

# Gemeinde Anzing

Landkreis Ebersberg

## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Anzing-Nord –  
Erweiterung und Umstrukturierung  
Städtebauliche Begründung

07.11.2017 (Vorentwurf)



Bearb.: Susanne Bauer, Andreas Berchtold

610-41/1-23



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Arnulfstraße 60  
80335 München  
Telefon +49 (0) 89 53 98 02-0  
Telefax +49 (0)89 5 32 83 89  
E-Mail [pvm@pv-muenchen.de](mailto:pvm@pv-muenchen.de)  
Internet [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

## Inhaltsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG.....   | 3  |
| 1    Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....                                       | 3  |
| 2    Planungsrechtliche Voraussetzungen.....                                       | 3  |
| 2.1    Bisherige Flächennutzungsplanung.....                                       | 3  |
| 2.2    Übergeordnete Vorgaben .....  | 4  |
| 3    Änderungsbereich .....  | 6  |
| 3.1    Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets und bisherige Darstellung ..... | 6  |
| 3.2    Inhalt der Änderung, Planungsziel und neue Darstellung .....                | 8  |
| 4    Alternativenprüfung .....   | 9  |
| 5    Klimaschutz, Klimaanpassung .....   | 10 |
| 6    Flächenbilanz .....   | 11 |
| 7    Sonstiges .....   | 11 |
| 8    Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....               | 11 |
| Literatur.....   | 13 |

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Anzing hat am 6. Dezember 2016 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ und im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ durchzuführen.

Anlass ist v.a. die Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes und die geregelte Nachfolgenutzung des bisherigen Standortes.

Dieser Standort befindet sich derzeit westlich der Erdinger Straße (St. 2081) im Gewerbegebiet Anzing-Nord und wird den Anforderungen eines modernen Lebensmittelmarkts nicht mehr gerecht. Zur Sicherung und Stärkung einer zukunftsfähigen und dauerhaften Nahversorgung in der Gemeinde Anzing soll für die Verlagerung und Erweiterung des Marktes eine bauliche Entwicklung östlich der Erdinger Straße (St. 2081) ermöglicht werden und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Der bisherige Standort des Lebensmittelmarktes soll im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes „Anzing-Nord“ für neue Betriebsansiedlung von lokalen und regionalen Gewerbebetrieben genutzt werden und somit zur Förderung der lokalen Wirtschaft beitragen.

Zusätzlich soll die Fläche westlich der bestehenden Feuerwehr, die ursprünglich als Erweiterungsoption als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt wurde, zwischenzeitlich hierfür aber nicht mehr benötigt wird, als Mischgebiet umgewidmet werden.

### 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Bisherige Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Anzing verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 05.06.2012, ausgearbeitet durch Huber Planungs-GmbH, Rosenheim.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamts Ebersberg vom 01.03.2013 genehmigt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.05.2013.

Bislang erfolgten zwei Änderungen des Flächennutzungsplanes, beide ausgearbeitet durch den Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Michael Haas, Grafing.

Die 1. Änderung umfasst den Bereich des derzeit bestehenden Lidl-Lebensmittelmarkts (Grundstück Fl. Nr. 667) im Gewerbegebiet Anzing-Nord westlich der Erdinger Straße (St 2081). Mit der 1. FNP-Änderung wurde die bisherige Darstellung als Gewerbegebiet geändert in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“, da durch eine erste erforderliche Erweiterung des seit 2005

bestehenden Marktes die Großflächigkeit erreicht wurde und somit die Darstellung eines Sondergebietes erforderlich wurde. Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ durchgeführt.

Diese 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.06.2014 wurde mit Bescheid vom 23.07.2014 durch das Landratsamt Ebersberg genehmigt und am 05.08.2014 bekannt gemacht.

Die 2. FNP-Änderung in der Fassung vom 12.01.2016 beinhaltet eine Erweiterung des Dorfgebietes im Ortsteil Unterasbach. Diese Änderung wurde mit Bescheid vom 01.02.2016 durch das Landratsamt Ebersberg genehmigt und am 01.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2.2 Übergeordnete Vorgaben

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, Fortschreibungsentwurf vom Juli 2016) und dem Regionalplan München (RPM, Stand Januar 2014, Fortschreibungsentwurf vom Dezember 2015) ergeben sich für die Gemeinde Anzing (Region 14) folgende wesentliche Planungsvorgaben:

LEP 5.3.1 (Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind aber Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden. Gemäß LEP 5.3.2 (Z) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.“ Gemäß der Begründung des Ziels 5.3.2 des LEP sind „städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend. Sie verfügen über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereichs und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Der Entwurf zur Gesamtfortschreibung des LEP 2016 enthält folgende Formulierungen zum Thema Einzelhandel und Versorgung: Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (Z 3.1). Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist anzustreben (Z 3.2). In unterversorgten Teilräumen sollen flexible Versorgungskonzepte die Grundversorgung gewährleisten (G 3.3).

