

Satzung des Marktes Sulzberg
über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach § 35 BauGB
für den bebauten Bereich Albis

Außenbereichssatzung Albis

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.),, zuletzt geändert durch Art. 17 a Abs.2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBL. S 335) erlässt der Markt Sulzberg folgende Satzung:

A) Festsetzungen

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Albis Gemarkung Moosbach ergibt sich aus dem vom Bauamt Sulzberg erstellten Lageplan (Maßstab = 1:1000) in der Fassung vom 09.04.2018 der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3
Nähere Bestimmungen

Die Zahl der Wohnungen in neu hinzutretenden Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 35 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B) Hinweise

- 1) Diese Satzung schafft kein grundsätzliches Baurecht. Es werden vielmehr zahlreiche öffentlich-rechtliche Belange, wie beispielsweise der Immissionsschutz, der Naturschutz, das Straßenrecht und das Wasserrecht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Davon hängt ab, ob ein Bauvorhaben zulässig ist bzw. unter welchen Auflagen es genehmigt werden kann.
- 2) Es entspricht dem Wesen des Außenbereiches, dass hier mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch infolge der ordnungsgemäßen Ausübung der Landwirtschaft zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos zu dulden.

Falls Grundstücke verkauft oder überschrieben werden, sind in die notariellen Verträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, dass landwirtschaftliche Immissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

- 3) Regenwasser ist möglichst weitflächig zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser kann gedrosselt in Oberflächengewässer abgeleitet werden.
- 4) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.
- 5) Neu hinzukommende Gebäude sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.

Ausgefertigt:
Markt Sulzberg

Sulzberg, den 17.04.2018



T. Hartmann
1. Bürgermeister

Außenbereichssatzung „Albis“

Begründung



Hintergrund der Planung

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung vom 12.12.2017 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Albis beschlossen. 2 Bürger aus Albis hatten jeweils einen Antrag an die Gemeinde gerichtet, um den Wunsch zur Errichtung eines neuen Wohnhauses verwirklichen zu können. Des Weiteren soll ein Gewerbebetrieb dauerhaft dort bleiben können. Der Marktgemeinderat unterstützt dieses Ansinnen, da damit Familien im Ort gehalten werden können.

Voraussetzungen zum Erlass der Außenbereichssatzung

- a) Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 Nr. 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung, dass es sich um einen bebauten Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Diese Merkmale erfüllt der Weiler Albis. Aktive Landwirtschaften werden im Planungsbereich nur noch im Anwesen Albis 2 Fl. Nr. 431 Ge-

markung Moosbach betrieben. Das Anwesen Albis 3, wird hingegen nicht mehr landwirtschaftlich betrieben und ist somit zu den Wohngebäuden zu zählen. Zusammen mit den weiteren Wohnhäusern Albis 1,5,8 und 10 ist die Voraussetzung der Wohnbebauung von einigem Gewicht zweifelsohne erfüllt. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht das Kriterium zur formellen Begründung eines Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB.

- b) Die Satzung muss zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies bedeutet, dass keine unorganische Entwicklung des Weilers Albis entstehen soll und die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan. Dieser sieht im betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vor.
- c) Ein weiterer Aspekt ist, dass der Erlass der Satzung zu keiner Erweiterung einer Splittersiedlung führen darf. Hierbei ist festzustellen, dass eine Außenbereichssatzung lediglich der Verdichtung von Weilern und nicht der Ausdehnung der Bebauung in Außenbereichen dient. Entsprechend eng wurden nur die Flächen in die Satzung einbezogen, welche nicht den Eindruck vermitteln, dass eine Bebauung ausgedehnt werden soll. Insofern ist dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Weitere Voraussetzungen

Durch die Außenbereichssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe

Das landwirtschaftliche Anwesen Hs.Nr. 2 ist bereits jetzt teilweise von Wohnbebauung umgeben, kann sich aber nach Norden noch entwickeln. Die zusätzlich zugelassene Bebauung hat diesen Bestand hinzunehmen und die sich evtl. ergebenden landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation mit zwei weiteren Gebäuden ist als gering einzuschätzen.

Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Aufgrund der Möglichkeit, dass die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden kann, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, wurde der kleine Gewerbebetrieb in Albis 8 in den Umgriff der Satzung mit einbezogen.

Weitere Bestimmungen zur Wohnungszahl

Bei einer Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen bei Neubauvorhaben auf zwei Wohnungen fügen sich diese noch gut in die bestehende Bebauung ein. Eine höhere Wohnungsanzahl bei Gebäuden würde dazu führen, dass diese bezüglich ihrer Größe, Gestaltung und den damit verbundenen Nebengebäuden wie Garagen und Gartenhäuser nicht mehr als außenbereichstypisch anzusehen wären.

