

Gemeinde Wang

Aufgrund des § 35 Abs. 6 BauGB erläßt die Gemeinde Wang

für einen Teilbereich des Ortsteils Schlag diese

Außenbereichssatzung

Nr. 117

Verfasser:

Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Hochfeldstraße 3, 84094 Elsendorf
Tel.: 0 87 53 – 9 67 17 48
E-Mail: j.mueller@gmx.net

gefertigt am :
geändert am :

04.11.2024
xx.xx.2024

Begründung

1) Lage des Satzungsbereichs und Bestand

Die Gemeinde Wang liegt im Landkreis Freising. Der Geltungsbereich der Satzung liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet, in der Gemarkung Hagsdorf.

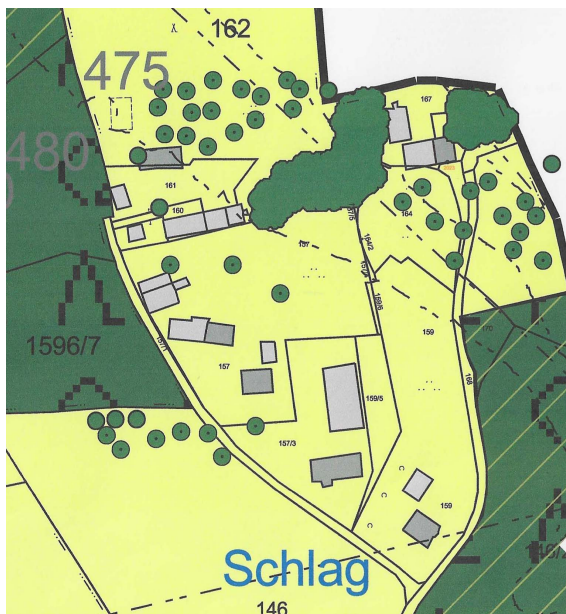
Die im Satzungsbereich vorhandenen Flächen werden als Wohnbau- und Gewerbeflächen genutzt, die teilweise im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung errichtet und später entprivilegiert wurden.

Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Hagsdorf sind Bestandteil der Außenbereichssatzung: 157, 157/3, 159, 159/5, 160 und 161 (siehe Plan).

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Fläche von 9.709 m²

2) Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wang besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan erfuhr bisher mehrere Änderungen. Das Gebiet dieser Außenbereichssatzung ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



3) Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Wang möchte anlässlich einer Bauanfrage in einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben regeln. Im Umgriff der vorhandenen Bebauung sollen Wohngebäude und mittelständische Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig sein. Innerhalb der festgelegten Grenzen kann Wohnzwecken oder mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

4) Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Der Ortsteil Schlag ist ein bebauter Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Mit vier Wohngebäuden im Geltungsbereich der Satzung ist eine Wohnbebauung mit einigem Gewicht vorhanden. Außerdem befindet sich im Geltungsbereich der Satzung ein mittelständischer Gewerbebetrieb (Bauunternehmen).

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.

Ausgehend von der Struktur der Gemeinde Wang ist die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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 Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Satzung nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

5) Erschließung

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Schlag“ liegt an einer Gemeindestraße. Die Grundstücke werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

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

6) 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.)

7) Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Satzung liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler.

8) Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich der Satzung liegen keine hochwassergefährdeten Flächen.

9) Ökologische Belange

Das Grundkonzept der gemeindlichen Entwicklung wird durch die Satzung nicht berührt. Auch für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogelschutzgebieten sowie Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten durch die Satzung gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Satzung nicht vorbereitet oder

begründet. Diese Satzung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff gemäß § 18 BNatschG vor. Die Satzung wird im Verfahren nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

10) 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.

.

Wang,

Elsendorf, 04.11.2024

.....
Stöber Markus, 1. Bürgermeister

.....
Josef Müller, Dipl.-Ing. (FH) Architekt