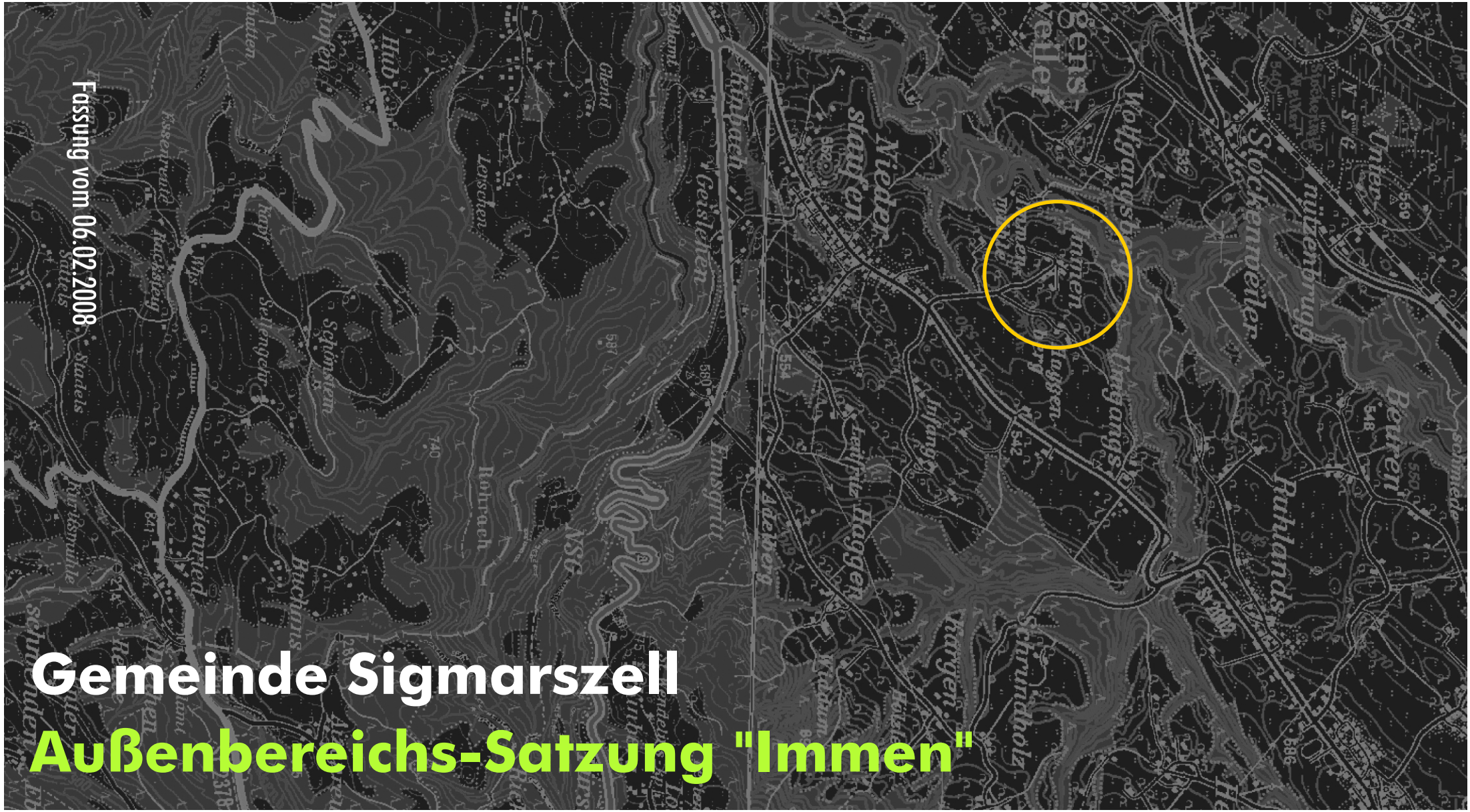
Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de



Fassung vom 06.02.2008

Gemeinde Sigmarszell

Außenbereichs-Satzung "Immen"

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben mit Zeichenerklärung

2.1 

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablonen)

2.2 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für neu zu errichtende Wohngebäude beträgt zwei. Maßgebend ist dabei der Tag des Eingangs des Bauantrages (Bauvoranfragen sind hiervon ausgenommen) sowie der Tag des Aufstellungsbeschlusses (25.07.2006) dieser Satzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.3 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

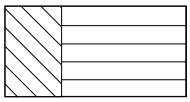
2.4 

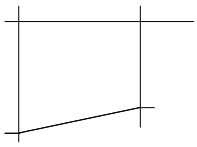
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Außenbereichs-Satzung "Immen" der Gemeinde Sigmarszell.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Hinweise und Zeichenerklärung

3.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

3.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

3.3 1087 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

3.4 **Gemeindliche Stellplatz-Satzung**

Für den gesamten Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung "Immen" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

3.5 **Ergänzende Hinweise**

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. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell die Außenbereichs-Satzung "Immen" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung "Immen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 06.02.2008.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichs-Satzung "Immen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 06.11.2007. Der Außenbereichs-Satzung wird die Begründung vom 06.02.2008 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 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.

