



Gemeinde Hergensweiler
Außenbereichs-Satzung "Scheidenweiler"

Fassung vom 06.07.2015

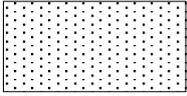
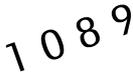
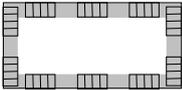
Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	5
4	Hinweise und Zeichenerklärung	6
5	Satzung	9
6	Begründung – Städtebaulicher Teil und Abarbeitung der Umweltbelange	11
7	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	17
8	Begründung – Sonstiges	18
9	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	20
10	Begründung – Bilddokumentation	21
11	Verfahrensvermerke	23

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); 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 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)

- 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.3  Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichs-Satzung "Scheidenweiler" der Gemeinde Hergensweiler.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 3.2 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)

- 4.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 4.3  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 4.4  Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes**, amtlich kartierte Biotope mit den Nrn. 8324-0115-013 und 8324-0115-014 (Streuobst, siehe Planzeichnung)
- 4.5 **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.
- 4.6 **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 "Scheidenweiler" 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 Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Sollten durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Gebäuden Konflikte mit Wohnnutzungen auftreten, wird auf die Berücksichtigung folgender Punkte hingewiesen:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung sollte zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.
2. Etwaige Lärm- und Geruchsbelästigungen sind entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.
3. Künftige Bauvorhaben bzw. Erweiterungen landwirtschaftlicher Anlagen sind zu berücksichtigen. Eine solche Duldungsverpflichtung gilt auch, sofern Mindestabstände durch - von dieser Satzung festgelegte - Grenzen nicht mehr eingehalten werden können.
4. Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (Mieter etc.) zu berücksichtigen.

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.

4.7 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), 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 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hergensweiler die Außenbereichs-Satzung "Scheidenweiler" in öffentlicher Sitzung am 29.07.2015 beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.07.2015.

§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 "Scheidenweiler" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 06.07.2015. Der Außenbereichs-Satzung wird die Begründung vom 06.07.2015 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

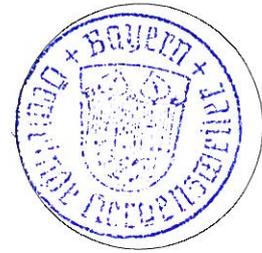
§4 In-Kraft-Treten

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

Hergensweiler, den 10.08.2015

C. Seifried

(der Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich erstreckt sich nahezu über den kompletten Siedlungsbereich von "Scheidenweiler" südlich der "Bodenseestr./B12" und nördlich der Bahnlinie "Lindau-Hergatz".
- 6.1.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1077 (Teilfläche), 1080 (Teilfläche), 1081 (Teilfläche), 1082 (Teilfläche), 1082/1, 1084 (Teilfläche), 1084/1 (Teilfläche), 1084/2 (Teilfläche), 1089 (Teilfläche), 1089/2 (Teilfläche), 1089/4 (Teilfläche), 1108/2, 1109 (Teilfläche), 1109/2 (Teilfläche), 1116/2 (Teilfläche), und 1117/2 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**6.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der Westallgäuer Hügel-Landschaft geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit sechs Wohngebäude 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.
- 6.2.1.3 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.
- 6.2.1.4 Der Siedlungsbereich von "Scheidenweiler" befindet sich auf einem Hang südlich der Bundesstraße 12. Die umgebenden Wiesen fallen sanft von Nordwest nach Südost ab.

6.3 Erfordernis der Planung

- 6.3.1 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 "Scheidenweiler" 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 "Scheidenweiler", 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.

6.4 Übergeordnete Planungen

6.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

– 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Hergensweiler als allgemeiner ländlicher Raum.

– 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

6.4.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

- 6.4.3** 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.
- 6.4.4** Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i. Allgäu" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellung dieses Vorbehaltsgebietes verläuft südlich des Plangebietes.
- 6.4.5** 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 im 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.

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

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

6.5 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

6.5.1 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 hinaus gehenden planungsrechtlichen Festsetzungen wird abgesehen.

