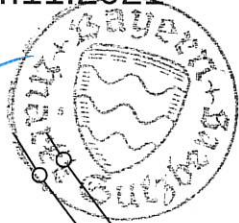


Plan Einbeziehungssatzung Moosbach-Nord

ausgefertigt am 04.11.2021

Gerhard Frey
1. Bürgermeister



Legende:

Festsetzungen:

--- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Moosbach-Nord

MD Dorfgebiet

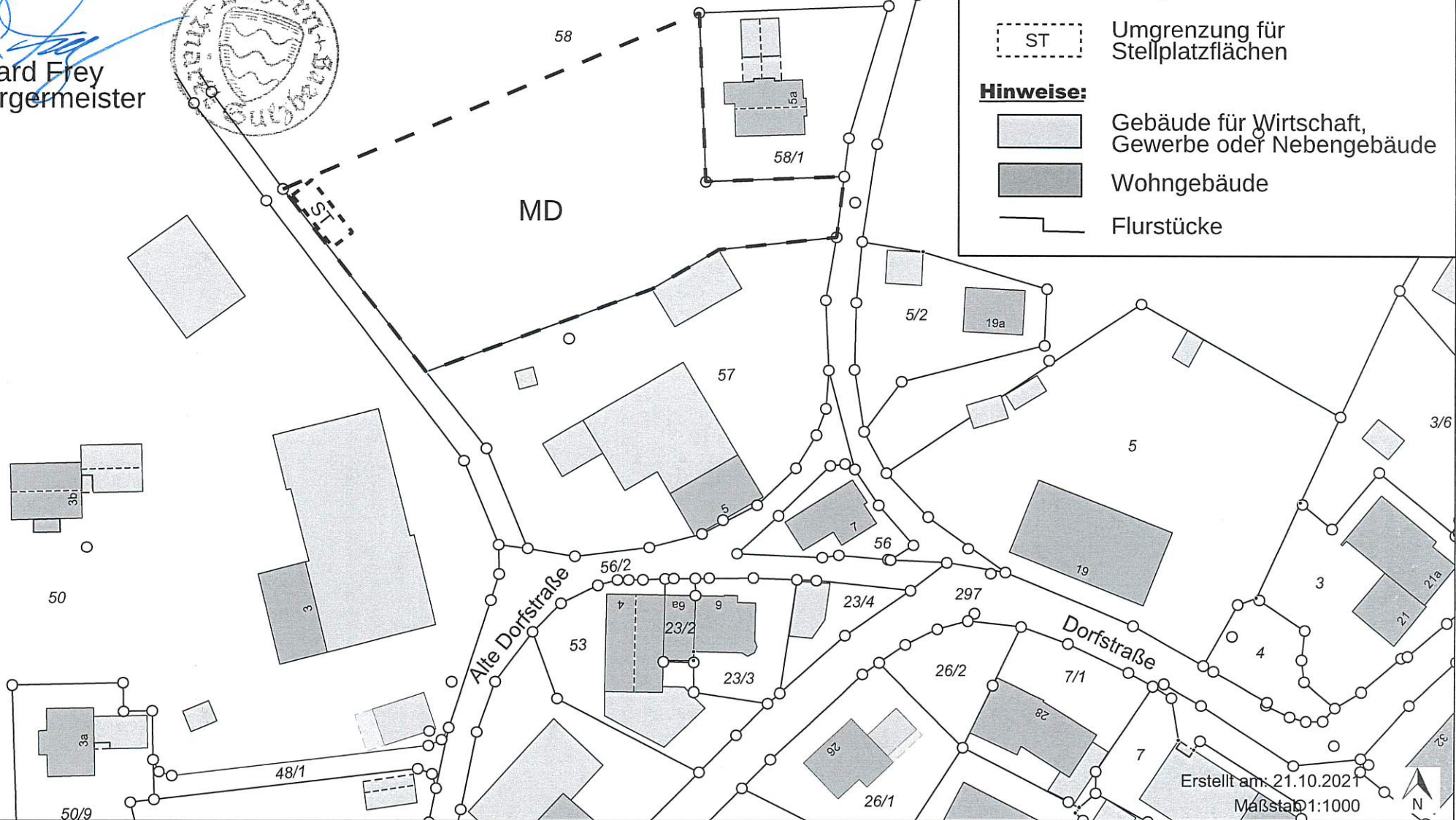
ST Umgrenzung für Stellplatzflächen

Hinweise:

