FREISTAAT BAYERN, LKR. DONAU-RIES

GEMEINDE OTTING

WOLFERSTÄDTER STR. 2, 86700 OTTING

VORHABEN:

AUSSENBEREICHS-SATZUNG „WEILHEIMERBACH“

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE FLURNUMMERN 2026(TF), 2029, 2030, 2030/1, 2031, 2032(TF), 2034, 2038(TF), 2065(TF), 2090(TF), UND 2095(TF) JEWEILS GEMARKUNG OTTING

ENTWURF VOM 30.01.2020
ZULETZT GEÄNDERT AM 02.04.2020

VERFASSER

PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Herz

A BEGRÜNDUNG 3
1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung ... 3
2 Wahl des Verfahrens ... 3
3 Planungsrechtliche Situation ... 6
4 Lage ... 6
5 Immissionsschutz ... 7
6 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 8
7 Erschließung ... 8
8 Lageplan 1, Bestandsübersicht (M 1:2000) ... 9
9 Lageplan 2, Planzeichnung (M 1:2000) ... 10

B AUSSENBEREICHSSATZUNG 11
1 Geltungsbereich ... 11
2 Zulässigkeit von Vorhaben ... 11
3 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11
4 Hinweise ... 12
4.1 Immissionen ... 12
4.2 Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche ... 12
4.3 Denkmalschutz ... 12
4.4 Wasserwirtschaftliche Belange ... 13
5 In-Kraft-Treten ... 13

C VERFAHRENSVERMERKE 14
1 Aufstellungsbeschluss ... 14
2 Auslegung (Offenlegung) ... 14
3 Satzungsbeschluss ... 14
4 Aufgestellt / Ausgefertigt ... 14
5 In-Kraft-Treten ... 14

A BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und städtebauliche Zielsetzung

In Weilheimerbach besteht der konkrete Bedarf für eine nicht privilegierte Wohnnutzung im Außenbereich.
Die Gemeinde Otting möchte diese Wohnbau-Absichten unterstützen und gemäß §35 Abs.6 BauGB eine Außenbereichssatzung für den Weiler Weilheimerbach aufstellen mit der Maßgabe, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. So werden die Voraussetzungen geschaffen, um nicht privilegierten Wohnzwecken und/oder kleineren Handwerks-/ Gewerbetrieben dienende Vorhaben zu ermöglichen, die mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

Im Zusammenhang mit den bestehenden Hofstellen und großen Stallgebäuden sind hohe/große Gebäude entstanden, die nicht den Gestaltungs- und Maßvorgaben der übrigen vorhandenen Bebauung mit Einzelwohnhäusern und Scheunen/Werkstätten entsprechen.
Mit der Lage im Außenbereich ist es städtebaulich nicht vertretbar, weitere derart hohe/große Gebäude zuzulassen, so dass die Gestaltungsvorgaben der Außenbereichssatzung in Anlehnung an §35 Abs.6 BauGB nicht alleinig auf ein notwendiges Einfügen reduziert werden können.
Es ist daher aus städtebaulicher Sicht notwendig Vorhaben innerhalb der Außenbereichs-satzung über Maßvorgaben zu möglichen Bauflächen und Höhen der zulässigen Gebäude zu regeln (vgl. Punkt „Planungsrechtliche Festsetzungen“). So sollen zudem nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach §35 Abs.6 BauGB sind erfüllt, da Weilheimerbach nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, denn bereits drei von fünf landwirtschaftlichen Betrieben sind aufgegeben. Wohnbebauung „von einigem Gewicht“ ist mit den fünf vorhandenen Wohnhäusern gegeben. Eine Splittersiedlung ist nicht zu befürchten, da der Weiler bereits dörflichen Charakter hat (z. B. Kirche). Die Planung ist mit einer städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Ort würde aussterben, hätten nicht die Nachkommen die Möglichkeit des Bauens. Eine Bebauung würde sich auch nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.[1]

Im Hinblick auf die noch bestehende Landwirtschaft wurde ein Gutachten angefertigt, das die daraus resultierenden Emissionen untersucht.
Aufbauend auf den Erkenntnissen des Gutachtens wurde im Wesentlichen der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung festgelegt und Ausschlussbereiche für die nicht privilegierte Wohnbebauung gekennzeichnet. Eine genauere Beschreibung ist Punkt A 5 zu entnehmen.