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms für Natur und Landschaft werden in den Umweltberichten zu den verbindlichen Bauleitplanungen (Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“) ausgeführt bzw. für das Gemeindegebiet konkretisiert.

Die Konkretisierung der landesplanerischen Leitlinien erfolgte im Regionalplan der Planungsregion 14 (RP14). Der Regionalplan 14 für die Region München wird derzeit fortgeschrieben und an die Ziele und Grundsätze des LEP angepasst.

In der Raumstrukturkarte der Region München liegt die Gemeinde Anzing in der äußeren Verdichtungszone, unmittelbar an der A94 als Entwicklungsachse von über-regionaler Bedeutung.

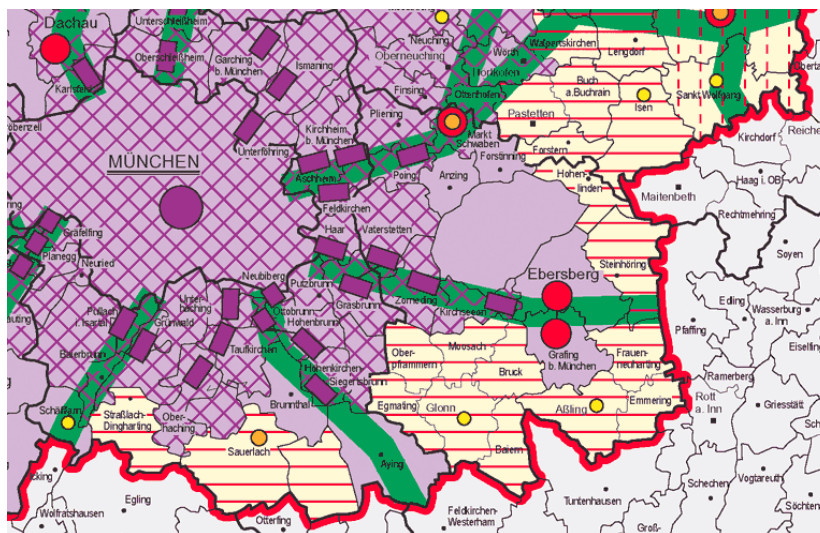


Abb. 1: Auszug aus Karte „Raumstruktur“ des Regionalplans München – ohne Maßstab



Abb. 2: Auszug aus Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München – ohne Maßstab

Der Regionalplan enthält im Kapitel Wirtschaft und Dienstleistungen folgende relevante Grundsätze und Ziele:

Flächen für die Einzelhandelsversorgung der Bevölkerung sollen auf nachhaltige, d.h. zukunftsfähige, flächensparsame und umweltverträgliche Standorte ausgerichtet werden (G 2.5.1.3). An den Standorten des Einzelhandels in städtebaulich integrierten Lagen sollen die Möglichkeiten zur Erhaltung, Weiterentwicklung und Bereitstellung ausreichender Kapazitäten für die Grundversorgung gewährleistet sein. Auf einen breiten Branchenmix soll hingewirkt werden (G 2.5.1.7). In allen Gemeinden soll die verbrauchernahe Grundversorgung im Einzelhandel zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs sichergestellt werden (Z 2.5.2.1).

Da der neue Standort für das geplante Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ an einen bestehenden Siedlungszusammenhang anschließt, fußläufig gut erreichbar sowie an den ÖPNV angebunden ist und das



Angebot an Waren sich auf den örtlichen Einzugsbereich ausrichtet, ist fest zu stellen, dass das Ziel der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch die neue Planungsabsicht der Gemeinde Anzing verfolgt wird. Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Planungen.

### **3 Änderungsbereich**

#### **3.1 Lage, Größe, Beschaffenheit des Plangebiets und bisherige Darstellung**

##### Geltungsbereich Süd

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Anzing an der Staatsstraße St 2081 (Erdinger Straße) nach Markt Schwaben.

Der Geltungsbereich Süd der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1/20, 572/4, 606/4, 608, 608/8, 609/16, 637/13, 667, 667/7, 669, 669/15, 669/25 und teilweise die Grundstücke Fl. Nr. 609/7, 672, alle Gemarkung Anzing und hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,1 ha.

