GEMEINDE ANZING
LANDKREIS EBERSBERG

ERGÄNZUNGSSATZUNG „FROTZHOFEN OST“
nach § 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 16.03.2021

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 Dorfgebiet MD dargestellt (siehe Ausschnitt FNP im Anhang).

2. Größe, Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Anzinger Ortsteils Frotzhofen an der Schloßbergstraße (Staatstraße 2081). Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nr. 952/16 der Gemarkung Anzing. mit einer Fläche von ca. 512 m2. Das Grundstück wird als Garten für das Haus auf Flur-Nr. 952/4 genutzt. Das Grundstück grenzt im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Östlich und nördlich grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) an. Im Süden befindet sich die Staatsstraße 2081(siehe Luftbild im Anhang).

3. Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück soll ein Einfamilienhaus errichtet werden. Der Gemeinderat Anzing unterstützt die Pläne zur Nachverdichtung und hat deshalb in seiner Sitzung am 16.02.2021 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
- Dachausbildung
- Seitenverhältnis Hauptgebäude (Rechteck)
- Neupflanzung von Bäumen

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

5. Erschließung

Verkehr

Das geplante Baugrundstück liegt direkt an einer öffentlichen Straße (St 2081) und kann über diese erschlossen werden.

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 das geplante Baugrundstück mit der Flur-Nr. 952/16 mit einer Fläche von 512 m2 zugrunde gelegt.

Nach Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors wird das Plangebiet der **Kategorie I Typ A** zugeordnet (Kompensationsfaktor 0,3 bis 0,6). Dies wurde so im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde Ebersberg abgestimmt. Die zukünftig überbauten Flächen sind zurzeit als intensiv gepflegte Grünflächen (Privatgarten) einzuordnen. Im östlichen Grenzbereich des Grundstücks wachsen einige junge Eschen, die - soweit sie gesund bleiben – erhalten werden können. Zusätzlich sollen im östlichen Gartenbereich noch drei Bäume gepflanzt werden, um den Ortsrand besser einzugrünen.

In Abstimmung mit der UNB wird der **Kompensationsfaktor wird auf 0,5** festgelegt.

Größe der Ausgleichsfläche: 512 m2 x 0,5 = 256 m2

Ausgleichsfläche

Vor Ort stehen keine Ausgleichsflächen zu Verfügung. Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit der UNB die Kompensation des Eingriffs über eine externe Ausgleichsfläche nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche wird durch die Agentur **greeNature solutions GmbH**, Gröbn 1, 84556 Kastl, zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 401/0 der Gemarkung Wimpasing (Gemeinde Attenkirchen, Landkreis Freising). Die Ausgleichsfläche ist im Anhang dargestellt. Die Ausgleichsfläche befindet sich im gleichen Hauptnaturraum D65 (Unterbayerisches Hügelland und Isar- Inn-Schotterplatten) wie das Plangebiet.

7. Hinweise zum Verfahren

Die Gemeinde Anzing hat am 16.02.2021 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 in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 beteiligt:

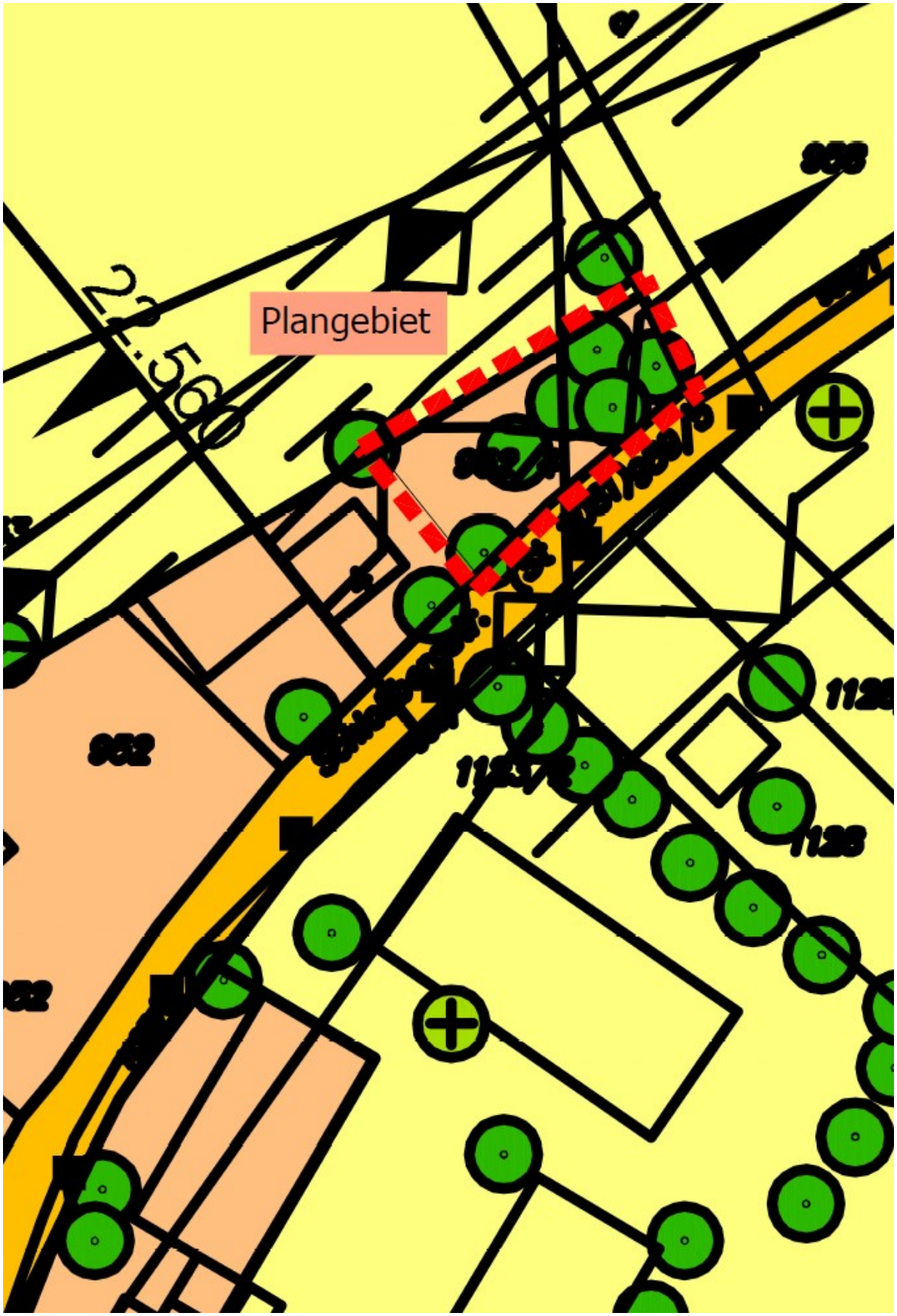
- Regierung von Oberbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
- Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- gku VE München Ost (Abwasser)
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinden Anzing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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 statt.

