

---

# GEMEINDE SULZEMOOS



Landkreis Dachau

---

## SATZUNG ÜBER DIE AUFHEBUNG DER SPLITTERVERDICHTUNGSSATZUNG „Ziegelstadel“

- A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- B) PLANZEICHNUNG
- C) VERFAHRENSVERMERKE
- D) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

## ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Sulzemoos

Fassung vom 06.11.2023

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23082  
Bearbeitung: PG\_SSch

**A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Die Gemeinde Sulzemoos erlässt aufgrund der §§ 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, folgende

**SATZUNG****§ 1****AUFHEBUNG DER SPLITTERVERDICHTUNGSSATZUNG**

---

Die Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“, die durch die Bekanntmachung vom 24.03.1993 rechtskräftig geworden ist, wird aufgehoben.

**§ 2****INKRAFTTRETEN**

---

Die Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

B) PLANZEICHNUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
Splitterverdichtungssatzung "Ziegelstadel"



M 1: 1.000

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

- a) Der Gemeinderat der Gemeinde Sulzemoos hat am 06.11.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ i.d.F.v. 06.11.2023 wurde mit Satzung und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis einschließlich \_\_.\_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_.\_\_.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- c) Die Gemeinde Sulzemoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2024 die Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ i.d.F.v. \_\_.\_\_.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sulzemoos, den \_\_.\_\_.2024

.....  
Johannes Kneidl,  
1. Bürgermeister

- d) Ausgefertigt  
Sulzemoos, den \_\_.\_\_.2024

.....  
Johannes Kneidl,  
1. Bürgermeister

- e) Der Satzungsbeschluss der Satzung über die Aufhebung der Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ wurde am \_\_.\_\_.2024 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung wird mit Begründung seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Sulzemoos, den \_\_.\_\_.2024

.....  
Johannes Kneidl,  
1. Bürgermeister

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde hat für den Bereich eine Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ i.d.F.v. 27.07.1992 aufgestellt. Zwischenzeitlich hat sich die Bebauung in diesem Bereich weiterentwickelt und es sind mittlerweile 13 Wohngebäude vorhanden. Dies entspricht nicht mehr den Maßstäben einer Splittersiedlung, sondern hat sich zum Innenbereich, welcher nach § 34 BauGB zu bewerten ist, weiterentwickelt.

Da die aktuell wirksame Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ mit Bekanntmachung vom 24.03.1993 nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an das Siedlungsgebiet entspricht, wird diese aufgehoben und im Zuge der Neuaufstellung des einfachen Bebauungsplans „Ziegelstadel“ ersetzt.

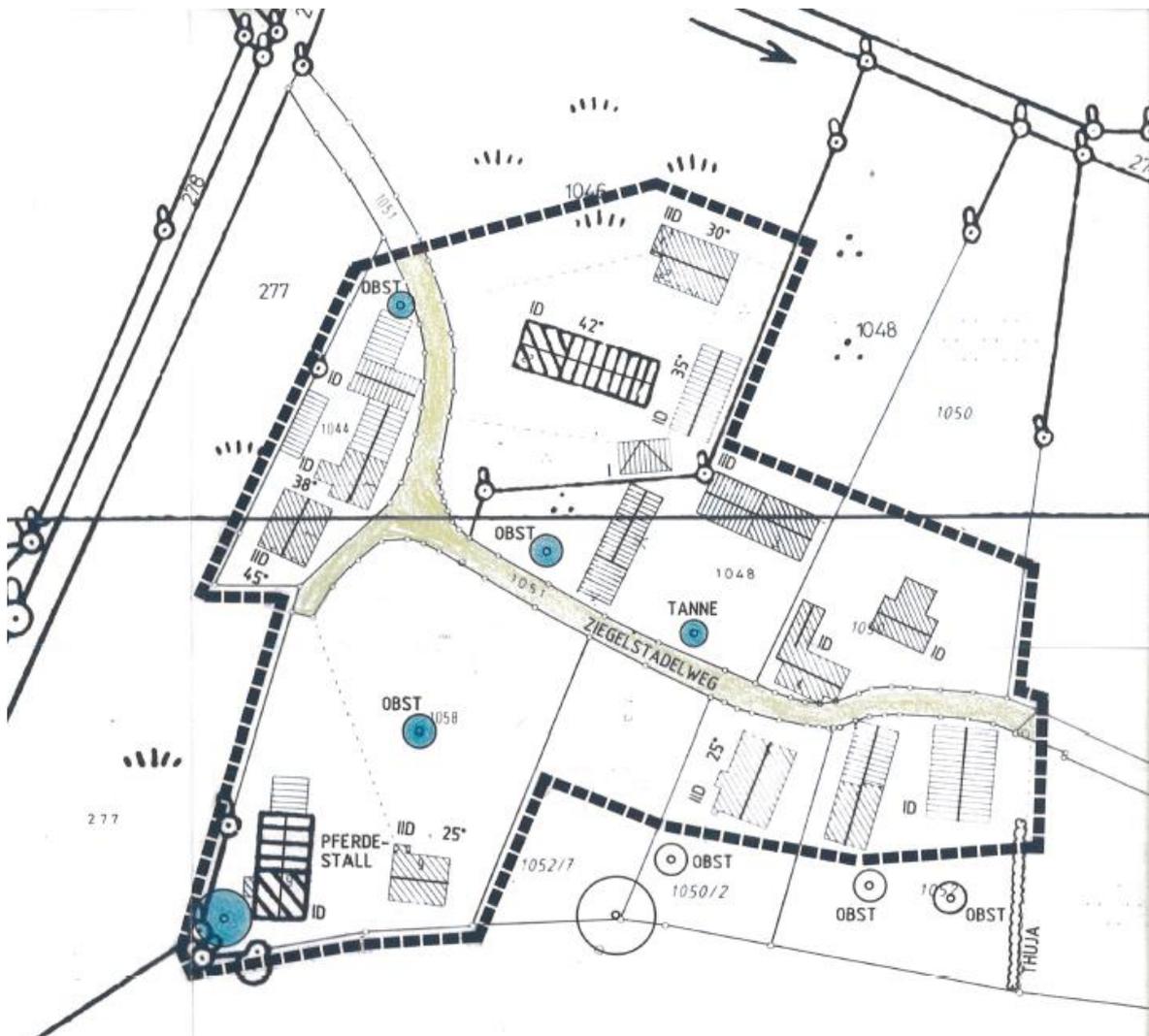


Abbildung 1: Rechtskräftige Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“, o. M.

---

## 2. AUFHEBUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB

---

Die Splitterverdichtungssatzung „Ziegelstadel“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgehoben.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Abs. 4 bildet die Aufhebung eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. So soll damit erreicht werden, dass die zukünftigen Nutzungen nach § 34 BauGB zu bewerten sind.

Die Fläche im FNP wird als „Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker oder Grünland)“ dargestellt. Da im einfachen Bebauungsplan „Ziegelstadel“ kein Gebietscharakter angegeben wird, kann dieser als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Gleichzeitig wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB dem Ziel der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen nachgekommen.