

GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG



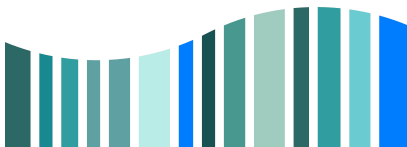
AUSSENBEREICHSSATZUNG „ANZING – NÄHE PARKSTRASSE“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 06.08.2019

VERFASSTER:

**MICHAEL HAAS
LANDSCHAFTSARCHITEKT**



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

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet WA mit Ortsrandeingrünung und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Ausschnitt FNP im Anhang).

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Rand von Anzing in der Nähe der Parkstraße. Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der Flur-Nr. 1159 und 1212 der Gemarkung Anzing. mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1.420 m².

Auf der Teilfläche der Flur-Nr. 1159 befinden sich die Zufahrt zur Hofstelle, Wiesenflächen und ein zu erhaltender Baum. Die Teilfläche der Flur-Nr. 1212 besteht aus Wiese im westlichen Bereich und Ackerland.

Der Teilbereich des Plangebiets, auf dem neues Baurecht geschaffen werden soll, wird süd- und nordwestlich von Wohnbebauung (WA) begrenzt. Östlich und nördlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an (siehe Luftbild im Anhang).

3. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Baugrundstück soll ein Einfamilienhaus für eine ortsansässige Familie geschaffen werden.

Der Gemeinderat Anzing unterstützt diese Pläne und hat deshalb in seiner Sitzung am 19.02.2019 der Aufstellung der Ergänzungssatzung zugestimmt.

4. Bau- und planungsrechtliche rechtliche Festsetzungen

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

- Lage des Hauptgebäudes durch Baugrenzen
- Lage der Nebenanlagen (Garage, Carport, Abstellraum)
- Maximale Grundfläche des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen
- Anzahl der Geschosse: 2 Vollgeschosse
- Wandhöhe des Hauptgebäudes
- Erhalt des vorhandenen Baums
- Neupflanzung von Bäumen

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

5. Erschließung

Verkehr

Das geplante Baugrundstück liegt nicht an einer öffentlichen Straße. Die Erschließung muss über die vorhandene Hofzufahrt auf Flur-Nr. 1159 angeschlossen werden. Hierzu ist eine Grunddienstbarkeit für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu bestellen.

Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück ist an die bestehenden gemeindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

6. Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen. Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, den durch die geplanten Baumaßnahmen verursachten Eingriff zu beurteilen und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) findet hier keine Anwendung.

Auszug aus der BayKompV:

§ 1 Anwendungsbereich

.....

(2) Die Verordnung findet keine Anwendung auf

1. Bauleitpläne und Satzungen im Sinn von § 18 Abs. 1 BNatSchG,

.....

§ 18 BNatSchG:

(1) Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die Ausgleichsflächenberechnung ist somit nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu beurteilen.

Berechnung des Kompensationsbedarfs

Als Eingriffsfläche wird nur der Teilbereich der Flur-Nr. 1212 zugrunde gelegt. Auf dem Teilbereich der Flur-Nr. 1519 finden keine wesentlichen Eingriffe in den Bestand statt. Die geplante Bebauung bzw. Versiegelung wird unter 35 % der Grundstücksfläche liegen. Das Grundstück besteht zum größten Teil aus Ackerland.

Nach Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors wird das Plangebiet der **Kategorie I Typ B** zugeordnet (Kompensationsfaktor 0,2 bis 0,5).

Der **Kompensationsfaktor wird mit 0,3** festgelegt.

Begründung:

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück
- Keine Fernwirkung des Bauvorhabens durch Angliederung an vorhandene Baustrukturen

Größe der Eingriffsfläche (Flächenanteil Flur-Nr. 1212): 940 m²

Größe der Ausgleichsfläche: 940 m² x 0,3 = 282 m²

Ausgleichsfläche

Für die Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche auf Flur-Nr. 1217 der Gemarkung Anzing nördlich des Plangebiets zur Verfügung. Auf der Ausgleichsfläche, die am Rand des Ebersberger Forst liegt, soll eine Gehölzpflanzung als Waldrand angelegt werden.

Die Ausgleichsfläche ist im Anhang dargestellt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Maßnahmen in einem Pflege- und Entwicklungsplan in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Ebersberg genauer darzustellen und zu beschreiben.

