



Zweite Änderung der Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ (Nr. 111) – Erweiterung des Geltungsbereichs:

Aufgrund von § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), erlässt die Gemeinde Rudelzhausen folgende zweite Änderungssatzung zur Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ (Nr. 111) vom 16.07.1996, geändert durch Satzung vom 20.03.1997:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird ein zweites Mal erweitert. Dem beigefügten Lageplan kann der angepasste Geltungsbereich entnommen werden. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Änderungssatzung.

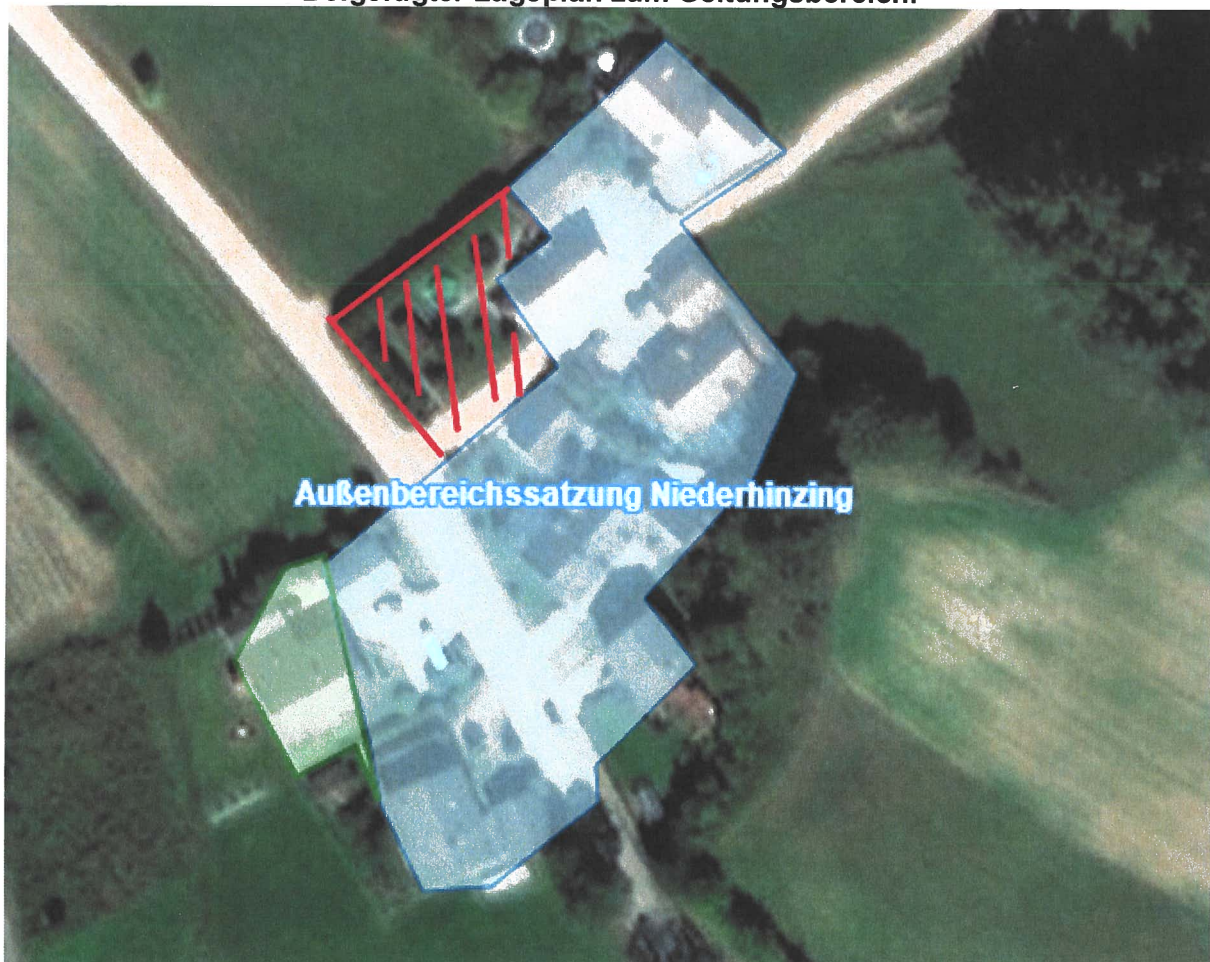
§ 2 Rechtswirkungen

Die inhaltlichen Regelungen des § 2 der ursprünglichen Satzungsversion bleiben für den gesamten Geltungsbereich unverändert.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Bekanntmachung erfolgt am 20.07.2021.

Beigefügter Lageplan zum Geltungsbereich:





Im Luftbild ist die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs der zweiten Änderungssatzung zur Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ (Nr. 111) rot umrandet bzw. schraffiert. Die ursprüngliche Ausdehnung des Geltungsbereichs ist blau und die erste Erweiterung aus dem Jahr 1997 ist grün markiert.

