

# **GEMEINDE ANZING LANDKREIS EBERSBERG**



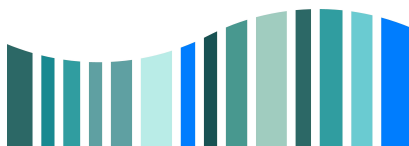
## **ERGÄNZUNGSSATZUNG „ANZING – NÄHE PARKSTRASSE“ nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB**

### **BEGRÜNDUNG**

Plandatum: 10.03.2020

#### **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 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 im Ortsteil Obfling in der Nähe der Parkstraße. Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nr. 1159 (Teilfläche) und 1212/5 der Gemarkung Anzing mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1.300 m<sup>2</sup>.

Auf der Teilfläche der Flur-Nr. 1159 befinden sich die Zufahrt zur Hofstelle, Wiesenflächen und ein zu erhaltender Baum. Die Flur-Nr. 1212/5 besteht aus Wiese im westlichen Bereich und Ackerland.

Das Grundstück Flur-Nr. 1212/5, 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
- 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 das Grundstück mit der Flur-Nr. 1212/5 zugrunde gelegt. Auf dem Teilbereich der Flur-Nr. 1119 finden keine 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:

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

Größe der Eingriffsfläche (Flächenanteil Flur-Nr. 1212): 870 m<sup>2</sup>

**Größe der Ausgleichsfläche: 870 m<sup>2</sup> x 0,3 = 261 m<sup>2</sup>**

### **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 Forsts liegt, soll eine Gehölzpflanzung als Waldrand angelegt werden.

Die Ausgleichsfläche ist im Anhang dargestellt und die Maßnahmen sind beschrieben.

## 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 Gemeinden Anzing und Forstinning
- Stadtwerke München

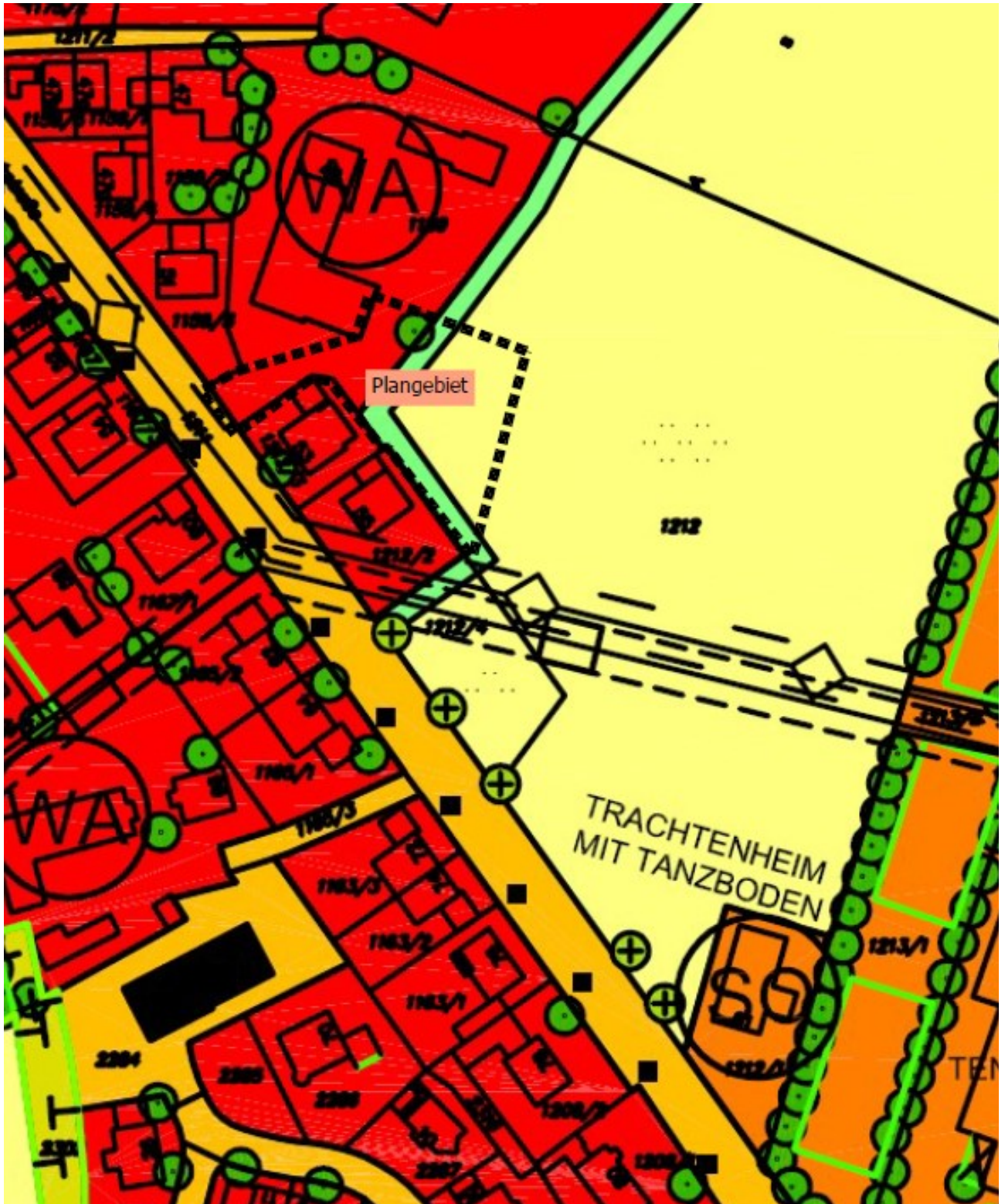
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 statt.

