

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

Außenbereichssatzung Unterthannen

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, erlässt der Markt Sulzberg folgende Satzung:

A) Festsetzungen

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Unterthannen Gemarkung Sulzberg ergibt sich aus dem vom Bauamt Sulzberg erstellten Lageplan (Maßstab = 1:1000) in der Fassung vom 17.06.2021, 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 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB 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

- (1) Die Zahl der Wohnungen in neu hinzutretenden Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- (2) Das neu hinzutretende Hauptgebäude ist innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu errichten. Die Doppelgarage ist innerhalb der Baugrenze oder innerhalb der festgesetzten Garagenbaufläche zu errichten.

- (3) Durch die Festsetzung der Wandhöhe (§ 18 BauNVO) wird die Höhe des Gebäudes festgelegt. Für das neu hinzutretende Hauptgebäude wird die Wandhöhe auf 6,00 m festgesetzt.

Als Bezugsfläche für die Höhe wird der Fertigfußboden der nördlichsten Garage auf der Flur-Nr. 1713/1 Gemarkung Sulzberg festgelegt. Die Garage wurde mit Bauplan 0822/18 vom Landratsamt Oberallgäu genehmigt. Die Rohfußbodenoberkante (ROK) des Wohngebäudes (Erdgeschoß) darf bis maximal 0,25 m unter der Bezugsfläche liegen.

Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen.

- (4) Für jede 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 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) 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) Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.
- 6) Abwasserbehandlung:

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

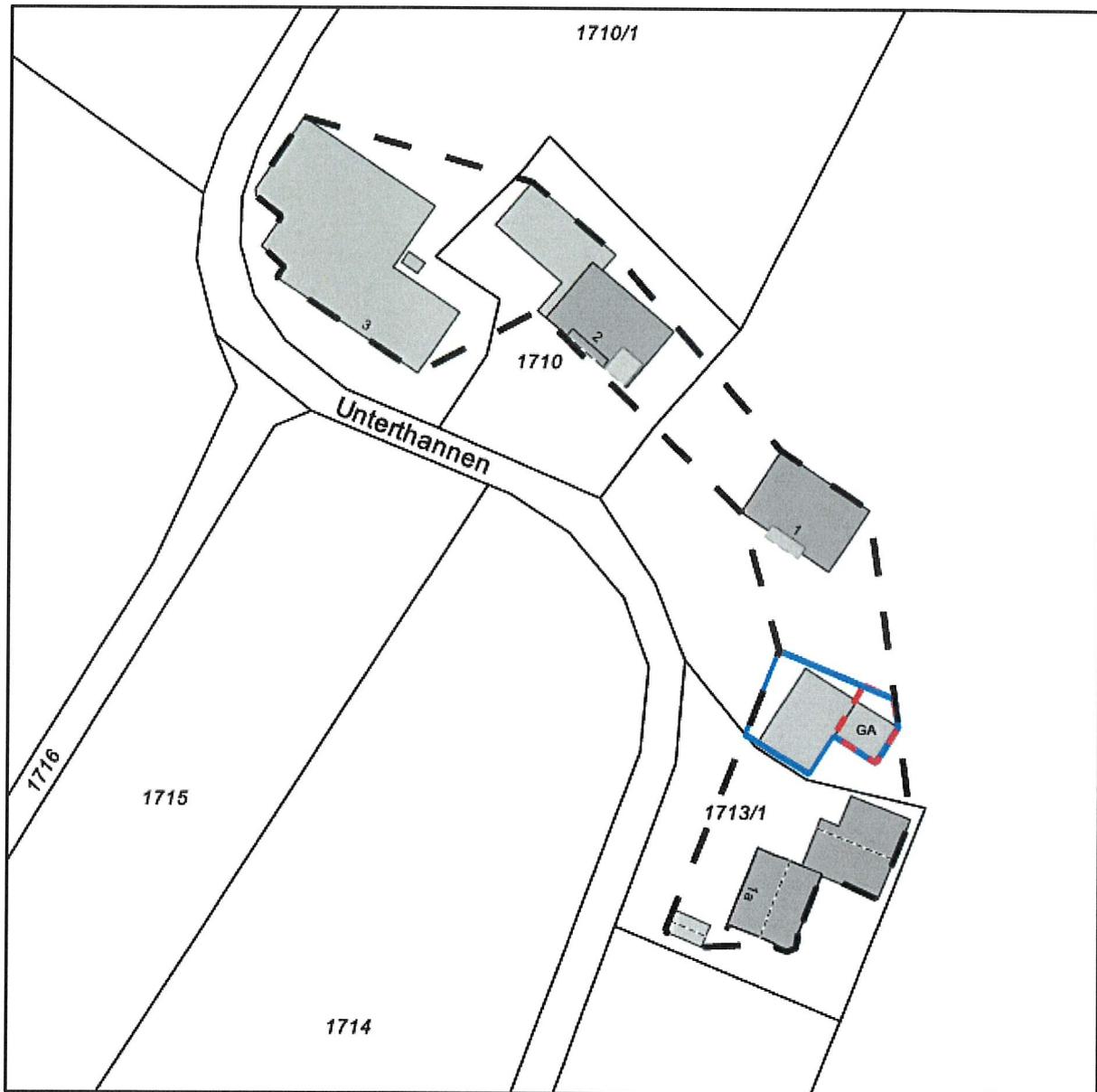
Ausgefertigt:
Markt Sulzberg

Sulzberg, den 14.04.2022


Gerhard Frey
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Unterthannen“

Begründung



Hintergrund der Planung

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung vom 22.04.2021 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Unterthannen beschlossen. Eine Familie aus Unterthannen hat einen Antrag an die Gemeinde gerichtet, um den Wunsch zur Errichtung eines neuen Wohnhauses verwirklichen zu können. Die Familie wohnt bereits in Unterthannen und würde anstelle des bestehenden Stadels zwischen den Hausnummern 1 und 1a ein Wohnhaus

errichten. Der Marktgemeinderat unterstützt dieses Ansinnen, da hiermit Familien in ihrem Ortsteil ansässig bleiben 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 Unterthannen.
- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Unterthannen 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 bereits mit einem Stadel bebaute Bereich führt zu keiner Änderung der Siedlungsstruktur, da anstelle des Stadels ein Wohnhaus errichtet 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.

Nähere Bestimmungen

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.

Die Errichtung des Hauptgebäudes ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung der Doppelgarage ist nur innerhalb der Baugrenze bzw. der festgesetzten Garagenbaufläche zulässig. Durch die Festsetzung der Baugrenze und der Garagenbaufläche soll städtebaulich sichergestellt werden, wie die bauliche Entwicklung in diesem Weiler möglich ist.

Bei der Festsetzung der Wandhöhe des Hauptgebäudes handelt es sich um die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe, in Meter gemessen, an der Außenwand von der

Rohfußbodenoberkante (ROK) bis Schnittpunkt Dachhaut (außen). Nachdem die Wandhöhen sehr stark das Erscheinungsbild eines Siedlungsgefüges prägen, wurde darauf geachtet, dass die Höhe der sichtbaren Wandflächen so bemaßt ist, dass eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Dies ist städtebaulich vertretbar. Die Wandhöhen des Hauptgebäudes können bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m errichtet werden.

Durch die Festlegung, dass die Rohfußbodenoberkante des neu hinzutretenden Gebäudes bis maximal 0,25 m unter der Bezugshöhe der bereits bestehenden Garage auf Fl.Nr. 1713/1 liegt, fügt sich diese gut in die vorhandene Bebauung ein.

Weitere Bestimmungen aufgrund des Ersatzbaus für einen Stadel

Im bestehenden Stadel sind landwirtschaftliche Gerätschaften und Fahrzeuge untergebracht. Durch den Ersatzbau ist dies nicht mehr möglich. Die Unterbringungsmöglichkeit für diese Gerätschaften ist in einer bereits bestehenden Garage des Anwesens Unterthannen 1a möglich. Insofern ist es nicht erforderlich auf der Fl-Nr. 1713 Gemarkung Sulzberg eine Unterstellfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften zu beantragen. Der Grundstückseigentümer muss sich mittels Grunddienstbarkeit oder einer ähnlich gelagerten Absicherung dazu verpflichten, auf dieser Flurnummer keine nicht-privilegierten Nebengebäude (für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten) zu beantragen.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat am 31.03.2022 die Außenbereichssatzung für den Weiler Unterthannen beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates am 22.04.2021
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 17.06.2021
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 10.07.2021 – 23.08.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.07.2021 – 23.08.2021
- Abwägung der Auslegung am 31.03.2022

Der Marktgemeinderat fasste am 31.03.2022 den Satzungsbeschluss.

Sulzberg, den 14.04.2022



Gerhard Frey
1. Bürgermeister