☐ Gebäude für Wirtschaft, Gewerbe oder Nebengebäude

■ Wohngebäude

— Flurstücke



Erstellt am: 21.10.2021

Maßstab 1:1000



Satzung der Gemeinde Sulzberg

über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Moosbach-Nord“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB für die Flur-Nr. 58, Teilfläche, Gemarkung Moosbach

vom 21.10.2021

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),

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 24.07.2020 (GVBl. S. 350),

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 5889, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

erlässt der Gemeinderat des Marktes Sulzberg die Einbeziehungssatzung „Moosbach Nord“:

A) Festsetzungen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die im Lageplan des Bauamtes Sulzberg vom 21.10.2021 gekennzeichnete Teilfläche des Grundstückes FI-Nr. 58, Gemarkung Moosbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Moosbach (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Moosbach Nord“ ergibt sich aus dem vom Bauamt Sulzberg erstellten Lageplan (Maßstab = 1:1000) in der Fassung vom 21.10.2021. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Teilbereich der FI-Nr. 58 Gemarkung Moosbach, richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Festsetzungen

Die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogene Fläche (siehe Lageplan vom 21.10.2021) wird als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Die einbezogene Fläche wird gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Innerhalb der einbezogenen Fläche sind folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB dienen
- privilegierte und nicht-privilegierte Reitplätze (§5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Stellplätze (ST) innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen. Diese Stellplatzflächen müssen mit einer wassergebundenen Decke ausgebildet werden.

§ 4

Naturschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind auf dem Grundstück des Reitplatzes zwei heimische Obstbäume zu pflanzen.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 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 Außenbereichs, 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.
- 3) Das anfallende Niederschlagswasser muss versickert werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb über eine bewachsene Bodenzone zu leiten und entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln. Eine erlaubnisfreie Versickerung nach NWFreiV ist bei einem Reitplatz nicht möglich, so dass hier für eine Versickerung vorab beim Landratsamt eine Erlaubnis beantragt werden muss. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.
- 4) Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder beim Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.
- 5) Am Standort verfügt der Boden im regionalen Kontext über eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern. Er darf nicht durch

Baumaschinen verdichtet, mit dem Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollten nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen.

Überschüssiges Bodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten.

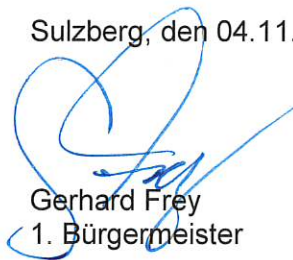
Dem Bauherrn wird von Seiten des Wasserwirtschaftsamts Kempten angeraten, im Vorfeld der Maßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen, um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u. a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (§ 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Ausgefertigt:

