

## **Außenbereichssatzung "Forggenseesiedlung am Kraftwerk, Roßhaupten" (Forggenseestraße 80, 87, 87a, 90, 90a)**

### **Begründung**

#### **Entwurf Stand 19.12.2017**

##### Veranlassung

Die Uniper Kraftwerke GmbH, Kraftwerksgruppe Lech, Johann-Schmidt-Str. 11, 86899 Landsberg am Lech, beabsichtigen die Nutzungsänderung eines Werkstattgebäudes zu einem Wohngebäude im Bereich Forggenseesiedlung.

Das ist nach Klärung mit dem Landratsamt Ostallgäu in Marktoberdorf mit Frau Hummel und Kreisbaumeister Herrn Hohenadl über den Erlass einer Außenbereichssatzung möglich.

Die räumliche Abgrenzung für die Satzung folgt dem Vorschlag von Herrn Kreisbaumeister Hohenadl. Ausgangslage ist die im Umfeld bereits vorhandene Wohnbebauung, damit greift §35 (6) BauGB. Nach Vorschlag von Herrn Hohenadl können im Werkstattgebäude (Hausnummer 80) 2 Wohneinheiten untergebracht werden, der auf dem Grundstück zugehörige Garagentrakt verbleibt als solcher. Zur Vorlage von Herrn Hohenadl sollen auch zwei Garagen, Eheleute Engelsing mit Verortung (dazu muss auch der Geltungsbereich entsprechend erweitert werden), zum anderen aus der Bauvoranfrage für eine größere Garage für Herrn Krebenitscher mit entsprechenden Baufenstern und Festsetzungen, kommen.

Im Verfahren wird angestrebt einen gerechten Ausgleich zu schaffen.

Der Weiler "Forggenseesiedlung am Kraftwerk, Roßhaupten" wird rechtlich gesehen dem Außenbereich zugeordnet, daher kann ein Wohnbauvorhaben nur mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung ermöglicht werden.

Der Gemeinderat hat diesen Antrag in seiner Sitzung am 14.02.2017 grundsätzlich wohlwollend geprüft und beschlossen in ein Verfahren einzusteigen.

Der Geltungsbereich wurde von der Verwaltung festgelegt und umfasst im Wesentlichen den Kern des Weilers, da die bestehende Bebauung sehr weitläufig ist.

Im Dialog mit dem LRA Ostallgäu in Marktoberdorf wurde im Rahmen der vorzeitigen Behördenbeteiligung und im Nachgang der Gemeinderatssitzung zur Abwägung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung die weiteren Planungsschritte vorzeitig abgewogen und mit den Behörden abgestimmt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung werden weiter in den Prozess der Bauleitplanung integriert.

##### Voraussetzungen für den Erlass der Außenbereichssatzung

- a) Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zunächst, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in welchem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Diese Merkmale erfüllt der Weiler „Forggenseesiedlung“.

Aktive Landwirtschaften sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Auf den umgebenden Wiesen wird Landwirtschaft betrieben.

Die Anwesen sind Wohngebäude, Lagergebäude, Garagen bzw. ein bestehendes Werkstattgebäude (Forggenseestraße 80).

Eine Struktur, die einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB entspricht, liegt nicht vor.

- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass sichergestellt werden muss, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechenden Strukturen entstehen und dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan.

Dieser sieht für den Bereich Forggenseesiedlung Landwirtschaft vor. Südlich des Weilers verläuft die auch den Weiler erschließende Forggenseestraße. Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung ist durch eine künftige Bebauung keine negative Auswirkung zu erwarten. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Forggensee und benachbarte Seen“.

Eine weitere Verdichtung der Bebauung wird im Außenbereich nach § 35 nicht gefördert. Die Satzung ist abgestimmt auf den Bestand und schafft im Sinne der Gleichbehandlung unter Berücksichtigung des Bestands einen Ausgleich.

Im Gesamten kann davon ausgegangen werden, dass keine Konflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind.

- c) Bei der Festlegung des Geltungsbereiches wurde darauf geachtet, dass dieser sehr eng um die bestehende Bebauung gefasst wird.  
Nur geringfügige Bebauung und Nachverdichtung soll möglich sein.  
Damit ist gewährleistet, dass es zu keiner räumlichen Erweiterung einer Splittersiedlung und einer unerwünschten Ausdehnung der Bebauung in den Außenbereich kommt.

#### Weitere Voraussetzungen

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter vor.

Weiterhin ist nicht ersichtlich, dass die Außenbereichssatzung Vorhaben begründen könnte, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

#### Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe Immissionsschutz

Die herkömmlichen und ortsüblichen landwirtschaftlichen Gerüche und Geräusche sind zu dulden. Dies betrifft insbesondere die Heuernte sowie den Fahrverkehr und die Gerüche im Zusammenhang mit der Düngung der Felder.

#### Einzelne Bestimmungen:

##### **Bebauung**

Es wird klargestellt, auf welchen Flächen welche Bebauung möglich ist.  
Baugrenzen für Neu- bzw. Ersatzbauten sind der Plandarstellung zu entnehmen.

Neu- und Ersatzbauten werden in Bezug auf die dem östlichen Waldstück zugeordnete anbaufreie Zone festgelegt.

