

Außenbereichssatzung Garchinger Weg

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

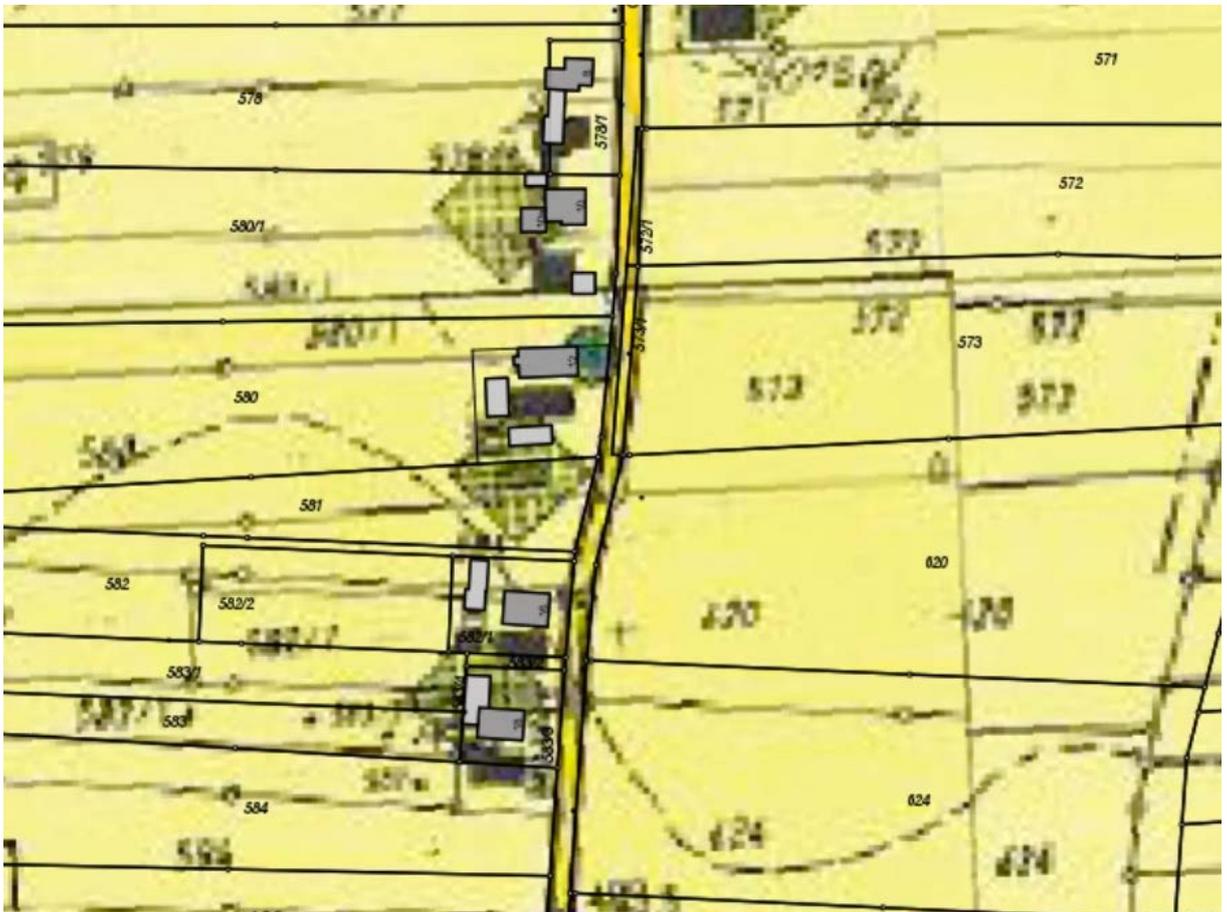
1) Lage des Satzungsbereichs und Bestand

Die Gemeinde Hallbergmoos liegt im südlichen Bereich des Landkreises Freising.

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

Die im Satzungsbereich vorhandenen Flächen werden teilweise als Wohnbauflächen genutzt, die größtenteils im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und später entprivilegiert wurden. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren noch mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Die den Satzungsbereich umgebenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

2) Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche 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 Satzungsgebiet 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.

5) Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Es sollen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nur Wohnbauvorhaben neu hinzukommen. Um eine verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, wurden in § 3 der Satzung Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße, der maximalen Grundfläche des Hauptbaukörpers, der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten sowie der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Außenpools außerhalb der Baugrenzen getroffen.

Festsetzungen



Baugrenze



Geltungsbereich der Satzung

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 die bestehende Druckleitung eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Die Wasserversorgung ist über den Wasserzweckverband Freising Süd sichergestellt

6) 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.

7) 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 Niedermair
Erster Bürgermeister