2 Wahl des Verfahrens

Gemäß §35 Abs.6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung *„die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.“*

D.h. es wird ein **vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB** durchgeführt, welches den Bürgern nach §3 Abs.2 BauGB und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB die Gelegenheit zur Stellungnahme gibt.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB ist bei der Außenbereichssatzung nicht vorgesehen. Es bringt jedoch keinen grundsätzlichen Verfahrensfehler mit sich, in ihren Belangen betroffene Stellen sinnvollerweise frühzeitig über die Planung zu informieren. Daher wurde im Sinne einer Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB das Landratsamt Donau-Ries mit seinen Fachbereichen Baurecht, Immissionsschutz und Untere Naturschutzbehörde frühzeitig in die Planung mit eingebunden.

[1] Landratsamt Donau-Ries, FB40 Bauleitplanung, schriftl. Mitteilung vom 14.10.2019

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist keine Angabe der verfügbaren "*Arten umweltbezogener Informationen*" notwendig, da – ausgehend von §35 Abs.6 Satz 5 BauGB – der bezogene §13 Abs.2 Satz 2 BauGB nur wiederum Bezug nimmt auf §3 Abs.2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB, der sich nicht zu umweltbezogenen Informationen äußert (*„[…] dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.“*).

Umweltprüfung/Umweltbericht

Es wird auf eine Umweltprüfung bzw. die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet, da gemäß §35 Abs.6 Satz 4 Nr.2 BauGB durch die Außenbereichssatzung keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die "*einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung […] unterliegen"* und gemäß §35 Abs.6 Satz 4 Nr.3 BauGB keine der nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also (sinngemäß) keine Natura-2000-Schutzgebiete betroffen sein dürfen. Das Erfordernis dieser fachlichen Untersuchungen erübrigt sich somit „automatisch“, da die Notwendigkeit dieser Untersuchungen ein direktes Planungshindernis bedeuten würden.

Im vorliegenden Fall wird durch die Planung keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet, da lediglich eine verträgliche Nachverdichtung (Wohnhäuser) im baulichen Zusammenhang ermöglicht werden soll.
Ebenso bestehen im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung keine Natura 2000-Gebiete.[2] Somit sind keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit der nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter gegeben.
Grundsätzlich ist zu sagen, dass sich der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung auf bereits durch die bestehende Bebauung und intensive Nutzung vorbelastete Bereiche beschränkt und eine moderate Nachverdichtung dabei keine über das Maß der bestehenden Beeinträchtigung hinausgehende Wirkungen erkennen lässt.

Eingriffsregelung

Nachdem das BauGB keine Bestimmung für das Verhältnis Außenbereichssatzung / Eingriffsregelung enthält (auch keine ausschließende) bleibt das BNatSchG anzuwenden.
Das Bundesnaturschutzgesetz ist jedoch nur ein Rahmengesetz und wird auf Länderebene gemäß Art. 72 Grundgesetz (GG) über die konkurrierende Gesetzgebung durch das jeweilige Landesnaturschutzgesetz (hier: Bayerisches Naturschutzgesetzt – BayNatSchG) ergänzt.
Die Anwendung ist in Art. 6 BayNatSchG („Eingriffe in Natur und Landschaft“) geregelt/ festgehalten.
Da die Außenbereichssatzung aber lediglich den Bereich festlegt, innerhalb dessen eine verträgliche Nachverdichtung bzw. Bebauung erfolgen kann, eine konkrete Lage es künftigen Bauvorhabens jedoch nicht vorgegeben ist, erfolgt der Eingriff nicht bereits durch die Satzung. Einzelne Bauvorhaben sind der Eingriffs-Ausgleichsregelung dennoch unterworfen, sodass diese „im Nachgang“ im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen hat bzw. abzuhandeln ist.

