Antrag für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus

im Bereich Rößlings

Planungs- und Bauausschuss am 20.01.2022

Luftbild

Blick nach Nordwesten

Geplanter Bauort

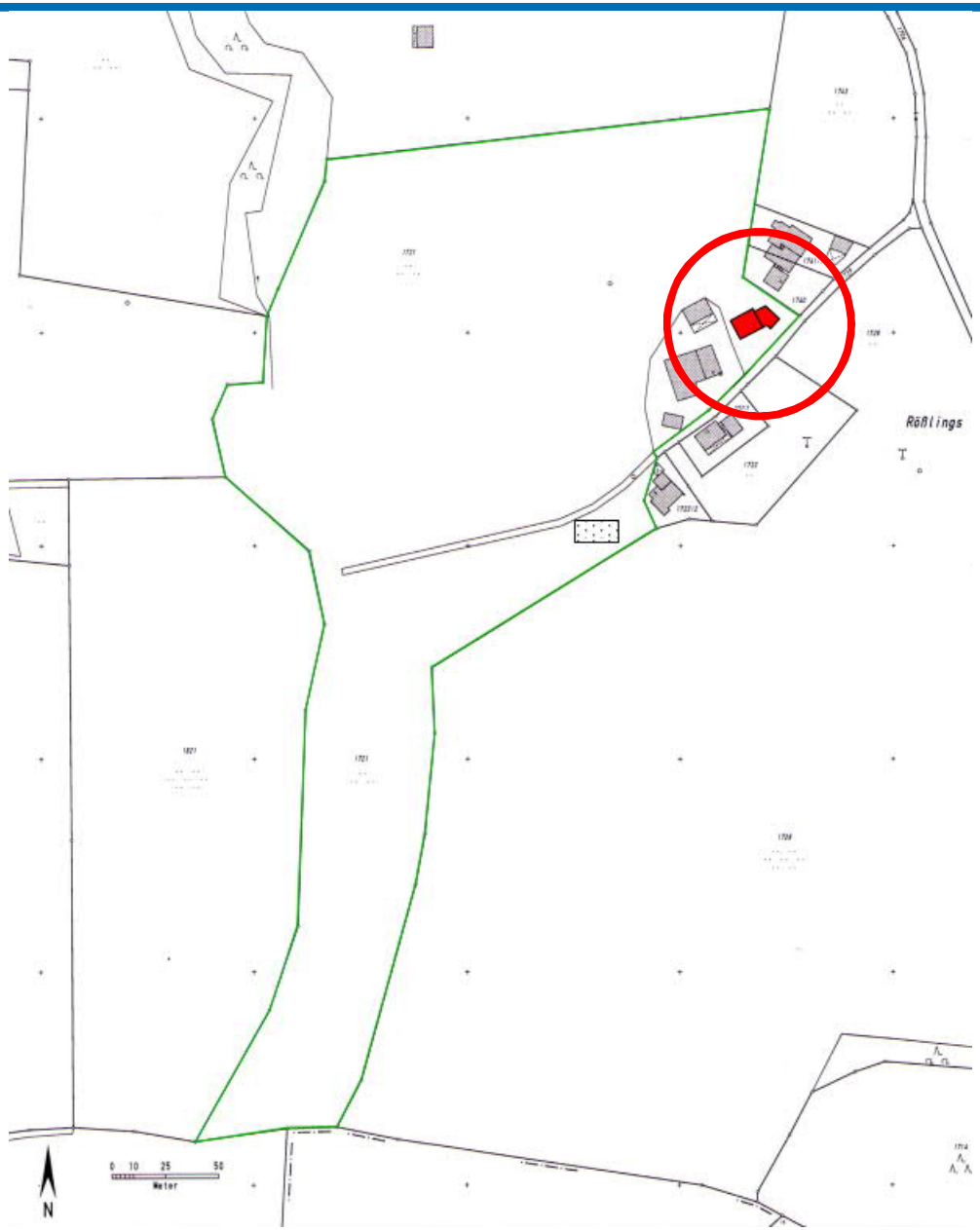
Blick nach Südosten

