

Gemeinde

Anzing

Lkr. Ebersberg

Ergänzungssatzung

Schwaigerstraße 33a – Flurnr. 1185

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Berchtold

QS: Bauer

Aktenzeichen

ANZ 2-40

Plandatum

04.10.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet – Lage und Bestandssituation	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
	3.1 Flächennutzungsplan	5
	3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
4.	Planung	6
	4.1 Verfahren	6
	4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	7

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung der Ergänzungssatzung „Schwaigerstraße 33a – Flurnr. 1185“ ist die Anfrage des Eigentümers des zum Teil bebauten Grundstücks auf Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 3 BauGB zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten. Mit dem Vorhaben ist beabsichtigt, die zwei Generationen der Familie an einem Ort zu vereinen. Das zusätzliche Gebäude soll dabei der Eltern-Generation mit einer Wohneinheit für eine Pflegekraft dienen (insgesamt 3 Wohneinheiten). Das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von ca. 124 m² sowie eine zweigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Dachgeschoss aufweisen. Das Gebäude soll zudem in relativer Straßennähe errichtet werden, so dass die südöstlich gelegenen Freiflächen erhalten bleiben können. Am Gebäude ist eine Garage angegliedert, welche mit einer Zuwegung von der Schwaiger Straße erschlossen ist. Die Zuwegung ist teilweise bereits im Bestand vorhanden. Derzeit liegt das Vorhaben planungsrechtlich im Außenbereich.

Ziel der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungssatzung“) ist eine verträgliche Verschiebung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Richtung Süden, um somit eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben zu ermöglichen. Dabei sind insbesondere die Belange des Ortsbildes besonders zu berücksichtigen. Mit geringfügiger Erweiterung des Innenbereichs kann eine angemessene Eingrünung des Ortsrandes ermöglicht werden.

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

2. Plangebiet – Lage und Bestandssituation

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt südlich des Hauptortes Anzing, westlich des Ortsteils Obelfing und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1185 (Schwaigerstraße 33a) der Gemarkung Anzing mit einer Größe von ca. 2.083 m². Das Plangebiet liegt am Rand eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiets und liegt südlich der Schwaigerstraße. Die angrenzenden baulichen Nutzungen stellen Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit zweigeschossiger Bebauung, teilweise zusätzlich mit ausgebautem Dachgeschoss, dar. Weiter nordwestlich befinden sich zudem gewerbliche Betriebe (ab ca. 80 m Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben).

Die Bebauung südlich der Schwaigerstraße (Doppelhaus Schwaigerstr. 33 und 33a) wird durch das Landratsamt als Innenbereich eingestuft (Wohnbebauung sowie Garagengebäude), so dass lediglich eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1185 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Südöstlich, südlich und südwestlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst wird gärtnerisch genutzt.

Topographie

Die überplanten Flächen sind weitestgehend eben und liegen auf einer Höhe von ca. 521 m ü NHN.

Grünausstattung

Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1185 stellt eine gärtnerisch genutzte Freifläche der Bestandsbebauung Schwaigerstraße 33a dar. Die bereits vorhandene Wohnbebauung mit einer Doppelhaushälfte grenzt unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich an. Ein Gehölzbestand ist im südlichen Teilbereich des Plangebiets vorhanden.

Erschließung

Das Grundstück Fl.Nr. 1185 ist über die Schwaigerstraße bereits vollständig erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Eine verkehrliche und technische Erschließung sind somit gewährleistet. Im Falle einer Grundstücksteilung sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung zu sichern.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09/2022

Emission

Aufgrund der direkt anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen zu rechnen, die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehen. Entsprechende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen sind zu tolerieren. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung eine Fläche für die Landwirtschaft mit Strukturdarstellungen von bestehenden Bäumen dargestellt. Die südöstlich, südlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind ebenso als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Plangebiets befindet sich zudem die Richtfunkstrecke 23093. Des Weiteren befindet sich südlich entlang der Schwaigerstraße ein Streifen für eine Ortsrandeingrünung. Nördlich der Schwaigerstraße grenzen Flächen eines Allgemeinen Wohngebiets an.

Trotz der Darstellung des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft ist aufgrund der geringfügigen Einbeziehung von Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie der bereits als Innenbereich eingestuften Bestandsbebauung Schwaigerstr. 33/33a von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

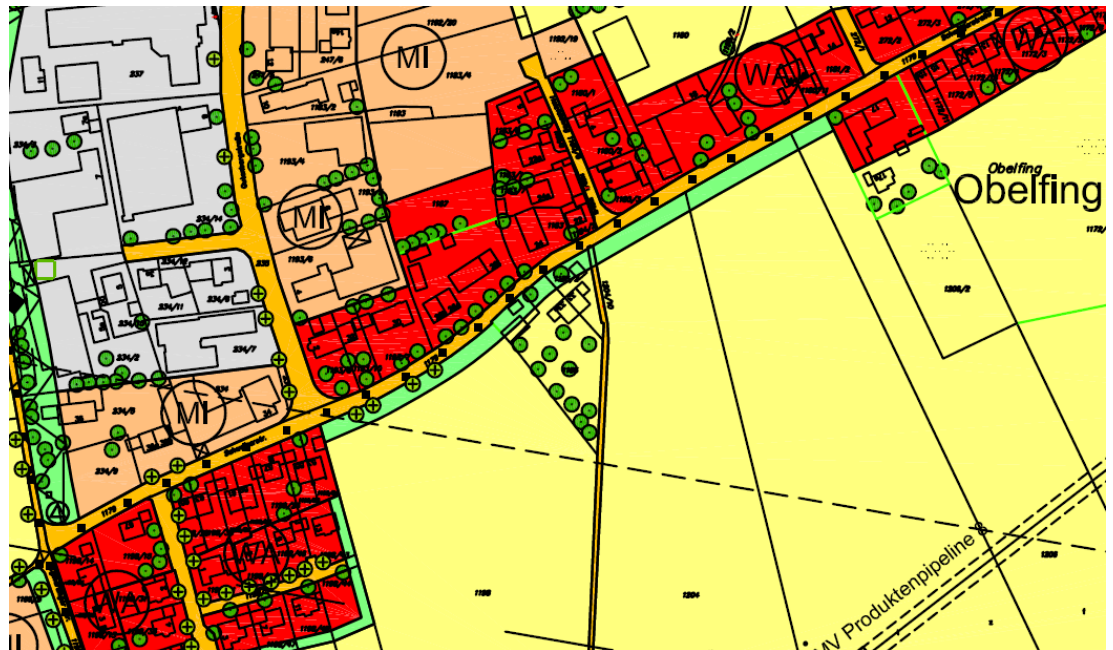


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Denkmalschutz

Bodendenkmäler werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt.

Bodenschutz

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung stellt lediglich eine geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen dar. Die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1185 (außerhalb des Plangebiets) ist bereits dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Die geringfügige Einbeziehung von Außenbereichsflächen trägt einer optimierten Nutzung von Innenbereichspotentialen bereits erschlossener Grundstücke Rechnung.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Umgriff der Änderung keine bekannt.

Wasserschutz

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsbereich noch im wassersensiblen Bereich. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Immissionsschutz

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der umgebenden Nutzungsstruktur ist von einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Von einer Beeinträchtigung von umgebenden Nutzungen durch Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszugehen.

Sonstige Baubeschränkungen

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) über die genannten hinaus sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Planung

4.1 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Vielmehr soll die Voraussetzung für eine geringfügige bauliche Entwicklung im Rahmen des bestehenden baulichen Zusammenhangs und zur Beurteilung dieser Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten und geringfügig ergänzt werden. Zudem geht die Gemeinde Anzing bei einer den Maßgaben und Festsetzungen dieser Satzung folgenden Bebauung der einbezogenen Grundstücke von einer gestalterischen und ökologischen Verbesserung der Ortsrandlage aus.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, insbesondere hinsichtlich der lediglich geringfügigen Einbeziehung von Flächen im Außenbereich.

Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter noch für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden somit erfüllt. Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Innerhalb der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zukünftig nach § 34 BauGB. Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen werden vereinzelt Festsetzungen getroffen:

Zur räumlichen Steuerung der Bebauung werden Baugrenzen festgesetzt. Eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs zur Realisierung eines zusätzlichen Gebäudes wird damit ermöglicht und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Diesbezüglich sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Anordnung der baulichen Anlagen im nördlichen Teil des Plangebiets in Straßennähe wird somit erreicht. Zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Zur Reduzierung der möglichen Versiegelung im Ortsrandbereich ist die Größe von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen beschränkt.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern gewährleisten ein Einfügen in die angrenzende Bebauung unter Berücksichtigung der Ortsrandlage. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach § 34 BauGB, die kleinteilige Wohnbebauung mit zweigeschossiger Bebauung mit teilweise zusätzlichem Dachgeschoss ist dahingehend prägend.

