

2. Bestandsaufnahme und Analyse

- 2.1 Siedlungsgeschichte
- 2.2 Räumliche Einbindung
- 2.3 Rechtliche Bindungen und relevante Planungen
- 2.4 Soziale und wirtschaftliche Grundlagen
- 2.5 Städtebauliche Strukturen
- 2.6 Zusammenfassende Bewertung

2.1 Siedlungsgeschichte

Textauszüge zur Geschichte der Gemeinde, Quelle: Homepage der Gemeinde Anzing, www.anzing.de, 2018:

812

Erste urkundliche Erwähnung in der „loco anzinga“.

1472

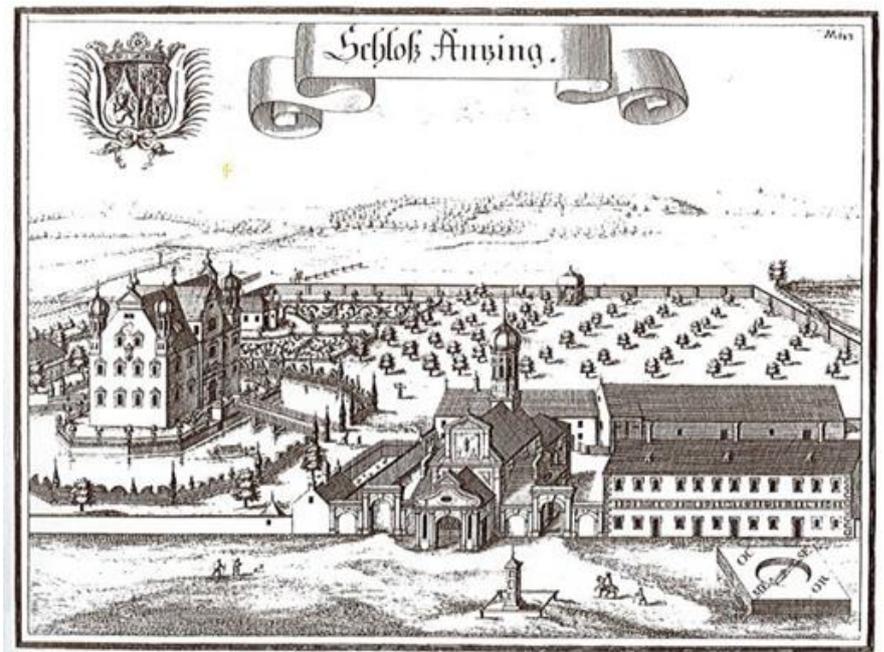
Tod von Hans Sunderndorfer, Inhaber des „Anzinger Edelsitzes“.

1585

kam der Sitz Anzing durch Heirat einer Sarah von Sunderndorfer an die Herren von Armannsparg.

1631

wurde auf Veranlassung von Kurfürst Maximilian 1. die hiesige Volksschule gegründet.



1633

verkaufte die Familie Armannsparg ihre Güter an den Münchner Kaufmann und Ratsherrn Leonhard Höger, der auch das Schloss erwarb, welches der Kupferstecher Michael Wening auf zwei Stichen verewigt hat.

1677

begann der 1681 abgeschlossene Kirchenneubau der stattlichen Pfarr- und Wallfahrtskirche St. Mariä Geburt durch den Schlierseer Maurermeister Jörg Zwinger.

1692

errichtete Anton Benno Höger die 1699 eingeweihte Högerkapelle zum Heiligen Kreuz.

1810

erfolgte die erste Landvermessung (1855 revidiert) in Anzing mit einem genauen Einblick in die damaligen Haus- und Grundstücksflächen.

1886

wurde das heute als Rathaus genutzte Gebäude als "Musterschulhaus" für 37.470,00 Mark errichtet.

1950

feierte der Gasthof "Alte Post" sein 300-jähriges Jubiläum seit der Ersterwähnung als Gaststättenbetrieb.

1963

wurde die heutige Volksschule errichtet (1967 die Turnhalle angebaut).

1984

eröffnete das Pfarrzentrum im Marienhof seine Pforten.

1989

ermöglichte der Weiterbau der Autobahn München-Passau den Anschluss Anzings ins weitere Umland.

1999

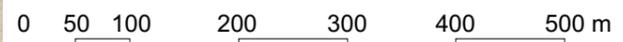
hat Anzing seit der ersten amtlichen Bevölkerungszählung vom 01.12.1840 mit damals 839 Einwohnern ca. 3.500 Einwohner erreicht. Der Ort ist vom reinen Bauerndorf zu einer durch tüchtige Handwerker und rührige Gewerbetreibende bestimmten Gemeinde gewachsen, in der zahlreiche Pendler u.a. in die nahe Münchner Wirtschaftsregion eine neue, lebenswerte Heimat gefunden haben. Zahlreiche Vereine geben dem gesellschaftlichen Leben Rückhalt und bieten Geselligkeit. Ein modernes Sportzentrum bietet Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

2011

Die Anzinger Bürgerinnen und Bürger freuen sich über die gelungenen Umbaumaßnahmen des Anzinger Rathauses.



-  Bebauung 1810
-  Bebauung 2016
-  Untersuchungsgebiet



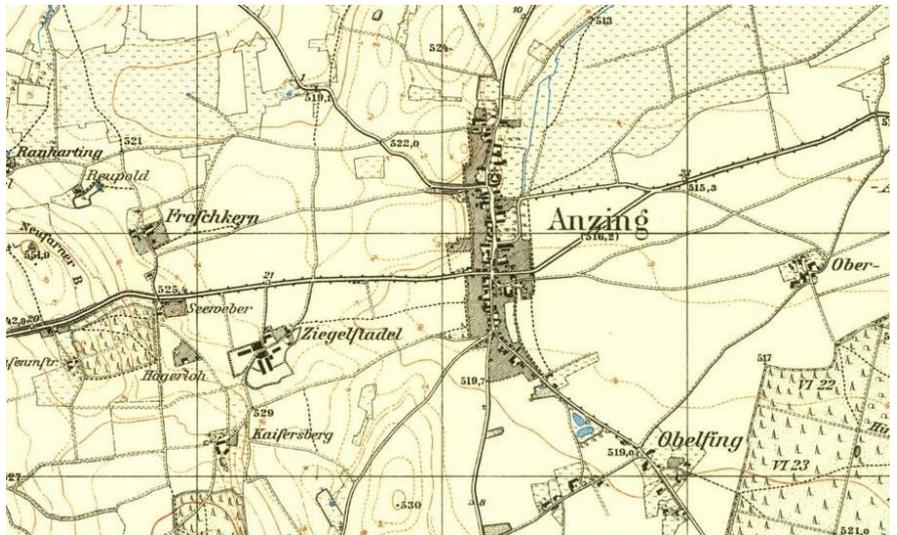
Urpositionsblatt 1853

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



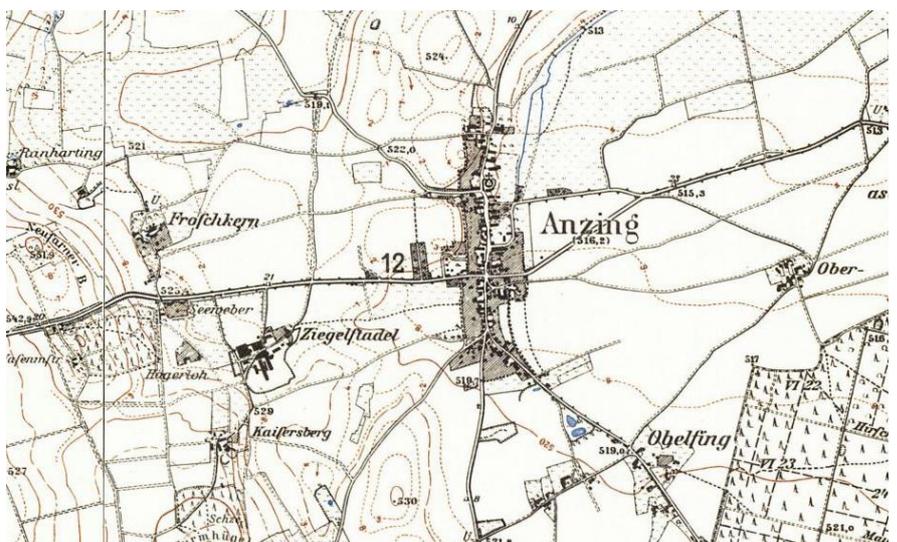
Positionsblatt 1938

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



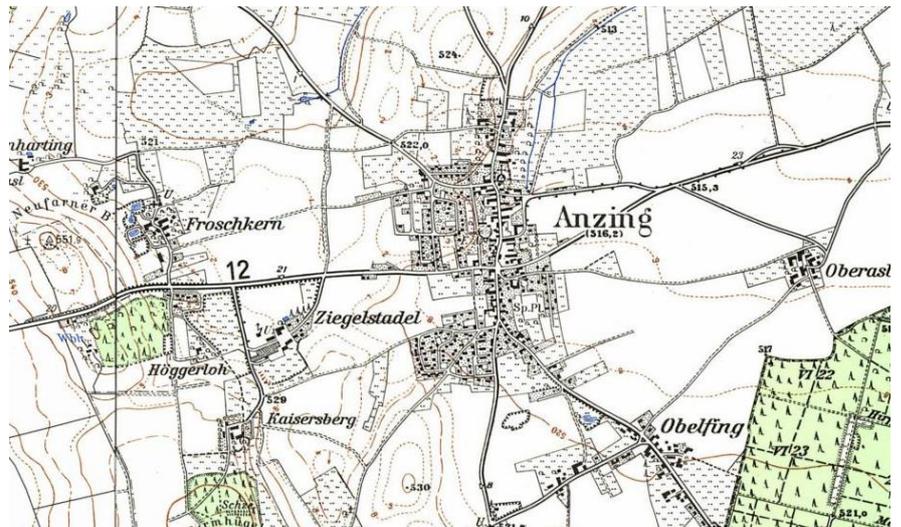
Topografische Karte 1959

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



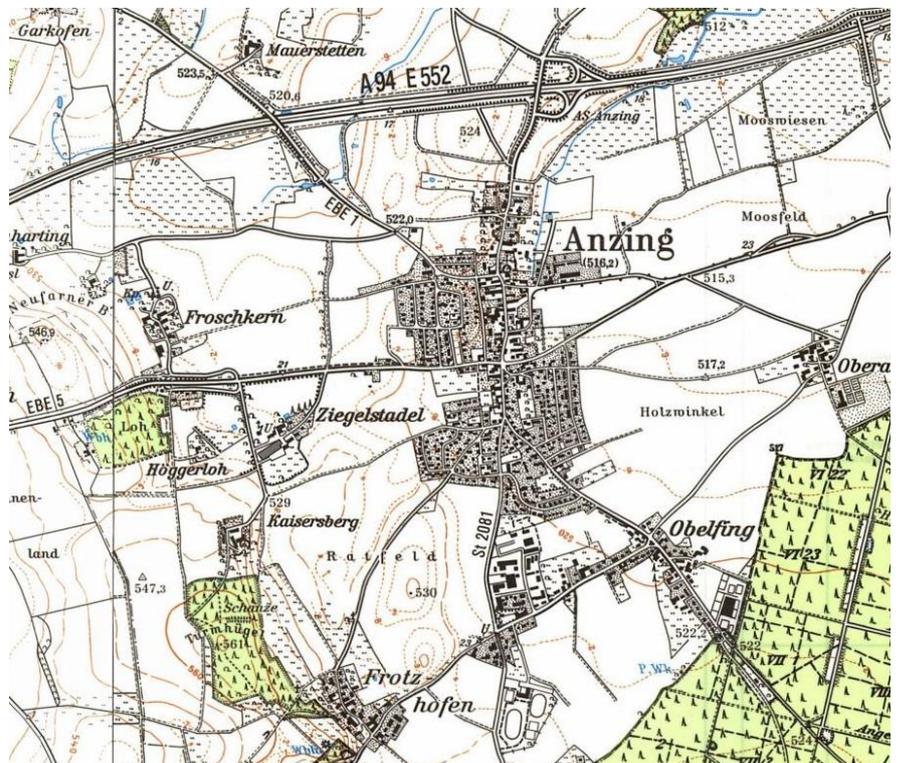
Topografische Karte 1971

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



Topografische Karte 1999

Quelle: BayernAtlas Plus 2018,
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen, für Landesent-
wicklung und Heimat



2.2 Räumliche Einbindung

Rund 20 km östlich von München gelegen, gehört die im Landkreis Ebersberg gelegene Gemeinde Anzing dem Ballungsraum der Landeshauptstadt an. Mit der Bundesautobahn A94 sowie der Staatsstraße 2081 und der nahe gelegenen Staatsstraße 2580 („Flughafentangente“) ist die Gemeinde verkehrlich sehr gut in die Region eingebunden. Die verkehrsgünstige Lage wird durch den Ausbau der A94 noch weiter verbessert. Weitere Wachstumseffekte im Hinblick auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort sind in diesem Zusammenhang zu vermuten.