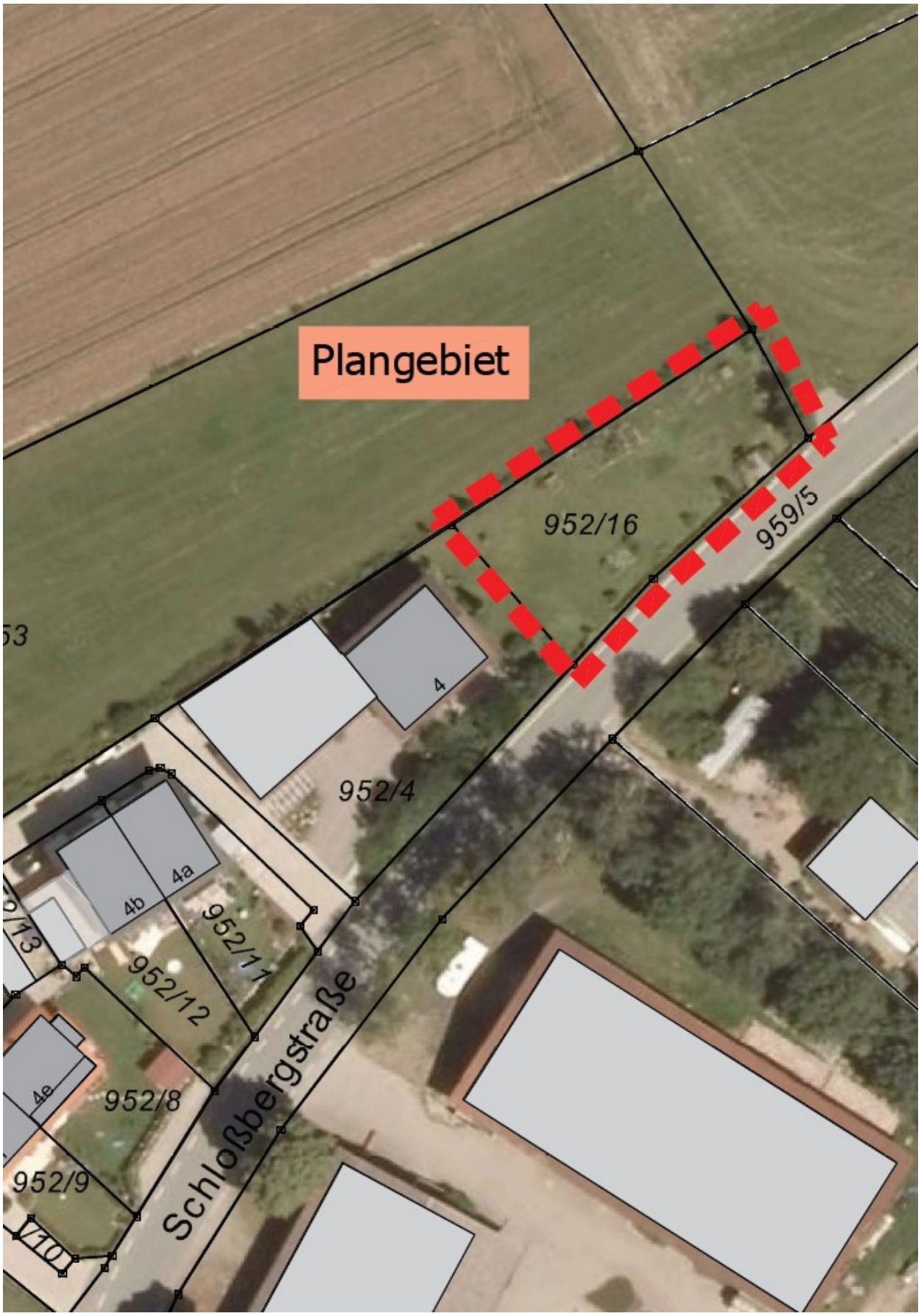
Anzing, ……

……
1. Bürgermeisterin Kathrin Alte

Anhang: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Plangebiet
Luftbild mit Geltungsbereich Plangebiet
Fotos Baugrundstück
Übersichtsplan Ausgleichsfläche



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Plangebiet (ohne Maßstab)



Orthofoto mit Geltungsbereich Plangebiet (ohne Maßstab)

Blick von Osten auf die Ortseinfahrt Frotzhofen

Baugrundstück

Einfamilienhaus Germeier Anzing – Frotzhofen

Teilflächen

- Teilfläche 05 mit 256 m² für Einfamilienhaus Germeier Anzing – Frotzhofen
- Bereits belegt: Teilfläche 04 mit 4.265 m²
- Bereits belegt: Teilfläche 03 mit 5.300 m²
- Bereits belegt: Teilfläche 02 mit 1.225 m²
- Bereits belegt: Teilfläche 01 mit 10.069 m²