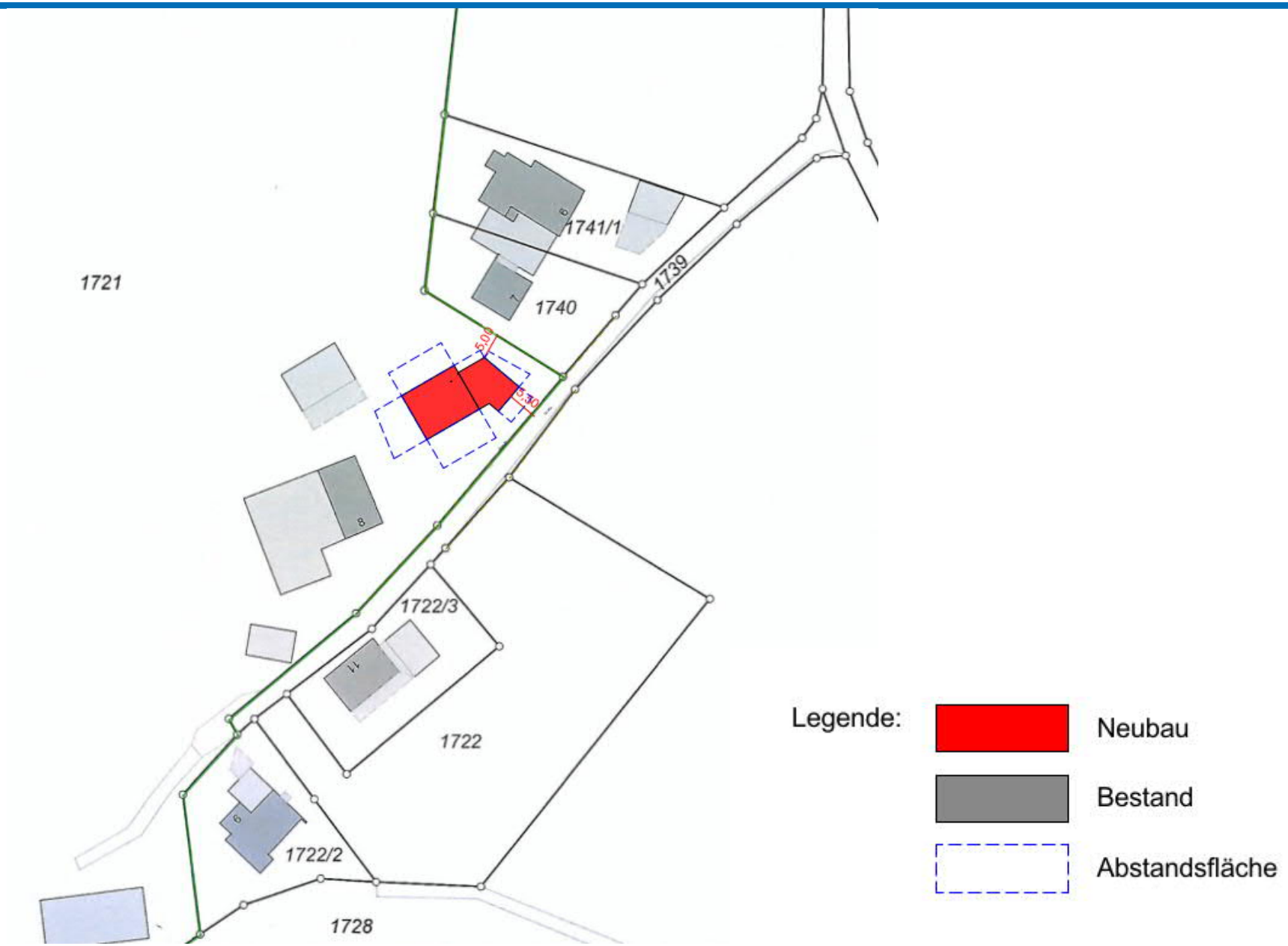
Rößlings 6 und 7

Rößlings 8

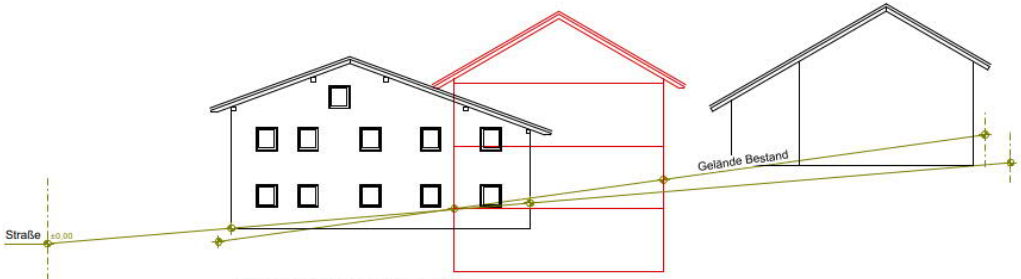
Rößlings 9 und 11

Lageplan

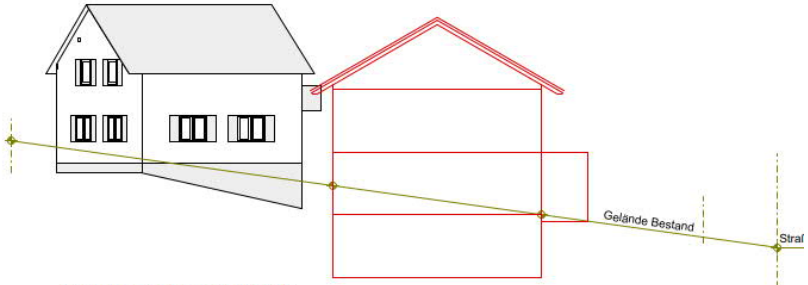



1721
1741/1
1740
1739
5,00
3,50
1722/3
1722
1722/2
1728
Legende:
Neubau
Bestand
Abstandsfläche

