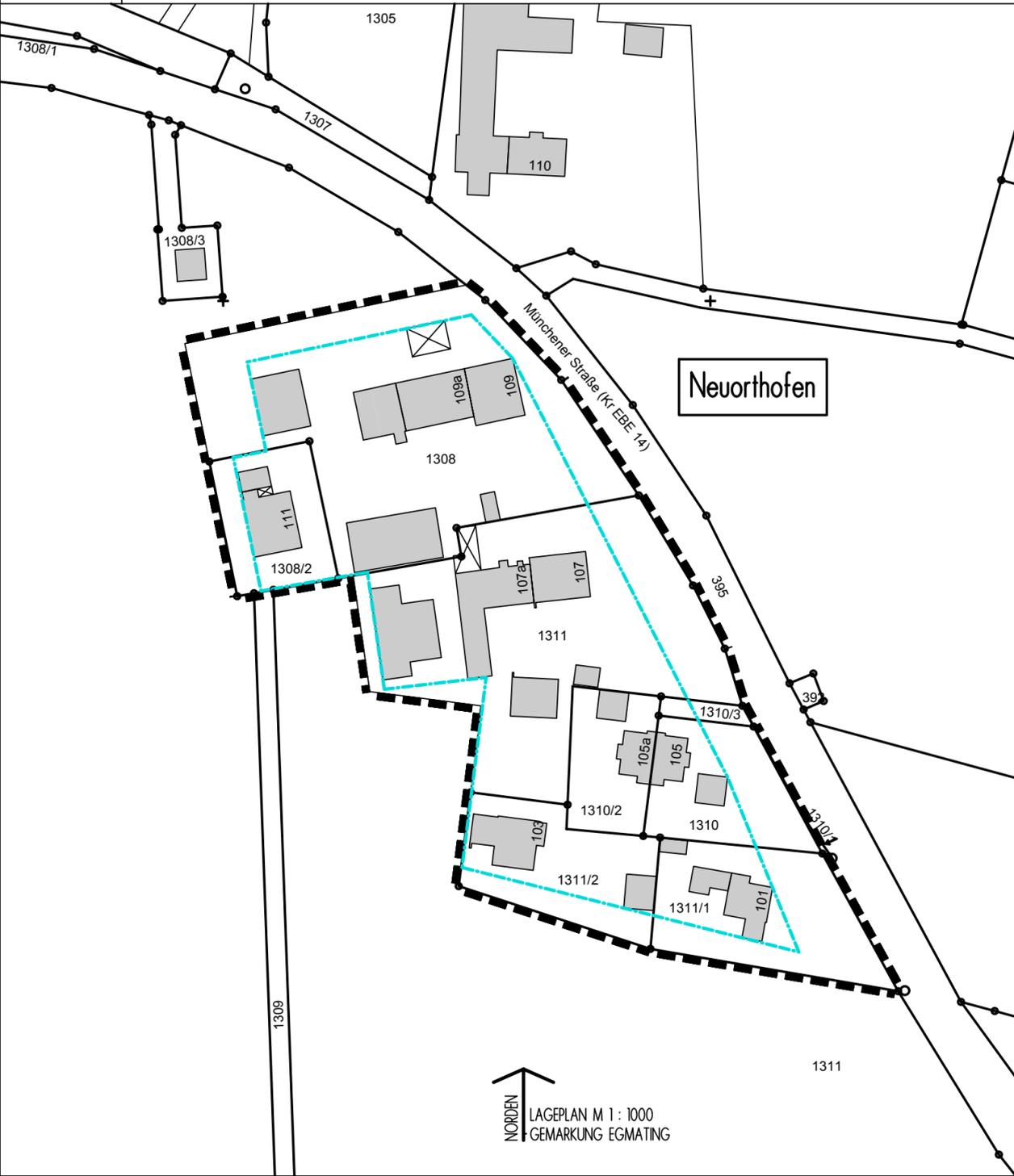


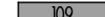
Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, erläßt die Gemeinde Egmating folgende Außenbereichssatzung:

A) Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung
- Innerhalb der unter A) festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von zu Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von zu Wohnzwecken, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen,
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.
-  Baugrenze. Außerhalb der Baugrenze sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.



