

(Stand: 14.01.2026)

Satzung der Marktgemeinde Oberstaußen

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Salmas gemäß § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches für das Grundstück mit der Flur Nr. 1031 und der Teilfläche 5 der Gemarkung Thalkirchdorf

vom _____

Aufgrund von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), erlässt die Marktgemeinde Oberstaußen die folgende Einbeziehungssatzung „Salmas Nord“:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die in dem Flächenplan mit Textteil des Marktbauamtes Oberstaußen gekennzeichnete Geltungsbereich (Grundstück Fl.Nr. 1031/5 der Gemarkung Thalkirchdorf) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Salmas einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/ oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich sind grundsätzlich zu erhalten. Soweit es nicht möglich ist, sind Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend vorzunehmen.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist die Errichtung eines Bürogebäudes mit ausreichender Lagerkapazität und angrenzender Wohnbebauung für die Betriebsleiterwohnung und Mitarbeiterwohnung zulässig.

Die Art der Bebauung richtet sich nach der Ortsgestaltungssatzung vom 30.07.2018. Das Maß der baulichen Nutzung für das Hauptgebäude einschließlich Garagen ist maximal mit dem Faktor 0,6 zulässig.

§ 4 Bestandteile der Satzung

Die Einbeziehungssatzung „Salmas Nord“ besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil. Der Einbeziehungssatzung wird die Begründung beigelegt.

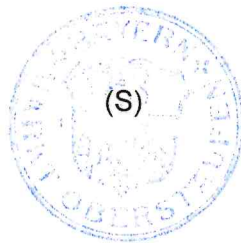
§ 5 Inkrafttreten

Der Einbeziehungsatzung „Salmas Nord“ der Marktgemeinde Oberstaufen tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) dazu verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, durch die der Fund gemacht wurde. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen von der Meldepflicht. Nimmt der Finder aufgrund eines Arbeitsverhältnisses an den Arbeiten teil, die zum Fund geführt haben, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände nicht vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Oberstaufen, den 26.01.2026



Martin Beckel

Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung „Salmas Nord“

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Einbeziehungssatzung „Salmas Nord“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gezielte Entwicklung von Gewerbeflächen am nördlichen Rand des Ortsteils Salmas zu schaffen. Für den betroffenen Bereich existiert bislang weder ein Bebauungsplan noch eine sonstige verbindliche Satzung im Sinne des Baugesetzbuches. Eine bauliche Nutzung auf der überplanten Fläche ist daher nach der aktuellen Rechtslage nicht möglich. Die Einbeziehung in den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist somit erforderlich.

Ziel der Satzung ist die Einbeziehung der überplanten Flächen in den angrenzenden Innenbereich. Die entsprechende Fläche ist durch das südlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) geprägt. Der Flächennutzungsplan sieht für den betreffenden Bereich eine teilweise landwirtschaftliche Nutzung vor. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der bestehende Gewerbebetrieb, dessen Erweiterung mit dieser Einbeziehungssatzung angestrebt wird. Das Vorhaben umfasst ein das Wohnen nicht störendes Bürogebäude mit Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnung.

2. Zulässigkeit des Vorhabens

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB setzt der Erlass einer Einbeziehungssatzung voraus, dass die betroffenen Außenbereichsflächen in einem solchen Maß durch die benachbarte Bebauung geprägt sind, dass sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilen lässt. Hierfür ist erforderlich, dass die Fläche unmittelbar an den Innenbereich angrenzt. Die Flächen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Salmas Nord“ erfüllen diese Anforderung, da sie direkt an bestehende Bebauung, die durch Wohnnutzung geprägt ist angrenzen und damit an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Salmas anschließen.

Darüber hinaus ist erforderlich, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen. Diese Prägung ist erforderlich, dass aus der benachbarten Bebauung hinreichende Zulässigkeitskriterien im Hinblick auf das Maß und die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubare Grundstücksfläche entnommen werden können, die dann die bauliche Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen bestimmen. Im vorliegenden Fall ist die Umgebung bereits durch entsprechende Bauweisen hinreichend und ausreichend konkret geprägt. Es handelt sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen rechtfertigen die Einordnung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in dem auch Bürogebäude, die das Wohnen nicht stören, - ausnahmsweise - zulässig sind. Der bestehende Gewerbebetrieb ist bereits funktional und strukturell in das Ortsgefüge eingebunden. Hinsichtlich der Bauweisen und Maße weist die Umgebung Kriterien auf, die ausreichende Rückschlüsse für ein künftiges Bauvorhaben und dessen Zulässigkeit zulassen. Das Maß der baulichen Nutzung für das Hauptgebäude einschließlich Garagen ist maximal mit dem Faktor 0,6 zulässig. Das Kriterium der Prägung ist erfüllt. Die städtebauliche Umgebung bietet mit Blick auf Gebäudeform, Dimension und

Nutzung hinreichende Anhaltspunkte für die Einfügung künftiger Bauvorhaben. Das Merkmal der Prägung ist somit erfüllt.

Darüber hinaus ist die Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB nur zulässig, wenn sie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB darf durch die Satzung die Zulässigkeit von solchen Vorhaben nicht begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Unverträglichkeitsprüfung unterliegen, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist.

Mit der Einbeziehungssatzung „Salmas Nord“ verfolgt der Markt Oberstaufen das Ziel, die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich Salmas zu schaffen. Die Satzung dient der örtlichen Wirtschaft durch gezielte Unterstützung und Erweiterung des entsprechenden Gewerbebetriebs. Zudem sollen wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden und die Beschäftigung im ländlichen Raum gesichert werden. Mit der Einbeziehungssatzung kann die Ortsstruktur fortentwickelt werden, indem bestehende räumliche Entwicklungspotenziale sinnvoll ergänzt und aktiviert werden.

Das Gebiet ist verkehrlich erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation ist technisch möglich und wirtschaftlich darstellbar.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, insbesondere durch die Untere Naturschutzbehörde, festgelegt.

3. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Allgäu (Gewerbe)

Die Ausweisung neuer Bauflächen für gewerbliche Zwecke steht damit in Einklang mit den Zielen des Regionalplans der Region Allgäu und dem Landesentwicklungsplan Bayern, welcher eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Förderung wirtschaftlicher Standortstrukturen im ländlichen Raum ausdrücklich vorsehen.

4. Aufstellungsverfahren

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzung die Vorschriften des § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB sinngemäß anzuwenden. Die Gemeinde wählt die Beteiligung über ein vereinfachtes Verfahren. Da der betroffene Personenkreis nicht eindeutig bestimmbar ist, wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu erhalten die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.