

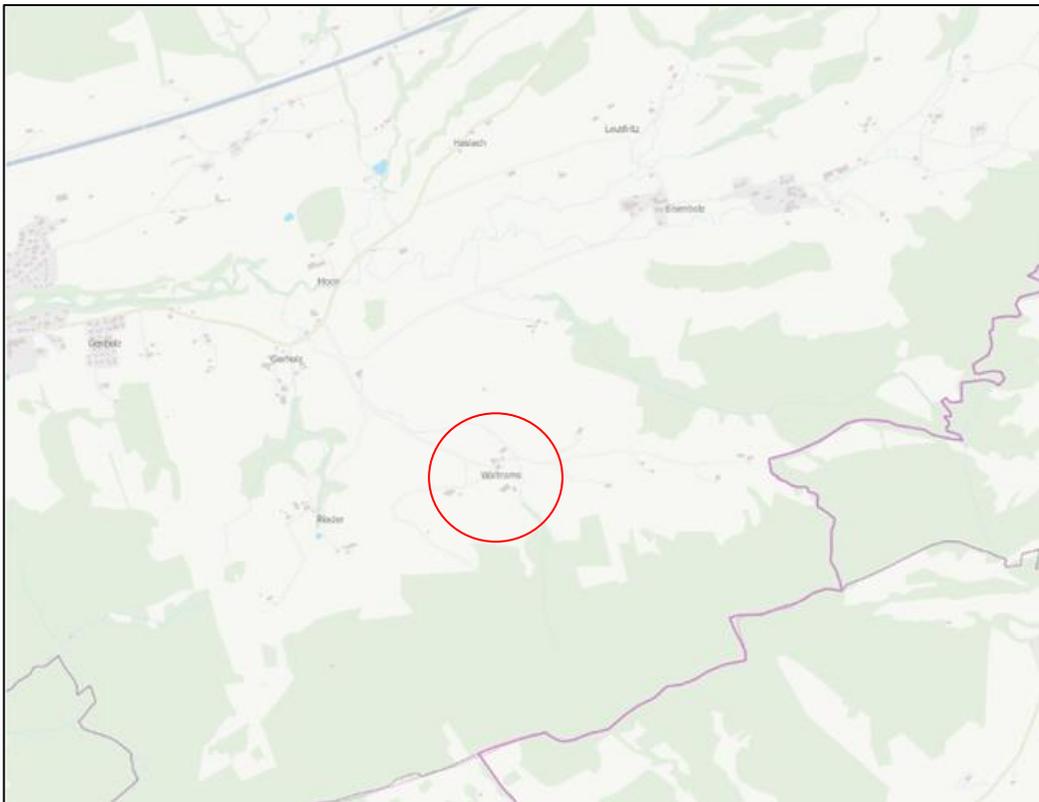
Markt Weitnau  
Hauchenbergweg 6  
87480 Weitnau

Landkreis Oberallgäu



# Satzung

## des Marktes Weitnau über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Weiler Waltrams



# Inhaltsverzeichnis

A) Festsetzungen .....	3
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
§ 2 Bestandteile der Satzung .....	3
§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben .....	3
§ 4 Inkrafttreten .....	3
B) Hinweise .....	4
C) Verfahrensvermerke .....	5
D) Planzeichnung .....	6
Begründung.....	7
Anlage 1: Flurkarte, Maßstab 1:15.000:.....	11
Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Weitnau:.....	12
Anlage 3: Lageplan Maßstab 1:5000; Bestandsplan.....	13
Anlage 4: Lageplan Maßstab 1:1000 .....	14

# Satzung

## des Marktes Weitnau über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Weiler Waltrams

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 796ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) erlässt der Markt Weitnau folgende Außenbereichssatzung:

### A) Festsetzungen

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Waltrams ergibt sich aus dem vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Weitnau erstellten Lageplan (Maßstab 1:2000) in der Fassung vom **XX.XX.2024** der Bestandteil dieser Satzung ist. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummern 25, 27 (Tfl.), 28 (Tfl.), 28/2 (Tfl.), 28/5 (Tfl.), 30 (Tfl.), 32/1 (Tfl.), 40/3 und 41/1 (Tfl.) alle Gemarkung Waltrams

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil i.d.F. v. **XX.XX.2024** und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung i.d.F. v. **XX.XX.2024** beigefügt.

#### § 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des in § 1 festgelegte räumliche Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, 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.

#### § 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## A) Hinweise

- 1) Diese Satzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Es werden vielmehr zahlreiche öffentlich-rechtliche Belange, wie beispielsweise der Immissionsschutz, der Naturschutz, das Straßenrecht und das Wasserrecht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Davon hängt ab, ob ein Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 3 BauGB zulässig ist bzw. unter welchen Auflagen es genehmigt werden kann. Von der Satzung bleibt auch die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.
- 2) Es entspricht dem Wesen des Außenbereiches, dass hier mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch infolge der ordnungsgemäßen Ausübung der Land- und Forstwirtschaft zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche sowie forstwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

- 3) Regenwasser ist möglichst weitflächig zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser kann gedrosselt in Oberflächengewässer abgeleitet werden.
- 4) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.
- 5) Erschließung:

1. Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über eine öffentliche Ortsstraße.
2. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Kleinkläranlagen, diese sind nach den Regeln zu erstellen und zu betreiben
3. Der Markt Weitnau betreibt im Plangebiet eine öffentliche Trinkwasserversorgung, an die die Bestandsgebäude angeschlossen sind. Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
4. Die Löschwasserversorgung ist über Oberflurhydranten, welche aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gespeist werden gewährleistet.
5. Die Stromversorgung wird durch die Allgäuer Überlandwerk GmbH bzw. AllgäuNetz betrieben und bereitgestellt.

### Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichssatzung Waltrams in der Fassung vom **XX.XX.2024** dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **XX.XX.2024** zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weitnau, den.....

.....  
Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

## C) Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Außenbereichssatzung für den Weiler Waltrams gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung vom 02.05.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **XX.XX.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Weitnau, den **XX.XX.2024**.....  
.....  
Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

### 2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom **XX.XX.2024** den Entwurf der Außenbereichssatzung Waltrams in der Fassung vom 20.06.2024 gebilligt und die Auslegung der Außenbereichssatzung Waltrams in der Fassung vom 20.06.2024 beschlossen.

Weitnau, den.....  
.....  
Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

### 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der Außenbereichssatzung Waltrams i.d.F. v. 20.06.2024 lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **XX.XX.2024** bis **XX.XX.2024** Gelegenheit zur Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 20.06.2024 gegeben.

Weitnau, den.....  
.....  
Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

### 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Weitnau hat mit Beschluss vom **XX.XX.2024** die Außenbereichssatzung Waltrams gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom **XX.XX.2024** als Satzung beschlossen.

Weitnau, den.....  
.....  
Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

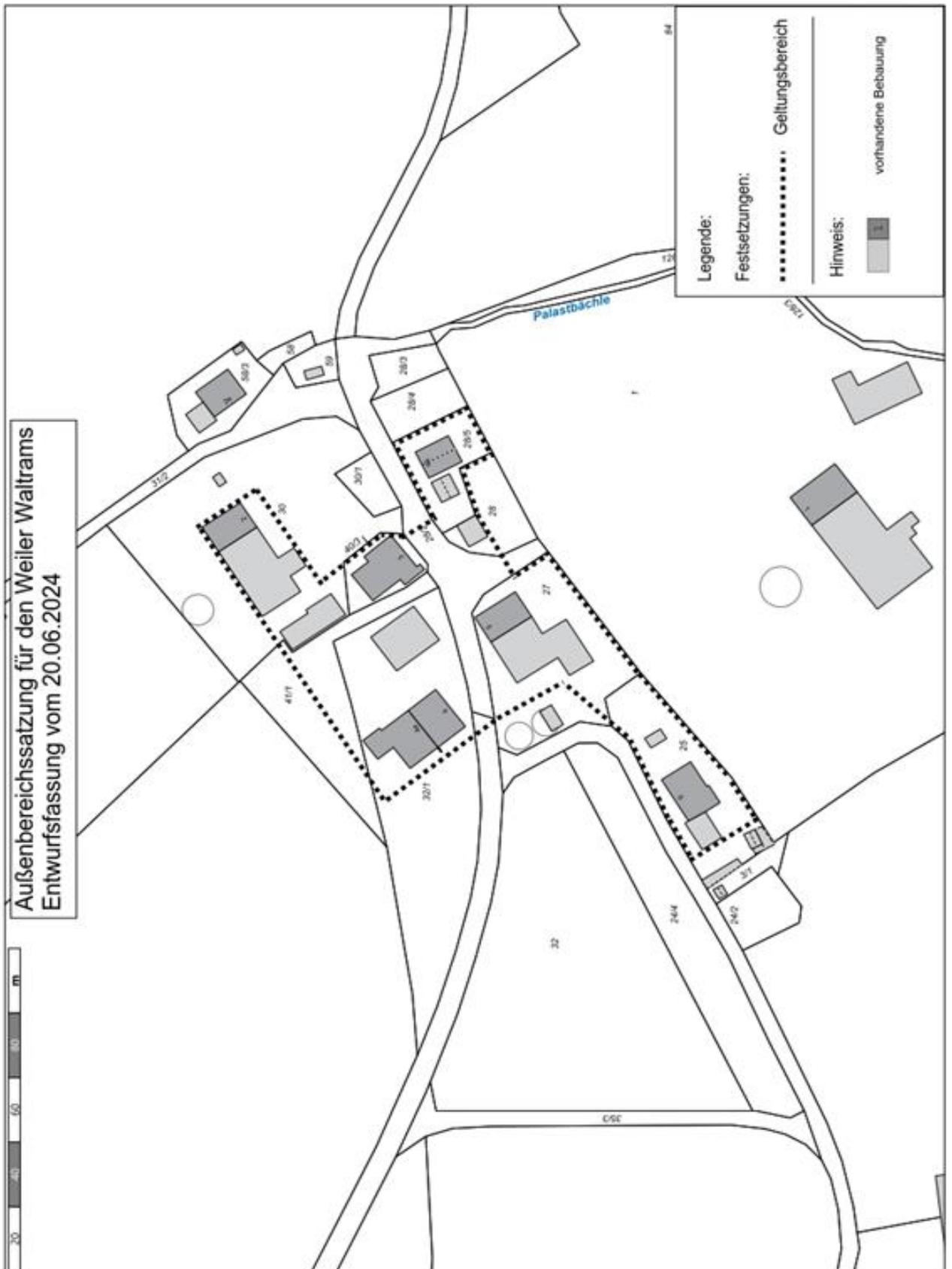
### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **XX.XX.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Außenbereichssatzung Waltrams ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs.3 BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung Waltrams wird mit dem zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs.2 BauGB).