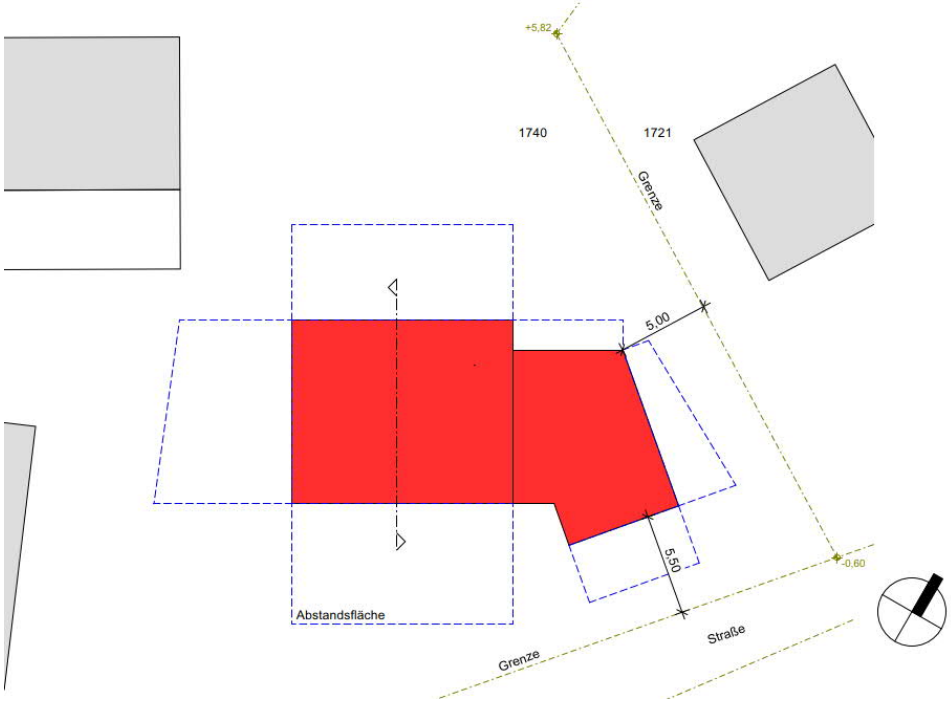
Systemschnitte / Ansichten



Schnitt, Blick nach Südwesten



Schnitt, Blick nach Nordosten



Genehmigungslage des Bestands

Rößlings 6

BA 766/57: Neubau eines Zweifamilienhauses
BA 624/64: Anbau eines Zimmers und Garagenneubau
BA 485/70: Neubau einer Garage
BA 215/93: Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses und Errichtung von 2 überdachten Stellplätzen
BA 216/00: Einbau Dachgaube