Somit gilt:
Die Ermittlung und Festlegung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs von flächenverändernden Eingriffen erfolgt in und mit der Baugenehmigung unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

[2] Bayerisches Landesamt für Umwelt, FIS-Natur Online (FinWeb), Zugriff am 12.06.2019

Weitere naturschutzrechtliche Belange

Unabhängig von den vorstehenden Ausführungen, nach denen der konkrete Eingriff erst im Baugenehmigungsverfahren bekannt ist und abgehandelt werden muss, ist bereits jetzt auf Ebene der Außenbereichssatzung aufgrund des festgelegten Geltungsbereichs mit samt den Baugrenzen ersichtlich, dass ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet entsteht.
Dies ist jedoch unumgänglich da eine Bebauung weiter nördlich (Richtung Fl.-Nr. 2029) wiederum im denkmalschutzrechtlichen Konflikt zur bestehenden Kapelle stünde (Wahrung der Sichtbeziehung). Es ist daher vom Bauherrn eine Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beantragen und ein entsprechender „Ausgleich“ für das Landschaftsbild außerhalb des Landschaftsschutzgebietes zu leisten.
Art und Umfang dieses „Ausgleichs“ zur Berücksichtigung der Belange des Schutzes von Natur und Landschaft sind im Baugenehmigungsverfahren einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen, nachdem auch hierzu keine eindeutige rechtliche Grundlage nach §35 Abs.6 BauGB zur Festsetzung in der Außenbereichssatzung besteht.

Dies kann beispielsweise durch Verlegung der betroffenen, auszunehmenden Fläche von 755m^2 an eine geeignete andere Stelle (dort dann Ergänzung/Erweiterung der Schutzgebietsgrenze) erbracht werden. Ein exemplarischer Verlegungsvorschlag ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, der eine über das betroffene Maß hinausgehende Ergänzungsfläche mit 1.700m^2 inklusive bestehender Gehölzstrukturen vorsieht.
Alternativ bestünde auch die Möglichkeit entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu erlassen, die eine landschaftliche Einbindung des jeweiligen Bauvorhabens festsetzen.

Eine Verlegung einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes kann nur durch eine offizielle Anordnung durch den Kreis erfolgen. Dafür ist von der Gemeinde oder dem Vorhabenträger unter Nennung der beiden Flächen, die gegeneinander getauscht werden sollen, ein formloser Antrag zu stellen. Dieser ist an Herrn Geiß von der Unteren Naturschutzbehörde zu richten: naturschutz@lra-donau-ries.de