6.5.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, im gewachsenen Siedlungsbereich "Scheidenweiler" die Voraussetzung für eine behutsame bauliche Entwicklung zu schaffen und damit eine städtebaulich geordnete Nutzung im Außenbereich zu ermöglichen.

6.5.3 Der redaktionelle Aufbau der Außenbereichs-Satzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.6 Planungsrechtliche Vorschriften

6.6.1 Für den Planungsbereich werden lediglich Einzelhäuser zugelassen. Auf Grund der Lage des Siedlungsbereiches von "Scheidenweiler" im Außenbereich sowie dessen ländlichen Charakters ist eine dichtere Bauweise, z.B. die Errichtung von Doppelhäusern, aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.

6.6.2 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).

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.

- 6.6.3** Auf nähere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) oder der zulässigen Bauweise ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.

6.7 Infrastruktur

- 6.7.1** Das überplante Bereich ist über die Einmündung in die "Bodenseestraße/B 12" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

- 6.7.2** Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der Einmündung nach "Oberholz" mit der Linie 17 - "Leiblachlinie: Lindau-Schlachters-Hergatz" gegeben.

6.8 Geologie

- 6.8.1** Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

6.9 Abarbeitung der Umweltbelange

- 6.9.1** 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 "Scheidenweiler" die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) anzuwenden sind (vgl. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB).

- 6.9.2** Bei der Außenbereichssatzung "Scheidenweiler" 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.
- 6.9.3** 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.

7.1 Örtliche Bauvorschriften**7.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

7.1.1.1 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.

7.1.2 Abstandsflächen

7.1.2.1 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.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 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.

8.1.2.2 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.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: ca. 1,31 ha

8.2.2 Erschließung

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

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe, Schlachters

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

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

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

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten

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

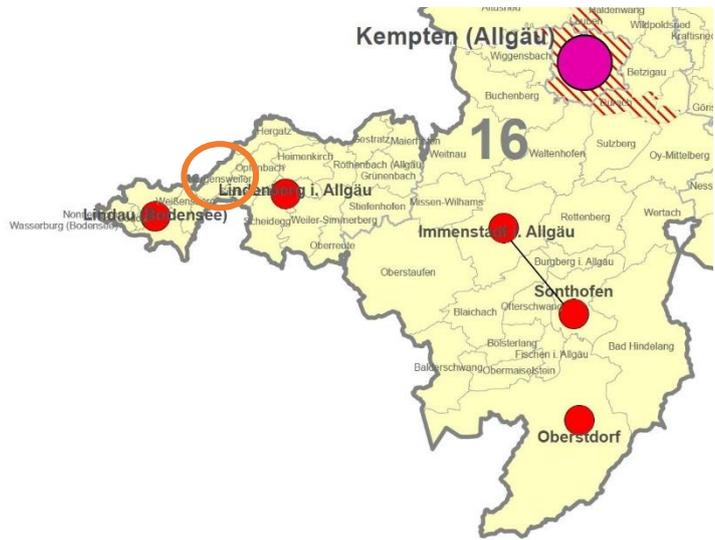
8.2.3 Planänderungen

8.2.3.1 Bei der Planänderung vom 06.07.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 29.07.2015 wie folgt Berücksichtigung.

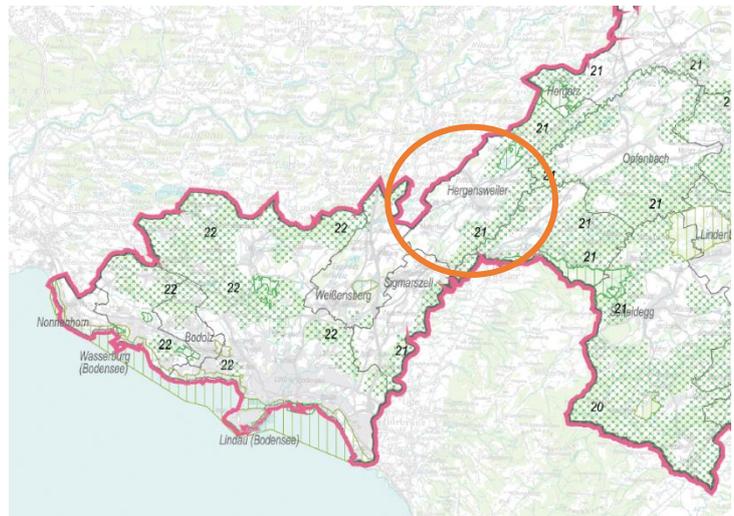
Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde "Hergensweiler" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 06.07.2015) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse 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 der Gemeinde "Hergensweiler" bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde "Hergensweiler" vom 29.07.2015 enthalten):

