



Markt Scheidegg

Außenbereichssatzung „Oberstein“

Begründung

In der Fassung vom 12.12.2023

Als Grundlage dient § 35 Abs. 6 BauGB, Bauen im Außenbereich:

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 dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegeng gehalten 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. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Bei ihrer Aufstellung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

1. Ausgangssituation

Mit der Außenbereichssatzung regelt die Marktgemeinde Scheidegg für diesen Teil des Außenbereichs lediglich ansatzweise die planungsrechtliche Situation. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung kommt die Marktgemeinde Scheidegg den erklärten Wünschen der Eigentümer nach, die auf für eine Bebauung durchaus geeigneten Fläche bauen möchten, es aber unter den gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht dürfen. Im Hinblick auf diese berechtigten Wünsche führt die Außenbereichssatzung dazu, dass in bestimmtem Rahmen ein Neubau bzw. eine bauliche Erweiterung des Bestandes in geringem Umfang möglich ist.

Im Flächennutzungsplan für die Marktgemeinde Scheidegg, genehmigt gemäß § 6 BauGB mit Bescheid des Landratsamtes Lindau vom 13.11.2001, Nr. 37-610/04/01, ist das dargestellte Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft und Basisstation Ski-Langlauf ausgewiesen.

2. städtebauliche Begründung

Die betroffene Splittersiedlung umfasst bereits 9 zu Wohnzwecken dienende Gebäude und eine Zimmerei. Der umliegende Bereich von Oberstein ist landwirtschaftlich geprägt. In der Folge hat sich in der Splittersiedlung die Nutzung zu Wohnzwecken hin entwickelt. Aus diesem Grund kann

behauptet werden, dass innerhalb der Splittersiedlung eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Obwohl die bestehende Splittersiedlung nur 9 Wohnbauten umfasst, kann schon von einer akzeptablen Mindestmenge gesprochen werden.

Durch die Außenbereichsnutzung wird einer Ausdehnung der Splittersiedlung entgegengewirkt. Vom Umgriff her wird die Siedlung also nicht erweitert. Laut § 35 Abs.6 Satz 3 BauGB ist die Außenbereichssatzung ausdrücklich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da eine vertretbare geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Die Bestimmungen über die Zulässigkeit des zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes richtet sich nach den bestehenden Gebäuden der Splittersiedlung. Es sind Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und höchstens 7 Wohneinheiten zugelassen. Da auch Gewerbebetriebe vorhanden sind, sollen diese im Rahmen des Bestandschutzes erhalten werden bzw. kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden.

3. Ver- und Entsorgung

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist über einen Löschbehälter in Oberstein gesichert. Verschmutztes Abwasser wird durch Kleinkläranlagen gereinigt. Die Trinkwasserversorgung wird von der Wassergemeinschaft Oberstein geregelt.

Die Erschließung des Verkehrs ist durch die bereits bestehende Straße gesichert.

Aufgestellt: Scheidegg, 12.12.2023

Scheidegg, den

.....

Ulrich Pfanner

1. Bürgermeister