Wasserrechtliche Belange

Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Bei einer Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Regelungen des DWA-Merkblätter M 153 und A 117 zu beachten. Bei Entwässerungsflächen, die kleiner als 1000 m² sind, ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser), bzw. TREN OG (Oberflächengewässer) möglich. Bei Flächen, für welche die NWFreiV nicht anwendbar ist, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Das Planungsgebiet liegt etwas im Hangbereich. Bei der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat hat am 12.12.2017 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Albis beschlossen. In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses am 21.12.2017
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 05.02.2018.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 16.02.2018 bis 23.03.2018.

Der Marktgemeinderat fasste am 09.04.2018 den Satzungsbeschluss.

Der Satzungsbeschluss wurde am 26.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung Albis ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung und Planzeichnung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Sulzberg, den 27.04.2018



T. Hartmann
1. Bürgermeister

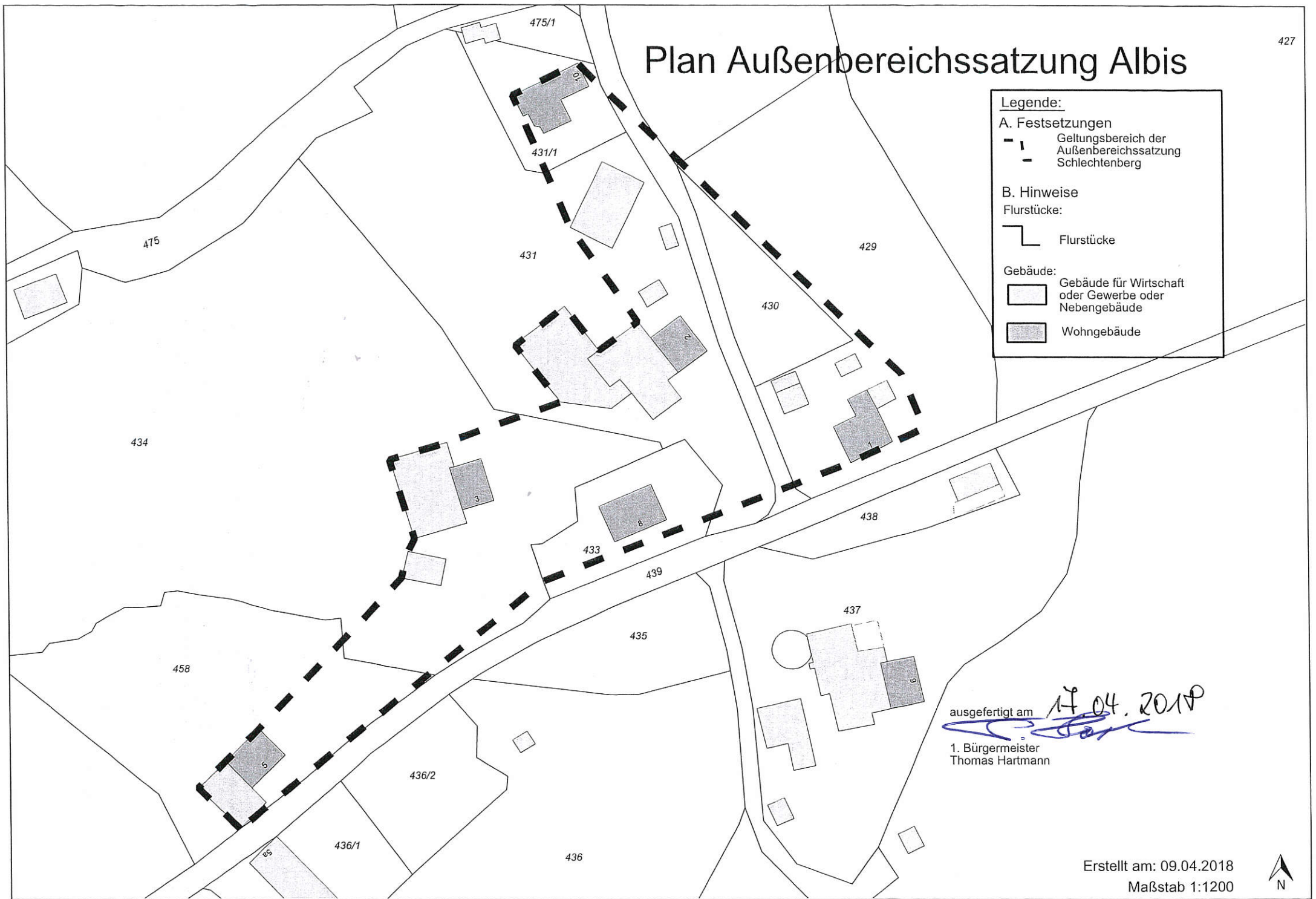
Plan Außenbereichssatzung Albis

Legende:

A. Festsetzungen
 - - - Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Schlechtenberg

B. Hinweise
 Flurstücke:
 □ Flurstücke

Gebäude:
 □ Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe oder Nebengebäude
 ■ Wohngebäude



ausgefertigt am 17.04.2018
 1. Bürgermeister
 Thomas Hartmann