- zusätzliche Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

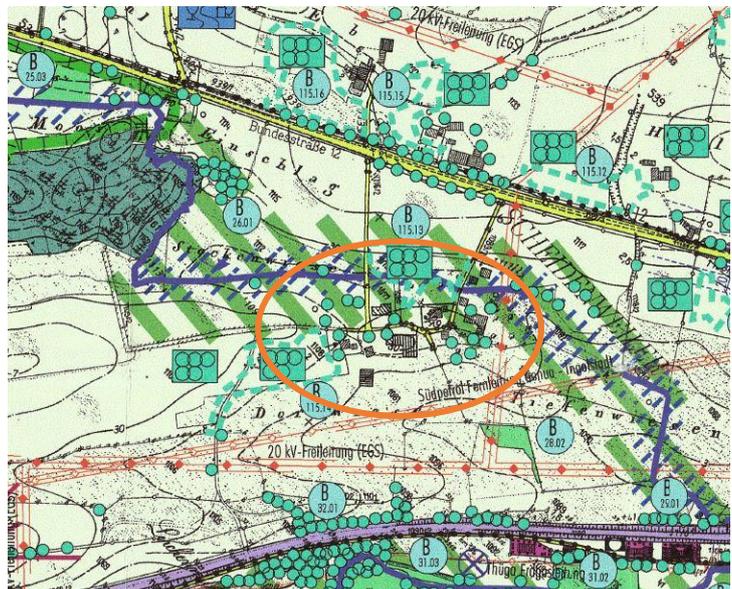
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "allgemeiner ländlicher Raum"



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



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



Blick von Süden auf den potenziellen Bauplatz im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1109



Blick von Norden auf den potenziellen Bauplatz im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1109 (rechtsseitig der Straße im Bildvordergrund)



Blick von Osten auf den potenziellen Bauplatz im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1082 mit angrenzender Bebauung am rechten Bildrand sowie im Bildhintergrund



Blick von Osten auf den potenziellen Bauplatz im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1082 mit angrenzender Bebauung am linken Bildrand



Blick von Süden auf den potenziellen Bauplatz im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 1089



Blick von Süden auf die Erschließungsstraße von "Scheidenweiler"



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 14.10.2014. Der Beschluss wurde am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Hergensweiler, den 10.08.2015


.....
(der Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.05.2015 bis 18.06.2015 (Billigungsbeschluss vom 28.04.2015; Entwurfsfassung vom 17.03.2015; Bekanntmachung am 08.05.2015) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Hergensweiler, den 10.08.2015


.....
(der Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 13.05.2015 (Entwurfsfassung vom 17.03.2015, Billigungsbeschluss vom 28.04.2015) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hergensweiler, den 10.08.2015


.....
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.07.2015 über die Entwurfsfassung vom 06.07.2015.

Hergensweiler, den 10.08.2015


.....
(der Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die Außenbereichs-Satzung "Scheidenweiler" in der Fassung vom 06.07.2015 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2015 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

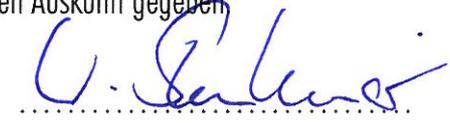
Hergensweiler, den 10.08.2015


.....
(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 14.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichs-Satzung "Scheidenweiler" 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 10.08.2015


.....
(der Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.03.2015

Plan geändert am: 06.07.2015

Planer: i.A. M. Sc. C. Preuß

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. C. Preuß)

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.