



**Zeichenerklärung:**

-  Geltungsbereich
-  Baugrenze
-  private Grünfläche
- A / B / C** Baufeld gemäß § 3 Abs. 5 des Textteils

---

**Hinweise:**

-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 742 Flurstücksnummer (hier: Fl.Nr. 742)

---

**Ausfertigung:**

Altusried, den

Joachim Konrad  
1. Bürgermeister

**Außenbereichssatzung Vorderbrennberg**

Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ©Daten: LDBV

Markt Altusried  
Claus Fischer, Bauamt  
Erstellt am: 06.05.2021  
Maßstab 1:1000



**Satzung des Marktes Altusried**  
über die Zulässigkeit von Außenbereichsvorhaben nach  
§ 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich "Vorderbrennberg"

**Außenbereichssatzung Vorderbrennberg**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) erlässt die Gemeinde Altusried folgende Satzung:

**A) Festsetzungen**

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Weiler Vorderbrennberg (Gemarkung Frauenzell) ergibt sich aus dem vom Marktbauamt Altusried erstellten Lageplan (M = 1 : 1.000) in der Fassung vom 06.05.2021, 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 BauGB, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Der 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

- (1) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.
- (2) Die Zahl der Wohnungen in neu hinzutretenden Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.
- (3) Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen; sie können dabei auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- (4) Die zulässige Grundfläche wird für Hauptgebäude auf maximal 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- (5) Für die maximal zulässigen Wandhöhen der Hauptgebäude, die zulässigen Dachneigungen sowie die Zulässigkeit von Dachaufbauten gelten die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen.

Die Wandhöhen werden hierbei jeweils ab Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens (FOK-FFB) des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut (traufseitig in Verlängerung der Außenwand) gemessen. Die FOK-FFB darf die nachfolgend aufgeführten Höhen über Normalnull (NN) nicht überschreiten.

	<b>Baufeld A:</b>	<b>Baufeld B:</b>	<b>Baufeld C:</b>
<b>zulässige Wandhöhe:</b>	5,00 m	6,50 m	6,50 m
<b>maximale FOK-FFB:</b>	802,40 m ü. NN	803,30 m ü. NN	803,90 m ü. NN
<b>Dachneigung:</b>	20 – 32 Grad	20 – 26 Grad	20 – 26 Grad
<b>Dachaufbauten:</b>	Dachgauben zulässig ab 26 Grad Dachneigung	nicht zulässig	nicht zulässig

#### § 4

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 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. Vielmehr werden zahlreiche öffentlich-rechtliche Belange wie beispielsweise Immissionsschutz, Naturschutz und Wasserrecht erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dies schließt insbesondere auch den Eingriff in Natur und Landschaft und eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen mit ein. Von der Gesamtbeurteilung im Baugenehmigungsverfahren 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 in Folge 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, wonach landwirtschaftliche Emissionen (unabhängig davon, ob sie bei der Bewirtschaftung von Flächen entstehen oder von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen) entschädigungslos hinzunehmen sind.

3. Laut Regionalplan (Ziel B V 1.7) soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden. Hierauf ist bei der Errichtung neuer Gebäude zu achten.
4. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind nach den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten, anzuzeigen.

5. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfiehlt Planern und Bauherren, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.

Weitere Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zur Außenbereichssatzung Vorderbrennberg zu den Themengebieten Altlasten, Bodenschutz, Wasserversorgung, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Oberflächenwasser und Starkregen können der Begründung unter dem Punkt „Wasserwirtschaft“ entnommen werden.

AUSGEFERTIGT:

MARKT ALTUSRIED

Altusried, den 27. September 2021

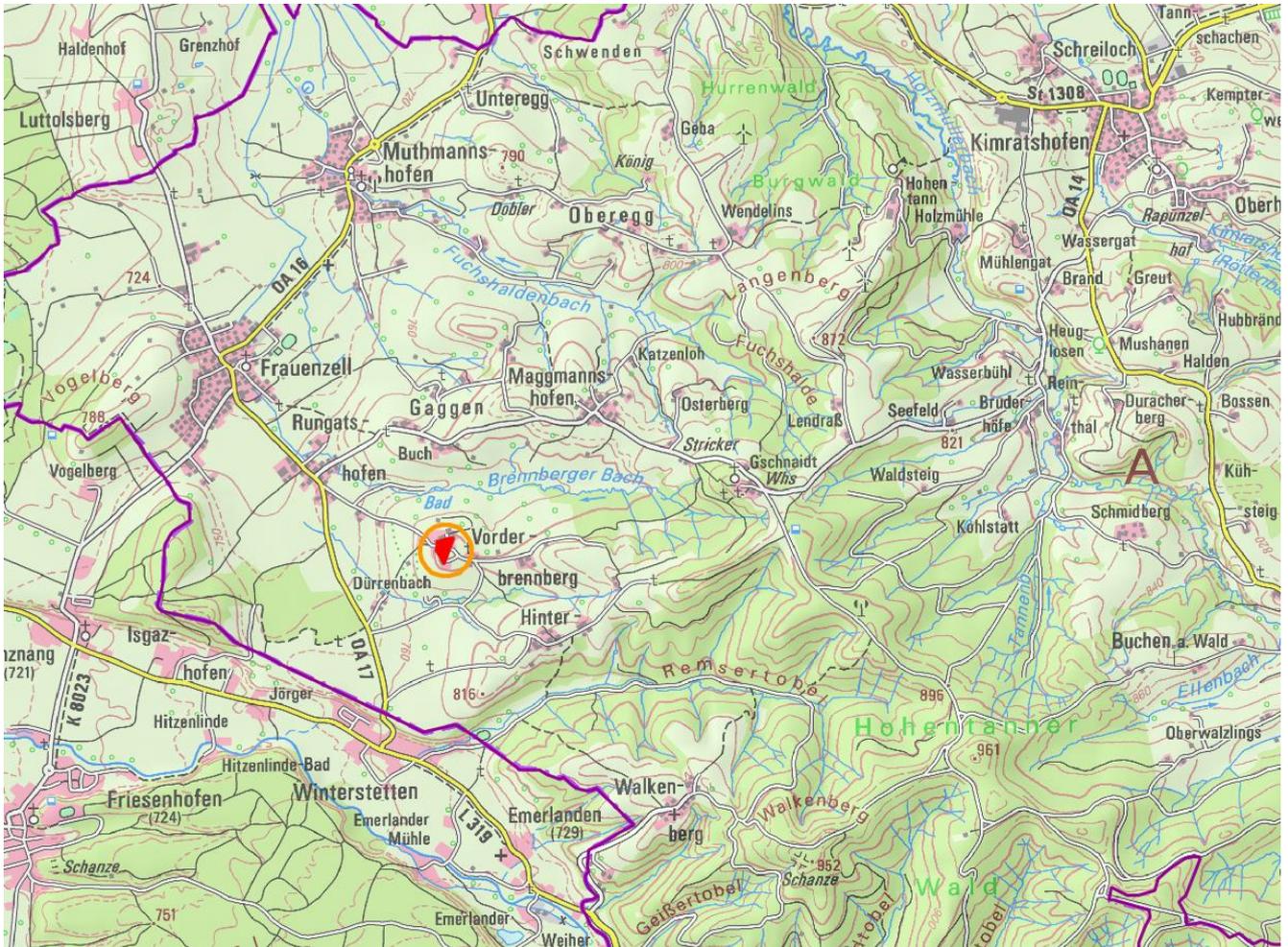
Joachim Konrad

1. Bürgermeister

## Außenbereichssatzung Vorderbrennberg

### Begründung

#### Lage



#### Hintergrund der Planung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 10. Dezember 2020 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Vorderbrennberg beschlossen. Ein Anlieger aus Vorderbrennberg hatte einen entsprechenden Antrag an die Gemeinde gerichtet, um seinen Kindern die Errichtung neuer Wohnhäuser nahe dem Elternhause zu ermöglichen. Der Bauausschuss unterstützt dieses Ansinnen, da damit junge 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 zunächst, 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 Vorderbrennberg. Es besteht nur noch eine aktive Landwirtschaft im Anwesen Vorderbrennberg 5 (Fl.Nr. 745/2). Die Anwesen

Vorderbrennberg 3, 4, 6, 7 und 7a sind hingegen nicht bzw. nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sind somit zu den Wohngebäuden zu zählen.

Die Bedingung einer Wohnbebauung von einigem Gewicht ist somit im Weiler Vorderbrennberg erfüllt. Zugleich erfüllt die Struktur dieser Bebauung noch nicht die Kriterien eines Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB.

- b) Die Satzung muss zudem mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar sein. Dies bedeutet, dass sichergestellt werden muss, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechenden Strukturen entstehen und dass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden. Maßstab hierfür ist in erster Linie der Flächennutzungsplan. Dieser stellt für den gesamten Bereich Vorderbrennberg „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Weitere Darstellungen sind nicht enthalten.
- c) Ein weiterer Aspekt ist, dass der Erlass der Satzung zu **keiner Erweiterung einer Splittersiedlung** führen darf. Es dürfen also nur vorhandene Baulücken genutzt und der Umfang der bestehenden Bebauung darf nicht überschritten werden. Entsprechend können solche Flächen nicht in die Satzung einbezogen werden, bei denen der bauliche Zusammenhang keinen Eindruck von Zusammengehörigkeit vermittelt, also nicht von der umliegenden Bebauung geprägt wird.

