



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 20.01.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/103

TOP 2

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

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten auf dem Flurstück Flst.-Nr. 1721 Gem. St. Mang ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit angegliederter Doppelgarage realisieren. Der Standort des Vorhabens befindet sich im Weiler Rößlings in einer Baulücke zwischen einem Wohngebäude sowie einer ehemaligen Hofstelle. Insgesamt betrachtet besteht Rößlings im Grunde genommen aus zwei (Teil-)Weilern, die ca. 100 m auseinanderliegen und in denen überwiegend Wohngebäude anzutreffen sind, die teilweise aus einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung hervorgingen. Planungsrechtlich betrachtet handelt es sich dabei um eine Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB, die grundsätzlich nicht verfestigt und erweitert werden darf. Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, da keine land-, forstwirtschaftliche oder sonstige privilegierte Nutzungen mit dem Vorhaben verbunden sind. Die spartentechnische Erschließung des Weilers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal des KKU, der nach Norden über den Klingener Weg bis hin zur Bahnlinie Kempten-Buchloe geführt wird und dort in den Kanal der AVKE übergeht. Der gesamte Weiler Rößlings ist zudem an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über eine ca. 3,0 bis 3,5 m breite asphaltierte Zufahrtsstraße, die die Siedlung an den Klingener Weg anbindet.

Da keine Privilegierung und auch sonst keine baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebäude vorliegen, beantragen die Anfrager daher die Erlassung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB durch die Stadt. Ihrer Ansicht nach seien die Voraussetzungen für eine solche Satzung gegeben.

Der Zweck einer Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 BauGB für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen sowie eine verbesserte Ausnutzung vorhandener Baustrukturen zu verschaffen. Die Aufstellung einer Satzung im Außenbereich ist dabei an verschiedene Bedingungen verknüpft: Der betreffende Bereich darf nicht überwiegend

landwirtschaftlich geprägt sein, da ansonsten Konflikte mit einer zunehmenden Wohnbebauung entstehen könnten. Es muss daher eine Wohnbebauung von „einigem Gewicht“ vorhanden sein, eine Entwicklung zu einem „Wohnort“ muss sich bereits abzeichnen. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein und es dürfen keine Beeinträchtigungen umweltschutzrelevanter Belange vorliegen.

Eine Außenbereichssatzung wird ähnlich wie bei der Bauleitplanung oder einer Satzung nach § 34 BauGB über einen Geltungsbereich geregelt, der jedoch nicht über den bereits besiedelten Bereich hinausgehen darf. Analog zu den Verfahren nach § 13 BauGB ist auch eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich.

Die Außenbereichssatzung wurde in den frühen 1990er Jahren im ursprünglichen Sinn als vorübergehende Maßnahme im BauG-MaßnahmenG eingeführt und im Kern durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) 2004 übernommen. Eine Außenbereichssatzung leitet dabei streng genommen kein automatisches Baurecht ab – weder konstitutiv wie bei einem Bebauungsplan noch deklaratorisch gemäß einer Satzung nach § 34 BauGB – das Beurteilungsregime obliegt weiterhin bei § 35 BauGB, wo über die Satzung dessen Zulässigkeitsvoraussetzungen verändert werden. Hierbei werden die öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB – Darstellung des FNP und Splittersiedlung – ausgeblendet. Wie bei einem Bebauungsplanverfahren oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4-6 BauGB besteht für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB kein Rechtsanspruch.

Die Stärkung von im Außenbereich liegenden Weilern bzw. Splittersiedlungen mit Wohnungsbau durch eine Außenbereichssatzung läuft der eigentlichen Zielsetzung der Stadt Kempten, dem Flächenverbrauch im Allgemeinen entgegenzutreten und die Innenentwicklung zu forcieren zuwider. Sie fördert vielmehr die Zersiedlung und wirkt daher grundsätzlich volkswirtschaftlich nicht nachhaltig und letztlich auch nachteilig für das Landschaftsbild. Der Erlass einer Außenbereichssatzung widerspricht sich im Grunde genommen auch mit den Zielen des § 35 Abs. 5 BauGB, der eine „flächensparende, die Bodenversiegelung auf das notwendigste Maß begrenzenden und den Außenbereich schonende Weise“ vorschreibt. Zudem ist mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung im Vergleich zum gewünschten Resultat ein vergleichsweise hoher zeitlicher und planerischer Aufwand verbunden. Die wegetechnische Erschließung stellt sich für Außenbereichslagen in den meisten Fällen aufgrund des Straßenausbaustands als nicht ideal dar. Dies trifft auch auf Rößlings zu, wo die ca. 3,0 bis 3,5 m breite asphaltierte Zufahrtsstraße zum Klingener Weg über keine Ausweichbuchten verfügt und es daher bei Begegnungsverkehren zu Problemen kommt (Ausweichen von Fahrzeugen in die angrenzenden Wiesen). Durch die dann möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zur Entschärfung können verdeckte Folgekosten für die Stadt anfallen, da im Außenbereich keine Erschließungsbeiträge für die Anlieger entstehen. Durch eine aktiv betriebene Erweiterung der Splittersiedlung über eine Satzung würde dieses Problem verschärft. Des Weiteren ist mit einem erhöhten infrastrukturellen Aufwand wie beispielsweise Müllentsorgung, Winterdienst oder der Ruf nach besser ausgebauten Verkehrswegen zu rechnen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann daher mit der Aufstellung einer Außenbereichssatzung für Rößlings nicht gewährleistet werden.

Mit dem erstmaligen Erlass einer Außenbereichssatzung für Rößlings würde ein von der Stadt Kempten nicht gewünschter Präzedenzfall geschaffen, dessen Auswirkungen nach Einschätzung der Bauverwaltung die langfristig angelegten Ziele der Stadt Kempten für den Außenbereich gefährden könnte. Allein der Stadtkreis Kempten zählt bis zu 14 potenzielle Weiler, die ähnliche Voraussetzungen aufweisen wie Rößlings.

Beschluss:

Der Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Rößlings zur Schließung einer Baulücke mit einem Einfamilienhaus wird abgelehnt.

Anlage:

- Präsentation