Er umfasst einerseits einen Teilbereich des bestehenden Gewerbegebietes „Anzing-Nord“, der mit Ausnahme einer Fläche westlich der Feuerwehr (Grundstück Fl. Nr. 669/25) bereits bebaut ist mit der Feuerwehr (Fl. Nr. 669) und dem bestehenden Lebensmittelmarkt (Fl. Nr. 667) und andererseits östlich der Erdinger Straße eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche (Grundstück Fl. Nr. 608).

In Nord-Süd-Richtung verläuft die Staatsstraße St 2081 (Erdinger Straße) und in Ost-West-Richtung die Straße „Gewerbepark.“

Das Grundstück Fl. Nr. 667 wird derzeit durch einen Lebensmittelmarkt und dessen Parkplatzanlage genutzt, der nun auf den Bereich östlich der Erdinger Straße (Grundstück Fl. Nr. 608) verlagert werden soll. Nördlich des bestehenden Lebensmittelmarktes und der Feuerwehr befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an ein bestehendes Mischgebiet an. Im südlichen Randbereich des Grundstück Fl. Nr. 667 befindet sich bisher eine behelfsmäßige Ausweichroute für die Zu- und Ausfahrt der Feuerwehr. Die Grundstücke Fl. Nrn. 668 und 669/6 gewährleisten einen ca. 20 m breiten Pufferstreifen zur Wohnbebauung im Süden.

Das Grundstück Fl. Nr. 608 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich der bisher im FNP dargestellten Erweiterungsfläche für den Friedhof befindet sich der Friedhof der Gemeinde Anzing. Entlang der bestehenden Friedhofsmauer verläuft ein Feldweg, der in die freie Landschaft führt. Im Nordosten grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Des Weiteren wird eine Ersatzgrünfläche für die Reduzierung der privaten Grünflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 572/4 dargestellt. Auf dieser Fläche soll der Entwässerungsgraben naturnah ausgebaut werden. Zusätzlich ist eine breite, grabenbegleitende Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen geplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs Süd ist topographisch ein West-Ost-Gefälle festzustellen. Die Staatsstraße liegt auf ca. 519 m ü NN, zur östlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände auf ca. 514 m ü NN ab, zur westlichen Geltungsbereichsgrenze steigt es auf ca. 523 m ü NN an.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich östlich der Staatsstraße St 2081 als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche zur Erweiterung des südlich gelegenen Friedhofs inklusive Eingrünungsstrukturen dargestellt.

Im Bereich westlich der Staatsstraße St 2081 ist das Grundstück Fl. Nr. 667 als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (1. Änderung des FNP) dargestellt. Der westlich daran angrenzende Bereich ist als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr dargestellt.

Im Osten des Ortes verläuft durch das Biotopverbundprojekt Sempt-Schwillach-Tal, das im rechtskräftigen FNP als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist.



Abb. 3: Geltungsbereich Süd: Rechtswirksamer FNP der Gemeinde Anzing in der Fassung vom 05.06.2012 inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 01.04.2014 (links) und der vorliegenden 3. Änderung (rechts, im Parallelverfahren)

### Geltungsbereich Nord

Das Plangebiet liegt am westlichen Ufer der Sempt, östlich des Weilers Staudach und südöstlich der Köppelmühle.

Der Geltungsbereich Nord der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst teilweise die Grundstücke Fl.Nrn. 519/3 und 1536, beide Gemarkung Anzing und hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,5 ha.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und liegen auf ca. 506 m ü NN.

