

# **GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG**



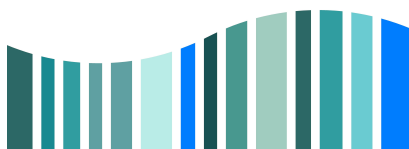
## **AUSSENBEREICHSSATZUNG „HEILIG KREUZ“**

### **BEGRÜNDUNG**

Plandatum: 06.08.2019

#### **VERFASSER:**

**MICHAEL HAAS  
LANDSCHAFTSARCHITEKT**



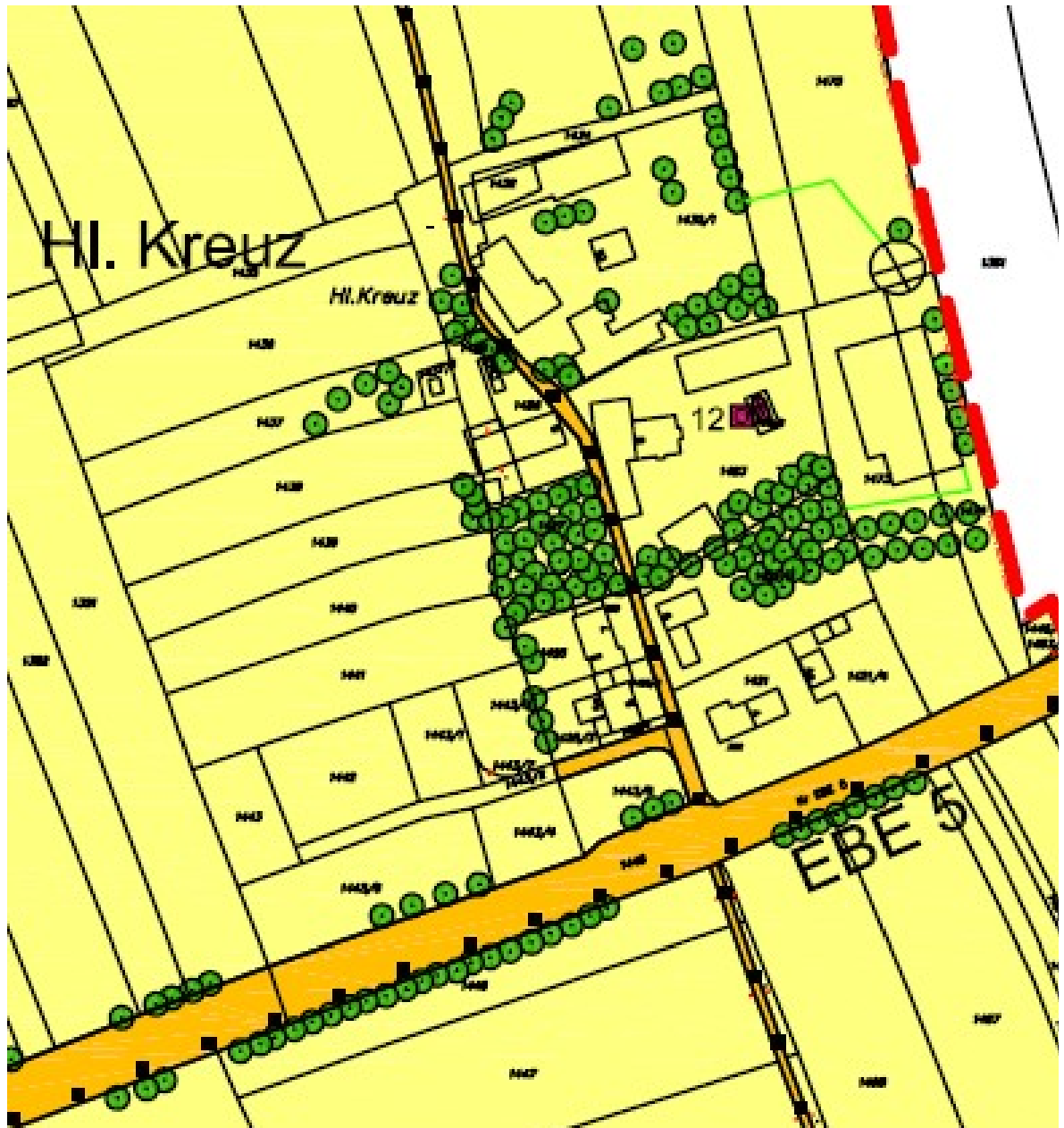
Griesstraße 12  
D-85567 Grafing b. München  
Tel. 08092 / 84601  
Mobil 0160 / 99359779  
mhaas@t-online.de

## 1. Baurechtliche Voraussetzungen

Die Außenbereichssatzung wird auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



## 2. Planungsgebiet

Die Außenbereichssatzung "Heilig Kreuz" der Gemeinde Anzing umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1421-T, 1421/3-T, 1421/4-T, 1421/5-T, 1423-T, 1425-T, 1425/2-T, 1425/3-T, 1425/4-T, 1425-5, 1426-T, 1427-T, 1428-T, 1430/1-T, 1434-T und 1482-T der Gemarkung Anzing mit einer Gesamtfläche von ca. 1,16 Hektar.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

*„Die Gemeinden können für bebaute Bereiche im Außenbereich durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben 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 (§ 35 Abs. 6 BauGB).*

*Eine solche Satzung erfordert zunächst, dass ihr Geltungsbereich nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und dort eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Darüber hinaus setzt die Rechtmäßigkeit einer Außenbereichssatzung voraus, dass*

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,*
- nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird und*
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.“*

(zitiert aus dem Bayerischen Behördenwegweiser)

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

Im Weiler Heilig Kreuz sind noch zwei Anwesen mit landwirtschaftlicher Nutzung vorhanden (Mühlenweg 8 und 10/ 10a). Die weiteren Anwesen sind alle wohnlich genutzt, zum Teil zusätzlich mit kleinen Gewerbebetrieben. Es ist somit Wohnen von einigem Gewicht vorhanden.