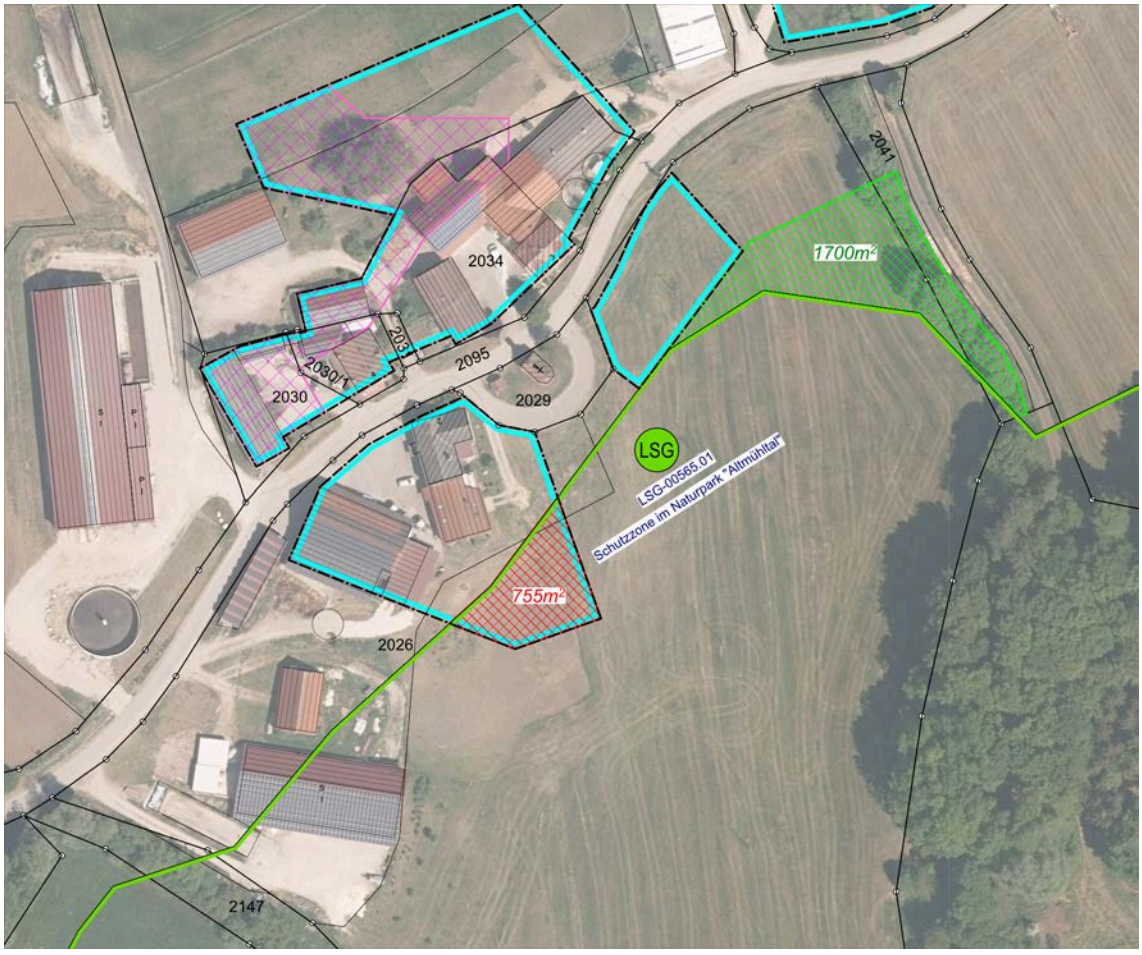


Abbildung 1: Vorschlag zur Herausnahme von Baufläche (rot schraffiert) aus dem Landschaftsschutzgebiet und Möglichkeit der Erweiterung der Schutzgebietsgrenze an anderer Stelle (grün schraffiert)

3 Planungsrechtliche Situation

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Otting weist den Planbereich als „Grünfläche“ aus.

Die Außenbereichssatzung nach §35 Abs.6 BauGB wird insbesondere deswegen erlassen, damit Wohnzwecken oder Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben im Sinne des §35 Abs.2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nach §35 Abs.3 Nr.1 BauGB widersprechen.
Das Entstehen einer Splittersiedlung ist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht zu befürchten.

