

Satzung des Marktes Sulzberg
über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB
für den bebauten Bereich Burgratz

Außenbereichssatzung Burgratz

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) erlässt der Markt Sulzberg folgende Satzung:

A) Festsetzungen

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Burgratz Gemarkung Sulzberg ergibt sich aus dem vom Bauamt Sulzberg erstellten Lageplan (Maßstab = 1:1000) in der Fassung vom 20.02.2020, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken 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.

§ 3
Nähere Bestimmungen

- (1) Die Zahl der Wohnungen in neu hinzutretenden Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.
- (2) Die Hauptgebäude auf den Fl.Nrn. 589, 589/1, 589/2, 615 sowie 615/2 Gemarkung Sulzberg sind innerhalb der Baufenster zu errichten.
- (3) Die Firstrichtung für Gebäude, die auf der Fl.Nrn. 589, 589/1, 589/2, 615 sowie 615/2 Gemarkung Sulzberg errichtet werden, ist so zu errichten, dass die Giebelseite des Gebäudes nach Südwesten zeigt.
- (4) Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B) Hinweise

- 1) Diese Satzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Es werden vielmehr zahlreiche öffentlich-rechtliche Belange, wie beispielsweise der Immissionsschutz, der Naturschutz, das Straßenrecht und das Wasserrecht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Davon hängt ab, ob ein Bauvorhaben zulässig ist bzw. unter welchen Auflagen es genehmigt werden kann.
- 2) Es entspricht dem Wesen des Außenbereiches, dass hier mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch infolge der ordnungsgemäßen Ausübung der Landwirtschaft zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

- 3) Das Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone versickert werden. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.
Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser), bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich, wobei ggf. bereits bestehende andere Einleitungen mit zu berücksichtigen sind.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in örtlich vorhandene Oberflächengewässer einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt.

- 4) Der vorgesehene Geltungsbereich liegt im bzw. unterhalb eines ausgeprägten Hangbereichs. Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen.
- 5) Da der Weiler Burgratz an den Hochwasserbereich der Iller heranreicht, wurde die Einbeziehung der Flächen so gewählt, dass der Hochwasserbereich eines HQ 100 nicht betroffen ist.
Es wird darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach Hochwasser aufgetreten sind, die über das HQ 100 hinausgegangen sind. Für die Grundstücke Fl.Nrn: 583, 585 und 589/1 Gemarkung Sulzberg wird eine Hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Zum Bemessungswasserspiegel des HQ 100 wird für diese Grundstücke ein zusätzlicher Freibord von 50 cm empfohlen. Der Bemessungswasserspiegel des HQ 100 beträgt derzeit für die Grundstücke

Fl.Nr. 583 mit 693,10 müNN bis 693,65 müNN
Fl.Nr. 585 mit 693,45 müNN
Fl.Nr. 589/1 mit 693,65 müNN.

Bei Hochwasserereignissen muss mit deutlich erhöhtem Grundwasserstand gerechnet werden.

- 6) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.
- 7) Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

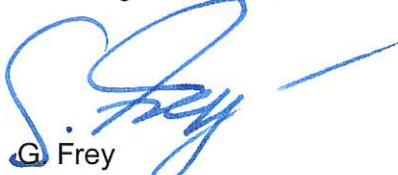
Abwasserbehandlung:

Da keine öffentliche Kanalisation vorhanden ist, muss die Schmutzwasserentsorgung im Einzelgenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

- 8) Aus artenschutzrechtlichen Gründen muss vor Abriss der Bestandsgebäude geklärt werden, ob sich darin Fledermäuse oder andere geschützte Arten befinden. Heimische Fledermäuse sind nach dem BNatschG besonders streng geschützt.
- 9) Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen. (Entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG.)

