ermittelt werden."

6.2 Landwirtschaft:

Der Bestandsschutz der Landwirtschaft muß gewährleistet sein. Dies gilt auch für den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl. Nr. 549. Die Eigentümer beschreiben diese Situation folgendermaßen:

Es wird eine Landwirtschaft nach BIO-Richtlinien geführt, wonach allen Tieren den notwendigen Freilauf auf den Wiesen und Weiden zu geben ist. Ab 2013 sollen diese Vorschriften noch verschärft werden. Dieses Unternehmen sei mit einem konventionellen landwirtschaftlichen Milchviehbetrieb nicht zu vergleichen, weil sich u. a. im vorliegenden Tierbestand verschiedene

Nutztierarten befinden, die heutzutage nicht mehr üblicherweise auf einem Bauernhof gehalten werden (Schweine, Gänse, Enten, Schafe, Kühe, Kälber usw.). Demzufolge ist Tierlärm unvermeidbar und auch wesentlich mehr als sonst auf einem Bauernhof üblich. Dies ist mit erheblichen Investitionen finanzieller Art und idealistischem Arbeitseinsatz verbunden. Es wird darum gebeten, dies bei der Erstellung dieser Satzung zu berücksichtigen.

Dieses Anliegen wurde durch Marktgemeinderat folgendermaßen abgewogen:

Die Hinweise dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Der Markt möchte ausdrücklich betonen, dass es sich hier um eine Außenbereichssatzung handelt, bei der insbesondere der Bestandsschutz der Landwirtschaft gewährleistet werden soll. Den nachrückenden landwirtschaftsfremden Nutzungen wird ein gesteigertes Maß an Rücksichtnahme gegenüber den landwirtschaftlichen Betrieben abverlangt und auch zugemutet. Mit dem Verbleib im Außenbereich soll auch gewährleistet werden, dass immissionsschutzrechtliche Abwehransprüche der nicht landwirtschaftlichen Anwohner grundsätzlich nicht als solche abzuwehrenden Beschränkungen für den noch bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb in Betracht kommen. Dies gilt auch für die Lebensumstände, die mit Tieren auf einem Bauernhof im Zusammenhang stehen.

Die nicht privilegierten sonstigen Vorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei ihnen aber nicht die beiden Bedingungen entgegengehalten werden können, dass sie im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan stünden oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Umweltverträglichkeit ist gewahrt. Es sind keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten oder der in § 1 Abs. 6 und 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben. Mit der Satzung sollen auch keine Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet werden.

7. Denkmalschutz:

7.1 Bodendenkmal

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes.

7.2 Baudenkmal

Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 549 stehende Kapelle ist in die Denkmalliste des Landkreises Ostallgäu eingetragen. Es handelt sich um die aus dem 18. Jh. stammende Marienkapelle. Das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege, PF 100203, 80076 München, Telefon: 089/2114-371, bittet darum, jeweils gehört zu werden, sofern in der Nähe der Kapelle ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist.

8. Erschließung:

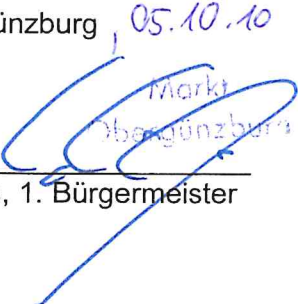
Hartmannsberg ist über die Gemeindeverbindungsstraße nach Obergünzburg angebunden. Der Kanalanschluss im Trennsystem mit Anschluss an die Kläranlage des Marktes Obergünzburg wurde verlegt. Das Regenwasser ist örtlich zur Versickerung zu bringen. Hartmannsberg besitzt eine eigenständige Wasserversorgungseinrichtung.

Die LEW Netzservices GmbH Betriebsstelle Buchloe teilte im Verfahren mit Schreiben vom 13.07.2010 mit, dass die elektrische Versorgung nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert ist.

9. Zur Verfahrensabwicklung:

Es wird das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB angewendet. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die Satzung unterliegt nicht der Genehmigungspflicht. Es bedarf keiner Zusammenfassenden Erklärung.

Markt Obergünzburg, 05.10.10


Leveringhaus, 1. Bürgermeister

Marktobendorf, 03.08.2010


Büro für kommunale Entwicklung
Gerhard Abt, Stadtplaner

Anlage: Merkblatt Brandschutz