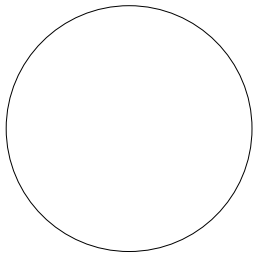
Die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB bleibt von der Satzung unberührt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 In-Kraft-Treten

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

Sigmarszell, den .....



.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Begründung

5.1 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

5.1.1 Der zu überplanende Bereich umfasst den überwiegenden Bereich "Immen" der Gemeinde Sigmarszell. Er befindet sich nördlich des Ortsteiles Sigmarszell-Niederstaufen.

5.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 1063 (Teilfläche), 1066/2, 1067 (Teilfläche), 1068, 1069, 1069/1, 1070, 1071, 1072, 1075/2 (Teilfläche), 1078 (Teilfläche),1078/2 (Teilfläche), 1079 (Teilfläche), 1081 (Teilfläche),1082/2 (Teilfläche), 1082/5, 1082/29 (Teilfläche), 1085 (Teilfläche), 1086 (Teilfläche), 1087 (Teilfläche), 1088 (Teilfläche)

5.1.3 Die Satzung nimmt nur Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken auf, die dem bebauten Außenbereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB zuzurechnen sind.

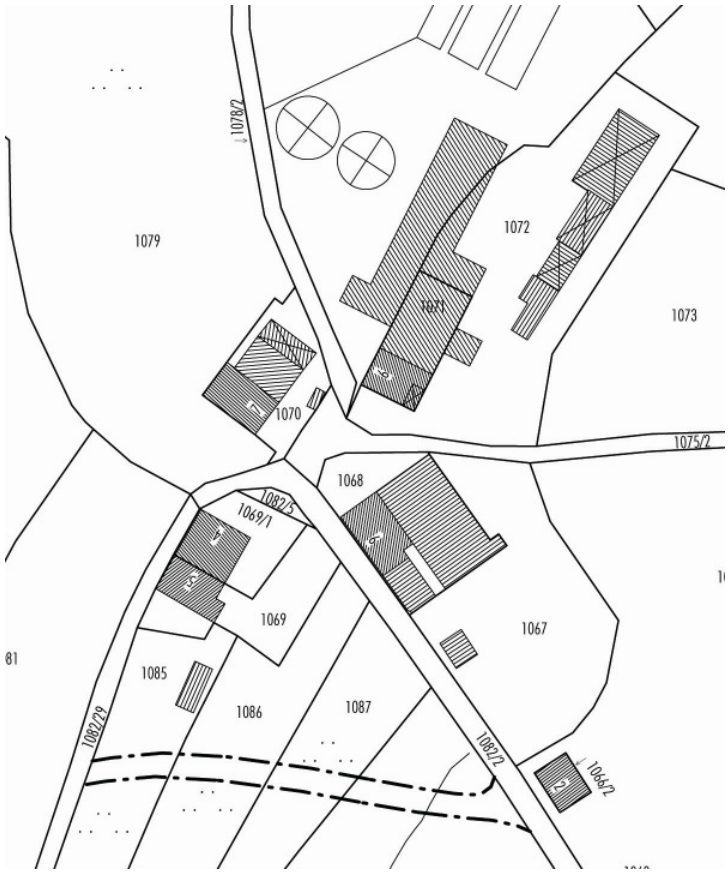
5.2 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

5.2.1 Der Bereich "Immen" liegt im Leiblachtal östlich der Leiblach. Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.

5.2.2 Innerhalb des zu überplanenden Bereiches befinden sich 5 Wohngebäude und ein Anwesen landwirtschaftlicher Nutzung mit Wohngebäude. Somit ist der Bereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Mehrzahl der Wohnnutzung bestätigt die Wohnbebauung von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.2.3 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stand keine aktuelle amtliche Vermessung zur Verfügung. Die neue Umgehungsstraße von "Immen" ist somit in der Plangrundlage nicht dargestellt. Der folgende Plan zeigt strich-punktiert dargestellt den ungefähren Verlauf der Umgehungsstraße südlich von "Immen".