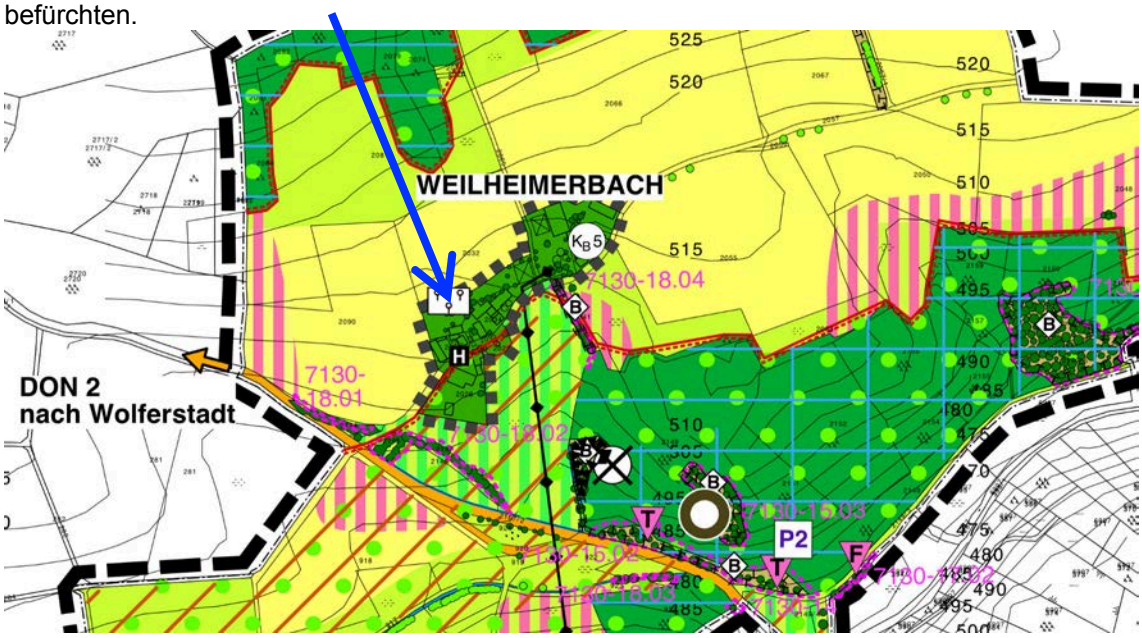


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Otting (M 1:10.000)

4 Lage

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Weilheimerbach liegt nördlich von Otting zwischen Wolferstadt und Weilheim.

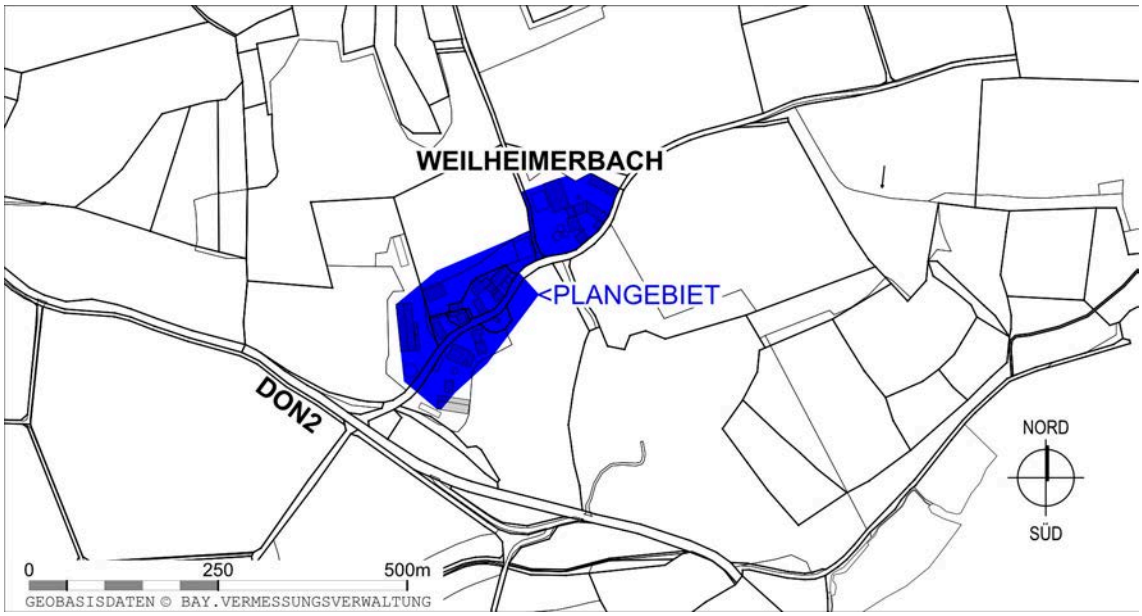


Abbildung 3: Lage des Plangebietes (M 1:10.000)

5 Immissionsschutz

Landwirtschaft

Bedingt durch die Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für Immissionen, die durch den landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes ist dies zumutbar.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu aktiven landwirtschaftlichen Betrieben wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastung in Auftrag gegeben. [3]
Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Karte mittels Linien dargestellt, welche die Bereiche unterschiedlicher Geruchsbelastung (Geruchsstundenhäufigkeit in %) kennzeichnen.