Hinsichtlich der Ortsrandlage des Plangebiets sind zudem Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Die Fläche für die Erhaltung von Gehölzen sowie Baumpflanzungen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gewährleisten eine angemessene Eingrünung des Ortsrandes. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung. Mit der Gewährleistung einer qualifizierten Bepflanzung kann auf einen weitergehenden naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden (s.u.).

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Bebauung auf den in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen stellen einen Eingriff dar, welcher in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. auszugleichen ist (Eingriffsregelung gem. § 34 Abs. 5 S. 4 BauGB). Gemäß dem Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021 wird für die gegenständliche Ergänzungssatzung die sog. vereinfachte Vorgehensweise angewendet. Bei der vereinfachten Vorgehensweise werden hinsichtlich Inhalt, Art und Umfang des vorgesehenen Eingriffs entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und zur

Lebensraumverbesserung festgesetzt, so dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Die dafür einzuhaltenden Kriterien für die Anwendung der sog. vereinfachten Vorgehensweise sind aus folgender Checkliste ersichtlich – werden alle Fragen mit „ja“ beantwortet, gelten die Voraussetzungen als erfüllt:

0 Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)

JA: Die Ergänzungssatzung beinhaltet Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und sieht eine Ortsrandeingrünung vor.

1. Vorhabenstyp

1.1 Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.

JA: Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 2.083 m².

1.2 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

JA: Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der umgebenden Nutzungsstruktur ist von einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet auszugehen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

JA: Mit Festsetzung einer Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Zusätzlich gilt eine maximale Größe für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Bereich der einbezogenen Flächen ist von einer deutlich niedrigeren GRZ als 0,3 auszugehen (bei vollständiger Versiegelung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zusätzliche Errichtung von Nebenanlagen von insgesamt 15 m² außerhalb der Baugrenzen ergäbe sich eine GRZ von 0,28 – Abstandsflächen und das Gebot des Einfügens gemäß § 34 verbleiben dabei jedoch unberücksichtigt). Auch bei einer Gesamt-Betrachtung des Plangebiets ist hinsichtlich der umgebenden Bebauungsdichte von ca. 0,20 der Hauptgebäude (Bebauung zw. Gutenbergstr. 2 und Schwaigerstr. 20 sowie Schwaigerstr. 33/33a) nicht von einer GRZ größer als 0,3 auszugehen.

2. Schutzgut Arten und Lebensräume

2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),

- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete

- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

JA: Die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1185 wird gärtnerisch genutzt, die vorhandenen Gehölze werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt.

- 2.2 *Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.*

JA: Bäume zur Ortsrandeingrünung sind festgesetzt.

3. *Schutzgut Boden und Fläche*

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.

JA: Die Festsetzung einer Baugrenze begrenzt die maximal mögliche Versiegelung. Zur Verringerung der Auswirkungen der Versiegelung sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

4. *Schutzgut Wasser*

- 4.1 *Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.*

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

JA: Gemäß der Grundwasser-Messstelle (Nr. 16332; Obelfing 306; ca. 400 m Luftlinien-Entfernung) liegt der mittlere Wasserstand bei 514,92 m ü. NN, der höchste Wasserstand bei 517,48 m ü. NN (Geländehöhe: 519,18 m ü. NN). Das Plangebiet weist eine Höhe von ca. 521 m ü. NHN auf. Es ist daher davon auszugehen, dass ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

- 4.2 *Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.*

JA: Das Vorhaben stellt keine Beeinträchtigung für o.g. Schutzgüter dar.

- 4.3 *Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.*

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

JA: Mit Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen stehen ausreichend unbebaute Flächen zur Verfügung.

5. *Schutzgut Luft/Klima*

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

JA: Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht auszugehen.

6. *Schutzgut Landschaftsbild*

- 6.1 *Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.*

JA

6.2 *Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.*

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

JA: Die Planung berücksichtigt o.g. Anforderungen. Die Festsetzung von Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünungen werten das Orts- und Landschaftsbild auf.

6.3 *Einbindung in die Landschaft:*

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen

JA: Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünungen gewährleisten die landschaftstypische Einbindung.

Da sämtliche Anforderungen der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind, ist für den Eingriff der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen kein Ausgleich erforderlich.