7. Hinweise zum Verfahren

Die Gemeinde Anzing hat am 19.02.2019 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Anzing – Nähe Parkstraße“ beschlossen.

Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens werden nur folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

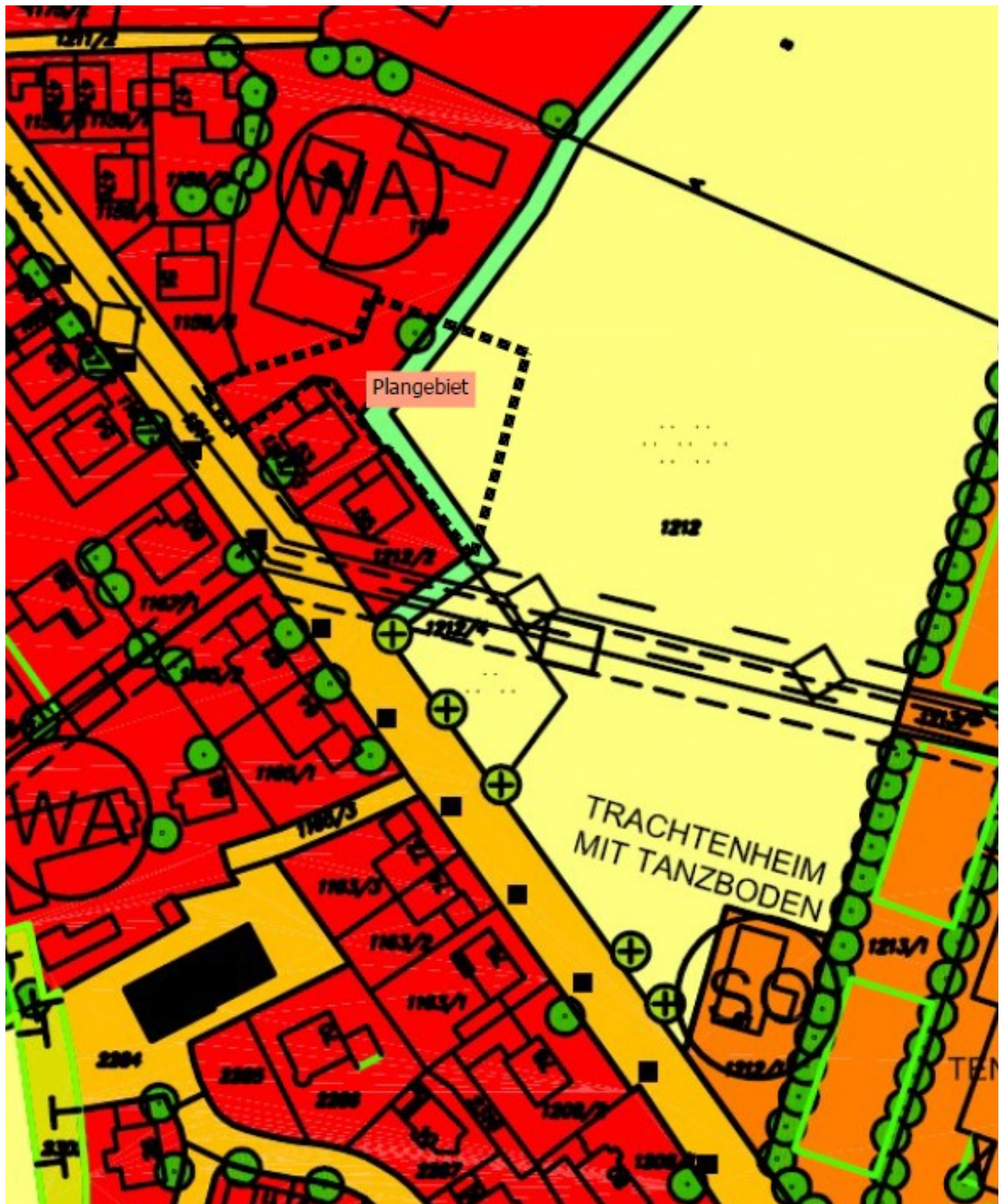
- Regierung von Oberbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
- Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- gku VE München Ost (Abwasser)
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Anzing und Forstinning

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom bis statt.

