

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

Außenbereichssatzung Haneberg

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 Haneberg Gemarkung Sulzberg ergibt sich aus dem vom Bauamt Sulzberg erstellten Lageplan (Maßstab = 1:1000) in der Fassung vom 25.03.2021 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.

Die 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

Die Zahl der Wohnungen in neu hinzutretenden Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.

§ 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 und landwirtschaftlichen Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen.

- 3) Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind in den DWA-Regelwerken M 153 und A 138 geregelt.

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

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu zu beantragen.

Vom Planer ist dabei insbesondere nachzuweisen, ob eine Regenwasserbehandlung und eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.

Bei 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.

- 4) Der vorgesehene Geltungsbereich liegt unterhalb eines ausgeprägten Hangbereiches. 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) 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.

6) Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

7) Da der Weiler Haneberg 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 Hochwässer aufgetreten sind, die über das HQ 100 hinausgegangen sind. Für die Grundstücke Fl.Nrn: 470/0 Teilfläche, 470/1 und 492/0 Teilfläche Gemarkung Sulzberg wird bei Neubauten 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. 470/0 mit 692,88 müNN

Fl.Nr. 470/1 mit 692,88 müNN

Fl.Nr. 492/0 mit 692,88 müNN.

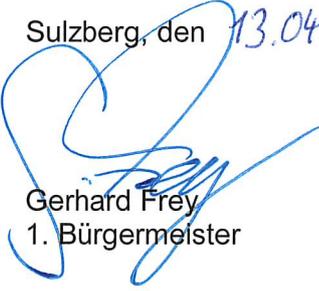
Bei Hochwasserereignissen muss mit deutlich erhöhtem Grundwasserstand gerechnet werden.

8) Abwasserbehandlung:

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

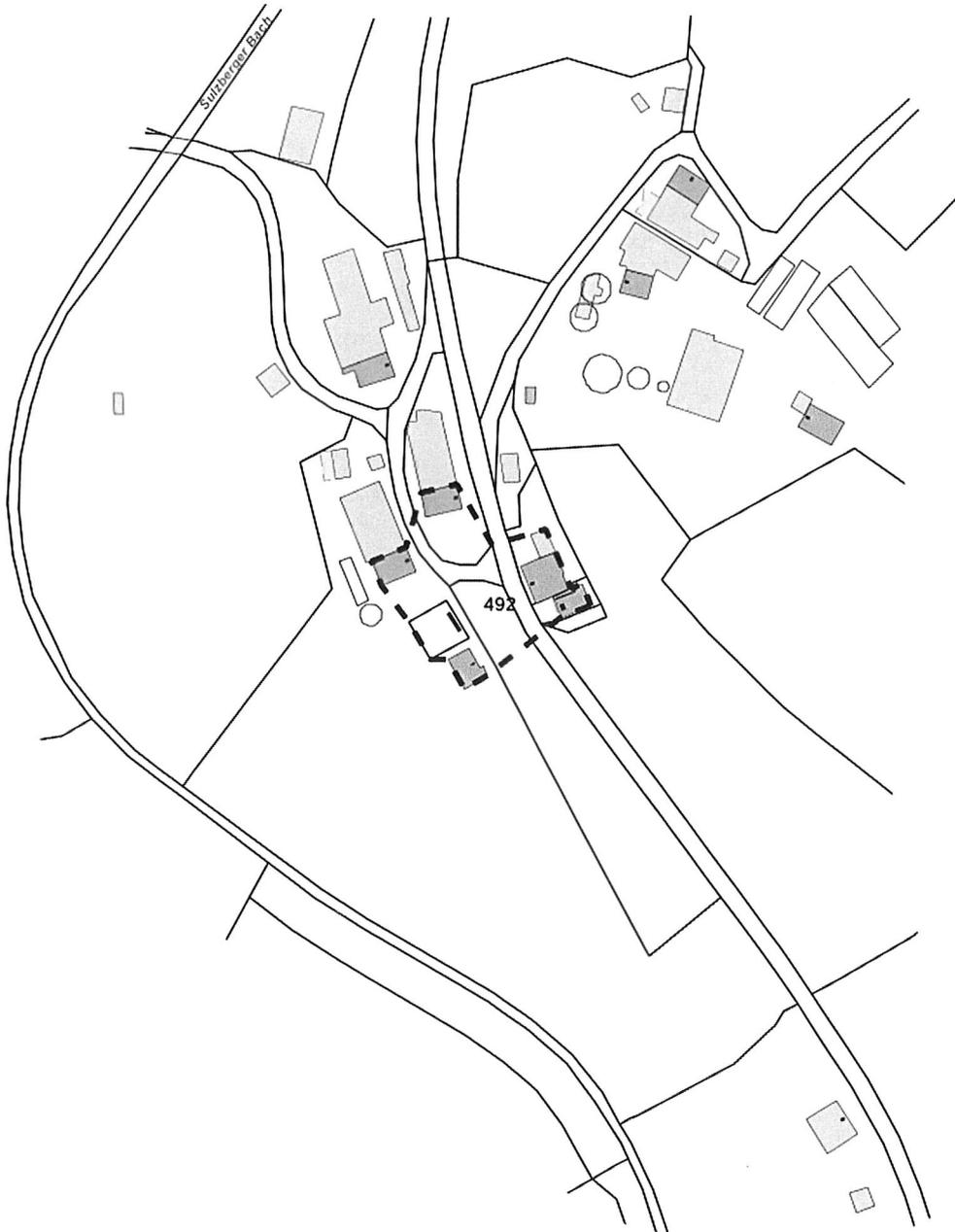
Ausgefertigt:
Markt Sulzberg

Sulzberg, den 13.04.2021


Gerhard Frey
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Haneberg“

Begründung



Hintergrund der Planung

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung vom 10.12.2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Haneberg beschlossen. Ein Bürger aus Haneberg hatte einen Antrag an die Gemeinde gerichtet, um den Wunsch zur Errichtung eines neuen Wohnhauses verwirklichen zu können. Der Marktgemeinderat unterstützt dieses Ansinnen, da hiermit Familien die früher im Ort gelebt haben, wieder in Ihrer Heimatgemeinde ansässig werden können.

