

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich Schafmaier**

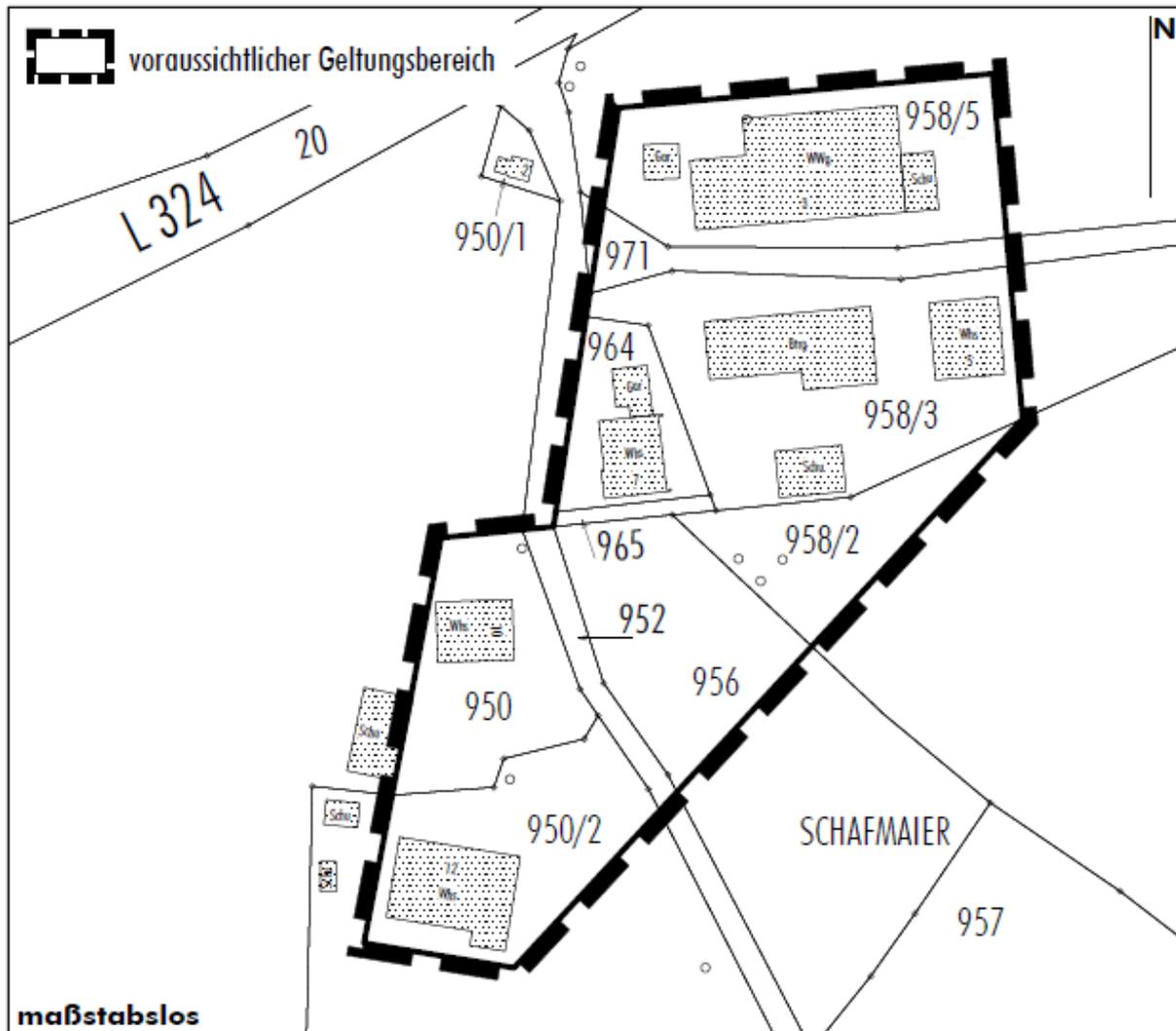
**Sachverhalt**

Irmgard und Manfred Schlotter beantragen mit Schreiben vom 15.03.2019 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Ortsteil Schafmaier und teilen des weiteren mit, dass sie für die entstehenden Kosten in diesem Zusammenhang aufkommen würden. Das Büro Sieber wurde von der Verwaltung daraufhin beauftragt, zu klären, ob eine solche Satzung in Schafmaier genehmigungsfähig wäre und wie diese abzugrenzen wäre.

Nach eingehender Prüfung teilte das Büro Sieber mit, dass eine Außenbereichssatzung prinzipiell genehmigungsfähig wäre (vgl. § 35 Abs. 5).

*§ 35 Abs. 6 S. 1 BauGB eröffnet der Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist (im Einzelfall können hier bereits vier bzw. fünf Wohngebäude ausreichend sein), die Möglichkeit, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB 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. Nach § 35 Abs. 6 S. 2 BauGB kann die Satzung auch auf kleine, d.h. der Struktur einer Splitterbebauung im Außenbereich entsprechende Handwerks- und Gewerbebetriebe erstreckt werden. Primäres Ziel der Außenbereichssatzung muss aber stets die Förderung der Wohnnutzung auf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägten Flächen im Außenbereich sein (vgl. Wortlaut „auch“ in § 35 Abs. 6 S. 2 BauGB). Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich um eine weitere Möglichkeit der Teilprivilegierung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Anders als im Rahmen von § 34 Abs. 4 S. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB erfolgt keine Aufwertung der Flächen zu einem Innenbereich nach § 34 BauGB. Auch bei Wirksamkeit der Außenbereichssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit stets am Maßstab des § 35 BauGB vorzunehmen. § 35 Abs. 6 BauGB gestattet lediglich die Überwindung zweier öffentlicher Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB (Nrn. 1, 7).*

Der auf die bestehende Gesetzeslage abgestimmte Abgrenzungsvorschlag des Büro Sieber sieht folgendermaßen aus:



### Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat eine Außenbereichssatzung im Bereich Schafmaier aufzustellen (vgl. ABS Ried im Jahre 2015). Der Gemeinde entstehen dadurch keine Kosten, da diese von der Irmgard und Manfred Schlotter oder von allen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich der Satzung gemeinsam getragen werden. Dazu ist mit den genannten Personen eine Kostenübernahmeerklärung abzuschließen.

## **Beschlussvorschlag**

**Der Gemeinderat der Gemeinde Waldburg beschließt die Aufstellung der Außenbereichs-Satzung "Schafmaier".**

**Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichs-Satzung wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 950 (Teilfläche), 950/2 (Teilfläche), 952 (Teilfläche), 956 (Teilfläche), 958/2 (Teilfläche), 958/3 (Teilfläche), 958/5 (Teilfläche) 964, 965 und 971 (Teilfläche).**

**Erfordernis und Ziele der Planung:**

- Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage für ein geplantes Bauvorhaben im Bereich "Schafmaier"**
- Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Siedlungs-Struktur**
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum bzw. von Nutzungskonflikten**

**Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.**

**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.**

**Informationen können von den Bürgern durch das Beiwohnen an den öffentlichen Gemeinderats-Sitzungen eingeholt werden. Im Rahmen der noch durchzuführenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB können Stellungnahmen zur Planung innerhalb der vorgeschriebenen Fristen abgegeben werden. Hierzu erfolgt jeweils noch eine gesonderte ortsübliche öffentliche Bekanntmachung.**

**Hinweise: Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.**