



Lageplan M 1:1000  
 ©Daten:  
 Bayer. Vermessungsverwaltung

Gemeinde KRANZBERG  
 Landkreis Freising

Lageplan zur Aussenbereichssatzung  
 "OBERTHALHAUSEN"

gesetzt am 17.09.2019

Zeichenerklärung:

-  räumlicher Geltungsbereich
-  Umgrenzte Fläche als Anbauverbotszone, gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG, 20 m gemessen vom inneren Fahrbahnrand, gleichzeitig Hochwasserabflußbereich des Überschwemmungsgebietes des Thalhäuser Grabens

Hinweise:

- 1575 Flurnummer
- Grundstücksgrenzen
- 10 Hausnummern
-  Wohngebäude, Bestand
-  Nebengebäude, Bestand
-  Maßangabe in Meter
- innerer Fahrbahnrand der Staatsstraße



*Hammerl*  
 Hermann Hammerl  
 Erster Bürgermeister

*Dörner*  
 Manfred Dörner  
 Architekt



## **Gemeinde KRANZBERG**

Landkreis Freising

### **Aussenbereichssatzung "OBERTHALHAUSEN"**

der Gemeinde Kranzberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Entwurf vom 20.05.2019, gesetzt am 17.09.2019

#### **Satzung**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Kranzberg folgende Außenbereichssatzung

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung "Oberthalhausen" der Gemeinde Kranzberg umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 95, 97/1 u. 100 ganz und Fl.Nr. 97 Teilfläche jeweils Gemarkung Thalhausen, sowie die Fl.Nrn. 1575/4, 1575/6, 1575/14 ganz und 1575, 1575/2, 1575/5, 1575/7 u. 1575/8 jeweils Teilfläche der Gemarkung Kranzberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext, der Begründung und den Verfahrensvermerken.

#### **§ 3 Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegen gehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

---

#### **§ 4 Zulässigkeitsbestimmungen**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieser Außenbereichssatzung gelten für Vorhaben folgende Bestimmungen:

- Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
- Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf 2 Wohneinheiten je neu zu errichtendem Gebäude begrenzt.
- Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Kranzberg ist bei allen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben einzuhalten
- Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen. Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen. Die Ermittlung der Eingriffswirkungen und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung vorzunehmen.
- Die Anwendung der Eingriffsregelung hat vorhabenbezogen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) in Kraft.

Kranzberg, den 27.09.2019



.....  
Hermann Hammerl,  
Erster Bürgermeister



## Begründung

### zur Aussenbereichssatzung "OBERTHALHAUSEN"

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Entwurf vom 17.05.2019

#### **1. Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung "Oberthalhausen" der Gemeinde Kranzberg umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 95, 97/1 u. 100 ganz und Fl.Nr. 97 Teilfläche jeweils Gemarkung Thalhausen, sowie die Fl.Nrn. 1575/4, 1575/6, 1575/14 ganz und 1575, 1575/2, 1575/5, 1575/7 u. 1575/8 jeweils Teilfläche der Gemarkung Kranzberg. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

#### **2. Anlass der Planung**

Nach den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes und des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kranzberg ist der Bereich Oberthalhausen als Außenbereich (Flächen für die Landwirtschaft) ausgewiesen. Deshalb sind nur bauliche Maßnahmen im Sinne des § 35 BauGB zulässig.

Im Geltungsbereich ergibt sich der Bedarf für nichtprivilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Kranzberg möchte mit dieser Satzung die Bauabsichten unterstützen, um Eigenes Wohneigentum für die Nachkommen in diesem Gebiet zu schaffen. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung sollen der Bestand der vorhandenen Bebauung und mögliche künftige Bebauungen im künftigen Satzungsgebiet geregelt werden.

Durch eine Außenbereichssatzung kann eine erleichterte planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben hergestellt werden. Diesen Vorhaben kann im Geltungsbereich nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Durch eine Außenbereichssatzung kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass durch eine Begrenzung des Maßes der Nutzung das Orts- und Landschaftsbild nicht übermäßig belastet wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann bei der Aussenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB nach denselben Vorschriften wie beim vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgen. Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann verzichtet werden.

#### **3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt ca. 0,7 ha und befindet sich südlich des Ortsteils Thalhausen der Gemeinde Kranzberg.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Oberthalhausen ergibt sich aus dem Satzungsdokument.

Die Grenze des Geltungsbereichs orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

---

---

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Staatsstraße 2084.

#### **4. Rechtliche Voraussetzungen**

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 Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Außenbereichssatzung ist bereits eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Im Geltungsbereich besteht ein baulicher Zusammenhang, der derzeit 5 Wohngebäude und eine landwirtschaftlichen Hofstelle (Wohnhaus mit Nebengebäuden) im Nebenerwerb umfasst. Die Ansiedlung entspricht der für die Gemeinde Kranzberg 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.

#### **5. Planungsinhalt**

Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Gebäude einer geordneten Bebauung zugeführt und die Errichtung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 ermöglicht werden. Eine Zersiedelung über das Satzungsgebiet hinaus soll verhindert werden.

Die Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die Nutzungsbeschränkung auf zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Grenzziehung für die Außenbereichssatzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

#### **6. Erschließung**

Der Bereich "Oberthalhausen" ist über die Berghauser Str. an die im Norden vorbeiführende Staatsstraße 2084, sehr gut erschlossen. Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Freising Süd.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Abwasserkanal, der an die Kläranlage Kranzberg angeschlossen ist.

Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

#### **7. 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.

---

---

7b 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 geführt werden. Dazu bedarf es der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von flächenverändernden Eingriffen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Form von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. 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.

Altlasten:

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich berührt im Norden zur Staatsstraße hin das Überschwemmungsgebiet des Thalhauser Grabens.

Durch die Ausweisung einer 20 m breiten Anbauverbotszone wird dem Rechnung getragen.

Artenschutz:

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

#### 4. Verfahrensvermerke

Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Oberthalhausen, Gemeinde Kranzberg, auf den Flurnummern 95, 97/1 u. 100 ganz und Fl.Nr. 97 Teilfläche, jeweils Gemarkung Thalhausen, sowie den Fl.Nrn. 1575/4, 1575/6, 1575/14 ganz und 1575, 1575/2, 1575/5, 1575/7 u. 1575/8 jeweils Teilfläche der Gemarkung Kranzberg in der Fassung vom **17.09.2019**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.12.2017 die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Gemeindeteil Oberthalhausen, Gemeinde Kranzberg, auf den Flurnummern 95, 97/1 u. 100 ganz und Fl.Nr. 97 Teilfläche, jeweils Gemarkung Thalhausen, sowie die Fl.Nrn. 1575/4, 1575/6, 1575/14 ganz und 1575, 1575/2, 1575/5, 1575/7 u. 1575/8 jeweils Teilfläche der Gemarkung Kranzberg beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19.06.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom **28.06.2019 bis 29.07.2019** am Verfahren beteiligt.

3. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom **19.06.2019 bis 19.07.2019** am Verfahren beteiligt.

---

4. Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss vom 17.09.2019 die Außenbereichssatzung in der Fassung vom 17.09.19 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kranzberg, den 19.09.2019



Hermann Hammerl,  
Erster Bürgermeister



5. Das Original dieser Satzung wurde am 24.09.2019 ausgefertigt.

Kranzberg, den 24.09.2019



Hermann Hammerl,  
Erster Bürgermeister



6. Die Satzung wurde am 26.09.19 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Kranzberg, den 27.09.2019



Hermann Hammerl,  
Erster Bürgermeister