Bei einem Ortstermin des Bauamtes Altusried mit Vertretern des Landratsamtes Oberallgäu am 02.12.2020 konnte festgestellt werden, dass sich der Bereich zwischen den Anwesen Vorderbrennberg 4 und 6 durchaus noch als Baulücke darstellt. Die bestehende Bebauung prägt diese Fläche zudem nachhaltig. Hinzutretende Wohngebäude können sich hier mit dem Baubestand zu einem homogenen Gesamtbild zusammenfügen, sofern sich diese von ihrer Größe und Bauweise an den vorhandenen Gebäuden orientieren. Maßstab können hierbei allerdings nicht die landwirtschaftlichen Gebäudeteile, sondern nur die vorhandenen Wohnhäuser sein.

Bei der Ortsbegehung mit dem Landratsamt wurde speziell auch die mögliche südwestliche Grenze der Außenbereichssatzung in Augenschein genommen. Es stellte sich heraus, dass sich ein Neubau noch problemlos in den Bebauungszusammenhang einfügen würde, der eine gedachte Linie zwischen den westlichen Außenwänden der Anwesen Vorderbrennberg 4 und 6 nicht überschreitet. Ein Haus könnte hier insbesondere noch deutlich vor der Hangkante platziert werden, ab der das Gelände dann in Richtung Westen abfällt.

Auf die Festlegung von Baugrenzen im Bereich des Flurstücks Nr. 742 wurde auf Wunsch des Eigentümers verzichtet, da der dort vorhandene Garten mit Freizeitbereich erhalten werden soll und somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Dies wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche unterstrichen.

Nicht in der Satzung enthalten sind auch die landwirtschaftlichen bzw. ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile der Anwesen Vorderbrennberg 5, 7 und 7a. Damit soll verhindert werden, dass hier nach einem möglichen Abbruch der großen Stallgebäude weitere eigenständige Wohngebäude in zweiter Reihe in Ortsrandlage entstehen. Eine solche landwirtschaftsfremde Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum unberührten Außenbereich wäre sicherlich nicht im Sinne des Gesetzes.

Schließlich ist festzuhalten, dass die gedachten Verbindungen zwischen den Anwesen Vorderbrennberg 4 und 6 in Richtung Westen sowie zwischen den Anwesen Vorderbrennberg 6 und 7a in Richtung Osten die Grenze des baulichen Zusammenhangs bilden. Neubauten außerhalb dieses Bereiches würden zur Erweiterung der Splittersiedlung führen. Der gewählte Geltungsbereich stellt somit die größtmögliche und zugleich einzig sinnvolle Ausbildung der Außenbereichssatzung dar.

## Weitere Voraussetzungen

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Weiterhin ist nicht ersichtlich, dass die Außenbereichssatzung Vorhaben begründen könnte, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

## Immissionsschutz

Laut Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz beim Landratsamt Oberallgäu vom 17.03.2021 stellt sich die Situation aus immissionsschutzfachlicher Sicht aufgrund der ausreichend großen Abstände der Baufenster zu den bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden als unproblematisch dar. Zudem ist das Maß der Zulässigkeit von Geruchseinwirkungen im Außenbereich ohnehin höher als in geschlossenen Ortslagen.

## Wasserwirtschaft

In der Vergangenheit kam es im Bereich Vorderbrennberg bei Starkregenereignissen bereits zu wild abfließendem Niederschlagswasser. Hierauf wurde bei der Festsetzung der Gebäudehöhe im Gelände Rücksicht genommen (siehe nachfolgende Ausführungen unter „Nähere Bestimmungen“).

Das Nachbaranwesen Vorderbrennberg 4 darf keine Nachteile in Bezug auf Niederschlagswasser durch die hinzutretende Bebauung erfahren. Hierfür hat der jeweilige Bauherr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Sorge zu tragen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten hat mit Stellungnahme vom 24. März 2021 die folgenden Hinweise mitgeteilt:

- *Altlasten: Im Planbereich sind bekannt. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub sind ordnungsgemäß zu entsorgen.*
- *Bodenschutz: Die geltenden Normen zum sachgemäßen Umgang des Bodenmaterials sind anzuwenden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen bzw. wiederzuverwenden. Diesbezüglich wird dem Bauherrn eine Überprüfung durch ein Fachbüro empfohlen.*

*Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählt u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück. Erst nach Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar, zulässig. Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.*

- *Wasserversorgung: Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung. Private Trinkwasser-versorgungen sind uns nicht bekannt. Die geplante Bebauung ist, wie die umliegende, an die Trinkwasserversorgung der privaten Wassergemeinschaft anzuschließen.*
- *Schmutzwasser: Im Planungsgebiet steht kein Abwasseranschluss an eine öffentliche Kläranlage zur Verfügung. Das Schmutzwasser aus den einzelnen Anwesen im Planungsgebiet ist deshalb in*