Markt Sulzberg

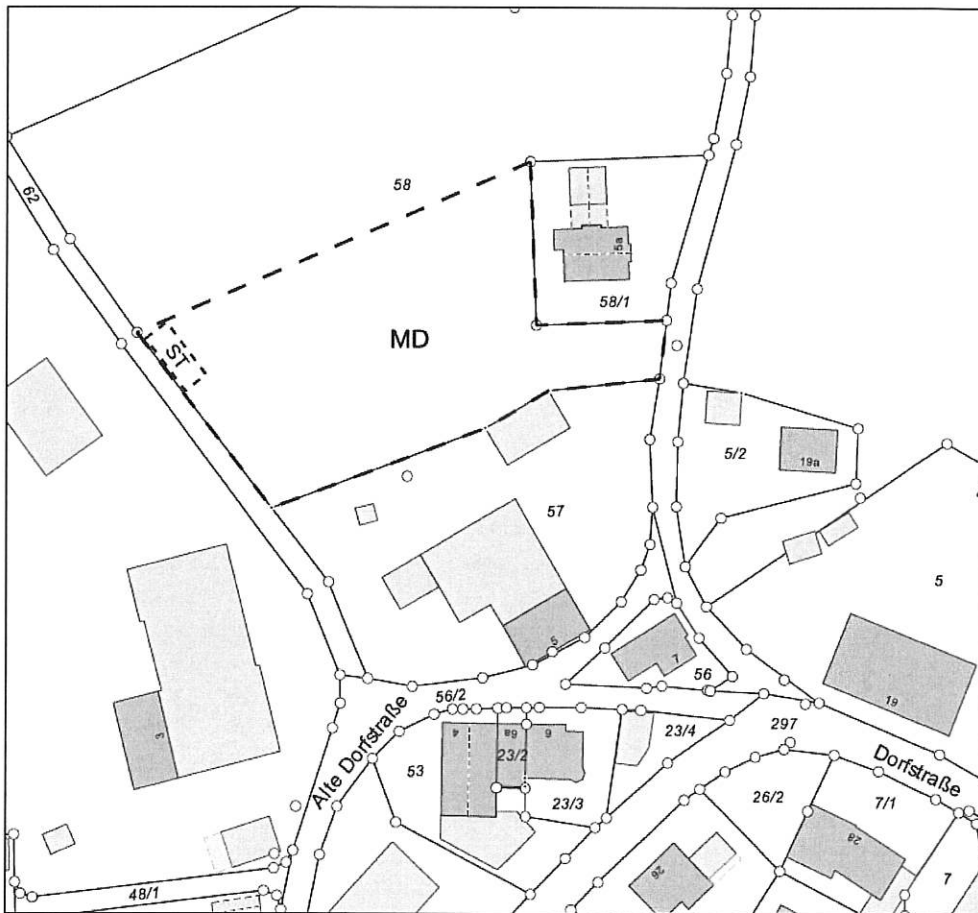
Sulzberg, den 04.11.2021


Gerhard Frey
1. Bürgermeister



Einbeziehungssatzung „Moosbach Nord“

Begründung:



Planungsrechtliche Grundlagen:

Der Marktgemeinderat Sulzberg hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Moosbach beschlossen.

Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Einbeziehung einer Teilfläche der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur-Nrn. 58 Gemarkung Moosbach, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Reitplatzes zu schaffen.

Durch die Wahl des Planungsinstruments „Einbeziehungssatzung“ soll im Ortsteil Moosbach zusätzliches Baurecht geschaffen werden, um der konkreten Anfrage zur Errichtung eines Reitplatzes eines ortsansässigen Grundstückseigentümers gerecht zu werden.

Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.

Voraussetzung für den Erlass einer Einbeziehungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist, dass die Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich nach § 34 BauGB einbezogen werden soll, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs in einer Weise geprägt wird, dass daraus nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB abgelesen werden kann, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Auf den Flur-Nrn. 50 und 57 Gemarkung Moosbach befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Auf der Flur-Nr. 58/1 Gemarkung Moosbach befindet sich ein nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiertes Austragshaus (Genehmigungsbescheid vom 24.01.2017, Bauplan-Nr. 266/15), welches der Landwirtschaft auf Flur-Nr. 57 Gemarkung Moosbach zugeordnet ist. Durch diese umgebende Nutzung ergibt sich für das Planungsgebiet ein Dorfgebiet (MD) gemäß 5 BauNVO.

Die Fläche ist durch einen öffentlichen Feld- und Waldweg erschlossen.

Bauplanungsrechtliche Vorschriften:

Aus städtebaulichen Gründen soll auf der Planungsfläche nur ein Reitplatz entstehen. Aus diesem Grunde wurde für die einbezogene Fläche nach § 34 Abs. 1 BauGB eine Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

Durch die umgebende landwirtschaftliche Bebauung ist der Planungsbereich landwirtschaftlich geprägt. Es ergibt sich daraus gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ein Dorfgebiet (MD). Die einbezogene Fläche fügt sich aus diesem Grund in die vorhandene Bebauung/Nutzung ein.

Naturschutzrechtlicher Eingriff:

Da sich die ergänzende zusätzliche Bebauung lediglich auf Teilbereiche der Grünlandfläche beschränkt fallen die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erheblich aus. Die ökologische Funktion dieses ländlich geprägten Siedlungsbereichs kann in ihrer Art erhalten werden. Als Minimierungsmaßnahme werden auf dem Bereich der Einbeziehungssatzung zwei heimische Obstbäume gepflanzt.

Verfahrensvermerke:

Der Marktgemeinderat hat am 21.10.2021 die vorliegende Fassung der Einbeziehungssatzung „Moosbach Nord“ für den Ortsteil Moosbach als Satzung beschlossen.

In der Folge wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates am 25.02.2021
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Marktgemeinderates am 17.06.2021
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.07.2021 bis 23.08.2021.
- Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.07.2021 bis 23.08.2021.
- Abwägung der Auslegung und Satzungsbeschluss am 21.10.2021
- Ausgefertigt am 04.11.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung und In-Kraft-Treten am 11.11.2021

Sulzberg, den 04.11.2021


Gerhard Frey
1. Bürgermeister