Aufgrund von abzuwägenden Stellungnahmen ist eine erneute Auslegung durchzuführen (§§ 3.2 und 4.2 BauGB). Diese findet in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Anzing, .....

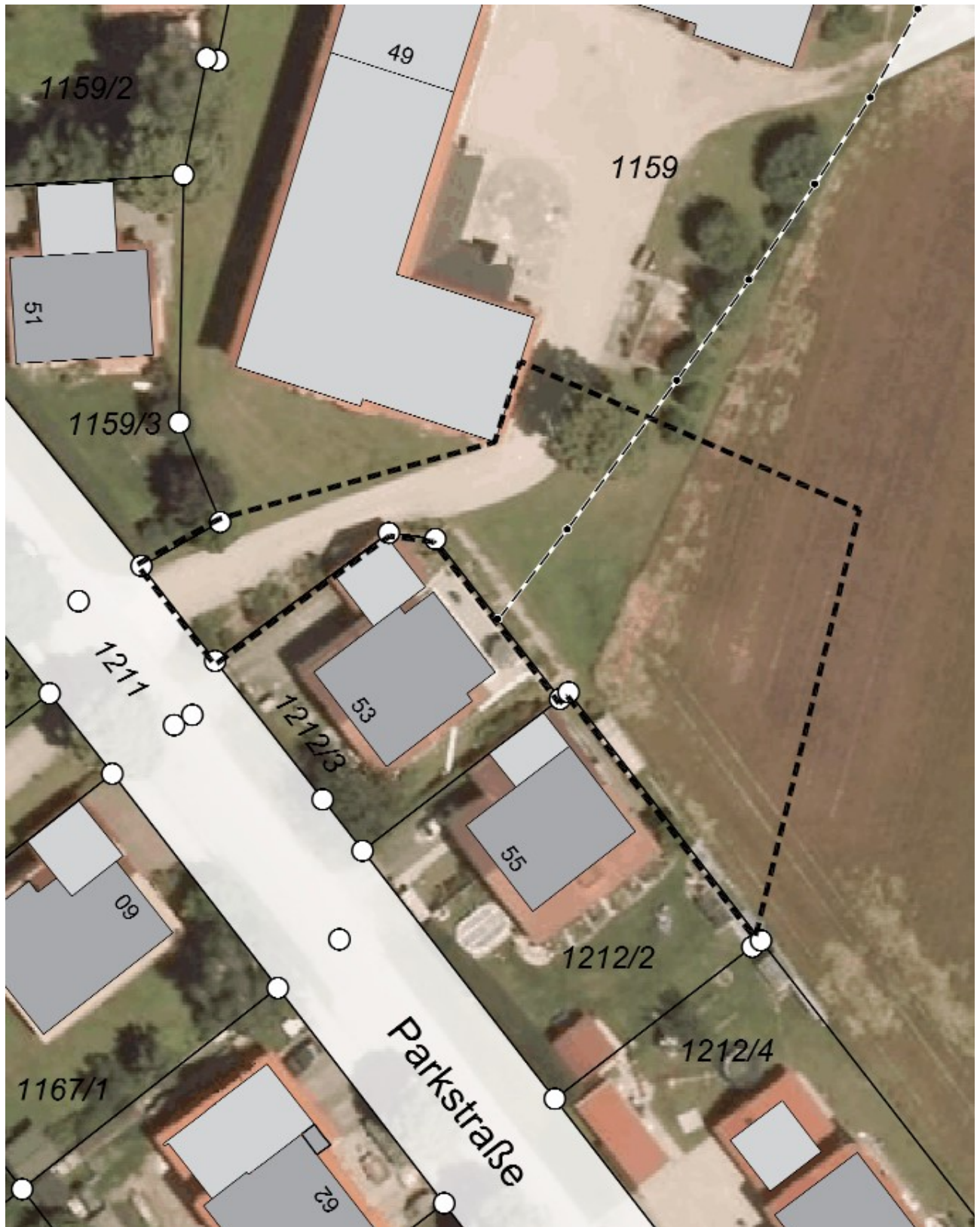
.....  
1. Bürgermeisterin Kathrin Alte

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



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (ohne Maßstab)





Orthofoto mit Geltungsbereich Plangebiet (ohne Maßstab)





Baugrundstück mit Hofzufahrt



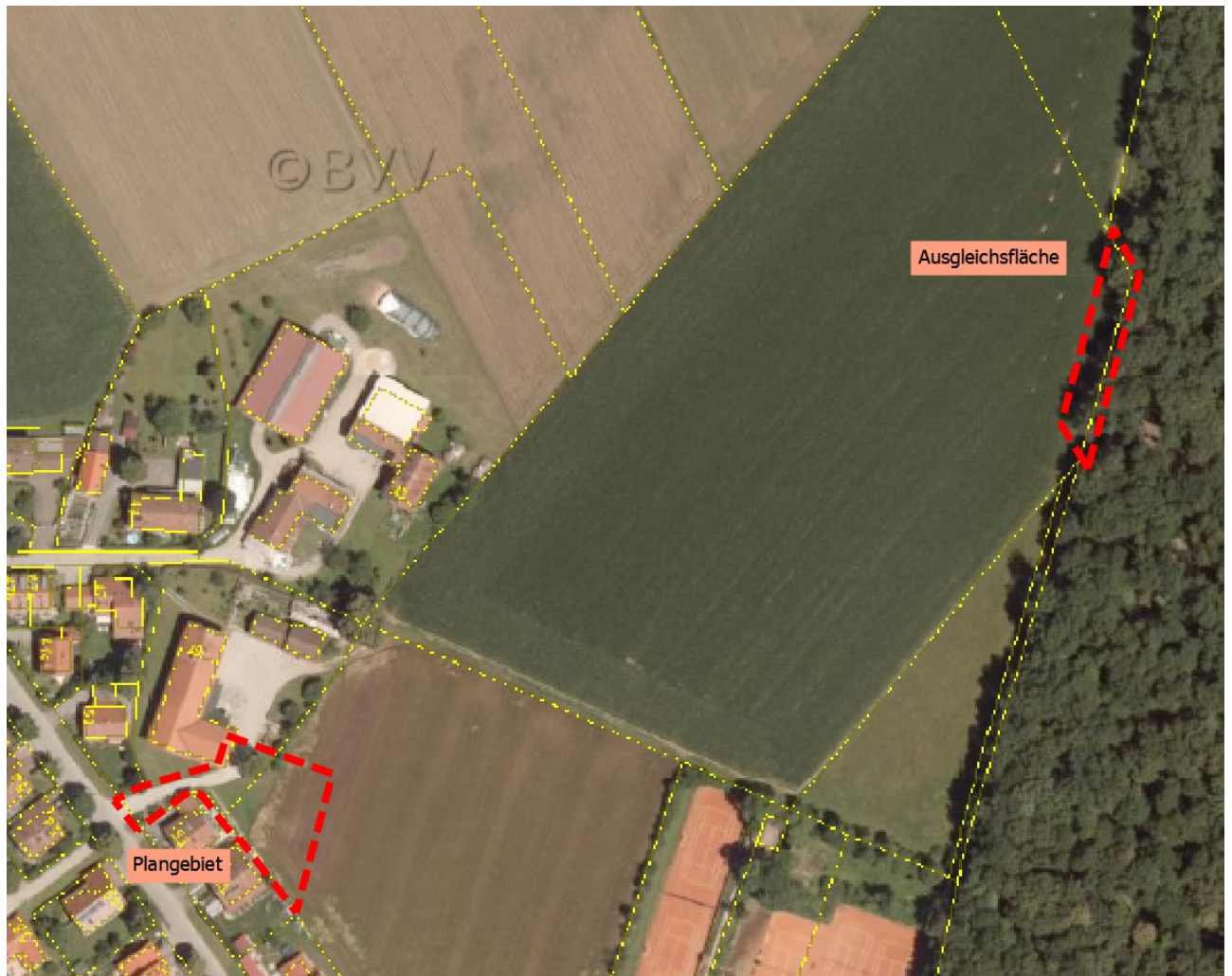
Baugrundstück





Ausgleichsfläche am Waldrand Ebersberger Forst

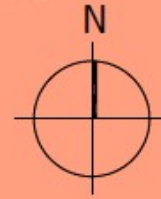




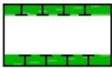

Luftbild Lage Plangebiet und Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Gemeinde Anzing  
Ergänzungssatzung "Anzing - Nähe Parkstraße"

Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1217  
Gemarkung Anzing



## 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: 261 m <sup>2</sup>  |
| 2. |  | Gehölzhecke, einheimische standortgerechte Gehölze  |

Plan Ausgleichsfläche

## DURCHFÜHRUNG UND PFLEGE AUSGLEICHSMASSNAHME:

### Pflanzenauswahl, -qualität und -dichte

Einheimische Gehölze,  
Pflanzqualität mind. 2xv., o.B. 60-100,  
Pflanzdichte 1 Stück / 1,5 m<sup>2</sup>,  
die Pflanzung erfolgt in 3 Reihen, Reihenabstand 1,5 m (4,5 m Gesamtbreite),  
Pflanzenabstand in den Reihen 1,0 m

### Artenauswahl:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

### Herstellung und Pflege:

Die Ausgleichsfläche ist in der dem Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (März/April oder Oktober/November) anzulegen.

Die Pflanzfläche ist nach der Pflanzung zu mulchen (Stroh oder Rindenmulch).

Die Pflanzung ist durch einen Wildschutzzaun vor Wildschäden zu schützen

Bis zum geschlossenen Aufwuchs der Pflanzung ist Unkraut mehrmals im Jahr auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch in der Fläche verbleiben.

In den ersten 2-3 Jahren ist die Pflanzfläche bei Bedarf zu wässern.

Der Wildschutzzaun ist bis zum geschlossenen Aufwuchs der Pflanzung Instand zu halten und regelmäßig auf Dichtheit zu kontrollieren. Nach dem geschlossenen Aufwuchs der Pflanzung (ca. 5 Jahre) ist der Zaun wieder vollständig zu entfernen.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder Unkrautvernichtungsmitteln ist auf der gesamten Fläche untersagt. Ungewollter Aufwuchs von Ackerunkräutern wie z.B. Brennnesseln, Ampfer, Disteln oder Indisches Springkraut ist manuell zu entfernen.