

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

Außenbereichssatzung Schlechtenberg

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 Schlechtenberg Gemarkung Sulzberg ergibt sich aus dem vom Bauamt Sulzberg erstellten Lageplan (Maßstab = 1:1000) in der Fassung vom 26.11.2020 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 oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, 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. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt die am 17.02.2017 ausgefertigte Satzung außer 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 TRENOW (Grundwasser) bzw. TRENOW (Oberflächengewässer) möglich.

- 4) 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.
- 5) Sämtliche Maßnahmen, die sich auf den Bestand oder auf das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Antoniuskapelle (Fl.Nr. 1582) auswirken können (z. B. Errichtung eines Neubaus im Nahbereich der Kapelle), sind im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) abzustimmen und bedürfen darüber hinaus einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.
- 6) Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Abwasserbehandlung:

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

Ausgefertigt:
Markt Sulzberg

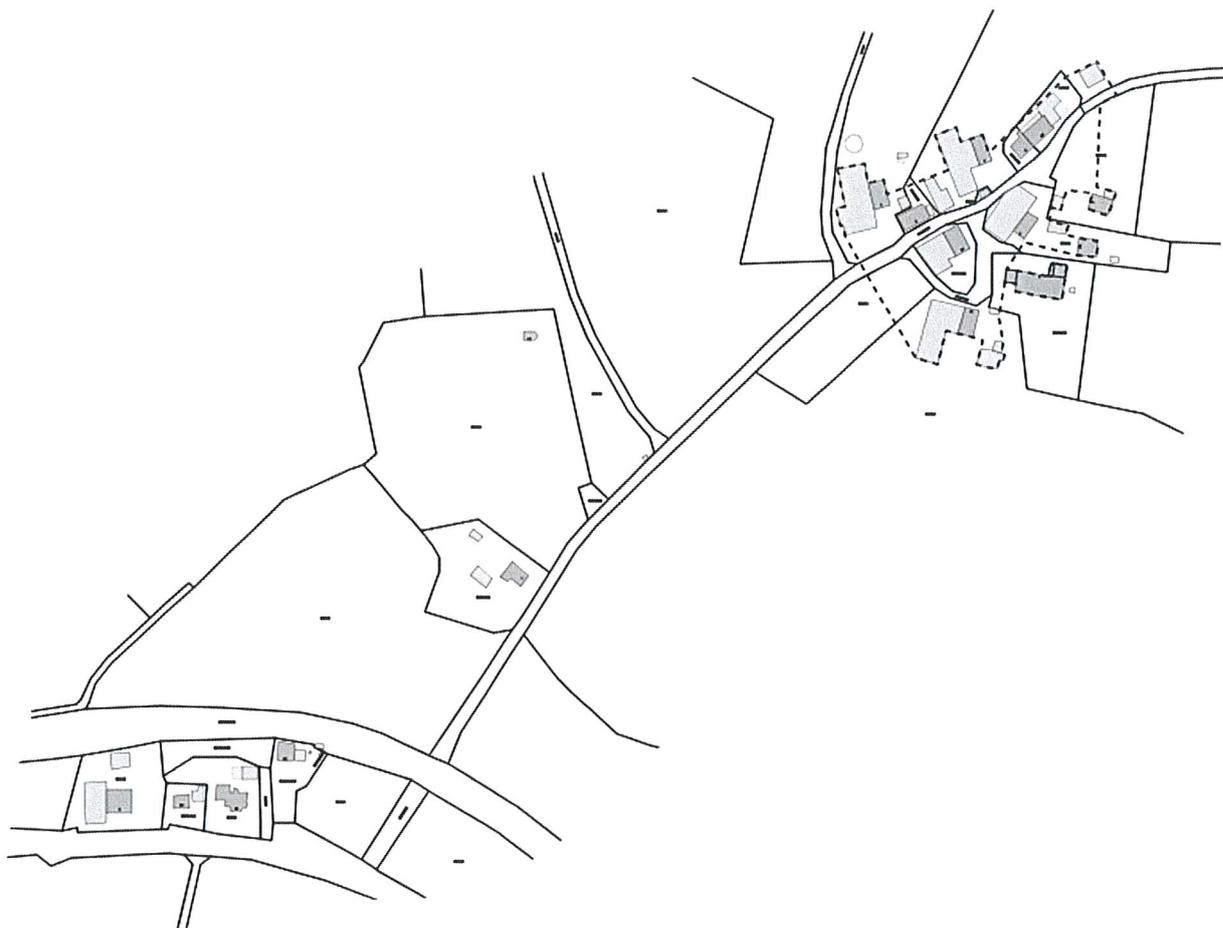
Sulzberg, den 30.11.2020



Gerhard Frey
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Schlechtenberg“

Begründung



Hintergrund der Planung

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung vom 11.07.2016 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Schlechtenberg beschlossen. Ein Bürger aus Schlechtenberg hatte einen Antrag an die Gemeinde gerichtet, um den Wunsch zur Errichtung eines neuen Wohnhauses verwirklichen zu können. Des Weiteren soll ein Gewerbebetrieb dauerhaft dort bleiben können. Der Marktgemeinderat unterstützt dieses Ansinnen, da damit Familien im Ort gehalten werden können. Hinsichtlich des Gewerbebetriebes können rechtmäßige Zustände geschaffen werden. Diese Satzung wurde im Februar 2017 veröffentlicht und rechtskräftig.

2 Familien haben im März 2020 den Antrag gestellt auf den Grundstücken Fl.Nr. 1583/2 (diese Fläche war bereits in der Außenbereichssatzung vom Februar 2017 enthalten) und 1575 Teilfläche Gemarkung Sulzberg jeweils ein 2 – Familienhaus zu errichten. Die Teilfläche Fl.Nr. 1575 Gemarkung Sulzberg kommt nun neu in Geltungsbereich der Satzung hinzu. Der Marktgemeinderat unterstützt dieses Ansinnen, damit Familien, die früher im Ort gelebt haben, wieder in Ihrer Heimatgemeinde ansässig werden können.