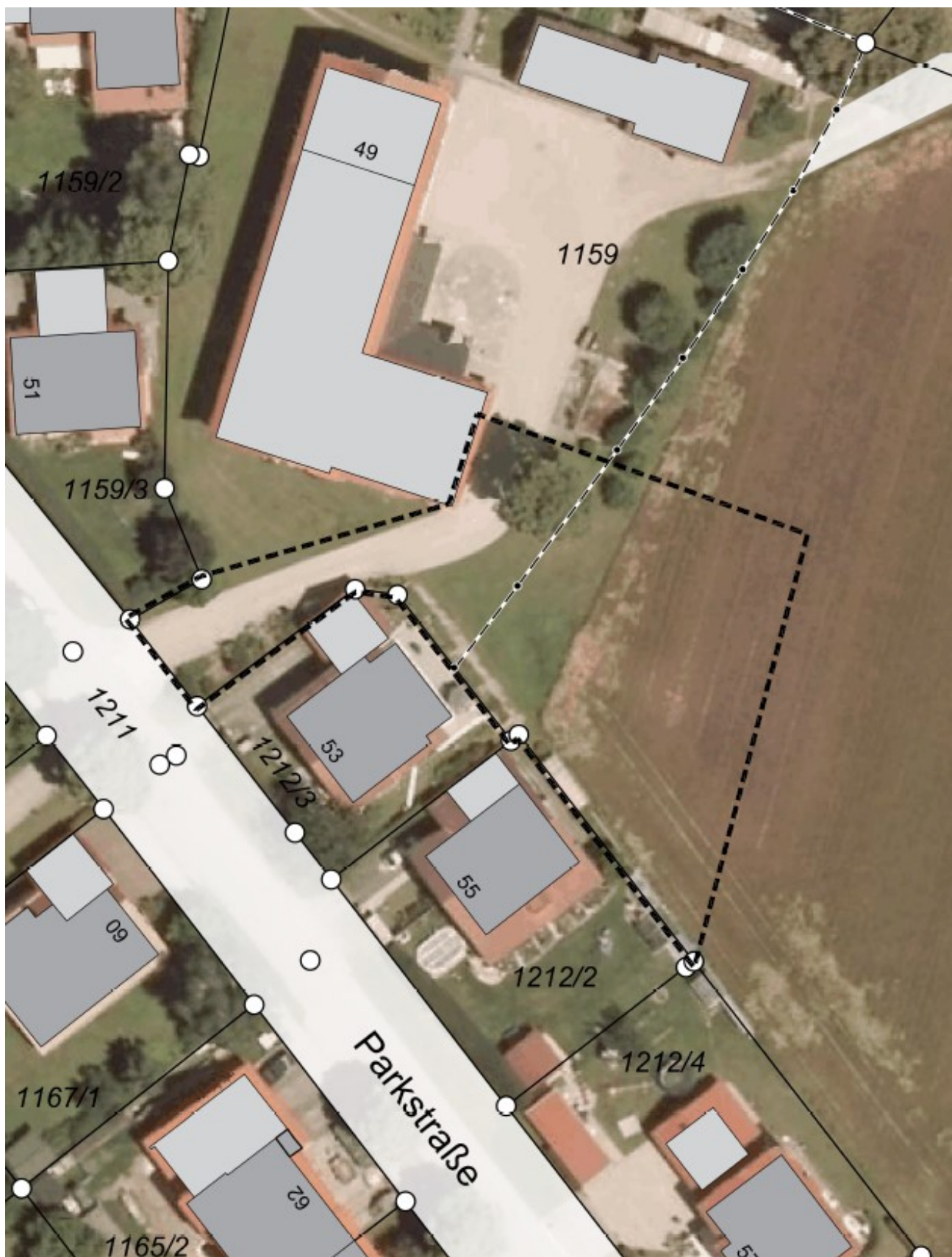
Anzing,

.....
1. Bürgermeister Franz Finauer

Anhang: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Plangebiet
 Luftbild mit Geltungsbereich Plangebiet
 Fotos Baugrundstück
 Foto Ausgleichsfläche
 Luftbild Lage Plangebiet und Ausgleichsfläche
 Plan Ausgleichsfläche



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (ohne Maßstab)



Orthofoto mit Geltungsbereich Plangebiet (ohne Maßstab)