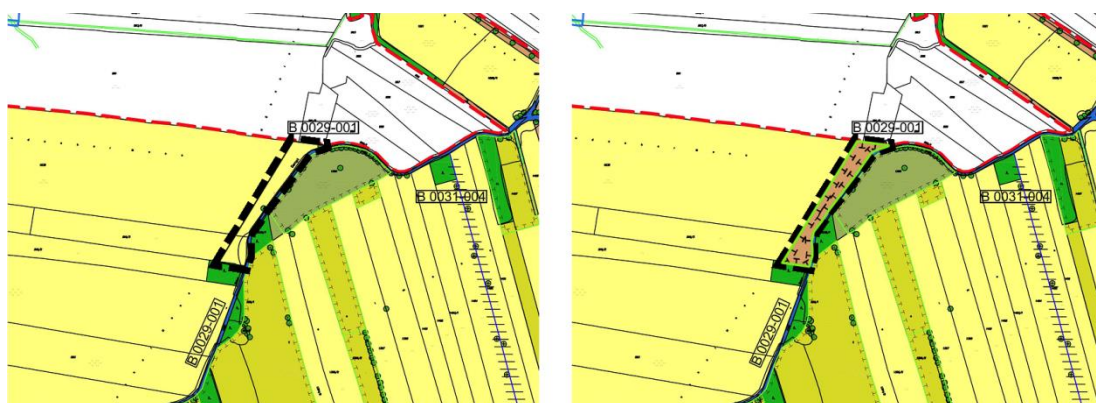


Abb. 4: Geltungsbereich Nord: Rechtswirksamer FNP der Gemeinde Anzing in der Fassung vom 05.06.2012 und der vorliegenden 3. Änderung (rechts, im Parallelverfahren)

### 3.2 Inhalt der Änderung, Planungsziel und neue Darstellung

#### Geltungsbereich Süd

Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung will die Gemeinde Anzing die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes schaffen. Die Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ sowie im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ für den neuen Standort und einen neuen Kreisverkehrsnoten an der Staatsstraße St 2081 (Erdinger Straße).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt hierfür im Bereich östlich der Staatsstraße St 2081 das Grundstück Fl. Nr. 608 neu als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ dar. Auf diesem Standort soll ein neuer, attraktiver Lidl-Markt mit 1200 qm Verkaufsfläche und ca.110 Stellplätzen neu entstehen.

Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterungsfläche für den Friedhof (Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhofserweiterung) wird aufgrund noch vorhandener Flächen des bestehenden Friedhofs sowie des reduzierten zu erwartenden Bedarfs (Zunahme der Urnenbestattungen) nicht mehr benötigt, die Zweckbestimmung entfällt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg soll geringfügig nach Norden verlegt.

Der bisherige Einzelhandelsstandort (Fl. Nr. 667) wird mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wieder umgewidmet in Gewerbegebiet. Dieses Areal soll künftig für die Ansiedlung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs wird die bisher dargestellte Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr entsprechend der bestehenden Feuerwehr verkleinert, die Feuerwehr benötigt dort keine weiteren Flächen mehr. Das Grundstück Fl. Nr. 669/25 wird deshalb umgewidmet von Fläche für Gemeinbedarf in Mischgebiet.

Zur Erschließung des neuen Sondergebiets plant die Gemeinde Anzing einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 40 m im Kreuzungsbereich der Staatsstraße mit der künftigen Kreisstraße EBE 1 (derzeit noch Gemeindeverbindungsstraße „Gewerbepark“). Die Umstufung der EBE 1, Abschnitt 120 erfolgt nach Ablauf der Gewährleistung zum 02.08.2017, die Umstufungsbegehung mit Straßenbauamt Rosenheim und dem Landratsamt Ebersberg hat hierzu bereits stattgefunden.

Durch den Kreisverkehr und eine beidseitige Bebauung im Bereich des künftigen Knotenpunktes soll eine frühzeitig Verlangsamung des Verkehrs im Bereich der Ortseinfahrt und im weiteren Verlauf der Ortsdurchfahrt erreicht werden.

Für diesen Kreisverkehr werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Erdinger Straße entsprechend in ihrer Darstellung geändert. Der neugebaute Kreisverkehr soll zum Bestandteil der Staatsstraße St 2081 vom Straßenbauamt München neu gewidmet werden.



Da in diesem Bereich des Kreisverkehrs künftig beidseitig eine Bebauung vorhanden sein wird, beabsichtigt die Gemeinde Anzing die neue OD-Grenze nach den Ortsdurchfahrtsrichtlinien nach Norden, nördlich des Kreisverkehrs, zu verlegen.

Entsprechend diesem, mit dem Straßenbauamt abgestimmten Vorgehen, entfällt in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der 20 m breiten Anbauverbotszone östlich und westlich der Staatsstraße St 2081 im Bereich der Grundstücke Fl. Nrn. 667 und 608.

Des Weiteren wird eine Ersatzgrünfläche für die Reduzierung der privaten Grünflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 572/4 dargestellt. Auf dieser Fläche soll der Entwässerungsgraben naturnah ausgebaut werden. Zusätzlich ist eine breite, grabenbegleitende Bepflanzung aus einheimischen Gehölzen geplant.

