

Außenbereichssatzung Am Bach

Der Bau und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 184) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Goldach, Fl.-Nrn. 2069/7, 2069/6, 2069/5, 2069/3, 2069/8, 2069/4, 2071, 2072/1, 2072/2 sowie die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 2072/5.

Die Grenzen der Außenbereichssatzung werden gemäß dem beiliegenden Lageplan (M 1 : 1.000) festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Grenzen dieser Außenbereichssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie

1. einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Hallbergmoos, den

17. April 2024



Josef Niedermaier
Erster Bürgermeister





Gemeinde Hallbergmoos

Maßstab: 1:1.000
 Datum: 1/23/2024

Auszug aus der
 Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch

Außenbereichssatzung Am Bach

Begründung zur Satzung nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB)

1) Lage des Satzungsbereichs und Bestand

Die Gemeinde Hallbergmoos liegt im südlichen Bereich des Landkreises Freising.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im südlichen Gemeindegebiet, in der Gemarkung Goldach.

Die im Satzungsbereich vorhandenen Flächen werden als Wohnbauflächen genutzt, die teilweise im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und später entprivilegiert wurden.

2) Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet Dorf“ dargestellt.

3) Satzungserfordernis und Rechtsfolgen

Der im Geltungsbereich vorhandene Gebäudebestand ist noch nicht umfangreich genug, um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB bilden zu können. Die vorhandenen Gebäude stellen jedoch eine Bebauung von einigem Gewicht dar, wie dies § 35 Abs. 6 BauGB für Außenbereichssatzungen verlangt. Die Voraussetzung, wonach Außenbereichssatzungen grundsätzlich nur

zusammenhängend bebaute Bereiche mit dem Ziel erfassen dürfen, diese zu verdichten, ist gegeben. Der eingefasste Satzungsbereich stellt auf das Ziel einer Begünstigung der Entwicklung einer Lückenschließung vor Ort ab. Diesen Siedlungsansatz durch eine geringfügige ortsverträgliche zusätzliche Bebauung abzuschließen, entspricht dem gewollten städtebaulichen Ziel, einhergehend mit einer städteplanerischen Klarstellung im Sinne einer nachhaltigen geordneten Entwicklung der Gemeinde Hallbergmoos.

Die Rechtswirkung der Außenbereichssatzung bezieht sich nur auf sonstige Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB. Die Zulässigkeit der nach § 35 Abs. 1 und 4 BauGB privilegierten und sonstigen begünstigten Vorhaben wird von der Satzung nicht beeinflusst, sondern richtet sich weiterhin allein nach den gesetzlichen Bestimmungen. Die Außenbereichssatzung hat zur Rechtsfolge, dass sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB die in § 2 Abs. 2 der Satzung aufgeführten öffentlichen Belange nicht entgegengehalten werden können. Die ansonsten in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführten Belange bleiben jedoch weiterhin beachtlich.

4) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Gegenwärtig ist das Plangebiet hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Durch die Satzung wird die planerische Funktionszuweisung dergestalt konkretisiert, dass lediglich eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung ermöglicht wird.

Erschließung

Die Erschließung ist Bestand und soll nicht verändert werden. Die vorhandenen Verkehrsflächen können den durch die wenigen hinzutretenden Gebäude ausgelösten Verkehr problemlos aufnehmen. Der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ist beim jeweiligen Bauvorhaben zu gewährleisten.

Wasserversorgung und Entwässerung

Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Die anfallenden Schmutzwässer können in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Freising Süd sichergestellt.

5) Ökologische Belange

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

6) **Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Hallbergmoos, den



Josef Niedermaier
Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat in der öffentlichen Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.02.2024 bis zum 26.03.2024 ((35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB).
3. Die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 35 Abs. i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB zum Entwurf der Außenbereichssatzung Schönstraße/Zengerstraße in der Fassung vom 06.02.2024 in der Zeit vom 14.02.2024 bis zum 26.03.2024 durchgeführt.
4. Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 09.04.2024 die Außenbereichssatzung Am Bach gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.04.2024 als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den **17. April 2024**



Josef Niedermair, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt: **17. April 2024**

Hallbergmoos, den



Josef Niedermair, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zur Außenbereichssatzung wurde am 17.04.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Hallbergmoos, den **17. April 2024**



Josef Niedermair, Erster Bürgermeister