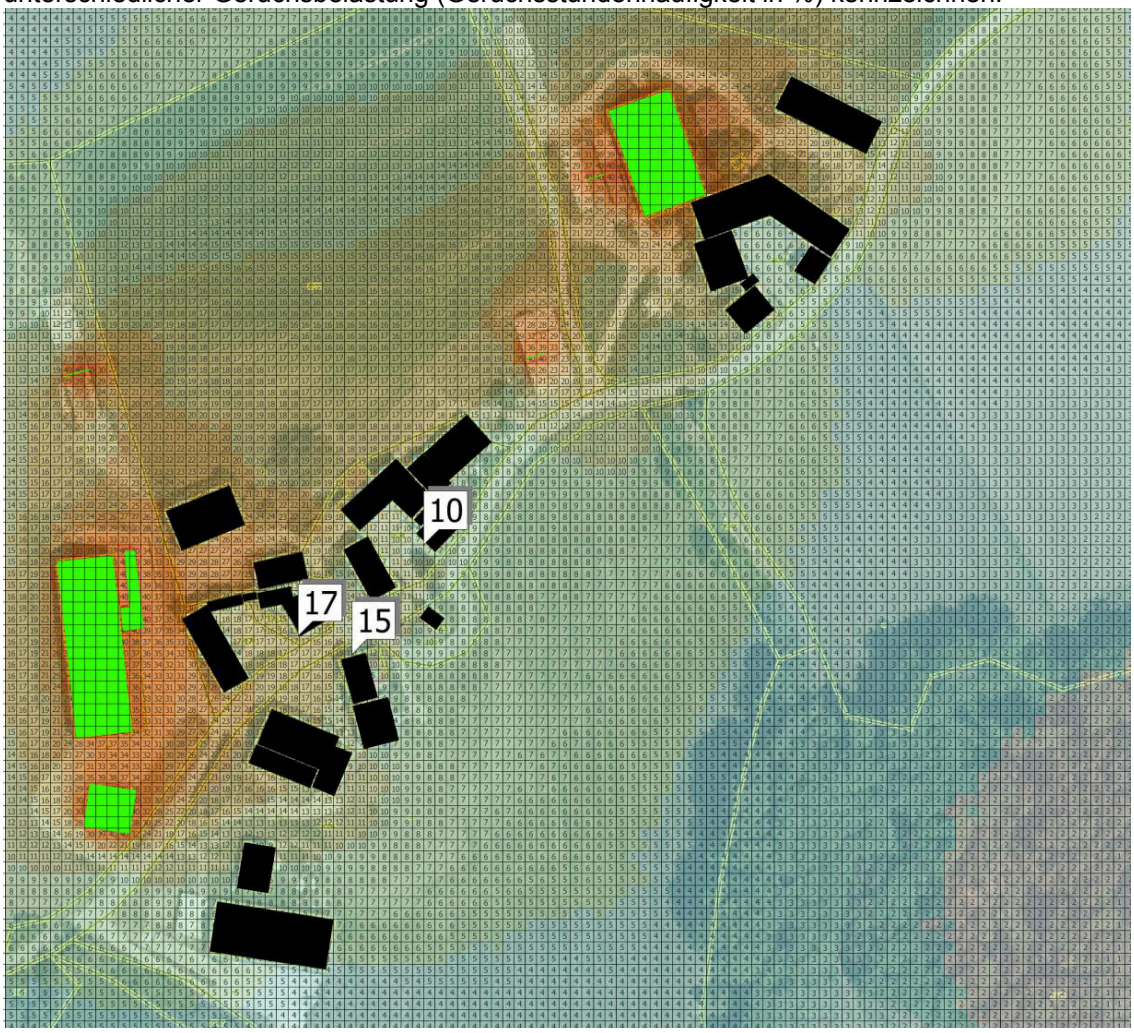


Abbildung 4: Darstellung der von den aktiven Viehhaltungsbetrieben (grüne Gebäude) ausgehenden Geruchsbelastung mit Angaben der Kenngröße für Geruchsbelastungen in %
(© Ingenieurbüro Koch)