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 Haneberg.
- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Haneberg 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 eng wurden nur die Flächen in die Satzung einbezogen, welche nicht den Eindruck vermitteln, dass eine Bebauung ausgedehnt werden soll. Der neu hinzugetretene Bereich arrondiert den Weiler nach Süden. 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.

Weitere Bestimmungen zur Wohnungszahl

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 wie Garagen und Gartenhäuser nicht mehr als außenbereichstypisch anzusehen wären.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat am 10.12.2020 die Neufassung der Außenbereichssatzung für den Weiler Haneberg beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

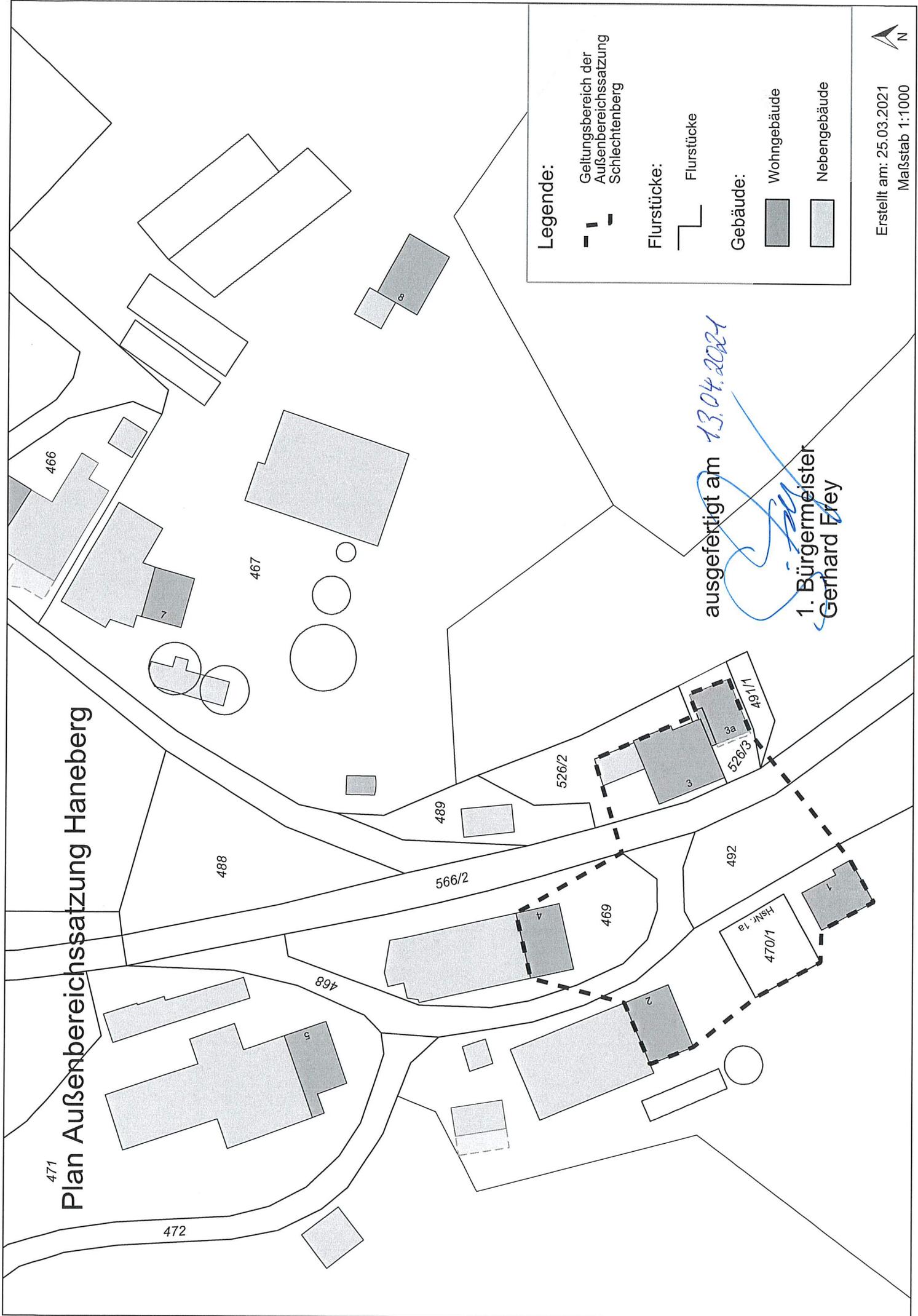
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 10.12.2020
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.01.2021 bis 23.02.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.01.2021 – 23.02.2021
- Abwägung der Auslegung am 25.03.2021

Der Marktgemeinderat fasste am 25.03.2021 den Satzungsbeschluss.

Sulzberg, den 13.04.2021


Gerhard Frey
1. Bürgermeister

Plan Außenbereichssatzung Haneberg



Legende:

Geltungsbereich der
Außenbereichssatzung
Schlechtenberg

Flurstücke:

Flurstücke

Gebäude:

Wohngebäude

Nebengebäude



Erstellt am: 25.03.2021
Maßstab 1:1000

ausgefertigt am 13.04.2024
[Signature]
1. Bürgermeister
Gerhard Frey