

Begründung

Veranlassung

Der Marktgemeinderat Obergünzburg möchte mit dieser Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich „Mindelberg“, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB und kleineren Handwerksbetrieben 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.

Bestandssituation

Der Bereich „Mindelberg“ liegt nordöstlich von Obergünzburg, westlich der Kreisstraße OAL 11 am Ende der Gemeindeverbindungsstraße Mautis – Mindelberg und besteht aus den Gebäuden Haus Nr. 7, 8, 9, 10, 11, 13, 16, 17, 18, 20 und 22.

Die Hofstellen Haus Nr. 9, Fl. Nr. 579, 580 und 581, Haus Nr. 13, Fl. Nr. 576, 578 und 577, Haus Nr. 20 Fl. Nr. 563 werden noch als landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und die Hofstellen Haus Nr. 10, Fl. Nr. 569, Haus Nr. 18, Fl. Nr. 565, Haus Nr. 22 Fl. Nr. 561, 561/1 und 562 werden im Nebenerwerb betrieben. Die übrigen Häuser werden bewohnt, teilweise ist die Landwirtschaft aufgegeben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den Bereich „Mindelberg“ mit den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke (TF) gemäß Abgrenzung im Lageplan zur Satzung bzw. wie er auf dem Lageplan zu § 2 dieser Satzung ersichtlich ist. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von ca. 3,76 ha.

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 „Mindelberg“ ist im Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gemäß Regionalplan der Region Allgäu (16) Karte 3 Natur und Landschaft sind im Bereich des Plangebietes keine schutzwürdigen Planinhalte dargestellt. In der Karte 2 Siedlung und Versorgung ist im Außenbereich von Mindelberg nördlich der „Ortslage“ ein festgesetztes Wasserschutzgebiet und südöstlich das Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVB 50 Webams-Mindelberg der Gemeinden Eggenthal und des Marktes Obergünzburg dargestellt. Die Ansiedlung Mindelberg ist von einer Darstellung ausgenommen. Dadurch ergibt sich eine klare Abgrenzung des Plangebietes und keine Beeinträchtigung für das Vorbehaltsgebiet. Gleichwohl wird auf die Gefahr bei der Errichtung einer Wärmepumpe hingewiesen, die grundsätzlich hier ausgeschlossen werden sollte, siehe hierzu auch die Ausführungen zur Wasserwirtschaft.

Amtliche Biotope sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

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 Bestandssicherung künftiger Vorhaben ermöglicht werden. Dies betrifft insbesondere die ehemalige Hofstelle Haus Nr. 8. Hier möchte der derzeitige Eigentümer die Hofstelle abreißen und ein neues Familienheim errichten. Ferner soll hier ein neues Betriebsgebäude für den landwirtschaftlichen Betrieb, Fl. Nr. 579 und 580 entstehen. Soweit das eine oder andere Vorhaben im Plangebiet später entwickelt werden soll, kann dies im Rahmen dieser Satzung und ihrer Abgrenzung geschehen.

Mit dem Verbleib im Außenbereich soll gewährleistet werden, dass nicht nur der Bestandschutz der Landwirtschaft sondern auch die weitere Entwicklung der beiden oben genannten Haupterwerbsbetriebe Roth und Rauscher bestehen bleibt. 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.

Die nicht privilegierten sonstigen Vorhaben sind nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen, wobei ihnen aber nicht die beiden oben genannten 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.

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

- Die in § 35 Abs. 4 Ziff. 1 c und 1 d BauGB genannten Fristen werden im Geltungsbe-
reich 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 äuße-
re Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Ma-
terialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen und soll dem vorhandenen ortsbild-
prägenden 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 Wohngebäude dürfen nur zwei Wohneinheiten eingerichtet werden. Die ergänzen-
den Wohnhäuser sind für den jeweils eigenen Bedarf vorgesehen und sollen als I+D
Bebauung begrenzt sein. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Es dürfen nur in die Dachfläche integrierte Solar- und Photovoltaikanlagen aufgebracht
werden – keine Aufständereien.

