



Gemeinde Waldburg
Außenbereichssatzung "Feld"

Entwurf
Fassung 20.10.2022
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1		Rechtsgrundlagen 3
2		Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung 4
3		Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 5
4		Hinweise und Zeichenerklärung 6
5		Satzung 11
6		Begründung – Städtebaulicher Teil und Abarbeitung der Umweltbelange 13
7		Begründung – Sonstiges 20
8		Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 21
9		Begründung – Bilddokumentation 22
10		Verfahrensvermerke 23

4.7 Entwässerung und Versickerung

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiven) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) und dem Leitfaden "Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung" des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe mind. 0,30 m, max. 0,50 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. Zisternen können jedoch mit einem Überlauf in eine Versickerungsanlage hergestellt werden.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg die Außenbereichssatzung "Feld" in öffentlicher Sitzung ambeschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung "Feld" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 20.10.2022.

§ 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 Außenbereichssatzung "Feld" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 20.10.2022. Der Außenbereichssatzung wird die Begründung vom 20.10.2022 eingefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt ca. 3 km östlich des Hauptortes "Waldburg" und erstreckt sich nördlich der Straße "Feld" über die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 784 (Teilfläche), 785/3 (Teilfläche), 786/1 (Teilfläche), 787/1 (Teilfläche), 788/2 (Teilfläche), 788/4 (Teilfläche), 794/4 (Teilfläche) und 794/6 (Teilfläche).

6.1.1.2 Durch die Außenbereichssatzung "Feld" sollen vereinfachte Bedingungen für bauliche Erweiterungen geschaffen werden.

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 acht Wohngebäude sowie ein Betriebsgebäude. Im Plangebiet ist somit gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt, da die südlich befindliche Pferdehaltung gem. Rückmeldung der betroffenen Fachbehörde für das Plangebiet hinsichtlich der Emissionen nicht relevant ist und zudem im gesamten Weiler keine Vollerwerbslandwirtschaft vorhanden ist. Deshalb die Voraussetzungen zum Erlass einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB gegeben.

6.2.2 Erfordernis der Planung

6.2.2.1 Unmittelbarer Anlass zur Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Umgestaltung, Sanierung sowie Neuerrichtung der bestehenden Wohnbebauung. Bei dem Bereich handelt es sich um einen "bebauten Bereich im Außenbereich", welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Es ist bereits heute eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung in diesem Bereich wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB bestimmte Belange nicht entgegen gehalten werden können. Durch die Außenbereichssatzung wird der Gemeinde Waldburg eine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Genehmigungsvoraussetzung von Wohn bzw. Gewerbevorhaben im Außenbereich geschaffen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

werden soll dies durch die Bestimmung, dass Vorhaben innerhalb der Außenbereichs-Satzung nur zulässig sind, wenn diese sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Für die geplanten Bauvorhaben sind dennoch weiterhin Baugenehmigungsverfahren notwendig, da kein Baurecht im Sinne eines Bebauungsplanes geschaffen wird.

6.2.5.2 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Gebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für den gesamten Bereich der Satzung infrastrukturelle Einrichtungen nicht vorliegen und nicht geplant sind. 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). Für die bestehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude wäre zudem der Einbau von einer sehr hohen Zahl von relativ kleinen Wohnungen gestalterisch nicht zu bewältigen (Balkone, Gaupen etc.).

6.2.5.3 Auf weitere Bestimmungen der Zulässigkeit ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wurde verzichtet.

6.2.6 Verkehrsanbindung

6.2.6.1 Der auszuweisende Planbereich liegt direkt an der Straße "Feld" und ist damit ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Neue Anschlüsse kommunaler Straßen sowie unmittelbare Zufahrten sollen nicht errichtet werden. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll nur über den bestehenden Straßenanschluss (Fl.-Nrn. 787/1 und 788/4) an die "L 324" erfolgen. Die Erforderlichkeit eines verkehrsgerechten Ausbaus der Einmündung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6.2.6.2 Südlich des Plangebietes an der Landes-Straße L 324 befinden sich mehrere Bushaltestellen.

6.2.7 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

6.2.7.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Landes-Straße L 324 ein. Auf störende Immissionen sowie das mögliche Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird hingewiesen.

6.2.7.2 Im Bereich der Außenbereichssatzung befinden sich mehrere, teilweise ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die überwiegend jedoch nicht mehr als solche genutzt werden. Zur Abschätzung möglicher Konflikte auf-

Plan aufgestellt am: 20.10.2022

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten):

Projektkoordination	R. Zahner
Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	S. Edelmann
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	S. Böhm

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. .L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.