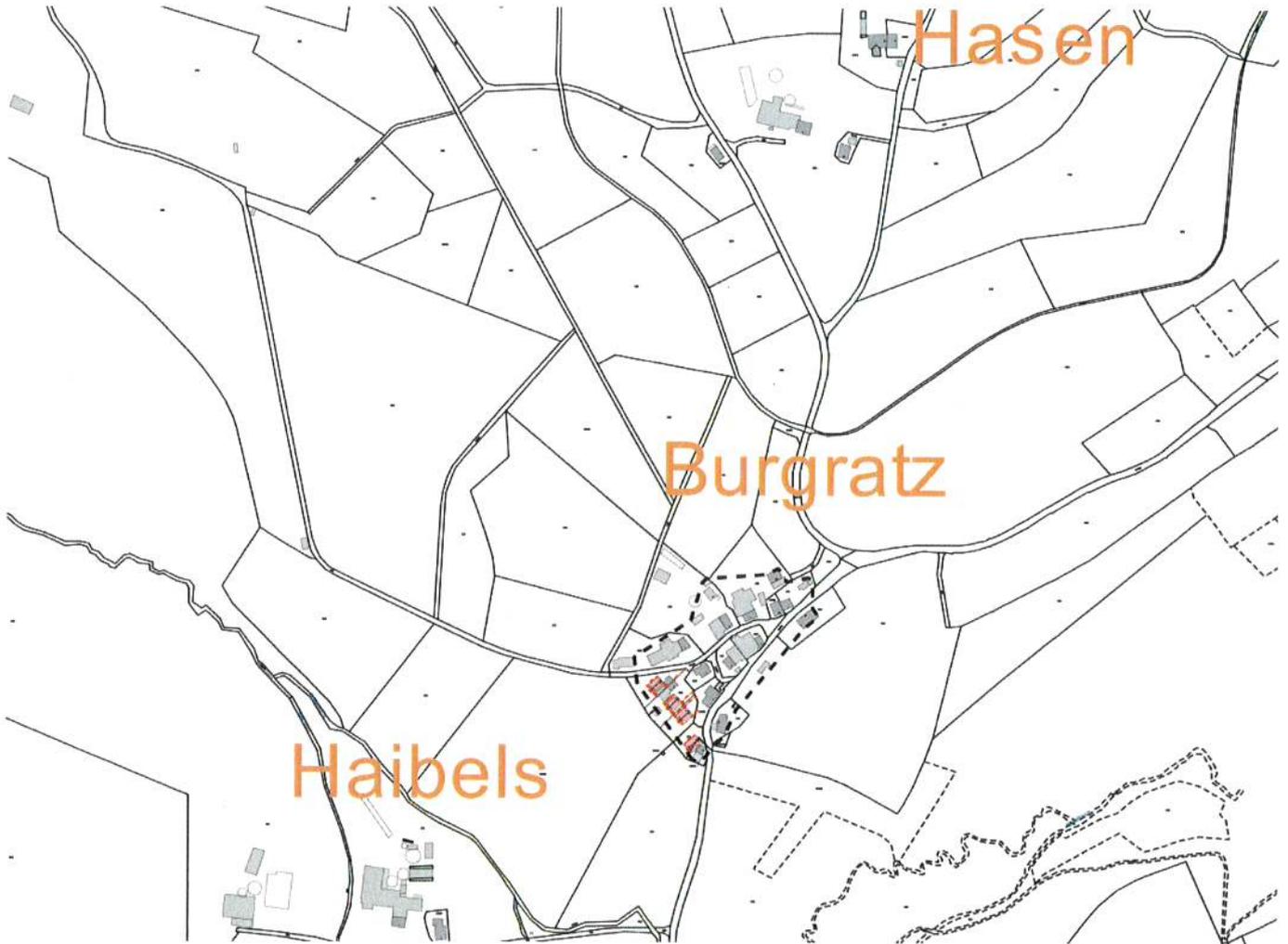
Ausgefertigt:
Markt Sulzberg

Sulzberg, den 04.06.2020


G. Frey
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Burgratz“

Begründung



Hintergrund der Planung

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Burgratz beschlossen. Bürger aus Burgratz haben einen Antrag an die Gemeinde gerichtet, die Grundstücke Fl.Nr. 589, 589/1 und 589/2 Gemarkung Sulzberg zu bebauen. Um den Wunsch zur Errichtung neuer Wohnhäuser verwirklichen zu können, unterstützt der Marktgemeinderat dieses Ansinnen, damit Familien im Ort gehalten werden können. Der Marktgemeinderat hat darüber hinaus für den gesamten Weiler Burgratz im Rahmen einer Außenbereichssatzung die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB Abs. 6 BauGB festgelegt.