Unter Zugrundelegung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) kann eine Wohnbebauung bis zu einer gewissen Geruchsstundenhäufigkeit zugelassen werden.
Es muss dabei jedoch zwischen privilegierter (dem landwirtschaftlichen Betrieb zugehörig) und nicht privilegierter Wohnbebauung unterschieden werden.
Durch die geplante Verwirklichung der zwei Wohnhäuser entwickelt sich in Weilheimerbach ein dörflicher Charakter. Für Wohnhäuser in dörflich charakterisierten Gebieten sind laut Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maximal 15 % Jahresgeruchstunden zulässig. Im Übergangsbereich zum Außenbereich sind im speziellen Einzelfall bis zu 20 % zulässig.
Dadurch, dass die Entwicklung der landwirtschaftlichen Viehbetriebe nicht weiter eingeschränkt werden darf, wird die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit für eine nicht privilegierte Wohnbebauung im Bereich bis max. 17 % als Zwischenwert angesetzt.

[3] Ingenieurbüro Koch, Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Geruchsbelastung von bestehenden Tierhaltungsanlagen im Rahmen der Festlegung einer Außenbereichssatzung, Stand 16.01.2020

Dies rührt daher, dass der bestehende Milchviehbetrieb am Wohnhaus auf Fl.-Nr. 2030/1 bereits mit 17 % der Geruchsstunden einwirkt und durch dieses bereits in der Entwicklung beschränkt wird.

Zulässige Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 25 % im Außenbereich und bis zu 20 % im Übergangsbereich vom dörflich geprägten Bereich zum Außenbereich sollen hingegen lediglich das privilegierte Bauen insbesondere der landwirtschaftlichen Viehbetriebe im Außenbereich fördern.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

§35 Abs.6 Satz 3 besagt, dass *„nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden können“.* Es wird dabei jedoch nicht geregelt, in welchem Umfang und mit welchem Inhalt dies geschehen soll.
Insbesondere wird nicht auf §34 Abs.5 Satz 2 BauGB verwiesen („*können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden*“), sodass hier nicht der sonst anzuwendende Festsetzungskatalog des §9 Abs.1 BauGB eröffnet wird.
Auch (Gestaltungs-)Regelungen nach Landesrecht können nicht in die Satzung aufgenommen werden, da weiterhin nicht auf §9 Abs.4 BauGB (Möglichkeit der „Transformation“, auf Landesrecht beruhender Reglungen zur Aufnahme in den Bebauungsplan) verwiesen wird.

Davon ausgehend, dass die Satzung nur die öffentlichen Belange „Flächennutzungsplan“ und „Splittersiedlung“ zu verdrängen mag, scheiden damit alle Festsetzungen aus, die sich eine darüber hinausgehende Regelungswirkung beimessen.[4]

Dennoch sollen im Sinne einer bestmöglichen Verträglichkeit auf das gewachsene Ortsbild die genannten „näheren Bestimmungen“ im Rahmen der rechtlichen Gegebenheiten ein absolutes Mindestmaß an Regelungsbedarf abdecken. Dies umfasst zur Wahrung der Ansicht von Weilheimerbach zumindest einen groben Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung (Höhe der Wohngebäude, Zahl der Vollgeschosse).

7 Erschließung

Das Plangebiet „Weilheimerbach“ erhält über die gleichnamige Straße, welche im Süden in die Kreisstraße DON2 übergeht, Anschluss an das bestehende Wegenetz angebunden.

Die Klärung der Abwässer erfolgt über örtliche Kleinkläranlagen.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Gemeinde Otting.
Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH gesichert.
Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

Allgemeine Hinweise:
Um das Siedlungs- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.
Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

[4] vgl. JÄDE, in JÄDE/DIRNBERGER/WEIß, BauGB §35 Rdnrn. 302 und 303

0 20 100m

NORD

SÜD

8 Lageplan 1, Bestandsübersicht (M 1:2000)

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018



Umgriff "Grünfläche" im Flächennutzungsplan

9 Lageplan 2, Planzeichnung (M 1:2000)

Herkunft der Grundlagen: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 12/2018



