

GEMEINDE ANZING

LANDKREIS EBERSBERG

AUSSENBEREICHSSATZUNG

FROTZHOFEN SÜD

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 02.07.2019

Entwurf: 03.12.2019

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Südwesten der Gemeinde Anzing an der St 2081 in der Gemarkung Anzing.

Anlass der Planung

Die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 1076/2 Gemarkung Anzing, beantragte die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für den südwestlichen Ortsteil Frotzhofens. Die Satzung soll die Grundstücke Fl.Nrn. 1076 und 1076/2 einschließen; betroffen sind auch die Fl.Nrn. 1075/2 und 1115/2 im Eigentum der Gemeinde Anzing.

Geplant sind die Teilung des bestehenden Wohnhauses auf Fl.Nr. 1076/2 in zwei Wohneinheiten mit Erstellung eines östlichen Anbaus von 3,25 m x 8,5 m für das Treppenhaus mit Garderobe für die Erschließung der Obergeschosswohnung (Nutzung der OG / DG Wohnung durch die Antragstellerin mit Familie. Im Erdgeschoss befindet sich die Wohnung der Mutter der Antragstellerin) und die Errichtung einer Wohneinheit im Mittelteil des landwirtschaftlichen Gebäudes für die Tochter des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1076.

Im Jahr 2013 wurde die Umnutzung einer ehemaligen Scheune zum Wohnhaus auf Fl.Nr. 1076 genehmigt. Dieses wird selbst vom Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1076 bewohnt. Die beantragte Errichtung als Betriebsleiterwohnung wurde jedoch abgelehnt, da eine Privilegierung nach Art. 35 BauGB nicht mehr vorlag. Die Landwirtschaft wurde zu diesem Zeitpunkt schon nicht mehr im Haupterwerb ausgeübt.

Eine Bauvoranfrage für o.g. Umnutzung wurde im Januar 2019 gestellt und vom Landratsamt Ebersberg abgelehnt, da die Aufgabe der Landwirtschaft schon vor der Antragstellung von 2013 erfolgte und deshalb auf der gesamten Hofstelle nur insgesamt drei Wohneinheiten realisierbar sind. Der Anbau für die Erschließung ist im Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

Daher entschloss sich die Gemeinde Anzing, eine Außenbereichssatzung für diesen Ortsteil von Frotzhofen aufzustellen, um die geplanten Maßnahmen auf der ehemaligen Hofstelle realisieren zu können, da dies im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung städtebaulich sinnvoller ist, als neue Bauflächen in Außenbereichen zu schaffen. Es geht den Besitzern um die weitere Nutzung des Hofes für die Familie. Weitere Erweiterungen der Gebäude sind nicht geplant.

Bestand

Das Gebiet der Satzung ist bereits mit mehreren Wohngebäuden und ihren Nebengebäuden bebaut.

Rechtliche Voraussetzungen und Planung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen, wie z.B. Landwirtschaft, widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im räumlichen Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang der derzeitigen Wohngebäude bzw. Wohnteile größerer Gebäude. Sie verfügen über ein ortsplanerisches Gewicht. Die Ansiedlung entspricht der für das Gemeindegebiet typischen Siedlungsstruktur.

Das hier definierte Satzungsgebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da der räumliche Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungssituation hinausgreift, sondern lediglich die in der Örtlichkeit ablesbare Struktur ergänzt.

Die nach § 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 und 3 BauGB genannten Umweltbelange werden nicht beeinträchtigt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB für eine Außenbereichssatzung erfüllt.

Geplant ist eine Außenbereichssatzung auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1075 T, 1075/2 T, 1076 T, 1076/2 T, 1077 T, 1115/2 T und 978/5 T, alle Gemarkung Anzing. Die Grundstücke sind bereits bebaut bzw. Verkehrsfläche (Fl.Nr. 978/5).

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung und Erhaltung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden. Mit der Satzung kann Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Siedlungsfläche im bisherigen Außenbereich ausweisen zu müssen.