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat am 30.07.2020 aus diesem Grund die Neufassung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Schlechtenberg beschlossen.

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 Schlechtenberg. Aktive Landwirtschaften sind bis vor kurzem nur noch in den Anwesen Schlechtenberg 8 Fl. Nr. 1577 Gemarkung Sulzberg und Schlechtenberg 11 Fl. Nr. 1574 Gemarkung Sulzberg betrieben worden. Diese Landwirtschaften sind aufgegeben worden. Die Anwesen Schlechtenberg 2, 4, 9 und 10 werden hingegen bereits seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich betrieben und sind somit zu den Wohngebäuden zu zählen. Zusammen mit weiteren Wohnhäusern (Schlechtenberg 3, 5 und 5 a sowie Schlechtenberg 7 und 8 a ist die Voraussetzung der Wohnbebauung von einigem Gewicht zweifelsohne erfüllt. 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 Schlechtenberg 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 Westen. 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.

Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Aufgrund der Möglichkeit, dass die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden kann, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, wurde der Umgriff der Satzung eng um den Zimmereibetrieb Knaut gelegt. Der Gewerbebetrieb kann nicht weiter vergrößert werden.

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 30.07.2020 die Neufassung der Außenbereichssatzung für den Weiler Schlechtenberg beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 30.07.2020
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.08.2020 – 30.09.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.08.2020 – 30.09.2020
- Abwägung der Auslegung am 26.11.2020

Der Marktgemeinderat fasste am 26.11.2020 den Satzungsbeschluss.

Sulzberg, den 30.11.2020



Gerhard Frey
1. Bürgermeister

Plan Außenbereichssatzung Schlechtenberg Neufassung

1604

2505

Legende:

- Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Schlechtenberg
- Flurstücke
- Flurstücke
- Gebäude:
 - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe oder Nebengebäude
 - Wohngebäude

581/1

1603

1580

1593/3

1580/1

1583

1584/2

1583

1577

1583/2

1574/2

1575

1576/1

ausgefertigt am 30.11.2020
1. Bürgermeister
Gerhard Frey



Erstellt am: 26.11.2020
Maßstab 1:1000