

GEMEINDE ANZING



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 59 „ANZING HÖGERSTRASSE 40“ mit integriertem Grünordnungsplan

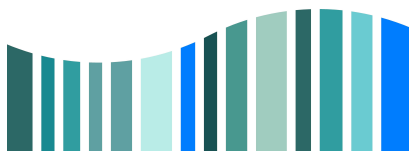
nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 14.04.2026

VERFASSER:

MICHAEL HAAS
LANDSCHAFTSARCHITEKT



Griesstraße 12
D-85567 Grafing b. München
Tel. 08092 / 84601
Mobil 0160 / 99359779
mhaas@t-online.de

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Rechtsgrundlage	3
3.	Plangebiet	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6.1	Verkehrerschließung	6
6.2	Abwasserentsorgung	6
6.3	Trink- und Löschwasserversorgung	6
6.4	Niederschlagswasser	6
6.5	Energie- / Kommunikationsversorgung	6
6.6	Kommunale Abfallwirtschaft	6
7.	Denkmalschutz	6
8.	Immissionsschutz	6
9.	Baum- / Gehölzbestand - Artenschutz	7
10.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	7
11.	Prüfung auf UVP-Pflicht	7

Anlagen zum Bebauungsplan:

Geotechnischer Bericht: KD GEO München, Bericht 288-25L, 10.02.2026

Schalltechnische Untersuchung: Müller BBM Planegg, Bericht M188429/01, 21.01.2026

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Sitzung am 07.10.2025 erfolgte im Gemeinderat die Vorstellung der städtebaulichen Vorplanung für das Plangebiet. Auf dem Baugrundstück befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit einem Wohngebäude. In dem Wohngebäude befindet sich eine genutzte Wohneinheit. Die landwirtschaftlichen Nebengebäude werden gewerblich oder als Lagerflächen genutzt.

Die Planung sieht die Errichtung eines größeren Wohngebäudes vor, in das auch das bestehende Wohngebäude integriert werden soll. In dem bestehenden Wohngebäude sollen 3 Wohneinheiten geschaffen werden. In den neuen Gebäudeteilen sind 14 Wohneinheiten geplant, so dass auf dem Grundstück zukünftig 17 Wohneinheiten entstehen sollen. Zusätzlich ist eine Gewerbeeinheit geplant.

Neben 14 oberirdischen PKW-Stellplätzen sind weitere 21 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant.

Im Zuge einer flächenschonenden Nachverdichtung von untergenutzten Flächen im Innenbereich bietet sich das Areal für eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnungsbau an.

Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll in diesem Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 "Anzing – Högerstraße 40" aufgestellt werden.

2. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Anzing hat am 07.10.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) nach dem „**beschleunigten Verfahren**“ gem. **§ 13 a BauGB** beschlossen.

Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB findet hier Anwendung, da die Aufstellung des Bebauungsplans eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung vorbereitet. Das Gesetz selbst differenziert in § 13 a (1) BauGB drei unterschiedliche Formen von Innenentwicklungen:

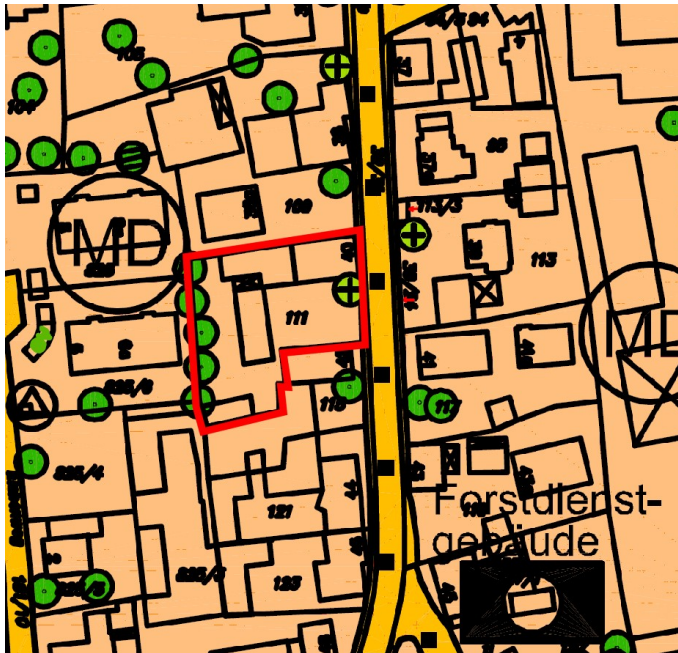
- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich bei den geplanten 17 Wohneinheiten um eine zulässige „**Nachverdichtung**“.

Die Bebauungsplanänderung darf außerdem im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die mögliche Grundfläche von Gebäuden im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Fläche von weniger 20.000 m² hat.

Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB bestehen nicht, da

- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht,
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB) bestehen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des bebaubaren Grundstücks

In Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet MD ausgewiesen.

Durchführungsvertrag

Die Gemeinde Anzing wird mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 (1) BauGB schließen.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Anzing:

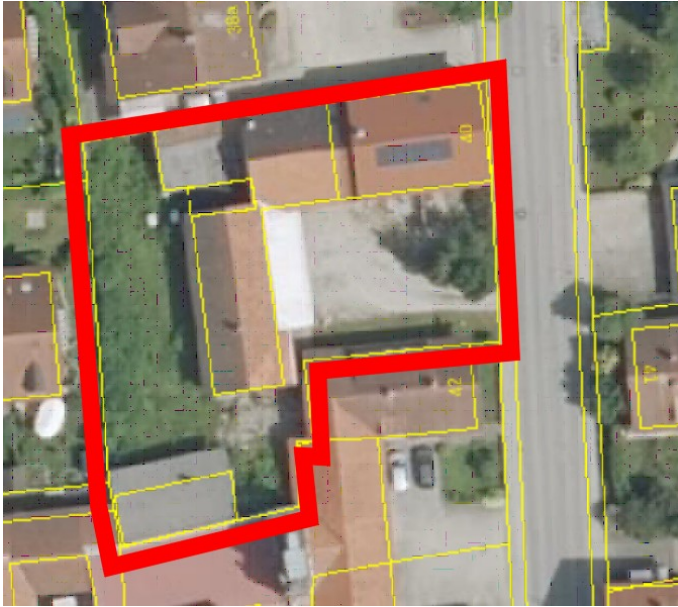
Baugrundstück: 111

Teilbereich Straßengrundstück: 39/31

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch eine Schreinerei;
- im Osten von der Högerstraße;
- im Westen von Wohnbebauung;
- Im Norden von Mischnutzung (vorwiegend Wohnen, Büros und Tierarztpraxis).

Das Plangebiet einschließlich des Straßenbereichs hat eine Fläche von 1.775 m². Das für die Bebauung zur Verfügung stehende Grundstück hat eine Fläche von 1.492 m².



Luftbild mit Umgrenzung des Baugrundstücks (Quelle: Bayernatlas)

4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen (Landesentwicklungsplanung, Regionalplanung) sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Diesem Ziel entspricht die Planung.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie bisher als Dorfgebiet MD festgesetzt.

Die geplante Bebauung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan genau dargestellt und beschrieben. Insgesamt sind 17 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit geplant.

Für das Plangebiet werden durch Baugrenzen und Flächen für die Tiefgarage die Bauräume definiert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden durch folgende Vorgaben definiert:

- Maximal zulässige Grundfläche GR von 700 m²
- die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Fläche von 1.270 m²
- Wandhöhe
- Dachform

Die Grundflächen der Hauptgebäude sind so dimensioniert, dass auf den Baugrundstücken ausreichend große Grün- und Freiflächen entstehen. Die Höhe und Dichte der Gebäude fügen sich in die Umgebungsbebauung ein. Durch ausreichende Abstände zu den Nachbargebäuden sind keine negativen Einflüsse (z.B. Verschattung) zu befürchten.

Bei einer geplanten maximalen Grundfläche und Versiegelung von 1.270 m² ergibt sich rechnerisch bei einer Grundstücksfläche von 1.492 m² eine GRZ von 0,85. Aufgrund der innerörtlichen Lage und dem Ziel einer möglichst hohen Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche ist dieser Wert vertretbar und von der Gemeinde Anzing ausdrücklich gewünscht und im Vorfeld abgestimmt.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird im Osten über die Högerstraße erschlossen. Hier erfolgt auch die Zufahrt zur Tiefgarage und zu den PKW-Stellplätzen.

6.2 Abwasserentsorgung

Das Baugrundstück ist an die kommunale Abwasserversorgung angeschlossen.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Baugrundstück ist an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen. Die Löschwasserversorgung muss über örtliche Hydranten sichergestellt werden.

6.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Hierbei ist das Baugrundgutachten zu beachten.

6.5 Energie- / Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist durch den Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sicher zu stellen.

6.6 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist über den örtlichen Betreiber sicher zu stellen.

7. Denkmalschutz

Nach Kartenwerken des bay. Landesamts für Denkmalpflege gibt es keine Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet.

8. Immissionsschutz

Zum Immissionsschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Müller BBM, 21.01.2026). Das Gutachten liegt diesen Bebauungsplanunterlagen bei und ist wesentlicher Bestandteil dieser Begründung.

In dem Gutachten werden die Auswirkungen der Högerstraße auf das Baugrundstück untersucht. Die Högerstraße hat Auswirkungen auf das Baugebiet, die Lärmschutzmaßnahmen erfordern, die Eingang in die Satzung finden und die sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt werden. Hier sei auf die Satzung und das Gutachten verwiesen.

In Bezug auf die südlich angrenzende Schreinerei wird das Gutachten zurzeit ergänzt.

Wesentliches Ergebnis der Untersuchung ist, dass aus schalltechnischer Sicht bei Berücksichtigung der von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen und Festsetzungen einer Realisierung der geplanten Wohnbebauung nichts im Wege steht.

Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

9. Baum- / Gehölzbestand - Artenschutz

Der ursprünglich vorhandene Baumbestand im Hofbereich und der Gehölzbestand an der Westgrenze des Baugrundstücks wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen bereits im Winter 2025/2026 entfernt.

Weitere Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf den Artenschutz sind nicht erkennbar.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von Bauwerken von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

11. Prüfung auf UVP-Pflicht

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (siehe hierzu § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB). Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.d.F. des Gesetzes vom 21.12.2006 wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Jedoch schreibt das UVP-Gesetz in seiner Anlage 1 unter Punkt 18 (Bauvorhaben) für diverse Objekte eine UVP-Pflicht oder die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung vor. Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht jedoch keinem der unter Punkt 18 aufgeführten Bauvorhaben, für die eine UVP- oder Vorprüfungspflicht besteht.

Es ist somit weder eine UVP noch eine allgemeine Vorprüfung notwendig.

Anzing, den

.....

Kathrin Alte
1. Bürgermeisterin