B) Hinweise

-  Flurstücksnummer
-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, z.B. 109
- Das Plangebiet liegt innerhalb von zwei Wasserschutzgebieten (Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die öffentl. Wasserversorgung des gKu VE München-Ost und Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Hohenbrunn). Die NWFreiV in Verbindung mit der TRENKW (erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) gilt hier nicht. Für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die jeweiligen WSG (Wasserschutzgebiet)-Verordnungen sind zu beachten.

C) Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

- Anlass und Ziele der Aussenbereichssatzung:
 - In seiner Sitzung vom 23.07.2013 hat der Gemeinderat der Gemeinde Egmating den Beschluss gefasst, für den zusammenhängenden bebauten Bereich Neuorthofen eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.
 - Mit dieser Satzung soll eine ortsplanerisch sinnvolle Abgrenzung, Nutzung und Regelung des bebauten Bereichs erreicht werden.
 - Die Satzung wird nach § 35 Abs. 6 aufgestellt.
- Bestand und Lage des Plangebiets:
 - Das Plangebiet liegt ca. 1.150 m westlich des Ortsrandes von Egmating. Die bestehende Bebauung besteht aus:
 - 4 freistehenden Wohngebäuden (Einzel- bzw. Doppelhaus),
 - 2 Wohngebäuden Verbindung mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden,
 - freistehende landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Garagen.
 - Der Geltungsbereich umfaßt eine Größe von ca. 9.892 m².
 - Es wird von allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.
 - Das Plangebiet ist eben.
 - Der Untergrund besteht aus wasserdurchlässiger Kiesschicht (Münchener Schotterebene)
- Immissionen:
 - Aufgrund des einfallenden Verkehrslärms von der Münchener Straße (EBE 14) im Osten des Plangebiets ist mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte (IGW) für ein "Misch-Dorfgebiet" zu rechnen. Erforderlichenfalls sind relevante Immissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben, evtl. Gewerbebetrieben, und der östlich angrenzenden Kreisstraße im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.
 - Gemäß durchgeführter Überschlagsberechnungen der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) bezüglich "Verkehrslärm" ergibt sich, unter Berücksichtigung vorhandener Schallausbreitungsbedingungen, für den Immissionsort (östliche Baugrenze der Satzung) ein Beurteilungspegel von ca. 60 dB(A) tagsüber und ca. 53 dB(A) nachts. Ein Vergleich mit den hier beurteilungsrelevanten "Immissionsgrenzwerten (IGW)" der BImSchV (vgl. Tabelle 1) mit den vorgenannten ermittelten Beurteilungspegeln für den vorgenannten Immissionsort zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte tags wie nachts eingehalten werden können bzw. in der Nachtzeit damit nur geringfügig unterschritten werden.
- Planungsrechtliche Voraussetzung:
 - Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egmating ist das Plangebiet als "Flächen für die Landwirtschaft" gemäß § 5 BauGB dargestellt.
 - Der bebaute Bereich ist nicht landwirtschaftlich geprägt und besteht überwiegend aus Wohnbebauung.
 - Die in § 35 Abs. 6 Nr. 1 - 3 BauGB aufgeführten Voraussetzungen liegen vor:
 - Es liegt eine geordnete städtebauliche Entwicklung vor, da nur einzelne Baulücken zwischen bestehenden Wohngebäuden geschlossen werden können.
 - Mögliche Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
 - Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor (FFH- und Vogelschutzgebiete von europäischem Rang).
- Erläuterung der Satzung:
 - Die Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, den ländlichen Charakter zu erhalten, das Landschafts- bzw. Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Baugrenze
 - Die erste Besiedelung des Ortsteils Neuorthofen fand im Jahr 1828 statt. Im Laufe der Jahre entstanden hier weitere kleine landwirtschaftliche Anwesen mit Wohngebäuden. Zwischenzeitlich wurden jedoch die landwirtschaftlichen Tierhaltungen aufgegeben, so daß innerhalb des Geltungsbereichs, außer einem Betrieb mit Feld- und Forstwirtschaft, ausschließlich Wohnen stattfindet. So haben sich inzwischen überwiegend freistehende Wohngebäude mit Vorgärten, Baum- und Strauchbestand, Gemüsegärten, Gartenhäuschen, Gewächshäuser usw. entwickelt. Der Geltungsbereich dieser Satzung wurde deshalb so gefaßt, daß diese, seit Jahrzehnten entstanden Strukturen einschließlich deren Zufahrten und Einfriedungen, umschlossen werden. Die Grenze der Bebauung ist jedoch mit der Festsetzung einer Baugrenze entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand begrenzt.
- Erschließung:
 - Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Münchener Straße Kr. EBE 14) bzw. durch Dienstbarkeiten innerhalb der Grundstücke (Geh- Fahr- Leitungsrechte) vollständig erschlossen (Verkehr, Abwasser, Wasser, Strom).
 - Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich (Münchener Schotterebene). Wegen der Lage des Plangebiets innerhalb von Wasserschutzzonen (siehe Hinweise B) 4) ist jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

D) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Egmating, VG Glonn, hat in der Sitzung vom 23.07.2013 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Neuorthofen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

- Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Neuorthofen" vom 23.07.2013 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2013 bis 16.09.2013 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 06.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2013 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt.
- Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Neuorthofen" vom 05.12.2013 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2013 bis 10.01.2014 erneut öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum ebenfalls beteiligt. Die Auslegung wurde am 11.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Egmating, VG Glonn, hat mit Beschluss vom 28.01.2014 die Außenbereichssatzung mit Begründung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i.d.F. vom 28.01.2014 als Satzung beschlossen.

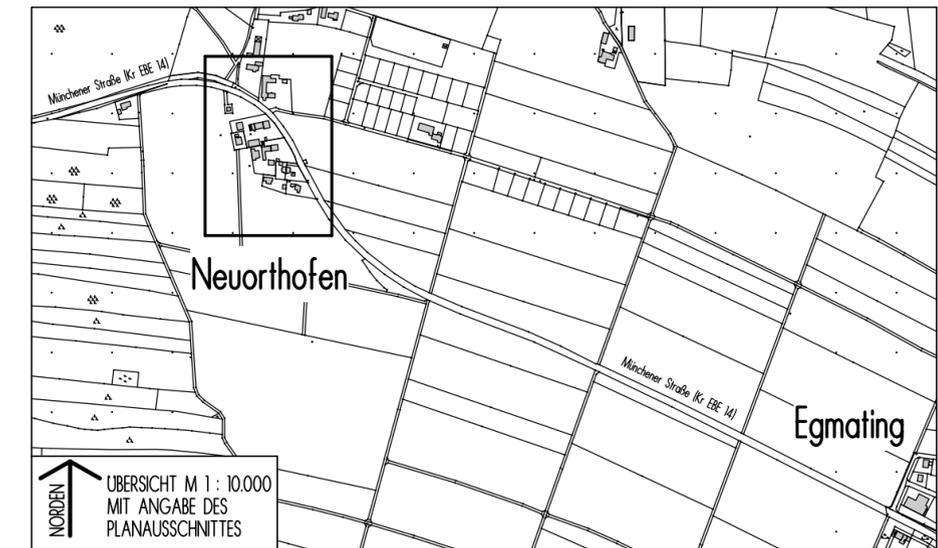
Gemeinde Egmating am 31.01.2014

Ernst Eberherr Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss wurde am 05.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung "Neuorthofen" ist damit gemäß § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Egmating am 05.02.2014

Ernst Eberherr Erster Bürgermeister



GEMEINDE EGMATING AUSSENBEREICHSSATZUNG gemäß § 35 Abs. 6 BauGB FÜR DEN BEREICH "NEUORTHOFEN"

Gemeinde Egmating
Gemarkung / Flurnummer: Egmating / 1308/Teilfl., 1308/2, 1311/Teilfl., 1310/2, 1310/3, 1310, 1311/2, 1311/1,

Gefertigt: Aying, den 23.07.2013
Geändert: Aying, den 05.12.2013, 28.01.2014

Entwurfsverfasser: Paul Springer, Dipl.Ing.(FH) Architekt Tel: 08095 / 458, Fax: / 2340
Peisser Strasse 10, 85653 Aying E-Mail: mail@Architekt-Springer.de