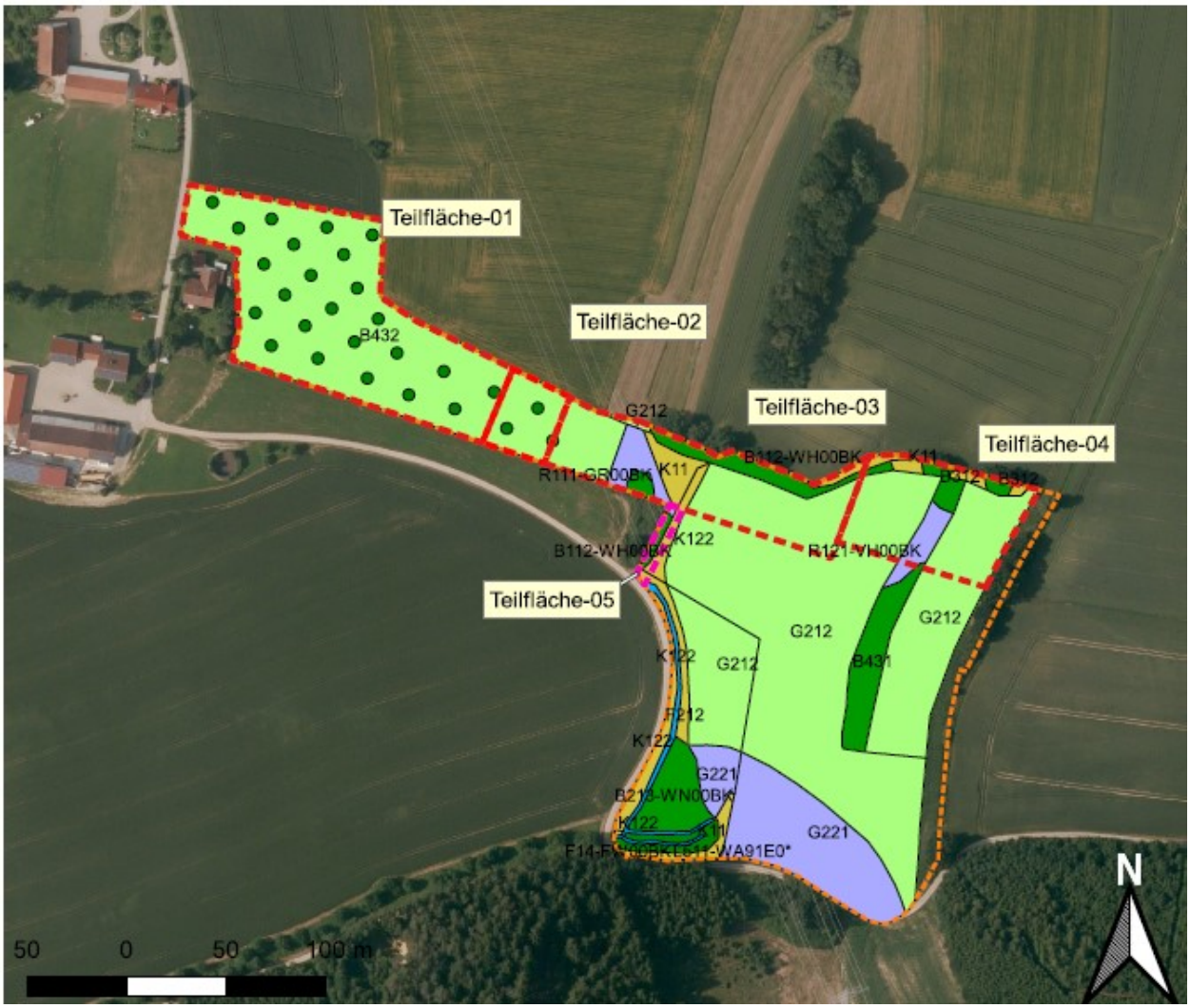
Legende

- Umgriff Gesamtmaßnahme

Maßnahmen (BNT)

- B112-WH00BK
- B213-WN00BK
- B312
- B431
- B432
- F14-FW00BK
- F212
- G212
- G221
- K11
- K122
- L511-WA91E0*
- R111-GR00BK
- R121-VH00BK

Quelle / Datengrundlage:
Dr. H.M. Schober GmbH (2016):
Konzeption von Ausgleichsflächen in der Gemeinde Attenkirchen
im Auftrag der GreeNature GmbH



Übersichtsplan Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)