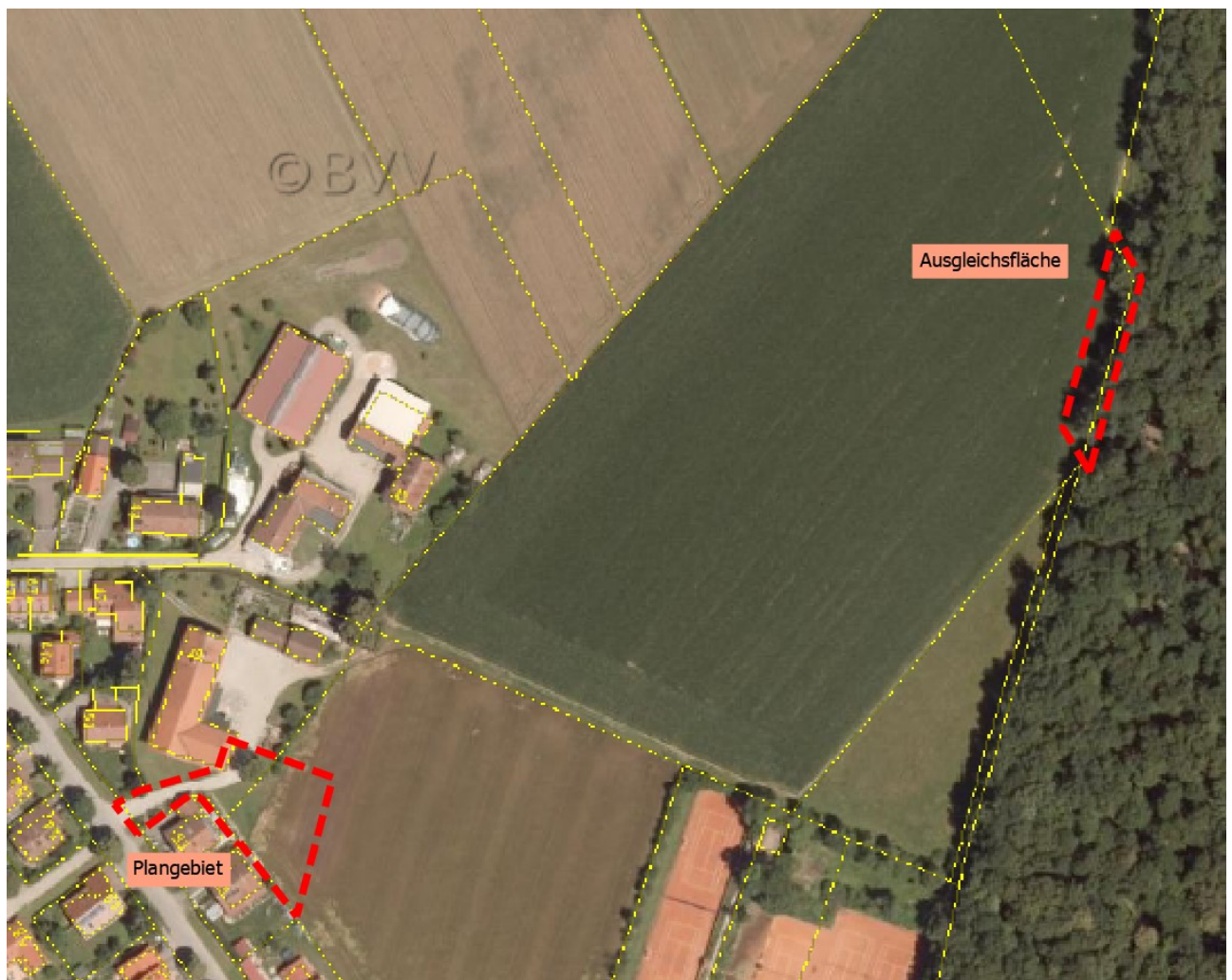
Baugrundstück mit Hofzufahrt



Baugrundstück



Ausgleichsfläche am Waldrand Ebersberger Forst



Luftbild Lage Plangebiet und Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Gemeinde Anzing
Ergänzungssatzung "Anzing - Nähe Parkstraße"

Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1217
Gemarkung Anzing

M 1:500



1217



LEGENDE

1.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Größe der Ausgleichsfläche: ca. 282 m²

2.



Gehölzhecke, einheimische standortgerechte Gehölze

Plan Ausgleichsfläche