Landschaftlich gesehen liegt das Gemeindegebiet in der auslaufenden flachen Münchner Schotterebene am Rand einer Gletscheraltmoräne. Im Südosten grenzt die Gemeinde an das Landschaftsschutzgebiet Ebersberger Forst, eines der größten zusammenhängenden Wald- und Naherholungsgebiete im Großraum München.

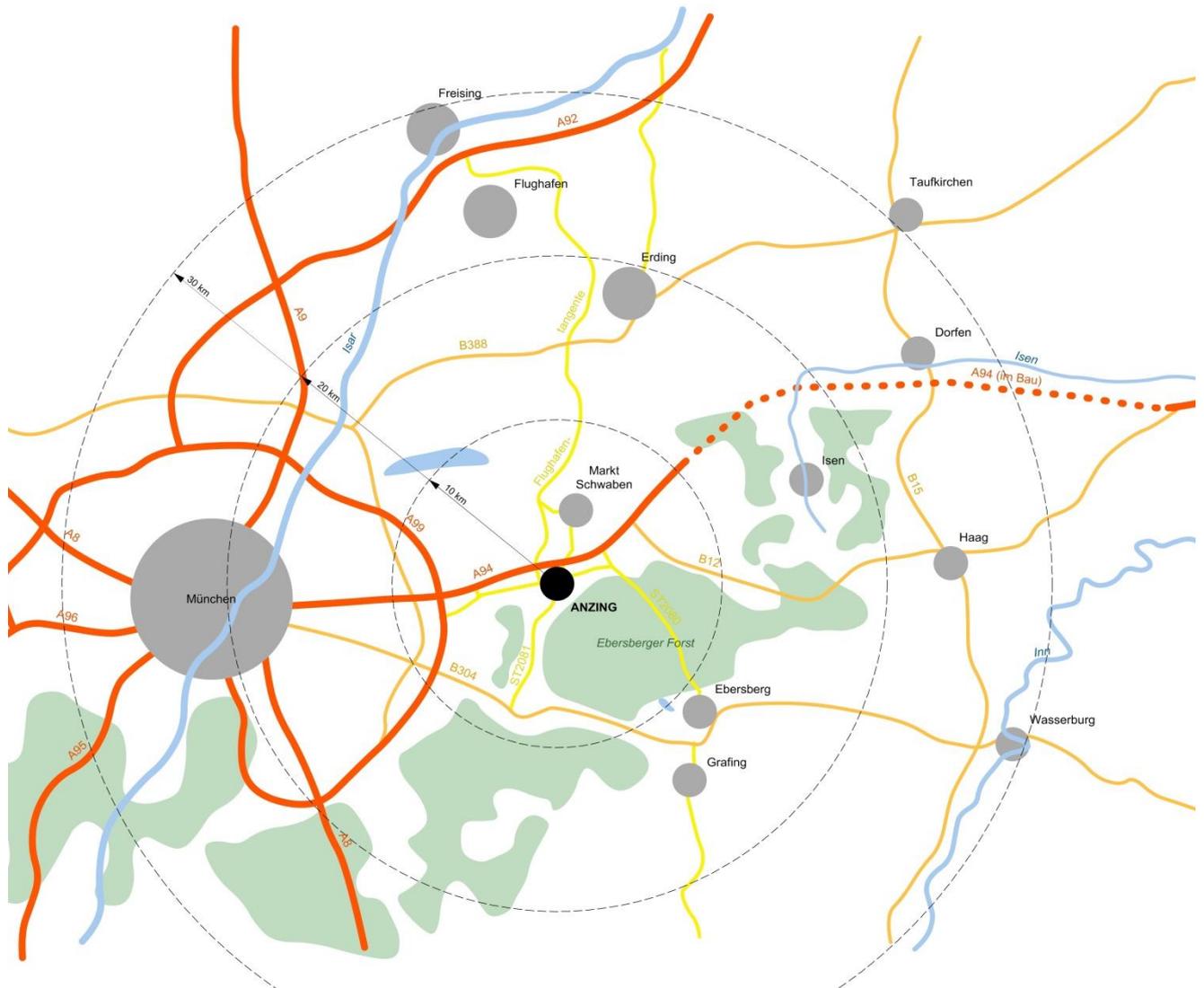


Abbildung: Lage in der Region, ohne Maßstab, Darstellung: Plankreis 2017

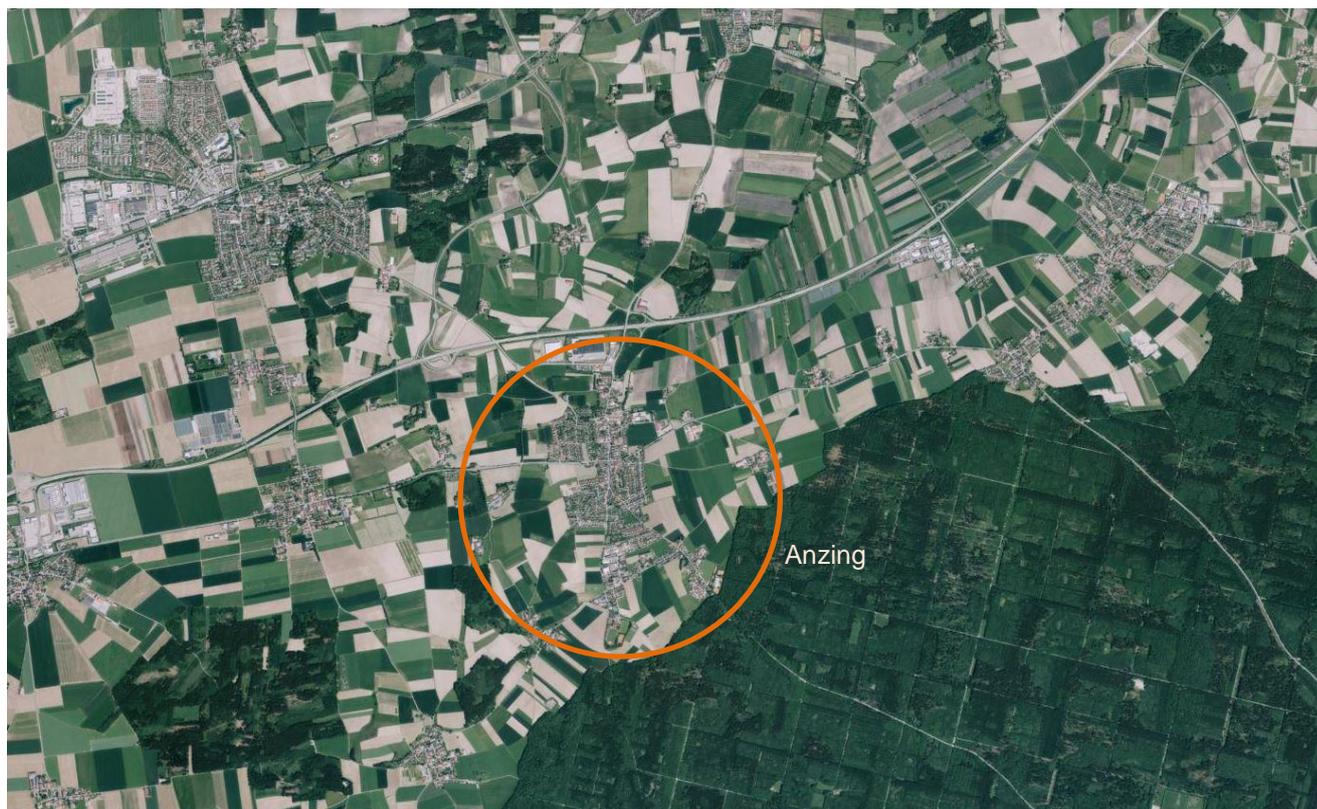


Abbildung: Luftbild der Region, ohne Maßstab,
Quelle: BayernAtlas Plus 2018, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

2.3 Rechtliche Bindungen und relevante Planungen

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Anzing gehört zum Landkreis Ebersberg im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Mitglied der Planungsregion München.

Gemäß der Einordnung im Landesentwicklungsprogramm bzw. der Karte 1 Raumstruktur des Regionalplans liegt das Gemeindegebiet in der äußeren Verdichtungszone Münchens. Der Gemeinde Anzing wird keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Die Mittelzentren Erding und Ebersberg, das mögliche Mittelzentrum Markt Schwaben sowie das Oberzentrum München übernehmen die mittel- und oberzentralen Versorgungsfunktionen.

Die Lage in der äußeren Verdichtungszone wird im aktuellen Regionalplan München, Teil A I, Nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur, die Region und ihre Teilräume, Ziele und Grundsätze, wie folgt beschrieben:

In der äußeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum

- die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt,
- einer Suburbanisierung entgegengewirkt,
- die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert,
- überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt

werden.

Abbildung: Regionalplan München, Karte 1 Raumstruktur (Ausschnitt)

Quelle: Regionaler Planungsverband München, 2005 (Nachrichtliche Übernahme aus Landesentwicklungsprogramm 2003)

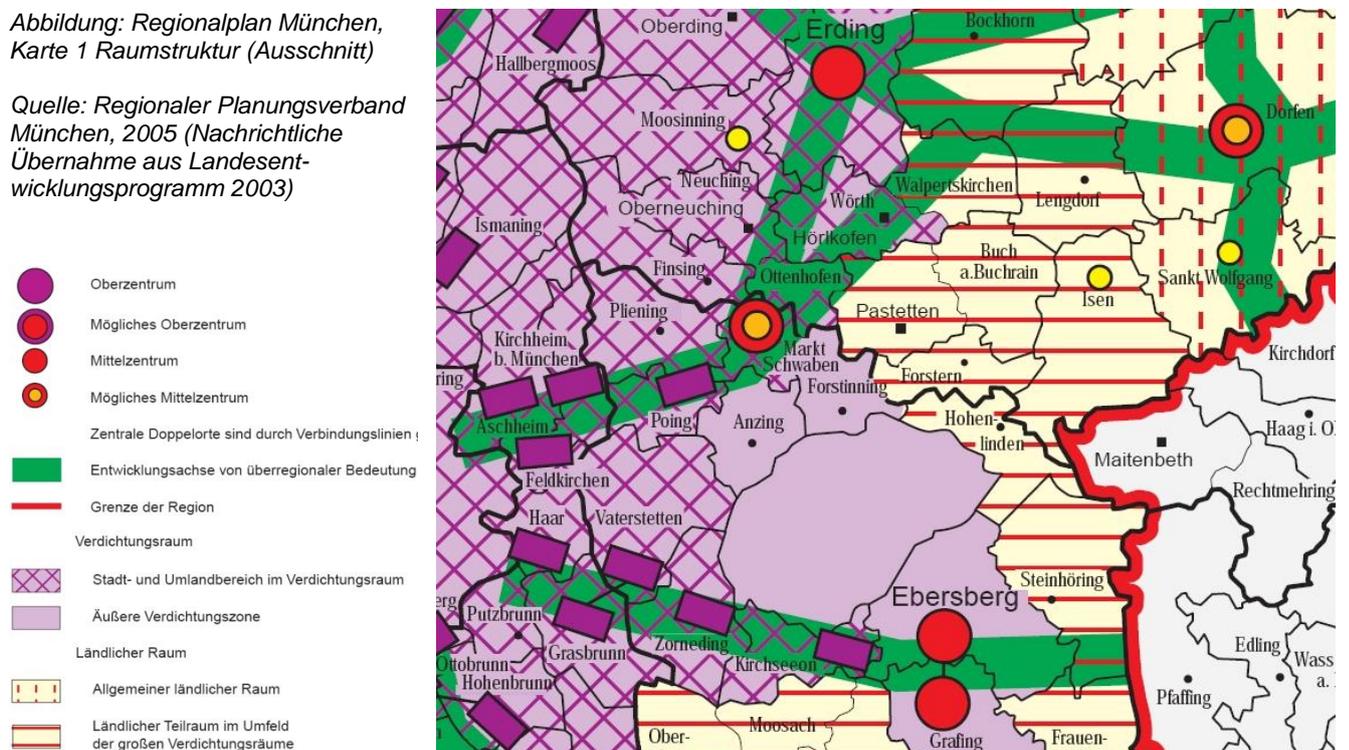
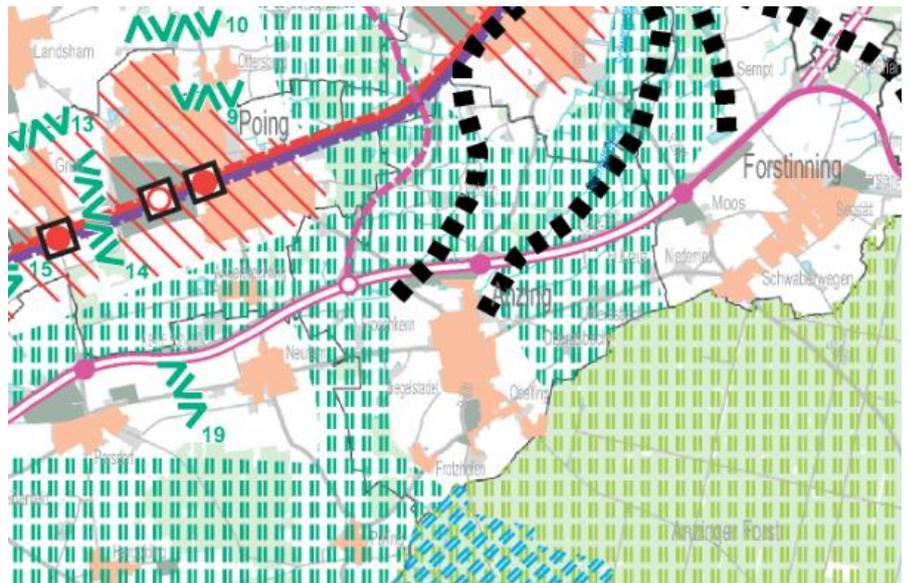