BA 398/06: Wohnraumerweiterung / Erker

Bedingung in den damaligen Bescheiden: Gebäude müssen an öffentlicher Wasserversorgung angeschlossen sein!

Rößlings 7:

BA 599/56: Neubau eines Wohngebäudes
BA 392/01: Errichtung eines Gartenhauses

Rößlings 8:

BA 501/53: Neubau einer Traktorenhalle
BA 184/57: Neubau eines Wiederkehrs
BA 804/58: Neubau eines Maschinen- und Heinzenstadels

Genehmigungslage des Bestands

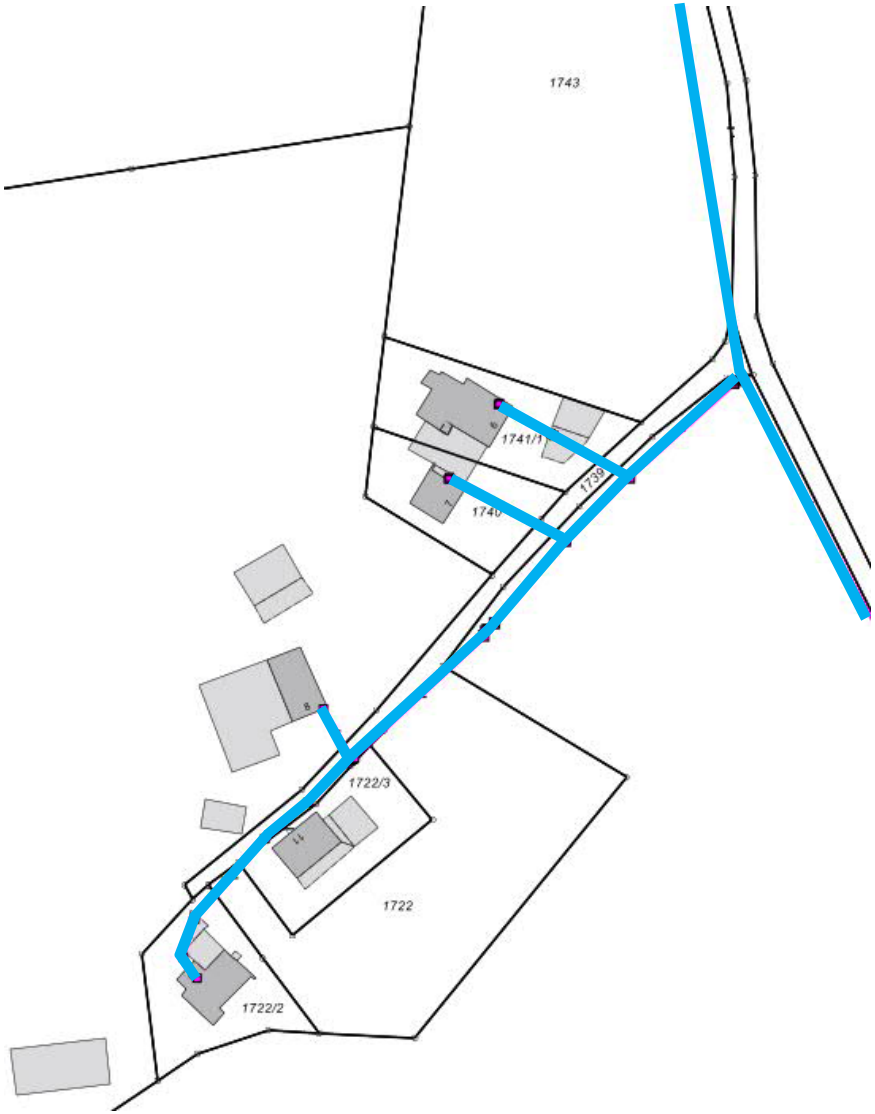
Rößlings 9:

BA 588/59: Wiederauf- und Erweiterungsbau eines EFH mit Einliegerwohnung
BA 49/67: Ölfeuerungsanlage
BA 385/73: Neubau einer Doppelgarage und Einbau eines Kinderzimmers
BA 110/86: Um- und Erweiterungsbau

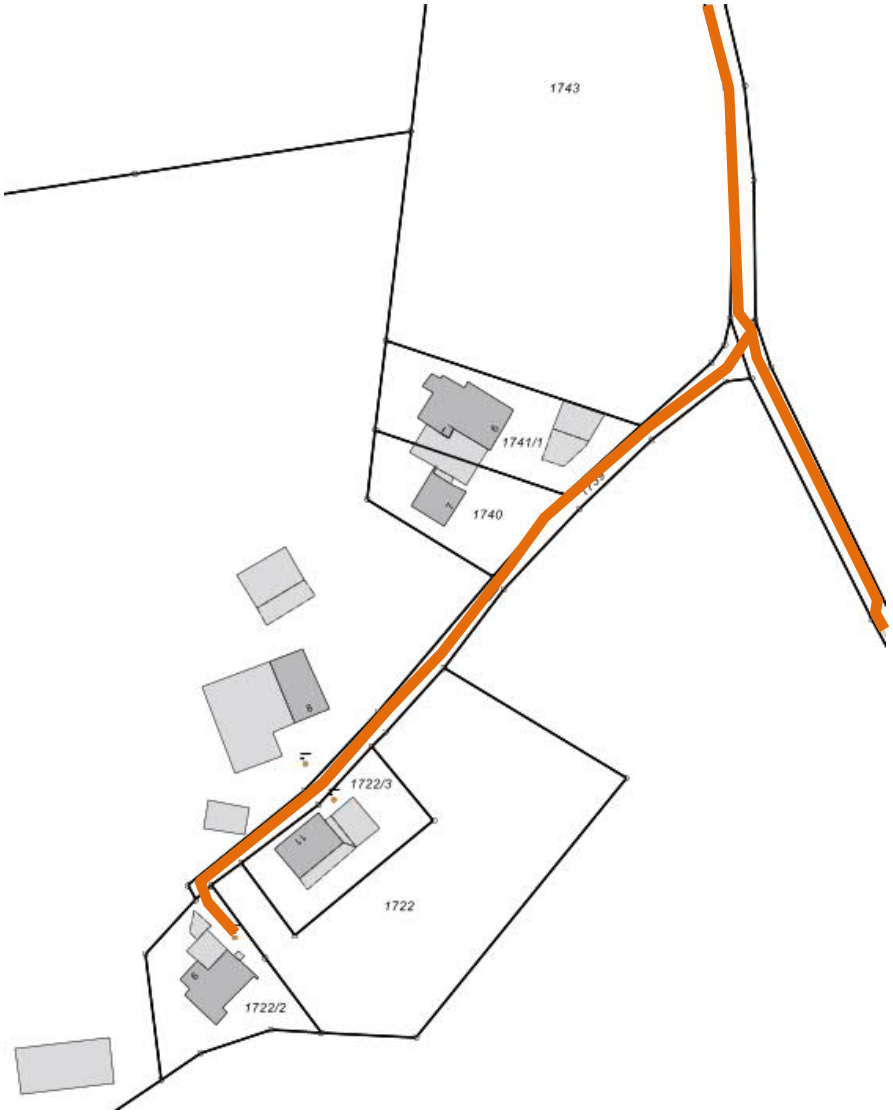
Rößlings 11:

BA 216/03: Umbau eines Maschinenstadels in ein Einfamilienhaus und Neubau einer Garage
BA 487/03: Tektur zu 216/03, Grundriss- und Fassadenänderungen

Wasserversorgung



(Schmutzwasser)Kanal



Erschließungssituation in Rößlings:

- Die betreffenden Gebäude sind an das öffentliche Schmutzwassersystem angebunden

- Die betreffenden Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen

- Wegemäßige Erschließung nach Rößlings erfolgt über eine asphaltierte Zufahrtsstraße zum Klingener Weg mit einer Breite von ca. 3,0 und 3,5 m

§ 35 Abs. 6 BauGB:

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Zweck

- Ermöglichung von u. a. Wohnbauvorhaben innerhalb eines Siedlungsbereichs im Beurteilungsregime von § 35 BauGB (z. B. Baulücke im Bereich einer Splittersiedlung)
- Bessere Nutzung von vorhandenen Baustrukturen

Voraussetzungen

- Bereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein (Nutzungskonflikte)
- Vorhandensein von Wohnbebauung von einigem Gewicht, eine Entwicklung zu einem „Wohnort“ muss sich bereits abzeichnen
- Keine Darstellung im FNP als Baufläche erforderlich
- Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- Keine Beeinträchtigungen umweltschutzrelevanter Belange (UVP-Pflicht, Beeinträchtigungen von Schutzgütern etc.)

Regelungen

- über Geltungsbereich (jedoch keine Erweiterung des besiedelten Bereichs!)
- Nähere Bestimmungen über Zulässigkeit möglich (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen etc.)
- Öffentlichkeits– und Behördenbeteiligung analog zu § 13 BauGB (Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren)

Außenbereichssatzung

- Wurde in den 1990er Jahren ursprünglich als vorübergehende Maßnahme im BauG-MaßnahmenG eingeführt, im Kern durch das EAG Bau 2004 übernommen

- Bei Erstellung einer Außenbereichssatzung wird streng genommen kein Baurecht geschaffen (weder konstitutiv noch deklaratorisch), die Beurteilung erfolgt weiterhin nach § 35 BauGB, nur die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 (Darstellung FNP) und Nr. 7 (Splittersiedlung) werden „ausgeblendet“

- Analog zu einem Bebauungsplanverfahren oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4-6 BauGB besteht auch für den Erlass einer Außenbereichssatzung <u>kein</u> Rechtsanspruch (s. § 1 Abs. 3 BauGB)

Kritische Betrachtung

- Erlass einer Außenbereichssatzung würde den eigentlichen Zielen der Stadt Kempten (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Reduzierung des Fläschenverbrauchs, Erhalt der Landschaft) widersprechen

- widersprüchlich mit den in § 35 Abs. 5 BauGB dargelegten Zielen eines schonenden, flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden

- Aufstellungsverfahren ist dem für Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4-6 BauGB angelehnt → entsprechend lange Verfahrensdauer und vergleichsweise hoher Aufwand

- Wegemäßige Erschließung nach Rößlings aufgrund der Fahrbahnbreiten nicht ideal - Begegnungsverkehr könnte oft zu Problemen führen, da keine Ausweichbuchten vorhanden sind → Situation würde durch zusätzliche Bebauung verschärft!

- Evtl. verdeckte Folgekosten für die Stadt (durch Erschließungsmaßnahmen)

- Geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet

- Erhöhter infrastruktureller Aufwand (Müllentsorgung, Winterdienst, Ruf nach besser ausgebauten Verkehrswegen etc.)

Erstmaliger Erlass einer Außenbereichssatzung im Stadtkreis würde zu Schaffung eines Präzedenzfalles führen, der infrastrukturell einen erhöhten Aufwand nach sich zöge sowie die langfristigen Ziele der Stadt Kempten im Außenbereich gefährden könnte

↓

Keine Zustimmung!