



Sachgebiet
Sachgebiet P4

Sachbearbeiter
Frau Michels

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Planungsausschuss	09.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Außenbereichssatzung "Am Bach" - Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Anlagen:

2024-03-28-04-Außenbereichssatzung Am Bach idF vom 09.04.2024

Sachverhalt

In der öffentlichen Sitzung am 06.02.2024 hat der Bau- und Planungsausschuss die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Am Bach“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 3 § aBs 2 BaugF durch das Gremium beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 21.02.2024 bis zum 26.03.2024 statt. In der Zeit vom 13.02.2024 bis zum 26.03.2024 fand die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, daher ist eine Beschlussfassung nicht erforderlich.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, die beschlussmäßig zu behandeln sind:

1. Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 21.03.2024

Gemäß § 35 Absatz 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmt werden, dass Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Da diese Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden kann, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, bitten wir zu überprüfen, ob es nicht möglich ist diese ebenso in die Satzung aufzunehmen und damit zu berücksichtigen. Damit ließe sich auch der Darstellung des Satzungsbereichs im Flächennutzungsplan als dörfliche Mischbaufläche entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung sind vollständig mit für Wohnzwecken dienenden Gebäuden bebaut. Da über die Satzung keine zusätzlichen Flächen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden, wird von einer Nutzungserweiterung auf Handwerks- und Gewerbebetriebe abgesehen.

2. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 12.03.2024



Im Bereich des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden!

Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

Für die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Bayernwerk Netz vom 28.02.2024

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4. Bayerischer Bauernverband vom 21.02.2024

Wir weisen darauf hin, dass bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen entstehen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Mögliche zukünftige Anwohner müssen unbedingt darauf hingewiesen werden. Die Landwirte dürfen durch die Außenbereichssatzung keine Beschränkungen erfahren.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Landwirtschaftliche Fahrzeuge haben eine Breite von bis zu 3,5 m und diese sollten problemlos die Straßen befahren können. Die Verkehrswege dürfen von Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis zu den Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen wurde in der Begründung zur Satzung aufgenommen.

Die Straße „Am Bach“ ist als Ortsstraße gewidmet und mit einer Fahrbahnbreite von knapp 8 Metern ausreichend dimensioniert.

5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 20.02.2024

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung



bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6. Landratsamt Freising, Abt. Altlasten vom 14.03.2024

Die von der Außenbereichssatzung betroffenen Grundstücke sind aktuell nicht im Altlastenkataster des Landkreises Freising eingetragen. Eine tatsächliche Altlastenfreiheit der Grundstücke kann hiermit nicht bestätigt werden.

Es ist aus Bodenschutzgründen zu begrüßen, dass keine Ausweitung der Siedlung erfolgt, sondern nur eine Nachverdichtung in Frage kommt. Der sparsame und schonende Umgang mit Boden sollte auch hier beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Landratsamt Freising, Abt. Wasserrecht vom 26.02.2024

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit: Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Am Bach“ (Fl.Nrn. 2069/4, 2069/8, 2069/3, 2069/5, 2069/6, 2069/7, 2072/2, 2072/1, 2071 Gde. Hallbergmoos Gmk. Goldach) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auch befindet er sich nicht in einem bekannten faktischen Überschwemmungsgebiet (HQ100 oder HQextrem).

Es bestehen daher von Seiten des Fachbereichs Überschwemmungsgebiete des SG41 Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising grds. keine Einwände gegen die Außenbereichssatzung „Am Bach“.



Allerdings liegt der Geltungsbereich vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche können ein erster Hinweis auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein, eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebiets ist hierdurch allein aber nicht ableitbar. Wir möchten vorsichtshalber aber auf folgendes hinweisen: Sollten der Gemeinde insbesondere durch fachliche Einwendungen Erkenntnisse zugehen, dass durch die Planung HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein könnten (z.B. Kenntnis über historisches Hochwasserereignis) so verlangt der BayVGH (Urteil v. 16.12.2016, 15 N 15.1201), dass die Gemeinde vor der Schlussabwägung und dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverständes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist, um die abstimmenden Gemeinderatsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde vom 28.02.2024

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu unterlassen.

Wie auf dem Luftbild ersichtlich ist, befinden sich auf den betroffenen Grundstücken bereits Gebäude, welche vor der Realisierung einer Baumaßnahme abgebrochen bzw. entfernt werden müssen.

Alte Gebäude stellen grundsätzlich einen Lebensraum für Tiere dar. Insbesondere können durch den Abbruch Fledermäuse oder Schwalben bzw. die Niststätten von Schwalben tangiert sein.

Wegen der u. U. erforderlichen Freistellung des Grundstücks von Gehölzen können ebenfalls artenschutzrechtliche Belange tangiert sein, weil Nist-/ Lebensstätten von Vögeln bzw. Fledermäusen oder evtl. anderen Tierarten betroffen sind.

Rechtsgrundlagen: § 44 Abs. 1 BNatSchG

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist vor dem Abbruch eines Gebäudes bzw. vor der Gehölzentfernung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Am Südrand des Geltungsbereichs der Satzung befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand, der in der Satzung als wertvoller Baumbestand festgesetzt werden sollte.

Für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze und Zufahren ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos geregelt, welche auch im Gebiet der Außenbereichssatzung Anwendung findet.

Das festzusetzende Baurecht ist bereits ausgeschöpft. Zweck ist nicht eine Neubebauung sondern, dass die bestehende Bebauung festgesetzt wird. Sollte unter Beibehaltung der



GRZ eine bauliche Veränderung an dem Grundstück vorgenommen werden ist vom Bauherren der Artenschutz zu beachten. Hier wird insbesondere auf den wertvollen Baumbestand und die damit möglichen verbundenen Verbotstatbestände hingewiesen.

Den unter Nrn. 1 – 8 vorgetragenen Stellungnahmen und Anregungen wird in Form der Abwägungsvorschläge entsprochen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Vorschlag zum Beschluss

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen Nrn. 1 – 8 zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belangen zugestimmt.
2. Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 09.04.2024 als Satzung.