Abbildung: Regionalplan München, Karte 2 Siedlung und Versorgung, Tektur Bodenschätze (Ausschnitt)

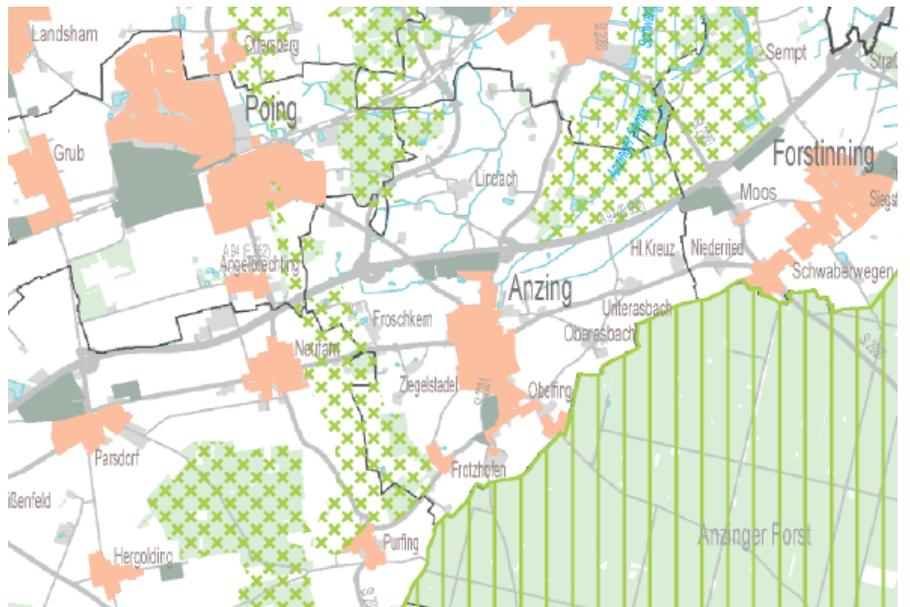
Quelle: Regionaler Planungsverband München



-  Regionaler Grünzug gemäß Tekturkarte "Siedlung, Freiraum, Verkehr" - in Kraft getreten am 01.12.2001; zuletzt geändert durch "Tektur Freiraumsicherung 1" - in Kraft getreten am 01.01.2008
-  Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem
-  Regional bedeutsame Straße; Neubau oder Ausbau
-  Regional bedeutsame Straße - zweibahnig
-  Höhenfreie Anschlussstelle

Abbildung: Regionalplan München, Karte 3 Landschaft und Erholung (Ausschnitt)

Quelle: Regionaler Planungsverband München



-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Landschaftsschutzgebiet (Stand: Dezember 2012)

Zwei regionale und überörtliche Biotopverbundsysteme entlang der Anzinger Sempt sowie des Hennigbaches erstrecken sich von der Gemeinde aus nach Norden. Außerdem ist ein großer Teil des Gemeindegebiets in regionale Grünzüge, Grüngürtel München Ost, Messestadt Riem/Ebersberger Forst und Sempttal, integriert.

Mit der A94 durchkreuzt eine regional bedeutsame, zweibahnige Straße mit höhenfreier Anschlussstelle die Gemeinde im Norden. Eine weitere Anschlussstelle sowie die regional bedeutsame Verbindungsstraße von A94 und Flughafentangente befinden sich im Ausbau.

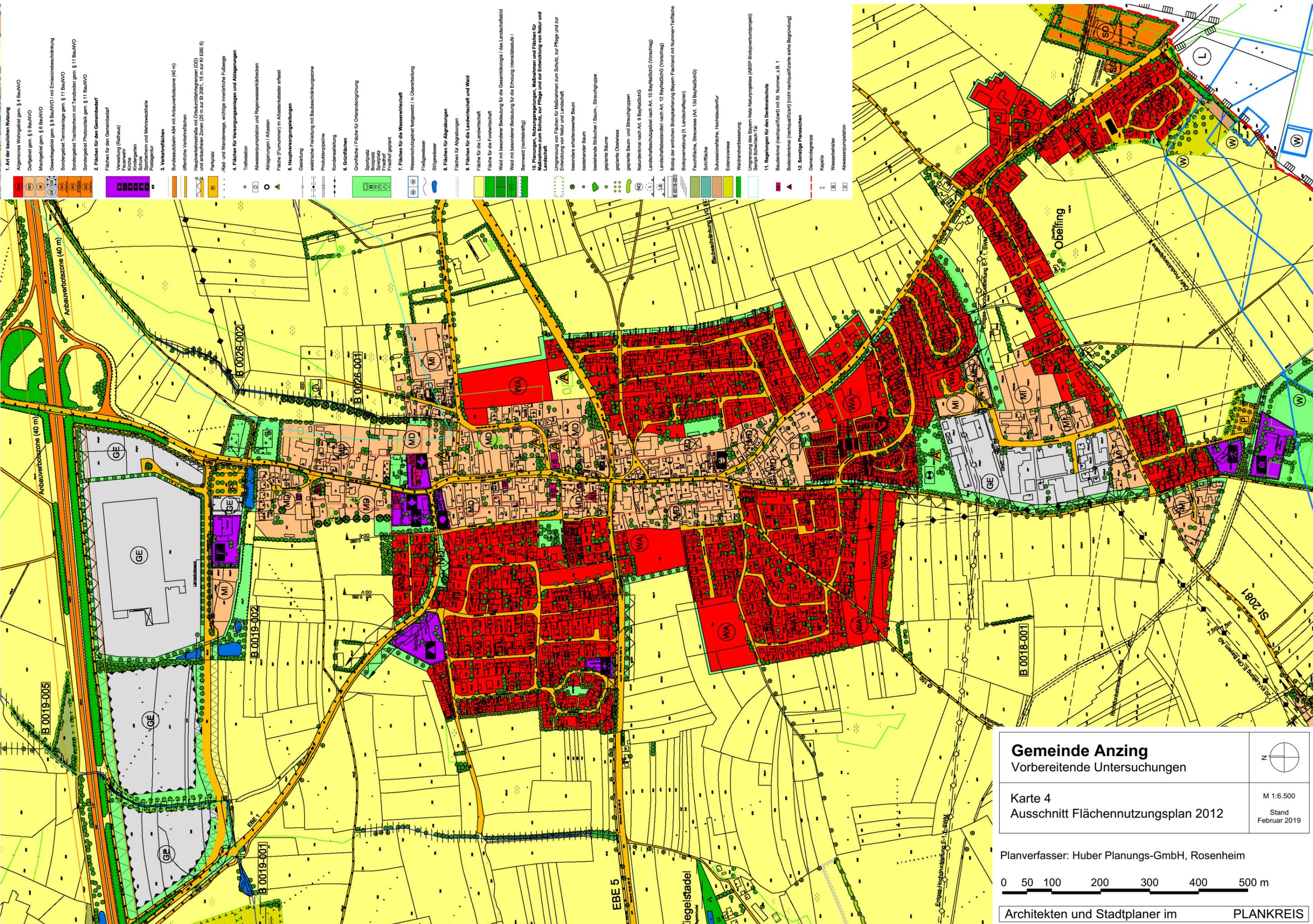
Es gibt mehrere landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Moränenlandschaft) innerhalb der Gemeinde Anzing, die wie der südöstlich angrenzende Ebersberger Forst (Landschaftsschutzgebiet) große Bedeutung für die Naherholung besitzen.

Weitere, für die Vorbereitenden Untersuchungen relevante Aussagen, werden nicht getroffen.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Mit der Bekanntmachung am 06.05.2013 wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan rechtswirksam. Mit der Neuaufstellung wurden folgende allgemeine Planungsziele bzw. Handlungsbedarfe für die Gemeinde Anzing formuliert, siehe Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 32 ff:

- Maßnahmen zur nachhaltigen wirtschaftlichen Existenzsicherung der Gemeinde.
- Erhalt/Stärkung der ortsansässigen Betriebe.
- Geordnete bauliche Entwicklung zum Erhalt der ländlichen Strukturen im Bereich des bayerischen Alpenvorlandes.
- Suche von Räumen zur baulichen Verdichtung im Rahmen einer maßvollen Erweiterung der bebauten Bereiche, insbesondere auch in gewachsenen Ortsteilen außerhalb des Ortes Anzing.
- Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen und Ergänzung durch sinnvolle Einrichtungen und Ausweisungen zur Erhaltung der Lebens- und Arbeitsqualität in der Gemeinde.
- Keine Entwicklung hin zu reinen Schlaforten, sondern bewusste Förderung von lebendigen Ortschaften für Wohnen, Schlafen, Arbeiten und Erholung mit gutem Angebot an Grundversorgungsmitteln.



- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Algemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
 - Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (mit Emissionsbeschränkung)
 - Sondergebiet Tennisanlage gem. § 11 BauNVO
 - Sondergebiet Trachtenheim mit Tanzboden gem. § 11 BauNVO
 - Sondergebiet Photovoltaik gem. § 11 BauNVO

- 2. Flächen für den Gemeindebedarf**
- Verwaltung (Rathaus)
 - Kirche
 - Kindergarten
 - Schule
 - Sportplatz
 - Sporthaus und Mehrzweckhalle
 - Freizeitanlage

- 3. Verkehrsflächen**
- Bundesautobahn A84 mit Anbauverbotzone (40 m)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - Hauptverkehrsstraße mit Ortsdurchfahrtsbeschränkung (OD) und anlaufenden Zonen (20 m zur St 2081, 15 m zur Kt EBE 5)
 - Parkeplatz
 - Rad- und Wanderwege, wichtige innerörtliche Fußwege

- 4. Flächen für Versorgungsanlagen und Ablagerungen**
- Treffstation
 - Abwasserpumpstation und Regenwasserklärbecken
 - Ablagerungen / Altlasten
 - Fläche (Flurnummer) im Altlastenkataster erfasst

- 5. Hauptversorgungsleitungen**
- Gasleitung
 - elektrische Freileitung mit Baubeschränkungszone
 - Produktionspeile
 - Kondensatleitung

- 6. Grünflächen**
- Grundfläche / Fläche für Ortsrandbegrenzung
 - Sportplatz
 - Bürgerplatz
 - Spieleplatz
 - Flüchtlingslager
 - Freizeitanlage

- 7. Flächen für die Wasserversorgung**
- Wasserschutzgebiet festgesetzt / in Überarbeitung
 - Fließgewässer
 - Stille Gewässer

- 8. Flächen für Abgrabungen**
- Flächen für Abgrabungen

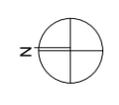
- 9. Flächen für die Landwirtschaft und Weid**
- Fläche für die Landwirtschaft
 - Fläche für die Forstwirtschaft
 - Weid mit besonderer Bedeutung für die Gesamtkologie (das Landschaftsbild)
 - Weid mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Interessatzone I)
 - Baumweid (rechtskräftig)

- 10. Pflanzensetzungsmaßnahmen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - besonders erhaltenswerter Baum
 - bestehender Baum
 - bestehende Sträucher / Baum-, Strauchgruppe
 - gepflanzte Bäume
 - gepflanzte Obstweisse
 - gepflanzte Baum- und Strauchgruppen
 - Naturdenkmal nach Art. 9 BayerNatSchG
 - Landschaftsschutzgebiet nach Art. 10 BayerNatSchG (Vorschlag)
 - Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayerNatSchG (Vorschlag)
 - Biotoptyp der amtlichen Biotoptypisierung Bayern Flachland mit Nummern-Tafelzeichen
 - Biotoptypisierung (lt. Landschaftsplan)
 - Feuchtwiese, Strohweisse (Art. 13d BayerNatSchG)
 - Schilffläche
 - Substrationsfläche, Hochstaudenflur
 - Extensivweisse
 - Waldumbauverbesserung
 - Umsetzung des Bayern-Netz-Naturprojektes (ABS-Planungsprojekt) Sumpfschwamm-Tal

- 11. Regelungen für den Denkmalschutz**
- Baudenkmal (nachqualifiziert) mit lfd. Nummer, z.B. 1
 - Bodendenkmal (nachqualifiziert) (nicht nachqualifiziert siehe Begründung)

- 12. Sonstige Planzeichen**
- Gemeindegrenze
 - Kapelle
 - Wasserbehälter
 - Abwasserpumpstation

Gemeinde Anzing
Vorbereitende Untersuchungen



Karte 4
Ausschnitt Flächennutzungsplan 2012

M 1:6.500
Stand
Februar 2019

Planverfasser: Huber Planungs-GmbH, Rosenheim



Architekten und Stadtplaner im **PLANKREIS**

- Festlegungen zur baulichen Entwicklung der Weiler und kleinen Dörfer.
- Erhalt und Pflege der bäuerlich geprägten Landschaft.