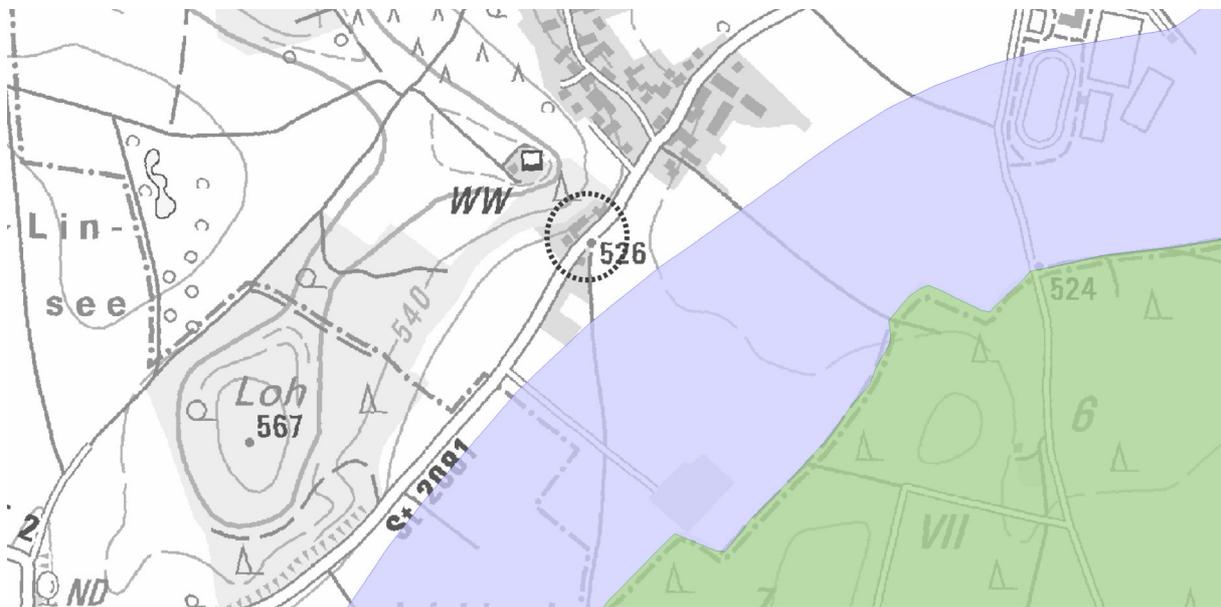
Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Erschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die Schloßbergstraße (St 2081) sichergestellt.

Auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vollständig vorhanden.

Schutzgebiete, geschützte Flächen



Die Abbildung zeigt das Trinkwasserschutzgebiet Anzing (blau) und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00354.01 zum Schutz des Ebersberger Forstes im Landkreis Ebersberg als Landschaftsschutzgebiet (grün).

Frotzhofen Süd ist als schwarz gestrichelter Kreis gekennzeichnet.

Andere Schutzgebiete sind nicht festgesetzt. Auch die Biotopkartierung Bayern Flachland enthält für das Satzungsgebiet und seine Umgebung keine Objekte.

Denkmäler

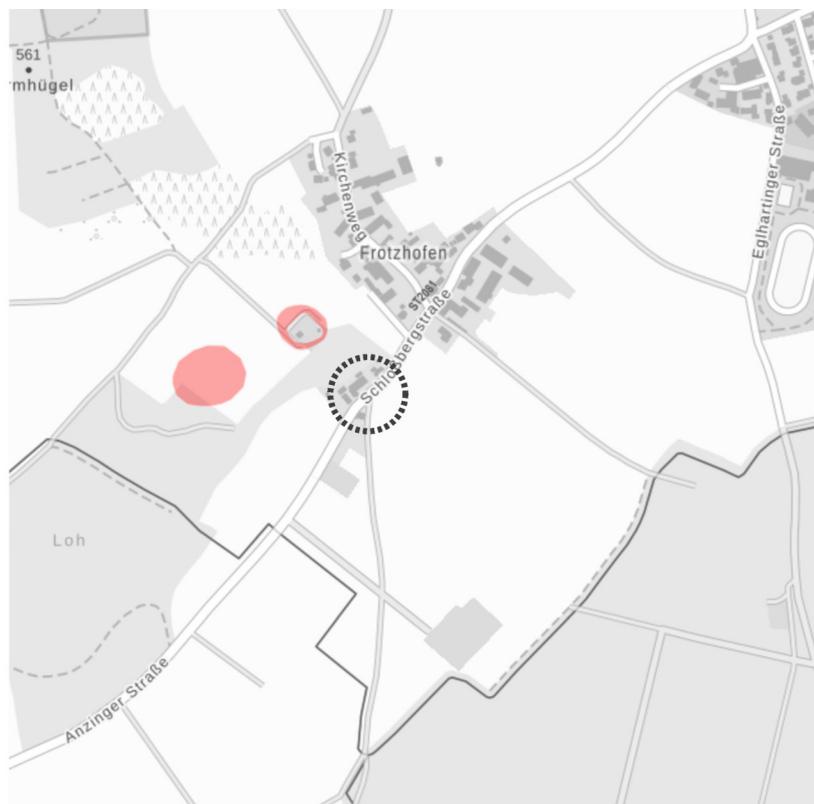
Im Bayerischen Denkmalatlas sind für das Satzungsgebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen für Baudenkmäler, Ensembles oder Landschaftsprägende Denkmäler enthalten. Dargestellt sind jedoch zwei Bodendenkmäler außerhalb des Satzungsgebietes.

D-1-87-7837-0005 Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
im Nordwesten der vorliegenden Planung.

D-1-87-7837-0092 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung
im Westen der vorliegenden Planung.

Siehe dazu die nachfolgende Abbildung.

Frotzhofen Süd ist als schwarz gestrichelter Kreis gekennzeichnet.



Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Kompensationsverordnung (BayKompV) geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung / Bayerische Kompensationsverordnung

Da es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB handelt, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleich zu leisten ist, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nach der Kompensationsverordnung zu klären.

Verfahren

Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Anzing,

Rosenheim, 03.12.2019

Finauer

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH