



**Außenbereichssatzung
„An der Staustufe“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

Die Gemeinde Wipfeld erlässt gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich der Gemarkung Wipfeld „An der Staustufe“ werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem Lageplan M 1 : 2500 vom 24.11.2022 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 24.11.2022 beigefügt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 i. V. mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben, kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 4 Textliche Hinweise

1. Immissionen, die durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. in der Nähe befindlicher landwirtschaftlicher Hofstellen entstehen, sofern diese auf ortsübliche Weise und nach guter fachlicher Praxis erfolgen, sind ohne Einschränkung zu dulden.
2. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über Kleinkläranlagen und muss im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen werden.
3. Die Zulässigkeit eines Gewerbebetriebs i.S.d. § 3 S. 1 dieser Satzung orientiert sich am Maßstab des § 5 Abs. 1 BauNVO.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Wipfeld, 12.12.2022
Gemeinde Wipfeld


Tobias Blesch
Erster Bürgermeister



- Lageplan -

Außenbereichssatzung
"An der Staustufe"
Gemeinde Wipfeld

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stand: 24.11.2022

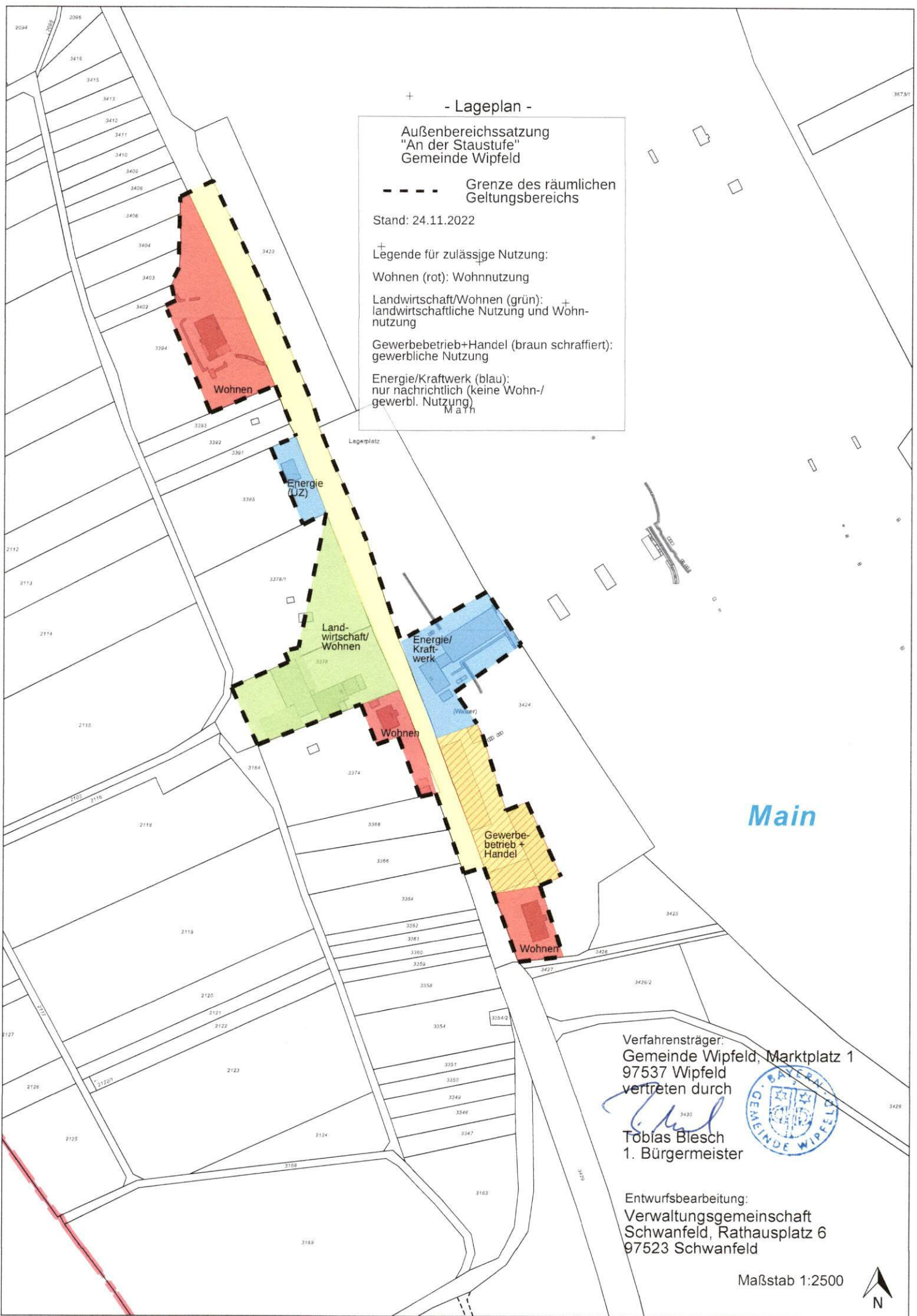
Legende für zulässige Nutzung:

Wohnen (rot): Wohnnutzung

Landwirtschaft/Wohnen (grün):
landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung

Gewerbebetrieb+Handel (braun schraffiert):
gewerbliche Nutzung

Energie/Kraftwerk (blau):
nur nachrichtlich (keine Wohn-/
gewerbliche Nutzung)



Main

Verfahrensträger:
Gemeinde Wipfeld, Marktplatz 1
97537 Wipfeld
vertreten durch

Tobias Blesch
Tobias Blesch
1. Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:
Verwaltungsgemeinschaft
Schwanfeld, Rathausplatz 6
97523 Schwanfeld

Maßstab 1:2500



Gemeinde Wipfeld
Außenbereichssatzung „An der Staustufe“



Begründung zur Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Der Gemeinderat Wipfeld beabsichtigt, eine Außenbereichssatzung für den Bereich „An der Staustufe“ aufzustellen. Ziel der Satzung ist es, die hier bestehenden Wohnnutzungen baurechtlich zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Umnutzung von Gebäuden auf dem Kraftwerksgelände für Gewerbe und privates Wohnen zu schaffen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt südlich der Ortslage Wipfeld an der Kreisstraße SW 22. Sämtliche Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß dem kommunalen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit ist eine Umnutzung bestehender Gebäude am Standort in Gewerbe und Wohnen planungsrechtlich nicht möglich.

Für Teile des Planbereichs ist jedoch eine Umnutzung bestehender Gebäude, die der Kraftwerksbetreiber nicht mehr zum Betrieb des Kraftwerks benötigt, für künftig gewerbliche Nutzungen und private Wohnnutzungen beabsichtigt.

Gemeinden können im bauplanungsrechtlichen Außenbereich unter bestimmten gesetzlichen Voraussetzungen die Errichtung vor allem von Wohngebäuden erleichtern, indem sie eine Außenbereichssatzung erlassen. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde Wipfeld ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zugunsten des Schaffens von Wohnraum und kleinerer, wohnverträglicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegenstehen könnten.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Staustufe“ gem. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nrn. 1-3 BauGB liegen vor, denn die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, es werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des im nördlichen Teilbereich gelegenen Natura 2000-Gebietes werden berücksichtigt.

Die Rechtsfolge der Satzung ist, dass Außenbereichsvorhaben „begünstigt“ sind, wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB. Die Satzung ändert jedoch nichts an der Außenbereichslage. Die Besonderheit, die die Satzung schafft, besteht darin, dass im Gegensatz zu sonstigen Außenbereichsvorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald (hier: Landwirtschaft) oder würden die „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ befürchten lassen (Rechtsgrundlage: § 35 Abs. 6 BauGB).

Wipfeld, 24.11.2022

Tobias Blesch
1. Bürgermeister



Gemeinde Wipfeld
Außenbereichssatzung „An der Staustufe“ nach § 35 Abs. 6 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Wipfeld hat in der Sitzung vom 19.05.2022 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung beschlossen und die Außenbereichssatzung, bestehend aus dem Lageplan, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 19.05.2022 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2022 bis 18.07.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2022 bis 18.07.2022 zum Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 19.05.2022 beteiligt.
3. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.11.2022 die Außenbereichssatzung mit Begründung gem. § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 24.11.2022 als Satzung beschlossen.

Wipfeld, den 12.12.2022



.....



1. Bürgermeister Tobias Blesch

4. Ausgefertigt

Wipfeld, den 12.12.2022



.....



1. Bürgermeister Tobias Blesch

5. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 19.01.2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wipfeld, den 19.01.2023


.....



1. Bürgermeister Tobias Blesch