Der bestehende Wald entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde Roßhaupten und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßhaupten entsprechend dargestellt.

Bestehende Häuser genießen Bestandsschutz, Neubauten und neue Anbauten müssen jedoch die anbaufreie Zone berücksichtigen. Die nachfolgenden Regelungen sind zu beachten:

##### Wohngebäude

Die vorhandenen Wohngebäude genießen Bestandsschutz.

Ersatzbau sind außerhalb der anbaufreien Zone (Baumschlag) innerhalb der entsprechenden Baugrenzen zu errichten.

##### Begründung:

Würde die Gemeinde der Errichtung einer Wohnbebauung innerhalb der anbaufreien Zone zustimmen, wäre diese in der Haftung. Aus rechtlichen Gründen ist ein Haftungsausschluss nicht möglich. Es besteht Gefahr für Leib und Leben. Durch den Betrieb von Feuerstätten besteht umgekehrt die Gefahr von Waldbrand wegen Funkenflug bzw. im Brandfall Übergriff von Feuer.

Es gelten folgende Auflagen und Maßgaben:

- Die Zahl der zulässigen Wohnungseinheiten bei Umbauten wird auf zwei pro Gebäude beschränkt, unabhängig von der Grundstücksteilung bzw. Eigentumsteilung.
- Im Zuge von Umbauten innerhalb der anbaufreien Zone sind Dachstühle auf „Baumschlag“ zu bemessen (mit statischem Nachweis) und entsprechend auszuführen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Begründung:

Neubauten mit maximal zwei Wohnungen fügen sich noch gut in die bestehende Bebauung ein, während eine höhere Wohnungsanzahl zu Gebäuden führen würde, die bezüglich ihrer Größe, Gestaltung und den damit verbundenen Nebengebäuden wie Garagen und Gartenhäuser nicht mehr als außenbereichstypisch anzusehen wären.

Als Grundlage dient die Stellungnahme des Kreisbaumeisters Anton Hohenadel vom LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, SG Bauplanungsrecht / Städtebau vom 06.09.2017, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2017 TOP 03 vorzeitig abgewogen und am 30.11.2017 durch 1.Bgm. Herr Pihusch mit dem Kreisbaumeister Herrn Anton Hohenadl erörtert.

#### Garagen / Carports

Die Grundfläche für Garagen bzw. Carports wird auf 2 Stellplätze / Wohneinheit bzw. 70m<sup>2</sup> Grundfläche beschränkt.

Für neu zu errichtende Garagen sind Baufenster vorgesehen.

Sie können ausnahmsweise in der „anbaufreien Zone“ (Baumschlaggefahr) errichtet werden unter folgenden Voraussetzungen:

- Auflage Tragwerksplanung: verstärkter Dachstuhl mit statischem Nachweis gegen Falleinwirkungen „Baumschlag“
- Brandschutz: keine Feuerstätten (Waldbrandgefahr)
- Auflage Nutzung: keine Aufenthaltsräume

Das gilt auch für Änderungen der bestehenden Bestandsgaragen.

Begründung:

Sie werden in Abwägung folgender Kriterien und Maßgaben (Kompensation) zugelassen:

- kurze Wege zur östlich angrenzenden Zufahrt
- weniger versiegelte Fläche
- Wunsch der beiden Eigentümer
- Haftungsausschluss der Gemeinde für Schäden durch Baumschlag etc. durch benachbarten Waldbestand

Als Grundlage dient die Stellungnahme des Kreisbaumeisters Anton Hohenadel vom LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, SG Bauplanungsrecht / Städtebau vom 06.09.2017, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

Die Stellungnahme wurde in der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2017 TOP 03 vorzeitig abgewogen und am 30.11.2017 durch 1.Bgm. Herr Pihusch mit dem Kreisbaumeister Herrn Anton Hohenadl erörtert.

#### **Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser:

Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft oder in Mulden versickert werden.

Die technischen Regeln (aktuell DWA A138) sind einzuhalten.

Abwasser:

Häusliches Abwasser ist in Kleinkläranlagen zu reinigen. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (Kläranlage) ist nicht möglich.

Begründung:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Behörden, „Untere Wasserrechtsbehörde“, LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, den 28.08.2017.

Dies wird im Einzelgenehmigungsverfahren geprüft.

### **Altlasten**

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Begründung:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Behörden, „Untere Bodenschutzbehörde“, LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, den 11.08.2017.

### **Schutzgut Boden**

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem LRA zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Behörden, „Untere Bodenschutzbehörde“, LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, den 11.08.2017.

### **Immissionsschutz**

Für die Beurteilung des Immissionsschutzes gelten folgende Rechtsgrundlagen (Stand 16.08.2017):

- Bundesimmissionsschutzgesetz §50 (BImSchG)
- Baugesetzbuch §9 Abs.1 Nr. 24 (BauGB)

Begründung:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Behörden, „Untere Immissionsschutzbehörde“, LRA Ostallgäu, Marktoberdorf, den 16.08.2017.

Gemeinde Roßhaupten

Roßhaupten, den xx.xx. 2018

Thomas Pihusch  
1. Bürgermeister