Des Weiteren heißt es in den Planungszielen zur Siedlungsstruktur, dass, gemäß den übergeordneten Zielen des Regionalplans, Anzing eine organische Entwicklung mit Siedlungstätigkeiten, die sich auf den Hauptort konzentriert, verfolgen soll.

Der Vorentwurf 3. Änderung des FNP vom 07.11.2017 sieht eine geänderte Flächenverteilung im nördlichen Gewerbegebiet vor: Das Sondergebiet ‚Lebensmittelmarkt‘ wird über die östliche Ausfahrt eines neuen Kreisverkehrs erschlossen. An dieser Stelle war eine Grünfläche für den Friedhof vorgesehen, die nun entfällt. Westlich der St 2081 entsteht eine weitere Gewerbefläche anstatt der vorherigen Sondergebietsfläche. Die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr wird verkleinert zugunsten des angrenzenden Mischgebiets. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in den Geltungsbereichen Nord und Süd westlich des bestehenden Friedhofs vorgesehen.



Abbildung: Vorentwurf 3. Änderung FNP, November 2017,
Planfertiger: Planungsverband äußerer Wirtschaftsraum München, ohne Maßstab

2.3.3 Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Die bauliche Entwicklung wird in großen Teilen des Gemeindegebiets mit Bebauungsplänen gesteuert. Im Bereich des Untersuchungsgebiets, also der Bereich des gewachsenen „Altortes“, finden sich lediglich drei Bebauungspläne – eine bauliche Entwicklung wird hier mit § 34 BauGB gelenkt.

Grundsätzlich gilt es zu überlegen, ob die vorhandenen baulichen Besonderheiten der Ortsmitte (z.B. giebelständig zur Straße stehende, in die Tiefe reichende Baukörper) durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern sind. Aktuelle bauliche Entwicklungen im Bereich des Edeka-Markts lassen dies aus städtebaulicher Sicht sinnvoll erscheinen. Zudem sind in der Zukunft strukturelle Veränderungen im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen zu vermuten.

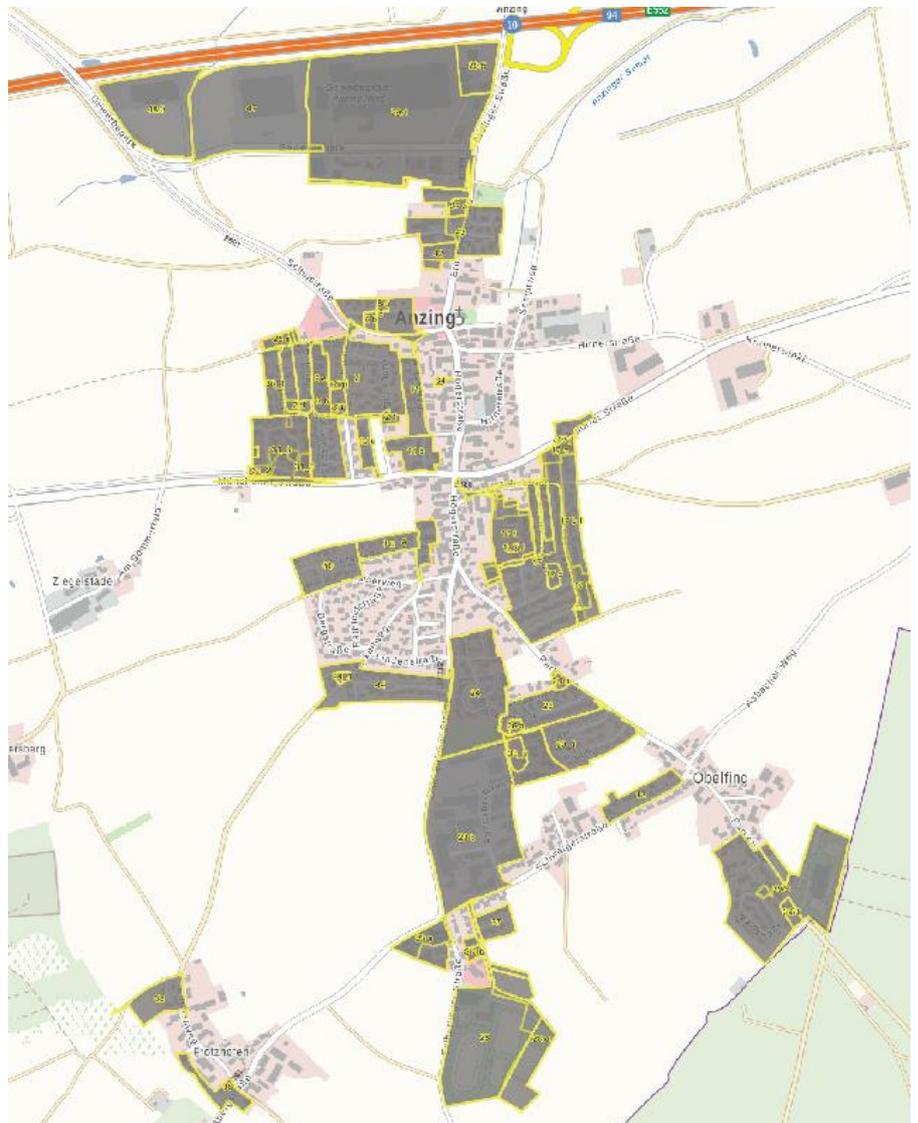


Abbildung: Übersicht Bebauungspläne Anzing, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas plus 2018 Anzing

Bebauungspläne im
Untersuchungsgebiet

„Zirnbauer, westlich der Erdinger Straße“ - Nr. 42

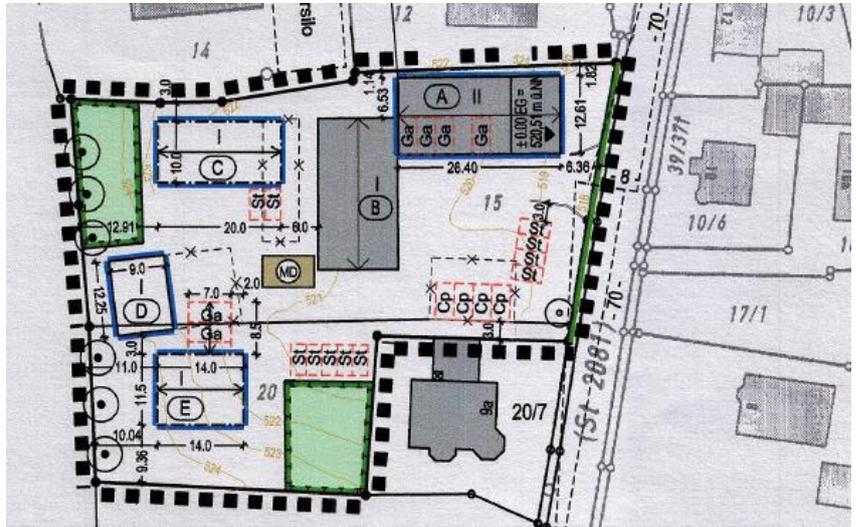


Abbildung: Ausschnitt BP Nr. 42, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Anzing

Der Bebauungsplan 42 (Bekanntmachung 07.09.2007) umfasst die Erweiterung einer Hofstelle um drei neue Gebäude, verbunden mit einem Teilabriss eines Fahrsilos. Es können ein Wohngebäude mit Wohneinheit, eine Lagerhalle und ein Blockheizkraftwerk entstehen. Dieses wird in die starke Hanglage integriert und tritt nur nach Osten in Erscheinung. Siehe auch BP Nr. 43.

„Östlich der Erdinger Straße“ (Birkemoar) - Nr. 43

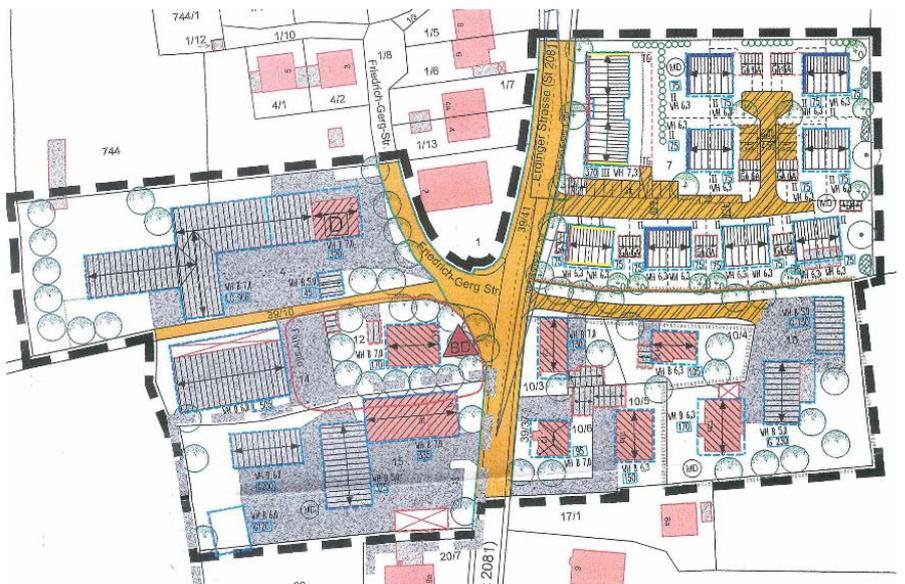


Abbildung: Ausschnitt BP Nr. 43, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Anzing

Der Bebauungsplan 43 (Bekanntmachung 17.02.2014) mit Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 42 "Zirnbauer - westlich der Erdinger Straße" ist die Grundlage der Neuordnung einer großen Hofstelle.

Der landwirtschaftliche Betrieb wurde ausgesiedelt, dadurch wird der Bau von mehreren Wohngebäuden möglich. Der Bebauungsplan sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und acht Doppelhäuser vor, die von der Erdinger Straße aus über eine private Straße erschlossen werden. Im restlichen Gebiet wird der Bestand fortgeschrieben.

„Högerstraße 10" - Nr. 34

Der am 25.01.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 34 behandelt lediglich die Bebaubarkeit eines Grundstücks hinsichtlich Art und Maß. Heute ist hier ein Wohnhaus zu finden.

2.3.4 Denkmalschutz



Abbildung: Baudenkmäler im Untersuchungsgebiet, Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2018, Darstellung Plankreis 2018

In Anzing gibt es folgende Baudenkmäler:

Erdinger Straße 2, Anzing, Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt und ehem. Wallfahrtskirche, barocker Wandpfeilerbau mit stark eingezogenem Polygonalchor, angefügter Sakristei und südlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, von Jörg Zwerger, 1677/81; mit Ausstattung; Kriegerdenkmal, Figurengruppe auf hohem Postament und Treppensockel, mit massiver Einfriedung, Tuffstein, bez. 1922.



Erdinger Straße 3, ehem. Pfarrhof, jetzt Pfarramt, zweigeschossiger verputzter Einfirsthof mit Satteldach auf hohem Kellergeschoss, abgesetzter Stalltrakt mit Bohlenstube im verbretterten Obergeschoss wohl frühes 18. Jh., Wohnteil erneuert 1840.



Friedrich-Gerg-Straße 1, Wohnteil des ehem. Einfirsthofs, sog. beim Beichthuber, erdgeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach, Gred, Stüberlvorbau und Vortreppe, 1806.



Hirnerstraße 2, Gasthof Alte Post und ehem. Poststation, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit zwei Bodenerkern, barockem Portal und steilem Satteldach, 1766 mit Kern wohl des 16. Jh.



Högerstraße 20, ehem. Forstamt, Wohnteil des ehem. Einfirsthofes, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Putzgliederung, 1755.



Högerstraße 21, Taubenschlag, Holzkonstruktion in Form eines Bauernhauses, bez. 1926.



Högerstraße 24, ehem. Schloßkapelle Hl. Kreuz, sog. Högerkapelle, quadratischer Zentralbau mit Vorhalle und Westturm sowie Hoegergruft, im Stil des Barock, 1669/99, Anbau einer Heiligen Stiege 1704/21; mit Ausstattung.



Außerdem liegen drei Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet:

- Abgegangene Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit ("St. Veit in Anzing") mit zugehörigem Friedhof.
- Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt in Anzing und ihrer Vorgängerbauten.
- Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Anzing").

2.3.7 Aktuelle Vorhaben mit Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet

Neuer Lebensmittelmarkt



Ausschnitt und Ansicht, Vorhaben und Erschließungsplan 2017, o.M., Darstellung: Architekturbüro Mitschelen & Gerstl

Der Lidl-Markt plant einen Neubau im Norden des Gemeindegebiets, auf der gegenüberliegenden Straßenseite des heutigen Markts. Ziel ist es, die Verkaufsfläche auf ca. 1.200 m² zu vergrößern und ca. 120 statt 90 Stellplätze anbieten zu können (Stand April 2018). Das Grundstück wird über einen neu errichteten Kreisverkehr erschlossen. Der bisherige Standort wird zukünftig gewerblich (Kleingewerbe, Handwerkerhöfe) weiter entwickelt bzw. genutzt.

Im Hinblick auf die Integration des neuen Lebensmittelmarktes in den Ort wird es wichtig sein, die Erreichbarkeit v.a. zu Fuß und mit dem Rad zu erhöhen. Zum einen kann dies über die Erdinger Straße erfolgen, zum anderen sind alternative, verkehrsberuhigte Alternativrouten, z.B. über dem Semptweg, zu prüfen.

Gemeinbedarf und Wohnen im Nordwesten



Vorabzug Bebauungsplan 09/2018, o.M., Darstellung: Georgens Miklautz Architekten

Im Westen Anzings sollen mehrere Neubauten entstehen, um das Kinderbetreuungsangebot zu erweitern und Wohnraum zu schaffen. Direkt angrenzend an die Schule werden in zwei Gebäuden Einrichtungen der Kinderbetreuung untergebracht. Für beide Bauten ist eine Erweiterungsoption über Eck eingeplant, um späterem Bedarf gerecht werden zu können. Außerdem werden durch den Bau von zwei Geschosswohnungsbauten, zwei Doppelhaushälften und einem Einzelhaus neue Wohneinheiten geschaffen.

Wie auch die benachbarte Schule, wird es wichtig sein, dass auch diese öffentlichen Einrichtungen gut in den Ort eingebunden sind. Eine sichere Erreichbarkeit per Fuß und Rad muss gegeben sein.

„Alte Post“



Abbildung: Gasthof „Alte Post“

Das unter Denkmalschutz stehende Gasthaus „Alte Post“ in der Hirnerstraße 2, soll saniert werden. An der Stelle des Anbaus hinter dem Gasthaus (nicht denkmalgeschützt), der abgerissen wird, ist auf gleicher Grundfläche ein Neubau eines Hotels geplant, Stand September 2018.

2.4 Soziale und wirtschaftliche Grundlagen

2.4.1 Bevölkerungsentwicklung und Demografie

Etwa fünf Mal so viele Personen leben im Jahr 2016 im Gemeindegebiet wie 1840. Seit den ersten statistischen Aufzeichnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahre 1840 zeichnet sich die Gemeinde Anzing durch ein stetiges Bevölkerungswachstum aus, mit Ausnahme einer leicht zurückgegangener Einwohnerzahl zwischen 1950 und 1961.

Vor allem ab den 1960er Jahren, u.a. bedingt durch eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung sowie durch den wirtschaftlichen Aufschwung der Region, konnte die Gemeinde stark anwachsen. Die Salden der jährlichen Zu- und Abwanderungen waren seit den 1960er Jahren meist ausgeglichen, im letzten Jahrzehnt jedoch positiv. Das Bevölkerungswachstum hält bis heute an.

Quellen für verwendete Grafiken und Zahlen:

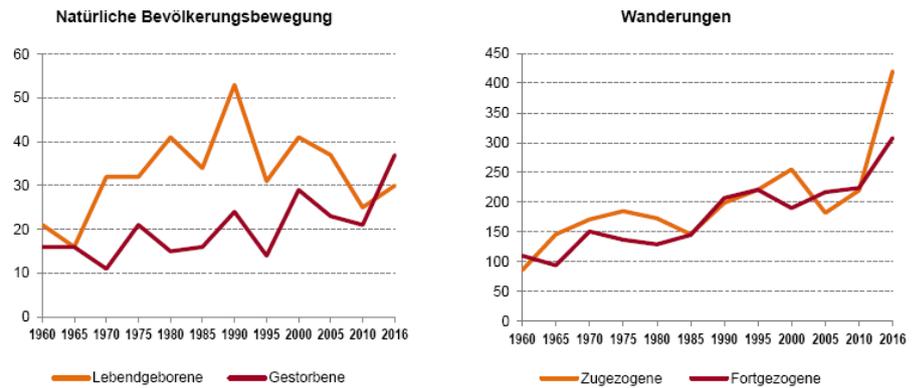
Demografie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Anzing bis 2028, Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016
Statistik Kommunal 2017, Gemeinde Anzing, Februar 2018

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²
	insgesamt	Veränderung 31.12.2016 gegenüber ... in %	
01.12.1840	839	403,0	52
01.12.1871	1 018	314,5	64
01.12.1900	1 103	282,6	69
16.06.1925	1 073	293,3	67
17.05.1939	1 046	303,4	65
13.09.1950	1 676	151,8	105
06.06.1961	1 463	188,4	91
27.05.1970	2 057	105,2	129
25.05.1987	3 077	37,1	192
09.05.2011	3 651	15,6	228

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2007	3 590	13	0,4
2008	3 591	1	0,0
2009	3 583	- 8	-0,2
2010	3 583	—	—
2011	3 694	111	3,1
2012	3 802	108	2,9
2013	3 894	92	2,4
2014	4 020	126	3,2
2015	4 115	95	2,4
2016	4 220	105	2,6

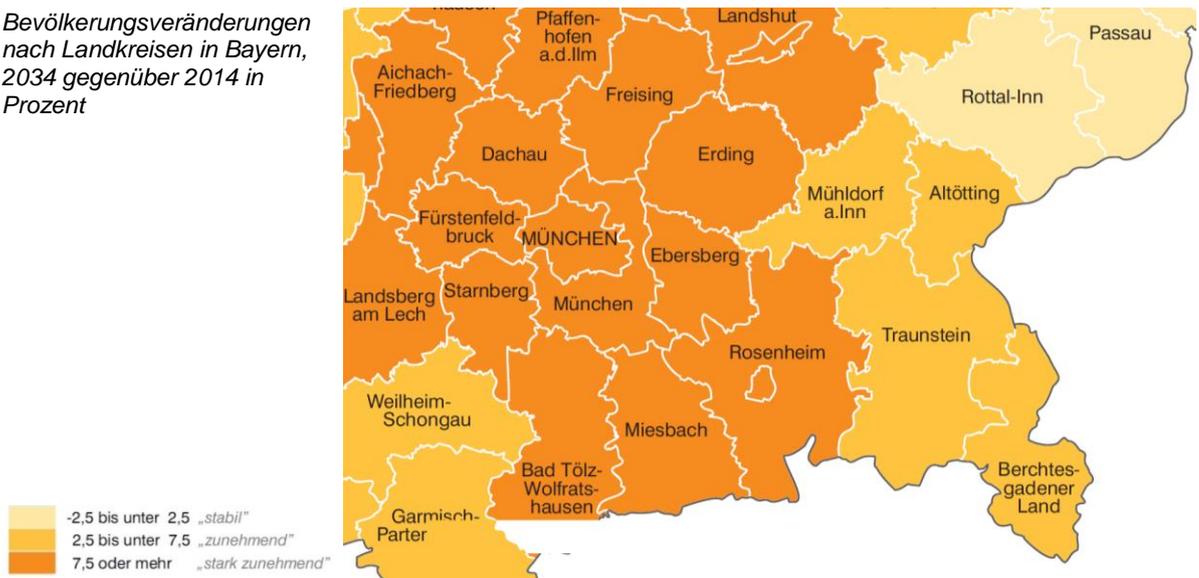
Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Anzing seit 1840

Natürliche Bevölkerungsbewegung, Zu- und Abwanderung Gemeinde Anzing zwischen 1960 - 2016



Der Landkreis Ebersberg wird laut Bayerischem Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2034 eine „stark zunehmende“ Bevölkerungsentwicklung verzeichnen.

Bevölkerungsveränderungen nach Landkreisen in Bayern, 2034 gegenüber 2014 in Prozent



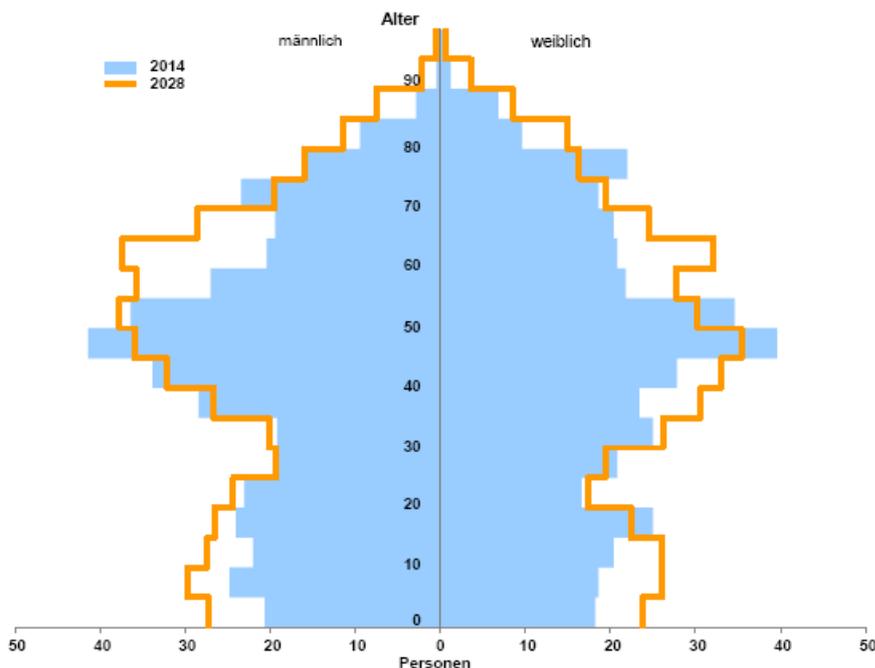
Voraussichtlich betrifft diese Entwicklung auch die Gemeinde Anzing. Während am 31. Dezember 2014 in Anzing 4020 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren, prognostiziert das Landesamt mit gerundet 4520 Menschen im Jahre 2028 ein deutliches Bevölkerungswachstum.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	4 020	787	2 477	756
2015	4 060	790	2 520	760
2016	4 110	790	2 560	750
2017	4 150	790	2 590	770
2018	4 200	800	2 620	780
2019	4 240	800	2 650	780
2020	4 270	830	2 670	780
2021	4 310	850	2 680	790
2022	4 340	870	2 680	790
2023	4 380	880	2 690	800
2024	4 410	900	2 690	810
2025	4 440	910	2 700	820
2026	4 460	930	2 710	830
2027	4 490	940	2 710	850
2028	4 520	960	2 700	870

Bevölkerungsentwicklung
Gemeinde Anzing zwischen
2014 - 2028

* Die Werte der Jahre 2015 bis 2028 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Bevölkerungsskizze* im Jahr 2014 bzw. 2028



Bevölkerungsskizze
Gemeinde Anzing
Vergleich 2014 und 2028

* Die Bevölkerungsskizze zeigt die durchschnittliche Anzahl von Männern und Frauen in Gruppen von jeweils fünf Einzelaltersjahren.

Wie in ganz Bayern zeigt sich auch in der prognostizierten Bevölkerungsveränderung Anzings der demografische Wandel. Die Entwicklung der Altersgruppen in der Gemeinde verhält sich ähnlich zu der des Landkreises, unterscheidet sich jedoch sehr von der Oberbayerns.

In Anzing wird ein sehr starkes Wachstum der Gruppe der unter 18-Jährigen erwartet. Entgegen dem Trend der Region wächst auch die Altersgruppe der 18- bis unter 40-Jährigen in Anzing und die Zahl der 40- bis unter 65-Jährigen in der Bevölkerung nimmt deutlich stärker zu. Die Anzahl der über 65-Jährigen vergrößert sich zwar, aber deutlich weniger ausgeprägt als im Landkreis Ebersberg bzw. Oberbayern.

Bevölkerungsveränderung
2028 (Anzing) bzw. 2036 (Lkr.
Ebersberg, Oberbayern)
gegenüber 2014 in Prozent

	Anzing	Lkr. Ebersberg	Oberbayern
Insgesamt	12,5	14,4	9,9
unter 18-Jährige	21,4	17,2	11,6
18- bis unter 40-Jährige	5,4	0,6	-1,2
40- bis unter 65-Jährige	11,2	7,2	4,5
über 65-Jährige	15,0	44,6	35,0

2.4.2 Lokale Ökonomie

Im Jahr 2016 sind in Anzing 1047 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Diese sind überwiegend im Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr tätig, gefolgt vom produzierenden Gewerbe, den übrigen Dienstleistungen sowie in einem untergeordneten Rahmen der Land- und Forstwirtschaft.

Mit minus 681 Arbeitnehmern (2016) besteht im Gemeindegebiet ein ausgeprägt negativer Pendlersaldo.

Sozialversicherungspflichtig
beschäftigte Pendler in An-
zing

Quelle: Gemeindedaten Aus-
führliche Datengrundlage
2016, Planungsverband Äu-
ßerer Wirtschaftsraum Mün-
chen

Jahr	Einpendler			Auspendler		
	ins- gesamt	darunter aus dem Landkreis	aus Stadt München	ins- gesamt	darunter in den Landkreis	nach Stadt München
2006	528	161	110	1.138	231	510
2007	537	167	106	1.164	258	519
2008	1.076	180	548	1.163	254	521
2009	572	177	112	1.154	251	516
2010	525	174	97	1.173	273	515
2011	472	167	88	1.219	278	529
2012	707	195	162	1.276	286	555
2013	754	209	182	1.326	302	570
2014	792	217	170	1.381	311	580
2015	837	237	183	1.426	312	598
2016	864	269	178	1.527	323	648

2.5 Städtebauliche Strukturen

2.5.1 Siedlungsstruktur und Gestalt

Die Gemeinde Anzing zeichnet sich durch einen langgezogenen Siedlungskörper aus. Vom Ortseingang im Norden bis zu den Sportplätzen im Süden beträgt die Distanz rund 2,5 Kilometer. Quert man den Ort im Bereich der Münchener Straße - Mühldorfer Straße, beträgt die Distanz lediglich rund 800 Meter. Während im Ortskern im Bereich der Högerstraße, Schulstraße, Erdinger Straße vor allem giebelständig zur Straße stehende, in die Tiefe gehende Baukörper, z.T. ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen, das Ortsbild prägen, dominieren ansonsten Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser das Siedlungsbild.



Giebelständige Gebäudestellung in der Högerstraße



Ortstypische Ein- und Zweifamilienhausbebauung

Sanierte ehemalige landwirtschaftliche Anwesen in der Högerstraße



Schrägluftbild auf den Siedlungskörper im Bereich Ortsmitte, Quelle: Gemeinde Anzing

Schrägluftbild Hallenbebauung im Gewerbegebiet Nord, Quelle: Gemeinde Anzing

Die ortstypische Bebauung zeigt sich mit Giebeldächern und einer, der dörflichen Situation entsprechenden, geringen baulichen Dichte. Lediglich im Bereich des gewachsenen Ortskerns ist die Bebauungsdichte höher.



Gemeinde Anzing Vorbereitende Untersuchungen	
Karte 5 Baukörperstruktur	M 1:6.500 Stand Februar 2019



Die überwiegende Mehrheit der Bebauung wird durch zwei Geschosse mit einem Dachgeschoss bestimmt.

Gewerbebetriebe mit großkubaturiger Hallenbebauung, die die ortsübliche Maßstäblichkeit überschreiten, finden sich im Süden im Gewerbegebiet an der Zornedinger Straße und im Gewerbegebiet „Nord“. Die ursprüngliche Ansiedlung von Gewerbe im Süden ist eine Folge von früheren Überlegungen, die Autobahn südlich an Anzing vorbeizuführen.

Das ehemalige Bauerndorf wurde im letzten Jahrhundert stark überformt, nicht zuletzt trägt das hohe Siedlungswachstum zur Veränderung des Ortsbildes bei. Teile der großen Hofanlagen stehen heute leer, sind untergenutzt oder in einem baulich schlechtem Zustand (z.B. ehemalige Wirtschaftsgebäude). Mittel- bis langfristig wird hier ein städtebaulicher Neuordnungsbedarf entstehen. Veränderungen, bei denen die ehemalige Hofstruktur durch eine neue Bebauung „aufgebrochen“ wurden, sind heute in der Ortsmitte schon sichtbar.

2.5.2 Nutzungen und Funktionen

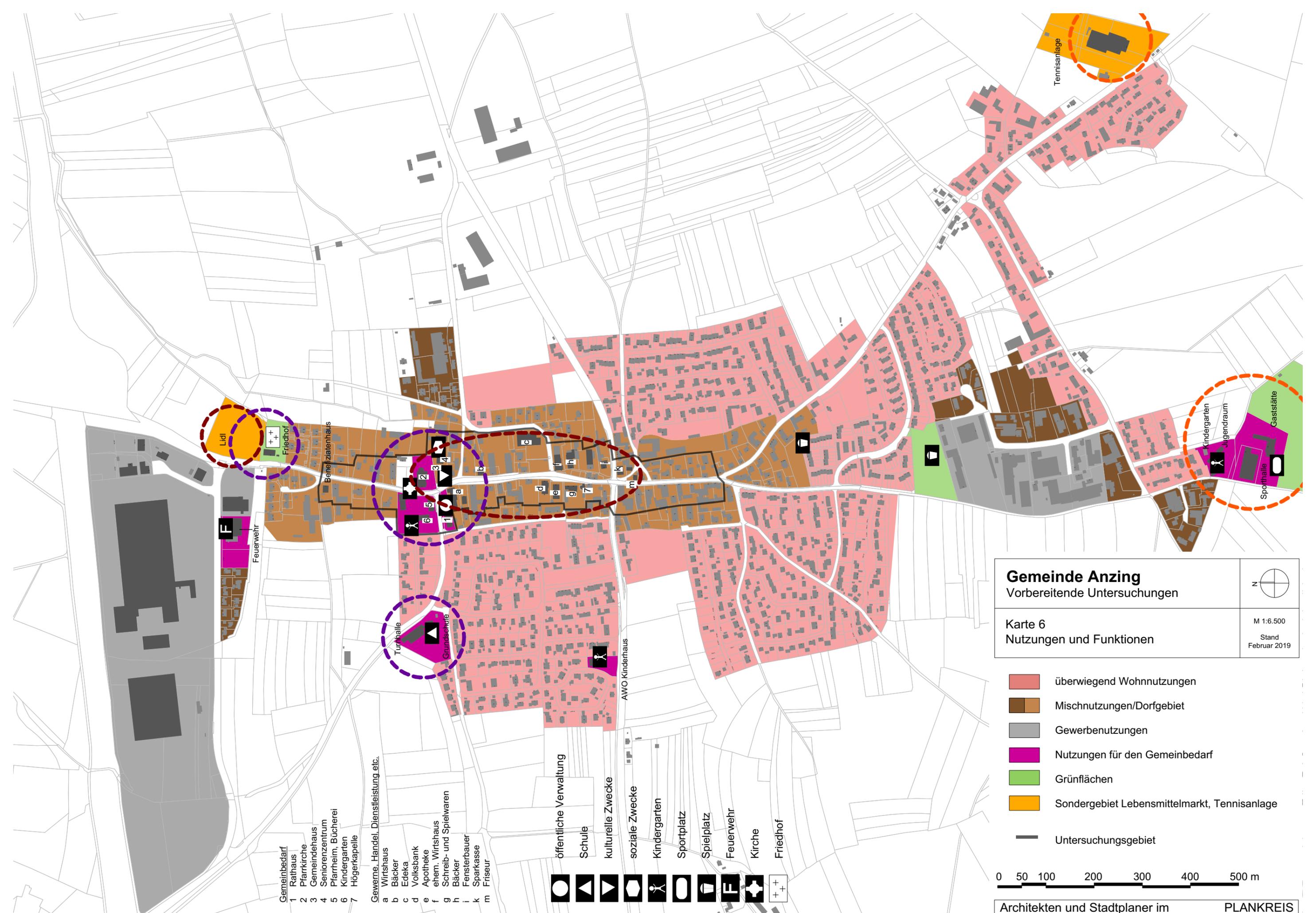
Der kleinteiligen Bebauung entsprechend zeichnet sich die Gemeinde Anzing vor allem als attraktiver Wohnstandort aus. Zentral gelegen befindet sich das Gemeinbedarfszentrum mit Rathaus, Gemeindehaus mit Mehrzweckräumen und Café, Pfarrkirche, Pfarrheim und Bücherei, Seniorenzentrum und Kindergarten. Die Grundschule liegt nicht weit von der Ortsmitte am westlichen Ortsrand. Ergänzt wird das gute Angebot durch Spiel- und Sportplätze. Im Hinblick auf die Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs finden sich im Ortskern Anzings ein Edeka-Markt mit Bäcker und Metzgerei sowie zwei weitere Bäckereibetriebe, eine Geschäftsstelle der Kreissparkasse und VR Bank, eine Apotheke, eine Filiale der Deutschen Post sowie weitere kleinere Handelsbetriebe. Am nördlichen Ortseingang wird das Sortiment des Ortskerns durch einen Lidl-Markt ergänzt. Mit dem Kirchenwirt gibt es ein Wirtshaus im Ortskern, der unter Denkmalschutz stehende Gasthof „Alte Post“ steht leer (Stand Sommer 2018).



Pfarrkirche mit Gemeindehaus



Kleinteilige Handels- und Dienstleistungsstrukturen an der Högerstraße



Gemeinbedarf

- 1 Rathaus
- 2 Pfarrkirche
- 3 Gemeindehaus
- 4 Seniorenzentrum
- 5 Pfarrheim, Bücherei
- 6 Kindergarten
- 7 Högerkapelle

Gewerme, Handel, Dienstleistung etc.

- a Wirtshaus
- b Bäcker
- c Edeka
- d Volksbank
- e Apotheke
- f ehem. Wirtshaus
- g Schreib- und Spielwaren
- h Bäcker
- i Fensterbauer
- k Sparkasse
- m Friseur

- öffentliche Verwaltung
- Schule
- kulturelle Zwecke
- soziale Zwecke
- Kindergarten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Feuerwehr
- Kirche
- Friedhof

<p>Gemeinde Anzing Vorbereitende Untersuchungen</p>		
<p>Karte 6 Nutzungen und Funktionen</p>		<p>M 1:6.500 Stand Februar 2019</p>

- überwiegend Wohnnutzungen
- Mischnutzungen/Dorfgebiet
- Gewerbenutzungen
- Nutzungen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Sondergebiet Lebensmittelmarkt, Tennisanlage
- Untersuchungsgebiet



2.5.3 Grün- und Freiraum

Der Siedlungskörper ist vor allem von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Südosten grenzt der Ebersberger Forst an, eines der größten zusammenhängenden Waldgebiete im Großraum München. Der umliegende Landschaftsraum ist durch zahlreiche Wirtschaftswege gut erschlossen und dient der Bevölkerung als Naherholungsgebiet.

Nördlich der Gemeinde fließt in Richtung Norden die Anzinger Sempt. Entlang des Bachlaufes finden sich üppige Grünstrukturen, die sich innerhalb des Orts, zwischen Pfarrkirche, Schulstraße und Grundschule fortsetzen und eine wichtige Grünvernetzung zwischen dem östlichen und westlichen Landschaftsraum ausbilden.

Vor allem im gewachsenen Ortskern zeigen sich zahlreiche ortsbildprägende Baumbestände und Baumgruppen. Im Bereich des Pfarrheims/Rathauses prägt ein mit Gehölzen bewachsener Endmoränenhügel das Bild der Ortsmitte mit.

Ansonsten wird das Ortsbild v.a. durch die Hausgärten der Wohnbebauung geprägt. Auch hier finden sich immer wieder üppige Gehölzstrukturen, die den Ort sehr grün erscheinen lassen.

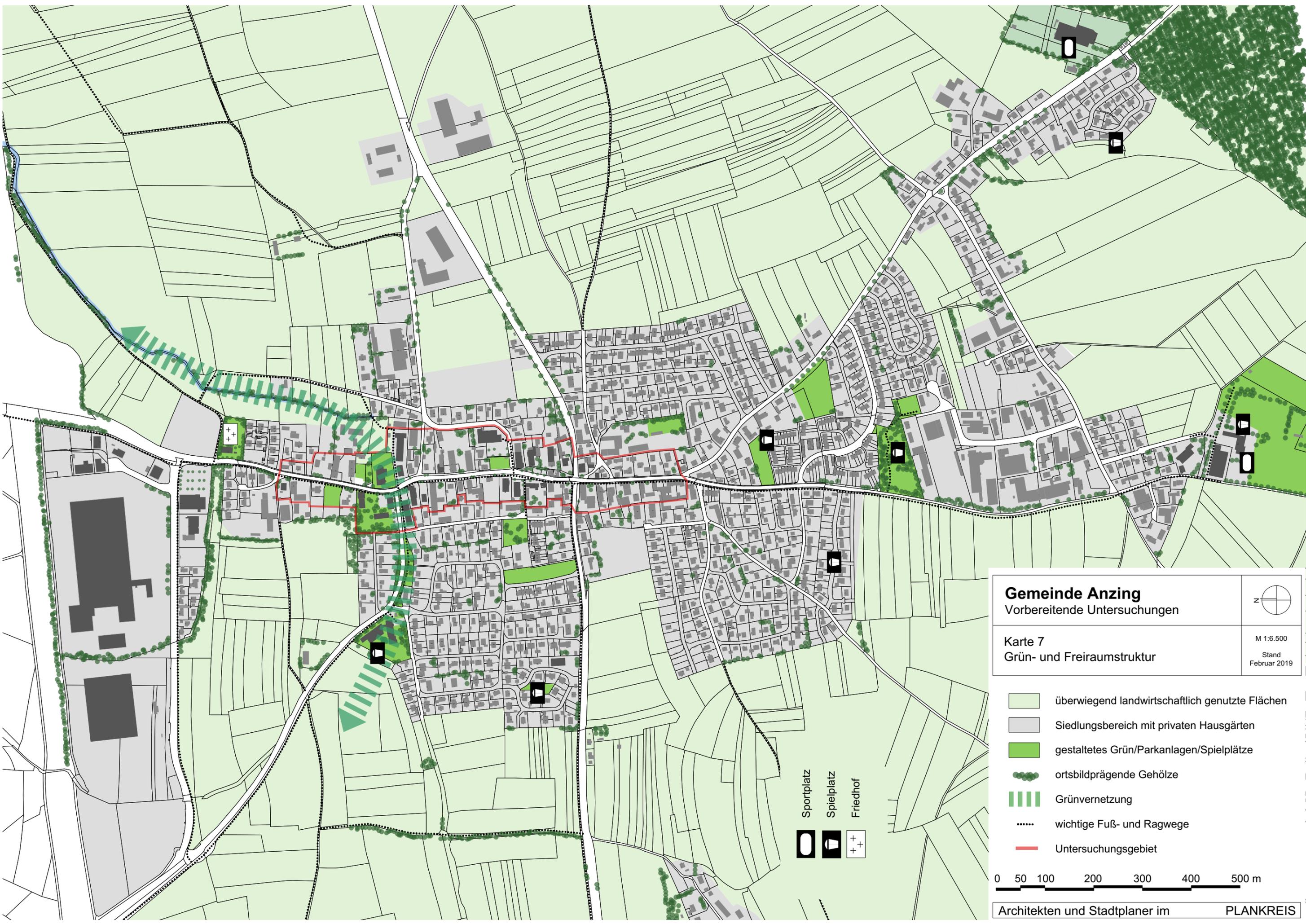


Ortsbildprägende Grünstrukturen entlang der Högerstraße



Bewachsener Endmoränenhügel

Prägende Baumstruktur in der Schulstraße als Teil der Grünvernetzung



Gemeinde Anzing
 Vorbereitende Untersuchungen

Karte 7
 Grün- und Freiraumstruktur

M 1:6.500
 Stand
 Februar 2019

- überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Siedlungsbereich mit privaten Hausgärten
- gestaltetes Grün/Parkanlagen/Spielplätze
- ortsbildprägende Gehölze
- Grünvernetzung
- wichtige Fuß- und Radwege
- Untersuchungsgebiet

- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

0 50 100 200 300 400 500 m

Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS

2.5.4 Verkehre

Die in Nord-Süd/Süd-Nord-Richtung verlaufende St 2081 (Erdinger Straße/Högerstraße/Zornedinger Straße) ist der Hauptverkehrsträger in Anzing. Verkehrszählungen zufolge beträgt die Verkehrsmenge an der Högerstraße auf Höhe des Rathauses bei rund 9.000 KFZ/24 h (Stand 09/2013) mit einem LKW-Anteil von rund 12,5 %. Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens aus dem Jahre 2010 des Büros Kurzak wird für den Bereich am Rathaus ein Verkehrsaufkommen von rund 11.000 KFZ/24 h prognostiziert. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der Nähe zur A94 Anteile an Durchgangsverkehren die Ortsdurchfahrt mitbelasten. Zahlen liegen hierzu nicht vor und sollten im Rahmen notwendiger verkehrlicher Erhebungen erfasst werden.

Ein dichtes Netz an Anlieger- und Quartiersstraßen dient ebenso den Fußgängern und Radfahrern. Ergänzt wird das Wegenetz durch Fuß- und Radwege, die v.a. in den angrenzenden Landschaftsraum führen (Wirtschaftswege). Grundsätzlich erscheint das Fuß- und Radwegenetz im Vergleich zum Straßennetz der KFZ-Verkehre ausbaufähig. Im Zusammenhang dazu stehen fehlende, sichere Querungsmöglichkeiten über die Högerstraße, eine wünschenswerte Verlangsamung der dortigen Verkehre sowie eine in Teilen fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.



Ortsdurchfahrt Högerstraße (St 2081)



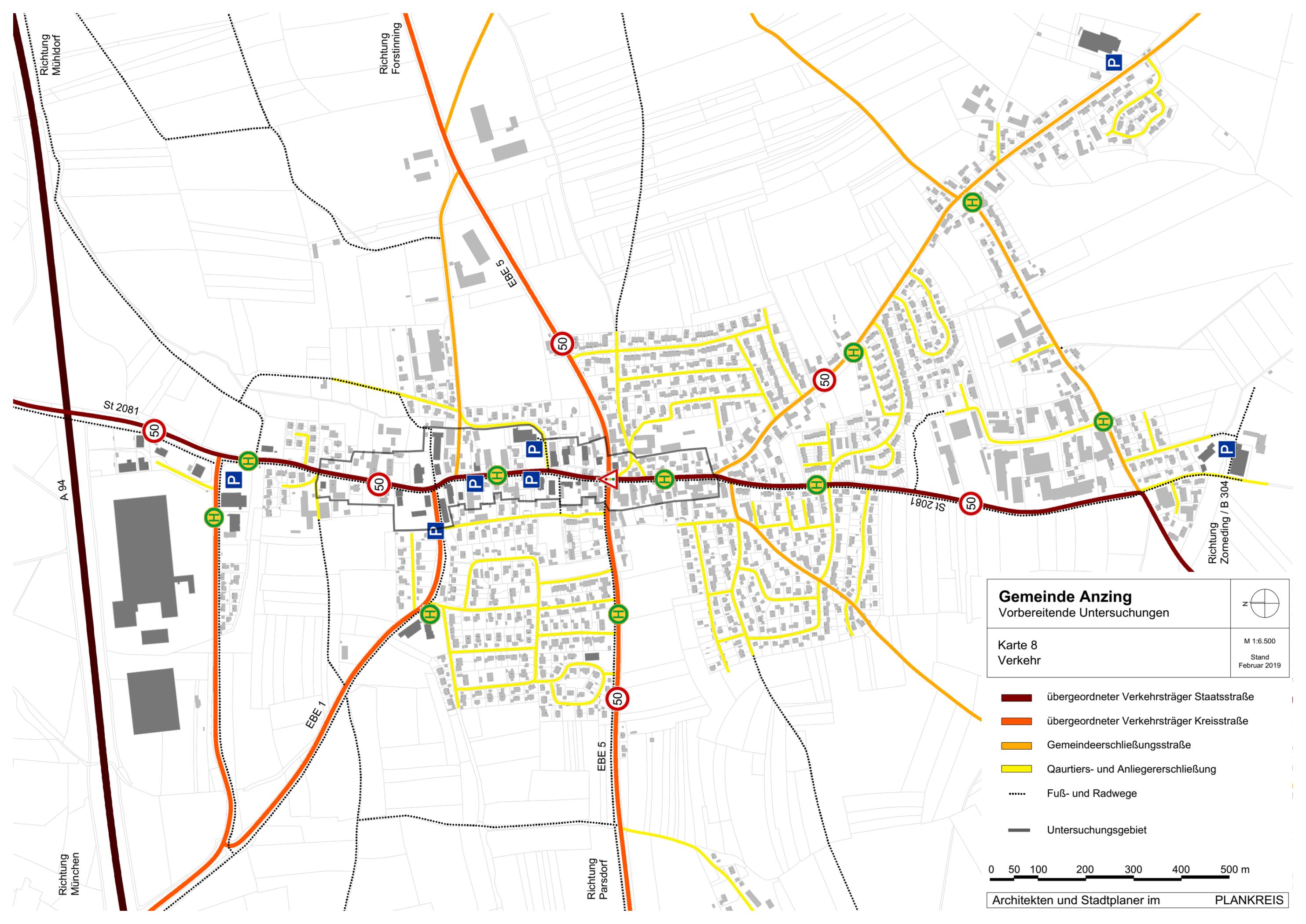
Ruhender Verkehr in der Högerstraße



Fußweg entlang der „Alten Schmiede“



„Wirtschaftsweg“ in Verlängerung des Amselwegs



Richtung Mühlendorf

Richtung Forstinning

A 94

St 2081

EBE 1

EBE 3

EBE 5

Richtung Parsdorf

St 2081

Richtung Zorneding / B 304

Gemeinde Anzing Vorbereitende Untersuchungen		
Karte 8 Verkehr		
		M 1:6.500 Stand Februar 2019

-  übergeordneter Verkehrsträger Staatsstraße
-  übergeordneter Verkehrsträger Kreisstraße
-  Gemeindeerschließungsstraße
-  Quartiers- und Anliegerschließung
-  Fuß- und Radwege
-  Untersuchungsgebiet



2.6 Zusammenfassende Bewertung

2.6.1 Städtebauliche Stärken und Besonderheiten

Siedlungsstruktur und Gestalt

- + Historisch gewachsener Siedlungsbereich. Dörfliche Strukturen sind heute in Teilen noch erhalten, historischer Ortsgrundriss ist noch abzulesen.
- + Ortstypische historisch gewachsene Einzelsituationen, wie z.B. um Pfarrkirche und Rathaus sowie an der Högerkapelle/ „Alte Post“.
- + Ortsbildprägende Gebäude, z.T. unter Denkmalschutz stehend, Hofstrukturen mit giebelständig zur Straße stehenden Baukörper.
- + Städtebauliche Dominanten mit der Pfarrkirche sowie der Högerkapelle.
- + Kompakter, langgezogener Siedlungskörper mit homogener Bebauung im Hinblick auf das Maß der Nutzung.
- + Innerörtliche Flächenpotentiale zur baulichen Nachverdichtung/Neuordnung etc.

Nutzungen und Funktionen

- + Historisch gewachsenes Zentrum entlang der Erdinger Straße/ Högerstraße, rund um die Pfarrkirche bis Münchner Straße.
- + Funktions- und Nutzungsvielfalt im Ortskern, gute Grundversorgung an Gütern des täglichen Bedarfs, großflächige Nahversorgung mit Edeka sowie kleinteilige Handels- und Ladenstrukturen entlang der Högerstraße, ergänzt wird das Angebot durch großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet.
- + Attraktiver Wohnstandort mit hohen Wohnumfeldqualitäten durch attraktiven Landschaftsraum, Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.
- + Attraktives Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen, in Teilen „kompakt“ in Nähe der Ortsmitte gelegen.

Grün- und Freiraum

- + Lage des Orts in einem attraktiven Landschaftsraum in der Isar-Inn-Schotterebene mit glazialen Überformungen, Naherholungsfunktion, z.B. Ebersberger Forst (größtes zusammenhängendes Waldgebiet im Ballungsraum München) in unmittelbarer Nähe.
- + Ortsbildprägende Gehölz- und Baumgruppen, u.a. in Privatgärten und entlang der Anzinger Sempt, Ansätze einer Grünverbindung zwischen Schule – Rathaus – Anzinger Sempt.

Verkehre

- + Gute Straßenanbindung über die St 2081 (Markt Schwaben, Erding, Flughafen) sowie über die A94 (München, Mühldorf).
- + Z.T. gutes Fuß- und Radwegenetz, v.a. in den Naherholungsraum/Landschaftsraum.
- + Busanbindung nach Ebersberg (S-Bahn) sowie nach Markt Schwaben (S-Bahn) und Poing (S-Bahn).

2.6.2 Städtebauliche Missstände und Handlungsanlässe

Siedlungsstruktur und Gestalt

- Keine klares Ortszentrum zu erkennen. Entlang der Högerstraße finden sich zwei „Zentren“ – Bereich an der Pfarrkirche/Rathaus sowie Rund um die Högerkapelle/„Alte Post“.
Eine v.a. gestalterische Verknüpfung der beiden Bereiche bzw. eine einheitliche Gestaltungssprache im Anzinger Ortszentrum (von der Pfarrkirche bis zur Münchener Straße) fehlt.
- Defizite in der Oberflächengestaltung im Öffentlichen Raum und öffentlichkeitswirksamen privaten Raum, v.a. im zentralen Ortsbereiche entlang der Högerstraße.
Bereich z.T. sehr funktional auf den Verkehr ausgelegt mit wenig Aufenthaltsqualitäten, hoher Versiegelungsgrad und zahlreichen Barrieren für den Fußgänger.
- Der Innenhof des Pfarrheims wirkt introvertiert und erscheint für die Öffentlichkeit nur bedingt zugänglich. Die Erlebbarkeit („der Wunsch, sich dort niederzulassen“) des etwas von der Straße abgewandten Hofes sowie des Pfarrgartens ist aufgrund der geringen Aufenthaltsqualität gering.
- Zum Teil sind starke Überformungen an den gewachsenen historischen Ortsstrukturen auszumachen.
Unter anderem finden sich Gebäude nach Augenschein in einem schlechten Zustand, neue Gebäude inkl. Nebengebäude (z.B. Garagen) in der Ortsmitte (Högerstraße) wirken beliebig bzw. dem gewachsenen Ortsgrundriss eher untypisch, Innenhöfe der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen zeigen sich stark versiegelt, ehemalige LW-Nebengebäude sind oft leer stehend oder „untergenutzt“.

Nutzungen und Funktionen

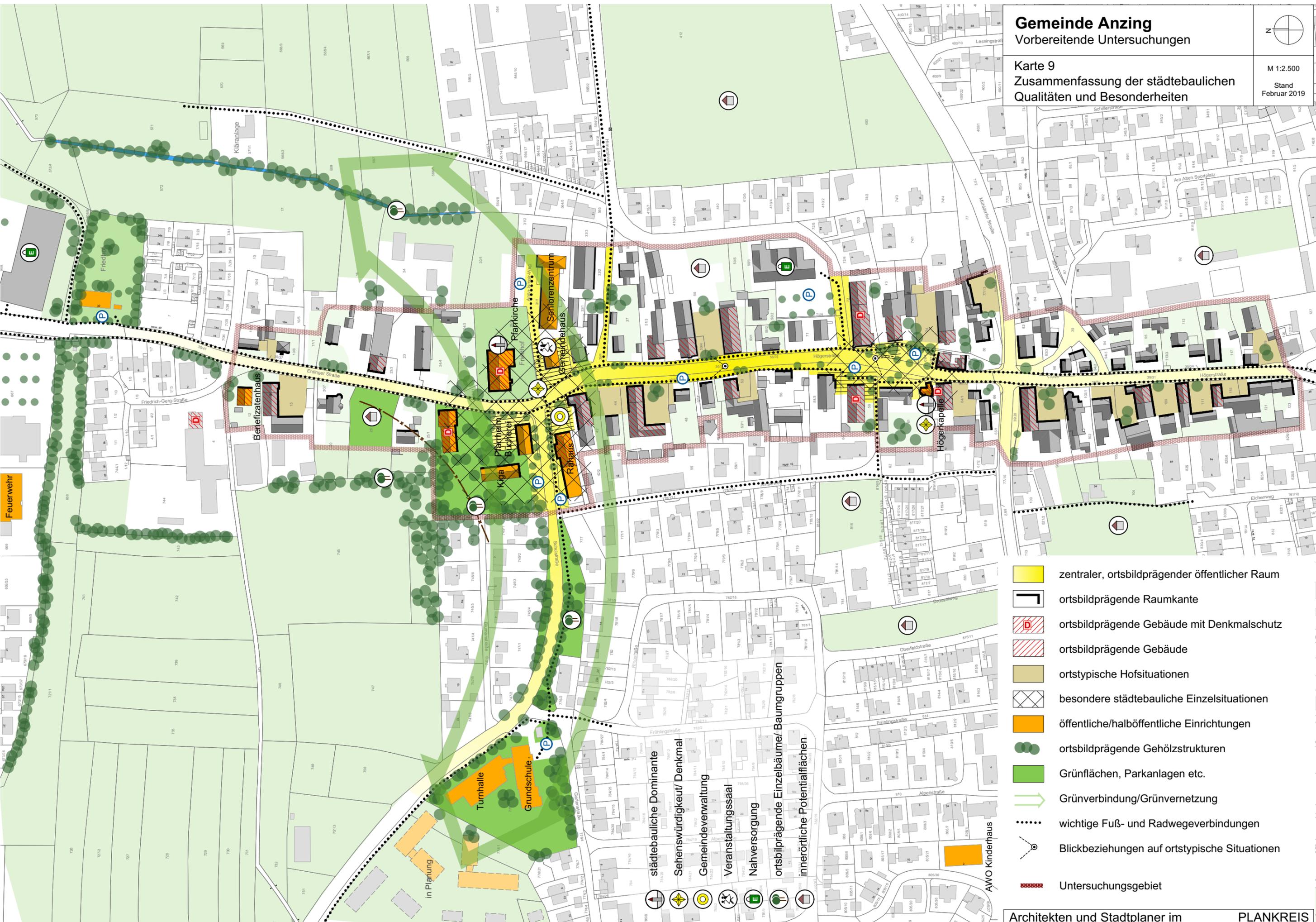
- Durch die Länge des Siedlungskörpers und der dadurch vorhandenen „Verteilung“ öffentlicher Einrichtungen/ Freizeiteinrichtungen (Sportplätze, Jugendhaus etc. im Süden) können zum Teil weite Wege entstehen.
- Ortsbildprägende Gebäude in der Ortsmitte, wie der Gasthof „Alte Post“ und die „ehemalige Schmiede“, stehen in Teilen leer oder sind untergenutzt.
- Schreinerei und Autowerkstatt in untypischer Ortsmittenlage, werden ggf. im Hinblick auf ein ruhiges Wohnumfeld als störend empfunden. Zu prüfen wäre hier eine langfristige Verlagerung, z.B. ins Gewerbegebiet Nord.
- Kleinteilige Laden- und Handelsstruktur entlang der Högerstraße mit der Gefahr von zukünftigen Leerständen

Grün- und Freiraum

- In den Hofräumen der ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen (mit Wirkung auf den öffentlichen Raum) finden sich z.T. ein hoher Versiegelungsgrad sowie ortsuntypische Gehölze und Pflanzen. Ebenso zeigen sich Einfriedungen (z.B. Thujahecke), die nicht zum dörflichen Charakter passen.
- Ortsbildprägende Grünstrukturen, z.B. im Bereich der Högerkapelle/ „Alten Post“, fehlt eine konzeptionelle Einbindung

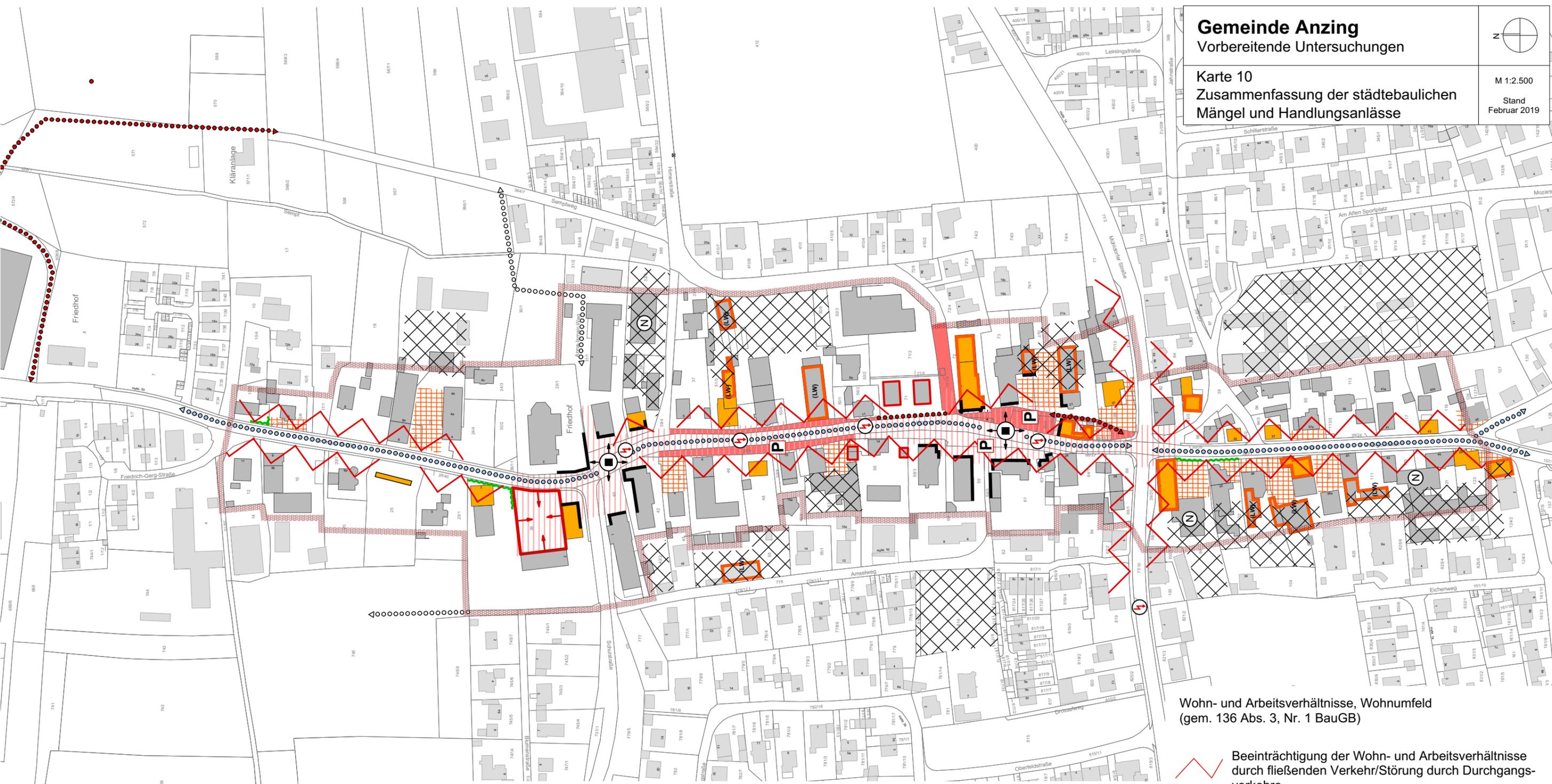
Verkehre

- Hohe Verkehrsbelastungen mit hohen Geschwindigkeiten in der Ortsmitte (Högerstraße und Erdinger Straße), mit hohen Anteilen an Durchgangsverkehren. Diese belasten das Wohnumfeld sowie die Aufenthaltsqualitäten im zentralen Bereich.
- V.a. im Bereich der Ortsmitte fehlen sichere Querungsmöglichkeiten über die stark befahrene Högerstraße. Zudem ist eine Barrierefreiheit, z.B. für Personen mit Gehbehinderung, nicht gegeben.
- Fuß- und Radwegenetz mit funktionalen und gestalterischen Mängeln, z.T. mangelnde Anbindungen wichtiger Ziele im Ort (Sportplatz im Süden, Einkaufsmöglichkeiten im Norden etc.). Vor allem das Fahren mit dem Fahrrad auf der St 2081 bringt Defizite im Hinblick auf die Verkehrssicherheit.



- zentraler, ortsbildprägender öffentlicher Raum
- ortsbildprägende Raumkante
- ortsbildprägende Gebäude mit Denkmalschutz
- ortsbildprägende Gebäude
- ortstypische Hofsituationen
- besondere städtebauliche Einzelsituationen
- öffentliche/halböffentliche Einrichtungen
- ortsbildprägende Gehölzstrukturen
- Grünflächen, Parkanlagen etc.
- Grünverbindung/Grünvernetzung
- wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen
- Blickbeziehungen auf ortstypische Situationen
- Untersuchungsgebiet

städtebauliche Dominante
 Sehenswürdigkeit/ Denkmal
 Gemeindeverwaltung
 Veranstaltungssaal
 Nahversorgung
 ortsbildprägende Einzelbäume/ Baumgruppen
 innerörtliche Potentialflächen



Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Wohnumfeld
(gem. 136 Abs. 3, Nr. 1 BauGB)

Funktionsfähigkeit des Gebiets
(gem. 136 Abs. 3, Nr. 2 BauGB)

- uneinheitliche Gestaltungssprache in der Ortsmitte, z.T. fehlende Aufenthaltsqualität
- funktionale und gestalterische Mängel in Abschnitten des öffentlichen und/ oder öffentlichkeitswirksamen privaten Raums
- introvertierter "halböffentlicher" Raum, fehlende Erlebbarkeit
- ungenügende (in Ansätzen vorhanden) oder fehlende Platzausbildung
- funktionale und gestalterische Mängel privater Hausvorbereiche und Hofräume, z.T. starke Überformung, Versiegelung etc.

- ggf. mittel- bis langfristiger städtebaulicher Neuordnungsbedarf, z.B. durch Änderungen in der Nutzungsstruktur ("Verdachtsbereiche")
- Dominanz des ruhenden Verkehrs im Ortsbild
- funktionale Defizite bestehender Fußwege
- fehlende Fuß- und Radwegeverbindung
- funktionale Defizite für den Radverkehr entlang der St 2081, auch im Hinblick auf Verkehrssicherheit
- Konfliktstellen Fußgänger/Radfahrer, ruhender Verkehr, ungenügende/gefährliche Querungsmöglichkeit

- Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch fließenden Verkehr/Störung durch Durchgangsverkehre
- fehlende Raumkanten
- Gebäude nach Augenschein in einem schlechten Zustand
- Gebäudeleerstand, "untergenutzte" Gebäude(teile), z.B. ehem. Wirtschaftsgebäude (LW)
- untypische Neubauten für die Ortslage
- ggf. störende gewerbliche Nutzungen für das Wohnumfeld
- ortsuntypische Einfriedungen privater Grundstücke
- Untersuchungsgebiet
Erhebungen 09/2017