



Außenbereichssatzung „Au“

— Begründung in der Fassung vom 18.03.2026

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
Plangebiet, Anlass der Planung	2
Eckpunkte der Planung	4
Abarbeitung der Umweltbelange	4
Hinweise	5

Präambel

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

1.2 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Weiler-Simmerberg hat in der Sitzung vom den Satzungsbeschluss über die Außenbereichssatzung „Au“ in der Fassung vom auf Grund der oben genannten Rechtsgrundlagen gefasst.

2. Plangebiet, Anlass der Planung

2.1 Lage in der Gemeinde

Der Weiler „Au“ befindet sich südlich westlich vom Hauptort Weiler im Allgäu und ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Hagelsteinerstraße“ an Weiler direkt angebunden.



Geltungsbereich [umrandet] der Außenbereichssatzung „Au“

2.2 Beschreibung des Plangebiets – Bestand

Im Plangebiet sind drei Anwesen vorhanden, welche ausschließlich nur noch zu Wohnzwecken dienen und einen nicht störenden Gewerbebetrieb beherbergen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grün- bzw. Weideland genutzt.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung soll für den bebauten Bereich „Au“ (Au 1, Au 2 und A3) durch Satzung bestimmt werden, dass zu Wohnzwecken und kleinere Gewerbebetriebe dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung soll sich auf Vorhaben erstrecken, um an vorhandenen Gebäuden Wohnraum für nachfolgende Generation (Mehrgenerationenwohnen) zu ermöglichen und den vorhandenen Gewerbebetrieb zu sichern. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Sie ermöglicht die bauliche Nutzung einzelner Grundstücke im bebauten Zusammenhang.

2.4 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

In dem Planbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

2.5 Belange der Wasserwirtschaft

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung verläuft der Scheibenbach. Oberhalb des Anwesens Au 3 verläuft dieses Gewässer in einer Verrohrung, quert die Gemeindeverbindungsstraße „Hagelsteinerstraße“ und tritt an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Au 2 wieder hervor und weiter im Bach- bzw. Gewässerbett Richtung Rothach.

Bei Starkregen kann es zu einem mäßigen bis starken Abfluss des Gewässers kommen, potentielle Aufstaubereiche sind nicht zu erwarten. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt für den Bereich nicht vor. Aus der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Starkregen (HiOS-Karte) ist zu entnehmen, dass grundsätzlich mit dem Auftreten von wild abfließenden Hangwasser zu rechnen ist. Nach Fertigstellung des Sturzflut-Risikomanagement stehen Handlungskonzepte zur Verfügung.

Die Erforderlichkeit geeigneter Maßnahmen zur baulichen Vorsorge gegen wild abfließendes Wasser sind bei einer baulichen Erweiterung an der vorhandenen Bestandsbebauung im Einzelfall durch den jeweiligen Bauherrn zu ermitteln, festzulegen und eigenverantwortlich umzusetzen.

2.6 Belange des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung grenzt überwiegend an landwirtschaftliche bewirtschaftete Grünflächen an. Von einem landwirtschaftlicher Betrieb rd. 180 m in westlich des Geltungsbereichs können Gewerbelärm- sowie Geruchsemissionen ausgehen.

Bei einem Heranrücken schutzwürdiger Immissionsorte (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büros) durch die Außenbereichssatzung, muss ggfs. nachgewiesen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der TA Luft eingehalten werden und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nicht vorliegen.

3. Eckpunkte der Planung

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planung weist eine Fläche von 0,64 ha auf und umfasst die Flurstücke 1163, 1164 (Teilfläche), 1161 (Teilfläche), 1162/2, 1162/5, 1207/4 (Teilfläche) und 1209/3 Gemarkung Simmerberg.

3.2 Planungsrechtliche Zuständigkeit

Die Satzung erleichtert die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnzwecken dienende Vorhaben sowie kleinere Gewerbebetriebe im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Ihnen kann dann nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Abschließendes Baurecht wird durch die Satzung nicht geschaffen.

Der Gesetzgeber setzt bei einer Außenbereichssatzung voraus, dass bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in den eine Wohnbebauung vorhanden ist. Eine anzusetzende Mindestzahl von Gebäuden ist nicht vorgegeben.

Der planungsrechtliche Eingriff für Bauvorhaben erfolgt erst mit der Baugenehmigung.

3.3 Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich sollen sich die baulichen Möglichkeiten auf die Sanierung der Bestandsgebäude, eine geringfügige bauliche an die Gebäudesubstands angepasste Erweiterung oder einem Neubau an gleicher Stelle innerhalb der festgesetzten Baugrenzen beschränken. Die Wohnungszahl wird auf maximal drei Wohneinheiten innerhalb der festgesetzten Baugrenzen beschränkt. Die Errichtung von überdachten Stellplätzen entsprechend der Anzahl der Wohneinheiten soll möglich sein.

Gerade durch die Ermöglichung einer verträglichen Nachverdichtung auf bestehenden bebauten Flächen ist eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

4. Abarbeitung der Umweltbelange

4.1 Naturschutz und Landschaftsbild

Im Westallgäuer Hügelland ist die Landschaft überwiegend geprägt vom Wechsel aus Wiesen, Weiden und Wäldern. Der Planungsbereich befindet sich südlich westlich vom Hauptort Weiler im Allgäu und ist über die Gemeindeverbindungsstraße „Hagelsteinerstraße“ an Weiler direkt angebunden. Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs weist von Süden nach Norden ein Gefälle auf. Der Scheibenbach verläuft von Süden herkommend in einem bewaldeten Tobel wird durch die Bebauung (Gebäude Au 3 und Gemeindeverbindungsstraße (GVS) „Hagelsteinerstraße“) unterbrochen und führt sich nördlich unterhalb der GVS an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Anwesens Au 2 fort. Das Bachbegleitgehölz des Scheibenbaches ist im nördlichen Teil größtenteils biotopkartiert, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Belange des Naturschutzes stehen der Satzung i.d.R. nicht entgegen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da im Geltungsbereich der Satzung sich die baulichen Möglichkeiten überwiegen auf die Sanierung der Bestandsgebäude, eine moderate bauliche an die Gebäudesubstands angepasste Erweiterung bzw. einem Neubau an gleicher Stelle beschränken werden.

4.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Im Rahmen einer Baugenehmigung ist zu prüfen ob Belange des Naturschutzes betroffen sind. Der naturschutzrechtliche Eingriff und ein daraus resultierender Ausgleich für Bauvorhaben erfolgt erst im Genehmigungsverfahren in Abhängigkeit der Maßnahmengröße. Die Flächen des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung berühren keine nach BNatSchG geschützten Flächen.

5. Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 (2) BayDSchG:

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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

5.2 Zugriffsverbote nach §44 Absatz 1 BNatSchG

Aufgrund der vorliegenden Daten der unteren Naturschutzbehörde werden artenschutzrechtliche Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG dem Vorhaben wahrscheinlich nicht entgegenstehen. Bei Gehölzrodungen oder dem Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG auf Ebene eines Bauantrages zu prüfen.

5.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die angrenzenden Flächen an die vorhandene bereits bestehenden Wohnbebauung bzw. den nicht störenden Gewerbebetrieb werden landwirtschaftlich genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen von den landwirtschaftlichen Grünlandflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus, die akzeptiert werden müssen. Um Konflikte schon im Vorfeld so weit wie möglich auszuschließen, empfiehlt es sich, in die notariellen Kauf- bzw. Überlassungsverträge mit den jeweiligen Erwerbern bzw. Überlassungsnehmer Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

5.4 Altlasten

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

5.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Funktion bzw. Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen, sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5.6 Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern, da ausschließlich häusliches Abwasser zentral über den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Abwasserverbands Rothach abgeleitet werden kann. Soweit eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, dennoch sind alle Möglichkeiten eines klimasensiblen Umgangs mit Niederschlagswasser zu berücksichtigen (z.B. sickerfähige Beläge, geringstmögliche Versiegelung, Rückhaltung in Zisternen, Brauchwassernutzung, Anlage von Gründächern). Das geltende technische Regelwerk DWA A 138-1 ist dabei zu beachten.

Die Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann erlaubnisfrei in die vorhandene Vorflut erfolgen, wenn die Anforderungen entsprechend NWFreiV in Verbindung mit TRENGW bzw. TREN OG eingehalten werden.

5.7 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss an das Trinkwasserleitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung Weiler im Allgäu sichergestellt.

5.8 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über den Schmutzwasserkanal des Abwasserverbands Rothach.

5.9 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E-Netze Allgäu GmbH gewährleistet.

5.10 Fernmeldenetz

Über das vorhandene Fernmeldenetz ist ein Anschluss gesichert.

5.11 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße „Hagelsteinerstraße“.

Verfasser:

.....

(Stephan Bauer, Bauamtsleitung)