

GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG



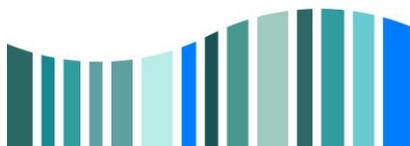
ERGÄNZUNGSSATZUNG „ANZING – NÄHE PARKSTRASSE“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Abwägungsvorlage Gemeinderatssitzung am 10.03.2020

Bearbeitung:

**MICHAEL HAAS
LANDSCHAFTSARCHITEKT**



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

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Keine Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich einverstanden mit der Planung bzw. nahmen die Planung ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis:

- Regierung von Oberbayern, München (Schreiben vom 23.08.2019)
- Regionaler Planungsverband München (Email vom 26.08.2019)
- Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung (Schreiben vom 01.10.2019)
- Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutz (Schreiben vom 01.10.2019)
- gku VE München Ost (Abwasser) (Schreiben vom 19.09.2019)

Anregungen und Hinweise:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten folgende abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweise:

Landratsamt Ebersberg, Naturschutz, Schreiben vom 01.10.2019

Stellungnahme:

Im Einzelnen nehmen wir zum Satzungsentwurf wie folgt Stellung:

1) Im Norden des Grundstückes befindet sich eine Linde, die in der Satzung als „zu entfernen“ dargestellt ist. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Die Linde wird durch die Baumaßnahmen lediglich tangiert. Nur die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ befindet sich innerhalb des Kronentraufbereichs des Baumes. Die Fällung des Baumes ist somit mit geringem Aufwand vermeidbar: entweder durch eine geringe Verschiebung des Weges außerhalb des Kronentraufbereichs oder durch eine Wurzelbrücke unterhalb des Kronentraufbereichs, dass das Wurzelwerk des Baumes nicht erheblich beeinträchtigt wird.

2) Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft soll im Osten der Flurnummer 1217 Gmkg. Anzing angrenzend an den Ebersberger Forst in Form einer Waldrandpflanzung erbracht werden. Waldmäntel sind Trittsteine zur umliegenden Landschaft und vernetzen den Wald mit dem Offenland. Die Einzäunung des Ebersberger Forstes liegt an der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche. Somit ist die für Waldmäntel typische Vernetzung eingeschränkt. Des Weiteren bieten vor allem sonnenexponierte Waldmäntel Unterschlupfmöglichkeiten für eine Vielzahl an Tieren. Als Alternative zu dem vorgeschlagenen Ausgleich empfehlen wir z.B. die Schaffung einer Extensivwiese direkt angrenzend an den Geltungsbereich im Osten des Bauvorhabens. So kann zusammen mit den Baumpflanzungen ein schöner Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Zum anderen bietet es sich an, die bereits vorhandene Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 1217/7 Gmkg. Anzing im Westen zu erweitern.

3) In der Begründung wird festgehalten, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Ausgleichsmaßnahmen in einem Pflege- und Entwicklungsplan darzustellen und zu beschreiben sind. Durch die Ergänzungssatzung wird der zu bebauende Bereich dem Innenbereich zugeordnet, sodass Aussagen zum Ausgleich im Baugenehmigungsbescheid nicht festgehalten werden können. Die entsprechenden Festlegungen im Hinblick auf die Ausgleichsfläche sind somit auf Satzungsebene zu erbringen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1)

Die Gemeinde Anzing folgt der Auffassung der UNB, den Baum zu erhalten. Die Grundstückszufahrt (Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) wird nach Süden verschoben und liegt nicht mehr im Kronenbereich des Baums. Die Garagenzufahrt wird dann von Süden erfolgen. Die Garage selbst liegt nur noch mit einem sehr geringen Teil im äußeren Bereich der Baumkrone. Hier können Wurzel- und Baumschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten den Schutz des Baumes gewährleisten. Der Baum wird als „zu erhalten“ festgesetzt.

Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Zu 2)

Die Lage der Ausgleichsfläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht optimal. Eine Verlegung der Ausgleichsfläche wird jedoch abgelehnt, da es sich bei dem Eigentümer der zur Verfügung stehenden Flächen um einen aktiven Nebenerwerbslandwirt handelt. Er bewirtschaftet eine Fläche von nur rund 7 Hektar. Die Lage der Ausgleichsfläche am Waldrand ist insofern für den Landwirt tragbar, als hier der Ertrag durch die Verschattung geringer ist als auf den besonnten Flächen. Und genau diese landwirtschaftlich hochwertigen Flächen würden durch eine Verlegung der Ausgleichsfläche auf die von der UNB vorgeschlagenen Flächen reduziert.

Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Zu 3)

Die Begründung wird überarbeitet und ergänzt. Der Verweis, die Ausgleichsfläche im Rahmen der Baugenehmigung genauer zu planen und zu beschreiben entfällt. Der Anhang zur Begründung wird um eine genauere Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (Pflanzenauswahl und –qualität, Pflege- und Schutzmaßnahmen) ergänzt.

Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinden Anzing und Forstinning**Schreiben vom 13.08.2019****Stellungnahme:**

1.) Das o.a. Planungsgebiet „Anzing - Nähe Parkstraße“ liegt am südöstlichen Rand von Anzing und umfasst Teilflächen der Flur Nr. 1159 und 1212, der Gemarkung Anzing.

2.) Das Grundstück Flur Nr. 1159 ist mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut und bereits an die Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen.

Die bestehende Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 150 GG verläuft im öffentlichen Straßenbereich der Parkstraße.

Zur weiteren Erschließung bzw. Versorgung des o.a. Planungsgebietes und zum Anschluss des geplanten Wohngebäudes mit Trinkwasser muss deshalb eine neue Grundstücksanschlussleitung Pe DA 40 in die private Zufahrtsstraße zur Hofstelle, Teilfläche Flur Nr. 1159, verlegt werden.

3.) Die gesamten Kosten für die weitere wassermäßige Erschließung (auch die im öffentlichen Straßenbereich) sind vom Grundstückseigentümer bzw. Maßnahmeträger zu tragen. Des Weiteren ist für die neu zu verlegende Grundstücksanschlussleitung in der privaten Zufahrtsstraße, eine Dienstbarkeit hinsichtlich der dinglichen Sicherung zu Gunsten der Wasserversorgung Anzing - Forstinning, auf Kosten der Grundstückseigentümer/Maßnahmeträger, im Grundbuch eintragen zu lassen. Dies ist rechtzeitig vor Baubeginn in einer Sondervereinbarung mit der Wasserversorgung Anzing - Forstinning zu regeln.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Satzungsunterlagen ergibt sich aus der Stellungnahme nicht.

Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

B. Bürger:

Stellungnahme eines Bürgers, Schreiben vom 12.09.2019

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Vorgang möchten wir vorausschicken, dass nach unserem Empfinden der Gemeinderat die Belange der Besitzer der nach NO gerichteten Haushälfte (Wohnung B) Parkstr.53 zu wenig gewürdigt hat und nehmen daher wie folgt Stellung.

Durch die unmittelbare Nähe und die Höhe des geplanten Gebäudes wird der nach NO ausgerichteten Wohnung im Haus Parkstr.53 die Licht- und Sonneneinstrahlung deutlich gemindert, in den Wintermonaten sogar komplett genommen. Hieraus ergäbe sich für uns eine eklatante Verschlechterung der Wohnqualität.

Des Weiteren befindet sich die Zufahrt im Abstand von ca. 10 Metern zu unserem Schlafzimmer. Es stellt sich hier für uns die Frage, ob der Emissionsschutz ausreichend geprüft wurde, da durch KFZ (Kiesstraße), Garagentore, auftretende Halleffekte, etc. eine erhebliche Störung der Nachtruhe zu befürchten ist.