37.000m²

Geltungsbereich Außenbereichsatzung

Bestehende Haupt- & Nebengebäude

Baugrenze für Wohnzwecken oder Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben gemäß §35 Abs.6 BauGB

Bereich innerhalb der Baugrenze, wo nicht privilegiertes Wohnen ausgeschlossen ist

LSG
LSG-00565.01

Landschaftsschutzgebiet mit Nummer
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt
www.lfu.bayern.de (Stand 10/2018)

B AUSSENBEREICHSSATZUNG

Die Gemeinde Otting, Landkreis Donau-Ries, erlässt aufgrund des **Art.23 GO** (Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern) i. d. F. d. Bek. vom 22.08.1998 (GVBI. S. 796ff.), zuletzt geändert durch §1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und aufgrund des **§35 Abs.6 BauGB** (Baugesetzbuch) i. d. F. der Bek. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Außenbereichssatzung für das Gebiet „Weilheimerbach“.

1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Otting werden gemäß den aus dem beigefügten Lageplan 2 (Maßstab 1:2000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan 2 ist Bestandteil dieser Satzung.
Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 2026 (TF), 2029, 2030, 2030/1, 2031, 2032 (TF), 2034, 2038 (TF), 2065 (TF), 2090 (TF) und 2095 (TF), Gemarkung Otting (TF=Teilfläche).

2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in Punkt B 1 der Außenbereichssatzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach §35 Abs.6 BauGB i.V.m. §35 Abs.2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des §35 Abs.4 BauGB unberührt.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind neben den Bestandsgebäuden auch Wohngebäude sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, soweit sie nicht im immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen stehen (vgl. Punkt A 5 „Immissionsschutz“ sowie Lageplan 2: pink schraffierter Bereich).
Diese sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen zulässig.

Zur Bewahrung eines charakteristisch-dörflichen Orts- und Straßenbildes sind künftige bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende örtliche und landschaftliche Situation einzufügen.

Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des bestehenden Geländes bergseits (am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 7m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 13,5m betragen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art. 6 der BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassung.

4 Hinweise

4.1 Immissionen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen und Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese für eine ländliche Lage üblichen Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) tags wie nachts zu dulden.

4.2 Altlasten / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.[5]
Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

[5] Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmal-Atlas, Zugriff am 12.06.2019

4.4 **Wasserwirtschaftliche Belange**

Drainagen
Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.
Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Grundwasser/Schichtenwasser
Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls im Kellerbereich entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc.).

Niederschlagswasserbeseitigung
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswassers vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser") ist zu beachten.

Bei Starkniederschlägen kann wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.
Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen
Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm
Entsprechend den Angaben im Energie-Atlas-Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage am Standort nicht möglich (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch).

5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt gemäß §10 Abs.3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Otting hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §35 Abs.6 BauGB in der öffentlichen Sitzung vom **30.01.2020** beschlossen, die Außenbereichssatzung „Weilheimerbach“ zu erlassen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **07.02.2020 im Amtsboten der VG Wemding Nr. 06/20** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Auslegung (Offenlegung)

Die Außenbereichssatzung mit Lageplan in der Fassung vom **30.01.2020** wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2020 bis einschließlich 24.03.2020** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden am **07.02.2020 im Amtsboten der VG Wemding Nr. 06/20** ortsüblich bekanntgegeben und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Otting hat mit Beschluss vom **02.04.2020** die Außenbereichssatzung „Weilheimerbach“ in der Fassung vom **30.01.2020, zuletzt geändert am 02.04.2020** gemäß §10 BauGB i.V.m. §35 Abs.6 BauGB als Satzung beschlossen.

Otting, den **. . . . . .**

. . . . . .
Johann Bernreuther, 1. Bürgermeister (Siegel)

4 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Außenbereichssatzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom **02.04.2020** übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Otting, den **. . . . . .**

. . . . . .
Johann Bernreuther, 1. Bürgermeister (Siegel)

5 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am **. . . . . .** ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gem. §10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Die Außenbereichssatzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Otting sowie in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wemding zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Otting, den **. . . . . .**

. . . . . .
Johann Bernreuther, 1. Bürgermeister (Siegel)