

Außenbereichssatzung Birkenweg

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. Art 23 der Gemeindeordnung (GO) folgende Außenbereichssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung umfasst die Grundstücke der Gemarkung Goldach, Fl.Nrn.: 1908, 1542, 1537/9, 1537, 1537/4, 1537/5, 1537/1, 1537/2, 1536/6 und 1536/2 (jeweils teilweise), sowie die Grundstücke der Gemarkung Goldach, Fl.Nr. 1536/5 und 1537/7 (ganz).

Die Grenzen der Außenbereichssatzung werden gemäß beiliegendem Lageplan im Maßstab 1:1.500 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 im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Hinweise:

Die vorliegende Satzung beseitigt für die einzelnen Vorhaben nur bestimmte bauplanungsrechtliche Hinweise. Daher kann eine Baugenehmigung – je nach dem Umständen des Baugrundstücks- durchaus an sonstigen öffentlich-rechtlichen Erfordernissen scheitern, die nicht von der Satzung berührt werden, die etwa dem baurechtlichen Gebot der Rücksichtnahme (Stichwort: Lärmschutz), den Vorschriften des Natur-, insbesondere Artenschutzrechts oder des Wasserrechts. Infolgedessen wird dringend empfohlen, sich schon im Vorfeld eines Bauantrags mit den jeweils zuständigen Behörden in Verbindung setzen.

Bei jedem Bauantrag ist eine Stellungnahme der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Hallbergmoos, den 31.05.2010



Klaus Stallmeister
Erster Bürgermeister



Außenbereichssatzung Birkenweg

Begründung zur Satzung nach § 35 Absatz 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den bebauten Bereich Birkenweg der Gemeinde Hallbergmoos

1. Vorbemerkung

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos stellt den Siedlungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

1.2 Geltungsbereich

Die Gebietsabgrenzung der Satzung wurde an den vorhandenen baulichen Nutzungen im bebauten Bereich Birkenweg ausgerichtet. Darüber hinaus wurde die vorhandene Bebauung zwischen der Hauptstraße und der Notzinger Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Satzungsbereiches für den bebauten Bereich Birkenweg ist dem Lageplan im Maßstab 1 : 1.500 zu entnehmen, der Bestandteil der Satzung ist.

1.3 Lage des Satzungsbereichs und Bestand

Die im Satzungsbereich vorhandenen Flächen werden z. Zt. teilweise als Wohnbauflächen genutzt, die ursprünglich im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzung errichtet wurden und später entprivilegiert wurden. Östlich des Birkenweges existiert noch ein Anwesen, das landwirtschaftlich genutzt wird. Die den Satzungsbereich umgebenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich des Geltungsbereiches schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42 Sondergebiet „Unterbringung von Landesproduktenhandel und Gemüsewaschanlagen“ an. Südöstlich vom Geltungsbereich der Satzung befindet sich der Vorhaben bezogene Bebauungsplan Nr. 45 „Sondergebiet Photovoltaikanlagen“

1.4 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.

2. Zielsetzung

Zielsetzung der Außenbereichssatzung Birkenweg ist die sinnvolle Nutzung einer vorhandenen Splittersiedlung. Diese Splittersiedlung soll durch die Satzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

3. 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.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es sollen im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung nur Wohnbauvorhaben neu hinzukommen. Von der Möglichkeit, die bauliche Nutzung auch auf Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe auszuweiten, wurde keinen Gebrauch gemacht. Es soll vermieden werden, dass zukünftig gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich der Satzung entstehen, deren Ansiedlung derzeit wegen der weiten Bandbreite der Gewerbe nicht absehbar ist.

4.2 Erschließung

4.2.1 Straßenverkehrsflächen

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.

4.2.2 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

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.

Hallbergmoos, den 31.05.2010



Klaus Stallmeister
Erster Bürgermeister