*Kleinkläranlagen nach dem Stand der Technik zu reinigen. Diese Abwasseranlagen sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft zu prüfen.*

- *Niederschlagswasser: Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Für Entwässerungsflächen kleiner 1000 m<sup>2</sup> ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung in den Untergrund nach den einschlägigen Vorschriften möglich. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es in den Brennberger Bach einzuleiten. Dies ist nur dann möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine Versickerung aus geologischen Gründen nicht möglich ist. Ggf. ist es notwendig hier eine Regenrückhaltung mit Drosselung des Ablaufes vorzunehmen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Vom Planer ist insbesondere nachzuweisen, ob einschließlich des Altbestandes von Vorderbrennberg eine Regenwasserbehandlung und / oder eine Regenwasserrückhaltung erforderlich sind.*
- *Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiet: Uns ist in dem Bereich des hier vorgesehenen Planungsbereichs kein Oberflächengewässer bekannt. Uns liegen auch keine Angaben über rechnerisch ermittelte Überschwemmungsgebiete oder gesicherte Erkenntnisse über tatsächlich in der Vergangenheit dort abgelaufene Hochwasser- bzw. Starkregenereignisse vor.*
- *Wild abfließendes Wasser/Starkregen: Das Planungsgebiet liegt im bzw. am Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Wir empfehlen daher, das Auftreten urbaner Sturzfluten/wildabfließenden Wasser und ihrer Auswirkungen bei der Aufstellung der Satzung zu berücksichtigen. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.*

*Des Weiteren empfehlen wir einen Hinweis für Planer und Bauherren aufzunehmen, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene soll wasserdicht sein.*

### Erschließung

Der Weiler Vorderbrennberg ist weder an die öffentliche Wasserversorgung, noch an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens muss nachgewiesen werden, dass die Trinkwasserversorgung einschließlich Löschwasserbevorratung sowie die Abwasserbehandlung gewährleistet sind.

Darüber hinaus muss eine rechtlich gesicherte Zufahrt zur Gemeindeverbindungsstraße Rungatshofen-Vorderbrennberg (Fl.Nr. 632/2) vorhanden sein.

## Zulässigkeit kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe

Im Bereich der Außenbereichssatzung werden kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen, um das örtliche Handwerk zu stärken.

### Nähere Bestimmungen

Aufgrund entsprechender positiver Erfahrungen mit anderen Außenbereichssatzungen in der Gemeinde wird die Zahl der zulässigen Wohnungen bei Neubauvorhaben auf zwei beschränkt. Neubauten mit maximal zwei Wohnungen fügen sich noch gut in die bestehende Bebauung ein, während eine höhere Wohnungsanzahl zu Gebäuden führen würde, die bezüglich ihrer Größe, Gestaltung und den damit verbundenen Nebengebäuden wie Garagen und Gartenhäuser nicht mehr als außenbereichstypisch anzusehen wären.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll erreicht werden, dass die hinzutretenden Wohnhäuser zur Struktur des Weilers passend platziert werden. Die Größe der Baufenster erlaubt den Bauherren hierbei noch eine geringfügige Anpassung an örtliche Gegebenheiten, wobei Nebengebäude wie Garagen oder Geräteschuppen auch außerhalb hiervon zu stehen kommen können. Um zu großflächige Baukörper zu verhindern, die sich nicht optimal in die Umgebung einfügen würden, wird die Grundfläche der Hauptgebäude auf 150 m<sup>2</sup> beschränkt. Diese Flächenbegrenzung versteht sich ohne angebaute Nebengebäude wie Garagen oder Carports.

Die Gebäudehöhe wird, abhängig von der Lage und der Auswirkung auf das Landschaftsbild, über die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe begrenzt. So wird im Baufeld „A“, das am Rand zur freien Landschaft gelegen ist, eine niedrigere Bauweise vorgegeben. Die Höhe der Gebäude im Gelände wird durch eine maximale NN-Höhe begrenzt. Hierzu wurde vor Ort die Höhe des natürlichen Geländes mittig auf der Nordseite der einzelnen Baufelder bestimmt. Die getroffene Festsetzung liegt jeweils ca. 40 cm oberhalb des natürlichen Geländes. Dieser Puffer dient zum Schutz vor Starkregenereignissen.

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss: Bauausschuss-Sitzung am 10.12.2020
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 22.02. – 26.03.2021
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 26.02. – 26.03.2021
- Erneute öffentliche Auslegung: 02.08. – 03.09.2021
- Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: 24.07. – 03.09.2021
- Satzungsbeschluss: Bauausschuss-Sitzung am 23.09.2021

Altusried, den 27. September 2021

Joachim Konrad  
1. Bürgermeister