Voraussetzungen zum Erlass der Außenbereichssatzung

- a) Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Merkmale erfüllt der Weiler Burgratz. Aktive Landwirtschaften werden nicht mehr betrieben. Somit können alle Anwesen zu Wohngebäuden gezählt werden. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht das Kriterium zur formellen Begründung eines Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB.
- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Burgratz entstehen soll und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan. Dieser sieht im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor.
- c) Ein weiterer Aspekt ist, dass der Erlass der Satzung zu keiner Erweiterung einer Splittersiedlung führen darf. Hierbei ist festzustellen, dass eine Außenbereichssatzung lediglich der Verdichtung von Weilern und nicht der Ausdehnung der Bebauung in Außenbereichen dient. Entsprechend wurden nur die Flächen in die Satzung einbezogen, welche nicht den Eindruck vermitteln, dass eine Bebauung ausgedehnt werden soll. Insofern ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Weitere Voraussetzungen

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Da der Weiler Burgratz an den Hochwasserbereich der Iller heranreicht, wurde die Einbeziehung der Flächen so gewählt, dass der Hochwasserbereich nicht betroffen ist.

Weitere Bestimmungen zur Wohnungszahl, Baufenster, Firstrichtung und Stellplatzanzahl und Erschließung

Bei einer Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen bei Neubauvorhaben auf zwei Wohnungen fügen sich diese noch gut in die bestehende Bebauung ein. Eine höhere Wohnungsanzahl bei Gebäuden würde dazu führen, dass diese bezüglich ihrer Größe, Gestaltung und den damit verbundenen Nebengebäuden (z.B. Garagen und Gartenhäuser) nicht mehr als außenbereichstypisch anzusehen wären.

Die jeweiligen Bauhauptkörper sind innerhalb der Baufenster zu errichten um eine gewünschte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Garagen sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Generell müssen Garagen und sonstige Nebengebäude innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung errichtet werden.

Die Vorgabe der Firstrichtung soll eine städtebauliche gewünschte Entwicklung sicherstellen.

Die Vorgabe für die Stellplätze dient dazu, ausreichend Stellplätze für die Wohnungen sicherzustellen.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 589/2 Gemarkung Sulzberg ist ein Gebäude zulässig. Bei einer Bebauung fehlt eine direkte Verbindung zu einer öffentlich gewidmeten Straße. Eine Bebauung ist nur dann möglich, wenn durch eine dingliche Sicherung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten des Freistaates Bayern eine Zufahrt zur öffentlich gewidmeten Straße sichergestellt werden kann. Gleiches gilt für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Eine öffentliche Kanalisation wird in Burgratz nicht betrieben. Die Abwasserbeseitigung ist im Rahmen der Einzelgenehmigung zu klären.

Verfahrensvermerke

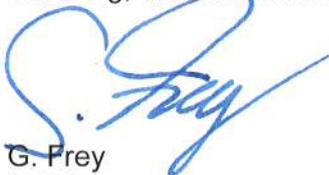
Der Marktgemeinderat hat am 12.11.2019 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Burgratz beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates am 12.11.2019
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 12.11.2019
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 27.11.2019 – 14.01.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 09.12.2019 bis 14.01.2020

Der Marktgemeinderat fasste am 28.05.2020 den Satzungsbeschluss.