5.3 Übergeordnete Planungen

5.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

5.3.2 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.

– A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

– A III 2 Die Gemeinde Sigmarszell ist im Regionalplan als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen.

– 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 II 2.4.1 Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

– B V 1.3 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. Neubauflächen 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.

5.3.3 Der überplante Bereich befindet sich laut Regionalplan Allgäu im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i. Allgäu".

Aus Maßstabsgründen können in den Karten des Regionalplanes der Region Allgäu bebaute Bereiche mit geringer Größe kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden. Nach Aussage des Regionalplanes Region Allgäu sind Gebiete dieser Art den landschaftlichen Vorbahaltsgebieten nicht zuzurechnen. Der Bereich "Immen" ist somit auf Grund seiner geringen Größe dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 21 nicht zuzurechnen.

5.3.4 Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen Flächennutzungsplan rechtsgültig mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 10.03.2000. Die zu überplanenden Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung "Immen" befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Westlich des Geltungsbereiches der Außenbereich-Satzung "Immen" befindet sich ein Bodendenkmal. Im Bereich dieses Bodendenkmals und in seinem weiteren Umkreis sind keinerlei Ein-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

griffe in den Boden vorgesehen bzw. zulässig.

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

5.4 Erfordernis der Planung

5.4.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung der Planung ist zum einen die Anfrage auf Errichtung und Erweiterung von Wohnhäusern auf den Fl.-Nrn. 1069/1, 1086, 1087, 1088 und zum anderen die Anfrage eines im Bereich "Immen" befindlichen Reisebüros. Weiterhin besteht die Anfrage einer Zimmerei, die sich in "Immen" ansiedeln will.

5.5 Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben

5.5.1 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt, um durch eine steigende Einwohnerzahl das Konfliktpotential mit dem landwirtschaftlichen Betrieb so gering wie möglich zu halten. Weiterhin soll durch die Begrenzung ein Ansteigen des Verkehrs sowie eine Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Stellplätze vermieden werden. Die Infrastruktur des Bereiches "Immen" ist außerdem nur für eine geringe Anzahl von Einwohnern ausgelegt.

5.5.2 Um das bestehende Siedlungsgefüge für den Bereich "Immen" zu erhalten, sind nur Einzelhäuser für neu zu errichtende Gebäude zulässig. Durch die Festsetzung soll die Eigenart des ländlichen Raumes von "Immen" bewahrt bleiben. Eine Bebauung durch Doppelhäuser und Hausgruppen würde zu einer für den Bereich "Immen" nicht gewünschten Nachverdichtung führen.

5.5.3 Auf weitere nähere Bestimmungen der Zulässigkeit in Form von überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) ergänzend zu den Vorschriften des § 35 BauGB wird verzichtet.

5.6 Immissions-Schutz

5.6.1 Nach Aussage der Unteren Immissionsschutz-Behörde des Landratsamtes Lindau bestehen durch den landwirtschaftlichen Betrieb keine Konflikte. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

5.6.2 Östlich des Geltungsbereiches der Außenbereichs-Satzung "Immen" befindet sich eine 20 kV-Freileitung.

5.7 Abarbeitung der Eingriffsregelung

5.7.1 Bei der Außenbereichs-Satzung "Immen" handelt es sich nicht um einen ausgleichspflichtigen Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 18 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Ein-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

griffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

5.8 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

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

5.8.2 Es findet kein Flächenerwerb durch die Gemeinde statt.

5.9 Wesentliche Auswirkungen

5.9.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Fläche nicht erkennbar.

5.9.2 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).

5.10 Kennwerte

5.10.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,08 ha

5.11 Erschließung

5.11.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung.

5.11.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe Schlachters.

5.11.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserversorgung in Verbindung mit einem Hydranten sichergestellt.

5.11.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Netz der Vorarlberger Kraftwerke AG (VKW), Betriebsstätte Lindenberg.

5.11.5 Gasversorgung durch: Eine Gasversorgung ist nach Wissen der Gemeinde Sigmarszell im Bereich "Immen" nicht vorhanden.

5.11.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallentsorgung Kempten (ZAK).