Die Lage des neu ausgewiesenen Sondergebietes am nördlichen Ortsrand von Anzing zur freien Landschaft hin erfordert eine sorgfältige städtebauliche, gestalterische und grünordnerische Einbindung der Bebauung in die Umgebung. Für eine qualitätvolle Eingrünung am nördlichen und östlichen Rand des Sondergebietes werden entsprechende Grünflächen dargestellt.

Die Thematik des Immissionsschutzes wird im Rahmen der Bebauungsplanverfahren mit Unterstützung des Ingenieurbüros Greiner, Germering sorgfältig behandelt.

#### Geltungsbereich Nord

Im nördlichen Geltungsbereich werden Ausgleichsflächen für erforderliche Kompensationsmaßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ auf den Grundstücken Fl.Nrn. 519/3 und 1536 dargestellt.

## **4 Alternativenprüfung**

Nach Prüfung und Abwägung möglicher Standortalternativen hat sich die Gemeinde Anzing entschieden, das vorhandene Gewerbegebiet „Anzing-Nord“ nach Osten hin zu erweitern, und den Ortsrand im Norden abzurunden.

Eine Standortuntersuchung und eine Gemeinderatsklausur im November 2015 erbrachte das Ergebnis, dass derzeit außer dem Bereich am nördlichen Ortsrand keine weiteren Flächen für eine gewerbliche Entwicklung verfügbar sind.

Die Abgrenzung des potentiellen Standortes nördlich des Gemeinde-Friedhofs erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und berücksichtigt die Schutzansprüche des Biotop-Verbundes und des Verlaufs der Sempt.

Die Gemeinde Anzing verfolgt mit der beabsichtigten Entwicklung, lokale Arbeitsplätze sowie die Nahversorgung zu erhalten und zu fördern, alternative Standorte mit besserer Eignung hierfür konnten im Gemeindegebiet nicht gefunden werden.

## 5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel   | Berücksichtigung   |
|--|--|
| <b>Hitzebelastung</b><br>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)                       | ländliche Umgebung mit naheliegenden Wiesenflächen wirkt sich positiv auf das lokale Klima aus                                     |
| <b>Trockenheit</b><br>(z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)  | Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrad entsprechend der BauNVO über Art der Nutzung, abschließend auf Ebene des Bebauungsplans |
| <b>Extreme Niederschläge</b><br>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Retentionsflächen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu regeln.   |
| <b>Starkwindböen und Stürme</b><br>(z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)   | keine exponierte Lage  |

| <b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>  | <b>Berücksichtigung im Plangebiet</b>  |
|--|--|
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien<br>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Regelung energetischer Anforderungen über einschlägige Gesetze und Richtlinien |
| Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung<br>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)   | Erschließung mit ÖPNV bereits vorhanden  |

## 6 Flächenbilanz

Die neue Darstellung des Änderungsbereichs umfasst insgesamt ca. 3,6 ha, die sich aus ca. 2,1 ha Bauflächen (ca. 0,2 ha Mischgebiet, ca. 0,7 ha Gewerbegebiet, ca. 0,8 ha Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ und ca. 0,4 ha Flächen für den Gemeinbedarf), ca. 0,9 ha Grünflächen inklusive landwirtschaftlicher Flächen und Ausgleichsflächen sowie ca. 0,7 ha Verkehrsflächen (mit Verkehrsbegleitgrün) zusammensetzen.

## 7 Sonstiges

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing mit seinen rechtswirksamen Änderungen.

## 8 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Büro Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Michael Haas, Grafing erarbeitet die Umweltprüfung für die im Parallelverfahren aufzustellenden Bauleitplanungen. In den Umweltberichten, die neben der vorliegenden Begründung des Flächennutzungsplans den Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 29 „Gewerbegebiet Anzing-Nord“ (6. Änderung) und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ beiliegen, sind die aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Parallel zur Umweltprüfungen wurde im Rahmen der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung der Ausgleichsbedarf mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Büro Haas ermittelt.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 51 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ beträgt ca. 4.442 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird auf den Grundstücken Fl.Nrn. 519/3 und 1536 mit einer Gesamtfläche von 0,5 ha ermöglicht.

Gemeinde: Anzing, den .....

.....  
(Franz Finauer, Erster Bürgermeister)



## Literatur

BaySTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) 2013: Landesentwicklungsprogramm, München

GEMEINDE Anzing (2012): Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 05.06.2012 inklusive 1. Änderung in der Fassung vom 01.04.2014

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2011): Regionalplan Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.06.2002, letzte Fortschreibung 01.11.2014