Immissionsschutz:

Im Verfahren hat die Untere Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom
„Bedenken, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes auf Fl. Nr.
579 und 580 durch die Planung eines Wohnhauses auf Fl. Nr. 571 eingeschränkt sein könn-
ten, werden aus Sicht des fachlichen Immissionsschutzes nicht geteilt. Auf FL Nr. 571 bestand
bislang schon das Wohnhaus der mittlerweile aufgelassenen Hofstelle. Das neue Wohnhaus
(Ersatzbau) rückt noch etwas weiter vom Nachbarn mit dem landwirtschaftlichen Betrieb ab.
Insofern ergibt sich keine neue oder verschärfte Immissionssituation. Weitere Ermittlungen im
Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind deshalb nicht erforderlich.“

Denkmalschutz:

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

Bei der am südlichen Rande des Weilers bestehenden kath. Kapelle Nothelfer handelt es sich
um ein Baudenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG:

1. Hälfte 14. Jh. Kapelle 14 Nothelfer.

Sofern im Nähebereich der Kapelle ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist, bittet das
Landesamt für Denkmalpflege, Abt. für prakt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, jeweils gehört zu
werden, siehe auch Eintragung in der Planzeichnung zur Satzung.

Wasserwirtschaft:

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten und die Untere Wasserrechtsbehörde des Landkreises
Ostallgäu weisen auf folgendes hin:

WWA: „Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bestehen unter Berücksichtigung der nachfol-
gen fachlichen Vorgaben keine Einwände zu der vorgelegten Planung.

Das bebaute Gebiet grenzt an das WSG der WV Mindelbrunnen. Aller Voraussicht nach befindet sich
der Ortsteil im Einzugsbereich der WV-Anlage. Gegen Einzelbaumaßnahmen in den Baulücken beste-
hen keine Einwände.“

UWB LA OAL: „Auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird verwiesen. Der Ortsteil
Mindelberg befindet sich im Einzugsbereich der Wasserversorgung Ronsberg. Zwar wurde der Weiler
Mindelberg aus dem Vorranggebiet für Wasserversorgung ausgenommen, jedoch ist es von diesem
umschlossen. Deswegen sind nach unserer Auffassung Wärmepumpen nicht zulässig. Der Brunnen
wäre andernfalls nicht mehr schützbar, zumal er nur ca. 600 m vom Ortsrand entfernt liegt.“

Hierzu hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 01.10.2013 folgendes abgewogen:

Die Hinweise zum Einzugsgebiet der Wasserversorgung Ronsberg dienen der Kenntnisnahme und Beachtung. Es erfolgt noch auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis: „Das Landratsamt Ostallgäu als Untere Wasserrechtsbehörde hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Ortsteil Mindelberg im Einzugsbereich der Wasserversorgungseinrichtung des Marktes Ronsberg liegt. Deshalb sind Wärmepumpen nicht zulässig. Soweit trotzdem eine solche Wärmepumpenanlage errichtet werden soll, ist dies im Rahmen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) zu beantragen.“

Erschließung:

Mindelberg ist über die Gemeindestraße Fl. Nr. 566 an die Kreisstraße OAL 11 angebunden.

Die Abwässer werden dezentral behandelt. Das Regenwasser ist örtlich zur Versickerung zu bringen. Mindelberg besitzt eine eigenständige Wasserversorgungseinrichtung.

Die Stromversorgung ist durch das Netz der LEW sichergestellt. Die bisherige Trafostation auf dem Stahlendmast 700 B soll durch eine Kompaktstation auf der Gemeindestraße Fl. Nr. 566, südlich der Einmündung des Feldweges Fl. Nr. 564/2 errichtet werden. Der Standort wurde bereits zwischen dem Markt Obergünzburg und der LEW Betriebsstelle Obergünzburg vor Ort abgestimmt. Die Zuleitung zwischen dem vorgenannten Endmast und der neuen Station erfolgt durch Erdkabel. Der Endmast mit der 20 kV Freileitung R8B2 ist in der Planzeichnung der Außenbereichssatzung eingezeichnet.

Die Deutsche Telekom AG wurde bei dem Verfahren beteiligt. Es wurde folgendes mitgeteilt:

„...die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir, uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft_Süd@telekom.de; Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:

Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.

Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.


Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.

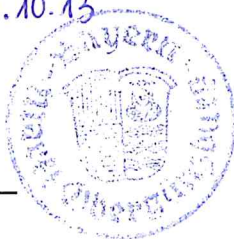
Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich mit folgendem Ansprechpartner in Verbindung:
Deutsche Telekom Technik GmbH TI NL Süd, PTI 23; Gablinger Straße 2; D-86368 Gersthofen
Für die Beteiligung danken wir Ihnen.“

Zur Verfahrensabwicklung:


Es wird das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB angewendet. Der Verfahrensverlauf ist der Planzeichnung zur Satzung zu entnehmen. 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, den 15.10.13


Leveringhaus,
Erster Bürgermeister



Marktoberdorf, 01.10.2013


Büro für kommunale Entwicklung,
Gerhard Abt, Stadtplaner