Hier würde eine Einliegerwohnung die Situation nochmals verschärfen, diese wird aber nach Aussage von Herrn Bürgermeister Finauer (im Gegensatz zu Ihrer Bekanntmachung) nicht genehmigt werden. D.h. wir gehen davon aus, dass das Gebäude ohne Einliegerwohnung zu errichten ist.

Von einer Pflanzung eines Baumes direkt vor unserer Terrasse bitten wir ebenfalls Abstand zu nehmen.

Am 11.09.2019 fand ein Gespräch zwischen Landrat Robert Niedergesäß, Bürgermeister Franz Finauer, Frau Anita Langer (Bauleitplanung) und uns im Landratsamt Ebersberg statt.

In diesem Gespräch wurde ein Kompromiss-Vorschlag geschaffen, der auch unsere Belange berücksichtigen würde. Es handelt sich hierbei um eine deutliche Verkleinerung des geplanten Gebäudes und eine erhebliche Verschiebung des gesamten Komplexes nach Nordost.

Es wäre schön, wenn sich der Gemeinderat diesem Vorschlag anschließen würde. Gerne stehen wir auch für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Eine Verschattung des Grundstücks Flur-Nr. 1212/3 ist lediglich in den Morgenstunden (nur Frühling bis Herbst) gegeben. Von einer vollständigen Verschattung im Winter zu sprechen, entbehrt jeglicher Grundlage. Im Winter würde das Gebäude so gut wie keinen Schatten auf das Grundstück werfen, da die Sonne in den Wintermonaten im Südosten aufgeht (nachzusehen im Internet unter www.sonnenvverlauf.de).

Die Nutzung der Zufahrt der Garage stellt aus Sicht der Gemeinde eine völlig normale Nutzung eines Wohngrundstücks dar, die von den anliegenden Nachbarn hingenommen werden muss. Die Untere Immissions-

schutzbehörde (UIB) am Landratsamt Ebersberg wurde und wird an dem Verfahren beteiligt. Die UIB hat in ihrer Stellungnahme keine Bedenken geäußert. Eine erhebliche Störung der Nachtruhe ist nicht erkennbar.

Die Satzung trifft keine Aussagen über mögliche Einliegerwohnungen. Nach jetzigem Stand ist keine Einliegerwohnung geplant. Aussagen hierzu sind also reine Spekulation. Auch eine zusätzliche Einliegerwohnung würde zu keiner für die Nachbarschaft unzumutbaren Lärmsituation führen.

Die Belange der Nachbarn auf Flur-Nr. 1212/3 werden wir folgt gewürdigt:

Von der Festsetzung eines zu pflanzenden Baums vor der Terrasse der Nachbarn wird abgesehen.

Die Größe der Baugrenzen wird reduziert. Die Baugrenze wird einen Abstand von 6 m zur südwestlichen Grundstücksgrenze haben.

Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen

C. Abwägungsbeschluss, Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Die Abwägung wird in der vorliegenden Form beschlossen.

Aufgrund der Abwägung ergeben sich Änderungen an der Satzung, die eine erneute Auslegung der Satzungsunterlagen nötig machen. Die Änderungen wurden bereits in die Planung eingearbeitet.

Zusätzlich ergeben sich noch folgende Änderungen und Anpassungen:

Die Grundfläche für Hauptgebäude wird von 160 m² auf 140 m² reduziert (Vorschlag des Gemeinderats)

Die Wandhöhe wird leicht von 6,20 m auf 6,40 erhöht (Wunsch des Bauherrn)

Das Baugrundstück wurde in der Zwischenzeit offiziell vermessen. Im Plan wurden die Grundstücksgrenzen und die neue Flur-Nummer angepasst.

Der Gemeinderat billigt die vorgelegte Planung und beschließt die erneute öffentliche Auslegung (§§ 3.2 und 4.2 BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute öffentliche Auslegung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis

JA	15 Stimmen
NEIN	0 Stimmen