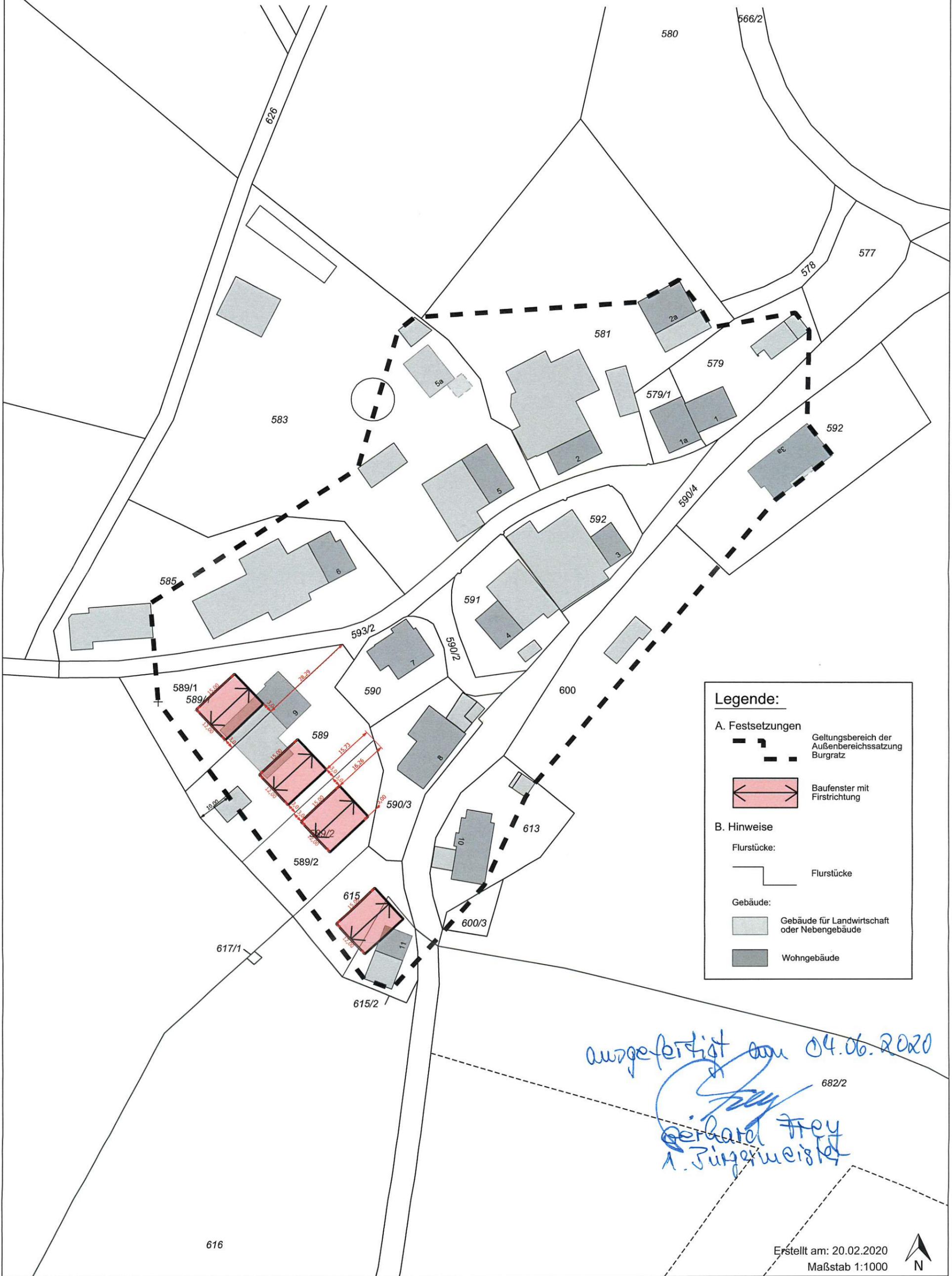
Der Satzungsbeschluss wurde am 18.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung Burgratz ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung und Planzeichnung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den 22.06.2020



G. Frey
1. Bürgermeister

Plan Außenbereichssatzung Burgratz



Legende:

A. Festsetzungen

- Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Burgratz
- Baufenster mit Firstrichtung

B. Hinweise

Flurstücke:

- Flurstücke

Gebäude:

- Gebäude für Landwirtschaft oder Nebengebäude
- Wohngebäude

ausgefertigt am 04.06.2020
Gerhard Frey
 Gerhard Frey
 1. Bürgermeister

