

Außenbereichssatzung der Gemeinde Roßhaupten
Über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach
§ 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich
Außenbereichssatzung „Forggenseesiedlung am Kraftwerk, Roßhaupten“
(Forggenseestraße 80, 87, 87a, 90, 90a)

Entwurf Stand 19.12.2017

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) erlässt die Gemeinde Roßhaupten folgende Satzung:

Festsetzungen durch Text

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für die Forggenseesiedlung am Kraftwerk (Gemarkung Roßhaupten) ergibt sich aus dem von Architekten Traut erstellten Lageplan (M = 1:500) in der Fassung vom 19.12.2017, 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 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.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auch durch eine anbaufreie Zone im Fallbereich eines bestehenden kleinen Waldgebietes eingeschränkt.

§ 3 Nähere Bestimmungen

1) Bebauung im Plangebiet allgemein

Durch Baugrenzen wird festgelegt, auf welchen Flächen welche Bebauung möglich ist. Neubauten und neue Anbauten müssen die Baumfallgrenze (anbaufrei Zone) berücksichtigen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz. (Stellungnahme LRA Marktoberdorf, Bauplanungsrecht / Städtebau vom 06.09.2017)

1a) Wohngebäude

Im Osten grenzt ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Waldgebiet an. Die zugehörige ausgewiesene anbaufreie Zone ist aus Gründen der Sicherheit nicht bebaubar.

Wohnungen in transformierten oder bestehenden Wohngebäuden:

- Die Zahl der zulässigen Wohnungseinheiten bei Umbauten wird auf zwei pro Gebäude beschränkt, unabhängig von der Grundstücksteilung bzw. Eigentumsteilung.
- Im Zuge von Umbauten innerhalb der anbaufreien Zone sind Dachstühle auf „Baumschlag“ zu bemessen (mit statischem Nachweis) und entsprechend auszuführen.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt.
- Ersatzbauten sind außerhalb der anbaufreien Zone (Baumschlag) in den vorgesehenen Bau-feldern (im Plan blau umrandet) zu errichten.

Die Firsthöhe und Grundfläche transformierter oder hinzutretender Gebäude für Wohnen ist an die Umgebung anzupassen. Die Firsthöhe der benachbarten Gebäude darf nicht überschritten werden. Es ist ein Vollgeschoß zulässig.

Beim Umbau von bestehenden Wohngebäuden ist der Dachstuhl auf „Baumschlag“ zu bemessen und entsprechend auszuführen.

1b) Garagen und Carports

Die Grundfläche für Garagen bzw. Carports wird auf 2 Stellplätze / Wohneinheit bzw. 70m² Grundfläche beschränkt.

Für neu zu errichtende Garagen sind Baufenster (rot gestrichelt umrandet) vorgesehen.

Sie können ausnahmsweise in der „anbaufreien Zone“ (Baumschlaggefahr) errichtet werden unter folgenden Voraussetzungen:

- Auflage Tragwerksplanung: verstärkter Ausführung Dachstuhl mit statischem Nachweis gegen Falleinwirkungen „Baumschlag“
- Brandschutz: Errichtung von Feuerstätten nicht zulässig (Waldbrandgefahr)
- Auflage Nutzung: keine Aufenthaltsräume
- Haftungsausschluss der Gemeinde für Schäden durch Baumschlag, Brandausbreitung etc. durch benachbarten Waldbestand

Das gilt auch für Änderungen der bestehenden Bestandsgaragen.

2) Abfallwirtschaft

„Für Grundstücke, die nicht an durchgehend befahrbaren Straßen bzw. Wendeflächen liegen, sind die an der nächstliegenden Durchgangsstraße Stellplätze für die Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen. (Stellungnahme Kommunale Abfallwirtschaft vom 21.08.17).

3) Niederschlagswasser

„Niederschlagswasser soll vorrangig flächenhaft oder in Mulden versickert werden. Dazu sind die technischen Regeln (DWA A 138) einzuhalten.“ (Stellungnahme Untere Wasserrechtsbehörde vom 23.08.2017).

4) Abwasser

„Häusliches Abwasser ist in Kleinkläranlagen zu reinigen. Ein Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (kommunale Kläranlage) ist nicht möglich.

Dazu ist im Einzelgenehmigungsverfahren die Vorlage eines Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis in Verbindung mit einem entsprechenden Gutachten eines Sachverständigen in der Wasserwirtschaft notwendig.“ (Stellungnahme Untere Wasserrechtsbehörde vom 23.08.2017).

5) Altlasten

„Nach den der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine altlastverdächtigen Ablagerungen.“ (Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 11.08.2017).

6) Schutzgut Boden

„Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.“

(Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde vom 11.08.2017).

7) Immissionsschutz

Für die Beurteilung des Immissionsschutzes gelten folgende Rechtsgrundlagen (Stand 16.08.2017):

- Bundesimmissionsschutzgesetz §50 (BImSchG)
- Baugesetzbuch §9 Abs.1 Nr. 24 (BauGB)

Begründung:

Stellungnahme frühzeitige Beteiligung der Behörden, „Untere Immissionsschutzbehörde“, LRA Ostallgäu, Marktobersdorf, den 16.08.2017.

§ 4 Inkrafttreten

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

Hinweise

1. Baurecht

Diese Satzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Vielmehr werden 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.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung ausgewiesen. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Forgensee und benachbarte Seen“.

Eine weitere Verdichtung der Bebauung wird im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht gefördert. Die Satzung ist abgestimmt auf den Bestand und schafft im Sinne der Gleichbehandlung unter Berücksichtigung des Bestands einen Ausgleich.

2. Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gehen davon Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen aus, die von den Anwohnern zu dulden sind.

Da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist, sind die Landwirte gezwungen, z. T. auch am Wochenende bzw. manchmal auch in der Nacht zu arbeiten. Dementsprechend können landwirtschaftliche Emissionen auch am Wochenende und in den Abend- bzw. Nachtstunden entstehen.

Diese landwirtschaftlichen Emissionen, egal ob sie durch die Flächenbewirtschaftung entstehen oder von Hofstellen ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.

3. Eigentumsübergang

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern 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.

4. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 DschG:

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 Abs. 2 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50, E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

AUSGEFERTIGT:

Gemeinde Roßhaupten
Roßhaupten, den xx.xx.2018

Thomas Pihusch
1. Bürgermeister