Zwei Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Gemeinde Anzing herangetreten, an Stelle alter und baufälliger Bausubstanz neue Gebäude mit neuer Nutzung zu errichten. Mit den Ersatzbauten wird nur unwesentlich mehr Bausubstanz geschaffen, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt.

Die Eigentümer des Anwesens Mühlenweg 9 / 9a (Flur-Nr. 1426, 1427, 1428) wollen den an das vorhandene Wohnhaus anschließenden landwirtschaftlichen Gebäudeteil abreißen und Wohnungen für Ihre Kinder / Familie schaffen. Das Gebäude soll profiligleich (gleiche Firsthöhe, Dachneigung, Wandhöhe) an das bestehende Wohnhaus angebaut werden. Neben dem Wohngebäude werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, in denen Garagen, Lagerräume o. ä. untergebracht werden können. Die aktuelle Grundfläche aller Gebäude (Wohnhaus, landwirtschaftliche Nebengebäude etc.) beträgt ca. 476 m<sup>2</sup>. Die Planung sieht eine Grundfläche des Wohngebäudes und der Nebenanlagen von maximal 528 m<sup>2</sup> vor. Dies ist eine leichte Erhöhung der gesamten Grundfläche um 10,9 %. Dies ist städtebaulich vertretbar.

Auf dem Anwesen Mühlenweg 10 / 10a (Flur-Nr. 1430/1) soll an Stelle eines baufälligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes ein Neubau mit annähernd gleicher Grundfläche errichtet werden. Der Gebäudebestand hat eine Grundfläche von 464,65 m<sup>2</sup>, die maximal zulässige Grundfläche des Neubaus beträgt 470 m<sup>2</sup>. Das Gebäude dient der Erweiterung der beiden auf dem Grundstück bereits ansässigen Gewerbebetriebe. Im westlichen Teil des Gebäudes soll der Pensionsbetrieb um ca. 12-14 Zimmer (Einzel- und Doppelzimmer) erweitert werden. Durch die hotelähnliche Nutzung des Pensionsbetriebs sind Konflikte mit der umgebenen landwirtschaftlichen Nutzung in Hinblick auf Gerüche oder Geräusche zu vernachlässigen. Der östliche Teil des Gebäudes soll als Lagerhalle für den Zimmereibetrieb genutzt werden.

Beide Gebäude sollen aufgrund des hohen Grundwasserstands keinen Keller erhalten.

Weiteres Baurecht auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet wird nicht geschaffen.

#### 4. Baurechtliche Festsetzungen

Da eine Außenbereichssatzung nicht die Festsetzungsdichte eines Bebauungsplans aufweisen darf, werden in vorliegender Planung nur die wesentlichen Rahmenbedingungen für die geplante Wohnbebauung festgesetzt.

Wohnbebauung Anwesen Mühlenweg 9 / 9a:

- Lage des Hauptgebäudes durch Baugrenzen
- Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes
- Lage und max. Abmessung der Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport, Abstellräume etc.)
- Wandhöhe, Dachneigung und Firsthöhe wie bestehendes Wohngebäude

Pension und Lagerhalle Anwesen Mühlenweg 10 / 10a

- Lage des Hauptgebäudes durch Baugrenzen
- Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes
- Anzahl der Geschosse (2 Geschosse)

Aus Sicht der Gemeinde reichen diese Festsetzungen aus, eine geregelte städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

#### 5. Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die Gemeindestraße „Mühlenweg“ erschlossen.

Die geplanten Bauvorhaben sind an die bestehenden kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

#### 6. Immissionsschutz

Aus Sicht der Gemeinde bestehen hinsichtlich landwirtschaftlicher Geruchsmissionen keine Bedenken. Die landwirtschaftlichen Emissionsquellen (Viehhaltung/Stall, Silos, Güllegruben etc.) liegen in ausreichender Entfernung zu den beiden geplanten Bauvorhaben. Bei dem geplanten hotelähnlichen Pensionsbetrieb auf Fl.-Nr. 1430/1 handelt es sich um keinen zu berücksichtigenden Immissionsort da die typischerweise kurze Aufenthaltsdauer in einem/r Hotel/Pension keine schutzbedürftige „Wohnsituation“ darstellt.

#### 7. Artenschutz

Im Bereich der Außenbereichssatzung sollen drei Gebäude abgerissen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der besondere Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hierbei zu beachten ist, falls sich Gebäudebrüter wie beispielsweise Fledermäuse oder Schwalben in den Gebäuden befinden sollten.

#### 8. Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ersatzpflanzungen

Nach § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, den durch die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Da die Ausgleichsmaßnahmen nicht in der Außenbereichssatzung festgesetzt werden, sind diese im Rahmen eines notwendigen Baugenehmigungsverfahrens nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) nachzuweisen.

Anzing, den 06.08.2019

.....  
1. Bürgermeister Franz Finauer