Verfahrensvermerke zur zweiten Änderungssatzung:

1. 17.05.2021: Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats zur zweiten Änderung der Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ (Nr. 111) sowie Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB.
2. 20.05.2021: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Beteiligungsbeschlusses des Gemeinderats mit zeitgleicher Internetveröffentlichung und Einstellung in das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern. Anschreiben der möglicherweise betroffenen Träger öffentlicher Belange.
3. 28.05.2021 bis 28.06.2021: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durch öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs und der Begründung vom 17.05.2021 mit zeitgleicher Internetveröffentlichung und Einstellung in das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern.
4. 19.07.2021: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung im Gemeinderat. Satzungsbeschluss des Gemeinderats zur zweiten Änderung der Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ (Nr. 111).
5. 23.07.2021: Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 35 Abs. 6 Satz 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit zeitgleicher Internetveröffentlichung und Einstellung in das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern. Zeitgleiches Inkrafttreten der zweiten Änderungssatzung. Seither Bereithaltung des Satzungsoriginals und der Begründung im Rathaus Rudelzhausen, Kirchplatz 10, 84104 Rudelzhausen, OG 02, zur öffentlichen, barrierefreien Einsichtnahme nach Terminvereinbarung. Zeitlich unbefristete Einstellung der Änderungssatzung in das Internet und das zentrale Landesportal des Freistaats Bayern.

Gemeinde Rudelzhausen
Rudelzhausen, 23.07.2021


Michael Krummoucher
Erster Bürgermeister



Zweite Änderung der Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ – Erweiterung des Geltungsbereichs, Begründung

Für das Flurstück 839/3, Gemarkung Einzelhausen, Niederhinzing 11, wurde eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Carport und zwei Stellplätzen auf der noch unbebauten Fläche des Grundstücks beantragt. Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wurde aufgrund eines öffentlichen Gemeinderatsbeschlusses erteilt. Das Landratsamt Freising wies als zuständige Baugenehmigungsbehörde das Bauvorhaben jedoch als nicht genehmigungsfähig ab. Die Ablehnung wurde mit der Lage des Vorhabens im bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) begründet, in welchem grundsätzlich keine Bebauung zulässig ist, sofern es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt. Eine Privilegierung scheidet laut der Begründung des Landratsamts aus, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Das Bauvorhaben ist als „sonstiges Vorhaben“ i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB nicht berührt werden. Vorliegend berührt das Bauvorhaben laut Begründung des Landratsamts öffentliche Belange, weil der rechtskräftige Flächennutzungsplan die Fläche, auf dem das Vorhaben umgesetzt werden soll, als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausweist und das Vorhaben die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (vgl. § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB). Um diese Genehmigungshindernisse auszuräumen, schlug das Landratsamt die Erweiterung der Außenbereichssatzung „Niederhinzing“ vor. Durch die Einbeziehung des gesamten Grundstücks des Bauvorhabens würden die vorgenannten öffentlichen Belange nicht mehr entgegenstehen. Zuständig für die Erweiterung der Außenbereichssatzung ist die Gemeinde Rudelzhausen. Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben („sonstige Vorhaben“ i. S. v. § 35 Abs. 2 BauGB im Außenbereich) 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, § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Die Aufstellung, Änderung und Erweiterung einer solchen Außenbereichssatzung setzt materiell-rechtlich voraus, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB. Das Bauvorhaben darf nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder immissionsschutzrechtlich gefahrenrelevant sein, vgl. § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 und 3 BauGB. Für den Siedlungsbereich Niederhinzing stellte die Gemeinde Rudelzhausen im Jahr 1996 eine Außenbereichssatzung auf. Das vorliegend in Rede stehende Bauvorhaben grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich dieser Satzung an und die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Bereits bei der Erstaufstellung hätte das gesamte Grundstück Niederhinzing 11 einbezogen werden können, aber es wurde nur ein Teil in den Geltungsbereich aufgenommen. Materiell-rechtlich spricht nichts gegen die Einbeziehung der Planfläche des Bauvorhabens in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung. Verfahrensrechtlich handelt es sich dabei um die zweite Änderung (Erweiterung) der bestehenden Außenbereichssatzung. Diese Änderung bezieht sich inhaltlich lediglich auf den räumlichen Geltungsbereich, ohne die textlichen Festsetzungen zu verändern. Es ist die zweite Änderung, da der Geltungsbereich im Jahr 1997 bereits an einer anderen Stelle erweitert wurde. Das Verfahren zur zweiten Satzungsänderung richtet sich wie die Erstaufstellung nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB. Demnach sind vor dem Änderungsbeschluss die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Gemeinde entschied sich für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 6 Satz 5 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der entsprechende Gemeinderatsbeschluss wurde in öffentlicher

Sitzung am 17.05.2021 gefasst. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange konnten in der Zeit vom 28.05.2021 bis 28.06.2021 Stellungnahmen abgeben. Bis auf eine bessere kartographische Darstellung des Geltungsbereichs mit höherer Auflösung und der Aufnahme von Verfahrensvermerken änderte sich im Vergleich zur ersten Entwurfsfassung vom 17.05.2021 nichts an der geplanten zweiten Änderungssatzung.

Gemeinde Rudelzhausen
Rudelzhausen, 23.07.2021



Michael Krumbucher
Erster Bürgermeister