

## **12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Anzing Südost“**

Gemeinde Anzing, Ortsteil Anzing  
Landkreis Ebersberg  
Regierungsbezirk Oberbayern

**Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplanes**  
Plandatum: 04.06.2019

### **1. Allgemeines / Geltungsbereich**

Für das Gebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der am 23.03.1970 bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit elf Mal geändert, zuletzt am 05.10.2007.

In der Sitzung des Gemeinderats am 04.12.2018 wurde die zwölfte Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Diese Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. In der Sitzung des Gemeinderats vom 04.06.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies setzt voraus, dass eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Das beschleunigte Verfahren ist dann ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich. Durch das beschleunigte Verfahren soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13a sind somit gegeben.

Mit der Änderungsplanung wurde das Architekturbüro Reinhard Lindner beauftragt. Das zu ändernde Areal umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 91/2 (Mozartring), sowie eine Teilfläche der Flurnummer 92, beide Gemarkung Anzing.

### **2. Örtliche Gegebenheiten**

Das Änderungsgebiet liegt im Zentrum von Anzing. Das Änderungsgebiet ist durch vorhandene, vorwiegend Wohnbebauung umschlossen. Nördlich angrenzend befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle des Grundstückseigentümers. Diese Hofstelle wird ausgesiedelt. In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Konflikten wegen Emissionen, verursacht durch die Hofstelle.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Änderungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, daran ändert die vorliegende Planung nichts. In diesem Bebauungsplan ist im zu überplanenden Bereich, etwa auf der Hälfte der Fläche, eine private Grünfläche dargestellt. Die andere Hälfte des zu überplanenden Bereichs liegt nicht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing ist die Fläche, die nicht im Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans liegt, als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Die beabsichtigte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet widerspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Halbsatz BauGB).

#### **4. Inhalt der Änderung und Planungsziele**

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde sollte vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden.

Mit der nun vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Anzing Südost“ soll die Voraussetzung für eine maßvolle Nachverdichtung geschaffen werden. Es ist die Errichtung von drei Baukörpern geplant, zwei davon in dreigeschossiger Bauweise, einer zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Dichte der Bebauung richtet sich nach der umgebenden Bebauung. Die Stellplätze werden zum Großteil in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht. Zusätzlich werden oberirdische Stellplätze, vorwiegend für Besucher, errichtet.

Durch die maßvolle Nachverdichtung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden soll. Eine Nachverdichtung in einer bestehenden Siedlung ist der Ausweisung von Baulandflächen am Ortsrand vorzuziehen.

Vorrangige Ziele der Gemeinde Anzing sind hierbei:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum
- Deckung des Wohnraumbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen
- Sicherung einer städtebaulich und nachbarschaftlich verträglichen Erschließung
- Schaffung großzügiger Grünflächen durch Unterbringung eines Großteils der Autos in einer Tiefgarage
- Behutsames Einfügen der geplanten Gebäude ins Ortsbild durch maßvolle Baudichte und Höhenentwicklung der Baukörper
- Gute Durchgrünung des Quartiers

#### **5. Erschließung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind straßenmäßig erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der Högerstraße aus, über Parkstraße und Mozartring. Am Ende des Mozartrings wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 16,0 m angelegt. Dazu wird die bestehende Straße, die bisher über keine Wendemöglichkeit verfügt, auf dem Baugrundstück aufgeweitet, damit der erforderliche Querschnitt für Müllfahrzeuge erreicht wird. Die Leistungsfähigkeit der Anliegerstraßen wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nachgewiesen. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt vom Mozartring aus. Auf dem Baugrundstück führt eine private Erschließungsstraße in den nördlichen Bereich des Grundstücks. Von dort aus werden die oberirdischen Stellplätze angefahren.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinden Anzing und Forstinning. Ein Anschluss ist jederzeit möglich.

Die Abwässer werden abgeleitet durch den Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des gKu VE München Ost.

Der Anschluss ist jederzeit möglich.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. Der Anschluss ist jederzeit möglich.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Ebersberg.

## **6. Flächenbilanz**

Es wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Insgesamt wird eine maximale Geschossfläche von 2.430 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Gesamtfläche des zu überplanenden Areals beträgt ca. 4.046 m<sup>2</sup>.

Auf diese Weise ergibt sich eine Geschossflächenzahl GFZ von 0.60, bezogen auf die Eingriffsfläche. Diese liegt deutlich unter der in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet von 1.2.

Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 3.696 m<sup>2</sup>.

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich nehmen eine Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup> in Anspruch. Davon entfallen etwa 120 m<sup>2</sup> auf den Wendehammer, etwa 230 m<sup>2</sup> auf die private Erschließungsstraße.

## **7. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerischer Bauordnung BayBO sind einzuhalten.

Vor Durchführung der Maßnahme, in jedem Fall vor dem Humusabtrag, ist das natürliche Gelände durch einen Vermessungsingenieur aufzunehmen und in einem Bestandsplan darzustellen

## **8. Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine denkmalpflegerischen Verdachtsflächen auf Bodendenkmälern. Vorsorglich finden sich in der Satzung Festsetzungen, die den Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern regeln.

## **9. Grünordnung, Artenschutz, Eingriffsregelung und Umweltprüfung**

Das zu überplanende Areal wird momentan als Grünfläche genutzt. Baum- oder Strauchbestand ist nur an der Ostseite des Grundstücks vorhanden. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Soweit möglich soll der östlich vorhandene Baumbestand erhalten werden.

Bruthöhlen im Baumbestand sind augenscheinlich nicht vorhanden, können jedoch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Erforderliche Fällungen sind deshalb nur außerhalb der Brutzeiten zulässig.

Gleichzeitig wird durch Neupflanzungen durch Bäume und Sträucher umfangreich

Ersatz für gefällte Bäume geschaffen.

Gemäß den vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweisen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe als im Sinne von § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist hierfür nicht erforderlich. Eine Umweltprüfung nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich. Die Erstellung eines Umweltberichtes entfällt gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## 10. Sonstiges

- Einwohnerzuwachs  
Bei der festgesetzten Geschossfläche ist damit zu rechnen, dass abhängig von der Wohnungsgröße etwa 30 bis 35 Wohnungen entstehen. Somit ist mit einem Einwohnerzuwachs von etwa 100 Personen zu rechnen.
- Kosten für die Gemeinde  
Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans trägt der Grundstückseigentümer. Kosten für die Gemeinde entstehen dadurch nicht.

Wörth, den .....

Anzing, den .....

.....  
Reinhard Lindner, Architekt

.....  
Franz Finauer, 1. Bürgermeister