Weitnau, den.....  
.....  
Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

## D) Planzeichnung



Markt Weitnau  
Hauchenbergweg 6  
87480 Weitnau

Landkreis Oberallgäu



# Begründung

des Marktes Weitnau zur Außenbereichssatzung für den Weiler Waltrams nach § 35 Abs. 6 BauGB



## **1. Anlass der Planung**

Der Marktgemeinderat Weitnau hat in seiner Sitzung vom 02.05.2024 beschlossen eine Außenbereichssatzung für den Weiler Waltrams aufzustellen, da ein konkreter Bauwunsch im Bereich der vorhandenen Splittersiedlung auf Flurnummer 25, Gemarkung Waltrams vorgetragen wurde. Zudem soll auch den weiteren Eigentümern der im Geltungsbereich gelegenen Gebäude (Grundstücke) die Möglichkeit für eine außenbereichsverträgliche und vernünftige Nachnutzung ermöglicht werden. Außerdem soll mit der Satzung eine angemessene bauliche Entwicklung der vorhandenen Baulücken im Geltungsbereich als Dauerwohnsitz oder zur touristischen Nutzung als Ferienwohnungen zugelassen werden.

Nach § 13 a BauNVO zählen Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

## **2. Voraussetzungen zum Erlass der Außenbereichssatzung**

- a) Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Merkmale erfüllt der Weiler Waltrams. Aktive Landwirtschaften sind im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nicht vorhanden. Die Anwesen innerhalb des Geltungsbereich sind Wohnhäuser bzw. alte landwirtschaftliche Anwesen, die aktuell ausschließlich dem Wohnen sowie der touristischen Nutzung als Ferienwohnungen dienen. Angrenzend an den Geltungsbereich der Satzung im Süden auf Flurnummer 1, Gemarkung Waltrams liegt ein landwirtschaftliches Anwesen, die Hofstelle befindet sich in einem Abstand von etwa 68 m zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Die Voraussetzung des § 35 Abs. 6 BauGB, wonach eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss und der Weiler nicht mehr durch aktive Landwirtschaften geprägt wird, ist erfüllt. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht das Kriterium zur formellen Begründung eines Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB.
- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Waltrams entstehen soll und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan. Dieser sieht im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor.
- c) Ein weiterer Aspekt ist, dass der Erlass der Satzung zu keiner Erweiterung einer Splittersiedlung führen darf. Hierbei ist festzustellen, dass eine Außenbereichssatzung lediglich der Verdichtung von Weilern und nicht der Ausdehnung der Bebauung in Außenbereichen dient. Entsprechend eng wurden nur die Flächen in die Satzung einbezogen, welche nicht den Eindruck vermitteln, dass eine Bebauung ausgedehnt werden soll. Insofern ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **Weitere Voraussetzungen**

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen

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

## **Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe**

Das landwirtschaftliche Anwesen Waltrams 1 ist bereits jetzt im Norden mit Wohnbebauung flankiert, kann sich aber ggf. nach Süden, Osten oder Westen entwickeln. Die zusätzlich zugelassene Bebauung hat diesen Bestand hinzunehmen und die sich evtl. ergebenden landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation ist als gering einzuschätzen.

## **Denkmalschutz**

Im Bereich des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung Waltrams befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

## **Altlasten**

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten bekannt. Sollen dennoch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu umgehend zu informieren.

## **Wasserrechtliche Belange**

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Regelungen des DWA-Merkblätter M 153, A 102 und A 117 zu beachten. Bei Entwässerungsflächen, die kleiner als 1000 m<sup>2</sup> sind, ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser), bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich. Bei Flächen, für welche die NWFreiV nicht anwendbar ist, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das Planungsgebiet schließt an einen Hangbereich im Süden an. Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten und entsprechende Schutzvorkehrungen dafür zu treffen.

## **Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe**

Aufgrund der vorhandenen Gebäudegrößen sieht die Satzung vor, dass auch kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben im Geltungsbereich der Satzung künftig nicht mehr die öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 2 Nrn. 1 und 7 entgegengehalten werden können.

Weitnau, den XX.XX.2024

---

Florian Schmid  
Erster Bürgermeister

**Anlage 1: Flurkarte, Maßstab 1:15.000:**



## Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Markt Weitnau:



### Anlage 3: Lageplan Maßstab 1:5000; Bestandsplan



# Anlage 4: Lageplan Maßstab 1:1000