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

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

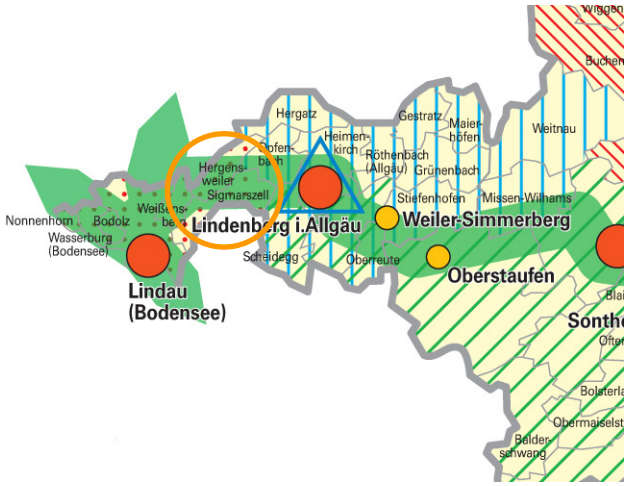
5.11.8 Planänderungen

5.11.8.1 Bei der Planänderung vom 06.02.2008 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 19.02.2008 enthalten):

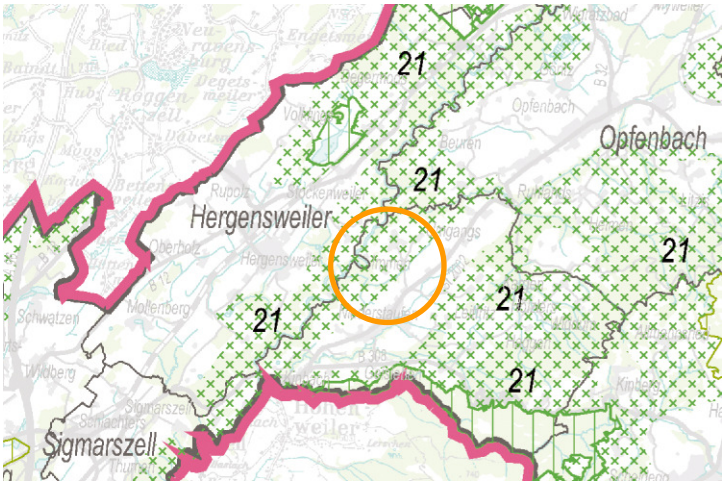
- Aufnahme eines Hinweises zu Bodendenkmälern
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

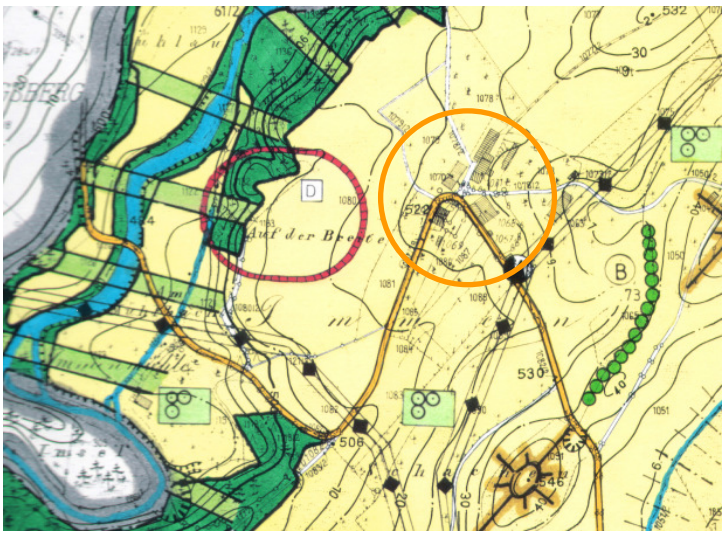
Ausschnitt aus dem Landesenwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sigmarszell; Darstellung des Bereiches "Immen" als Flächen für die Landwirtschaft; Bodendenkmal nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG im Westen von "Immen"



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südosten auf den Bereich "Immen" mit der neuen Umgehungsstraße



Blick von Nordosten auf Gebäude "Immen 4", im Hintergrund Gebäude "Immen 6" und "Immen 2"



Blick von Westen auf Gebäude "Immen 6" und "Immen 9"



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Südwesten auf die Nebengebäude "Immen 9"



Blick von Nordwesten auf die Ortsdurchfahrt von "Immen"



Luftbild von "Immen"



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Verfahrensvermerke

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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.07.2006. Der Beschluss wurde am 26.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Sigmarszell, den ……. ……

(der Bürgermeister)

8.2 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 VI Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ……. bis ……. (Billigungsbeschluss vom …….; Entwurfsfassung vom …….; Bekanntmachung am …….) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Sigmarszell, den ……. ……

(der Bürgermeister)

8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 24.09.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Sigmarszell, den ……. ……

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Sigmarszell, den ....

(der Bürgermeister)

8.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Sigmarszell, den ....

(der Bürgermeister)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichs-Satzung "Immen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sigmarszell, den ....

(der Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 06.11.2007

Plan geändert am: 06.02.2008

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

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.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen