

Gemeinde

Anzing

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

Nr. 60

Süd-West

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: OP

Aktenzeichen

ANZ 2-39

Plandatum

12.05.2026 Vorentwurf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Topographie	3
2.2	Nutzung und Bebauungsstruktur	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Emissionen	6
2.5	Flora und Fauna.....	6
2.6	Denkmäler.....	7
2.7	Boden.....	7
2.8	Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.1	Verfahren	9
3.2	Landes- und Regionalplan.....	10
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	11
4.	Städtebauliches Konzept	12
5.	Planinhalte	12
5.1	Geltungsbereich	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.6	Bauliche Gestaltung	16
5.7	Verkehr und Erschließung	16
5.8	Flächen für Versorgungsanlagen.....	17
5.9	Grünordnung und Artenschutz	17
5.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	19
5.11	Wasserwirtschaft.....	19
5.12	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
5.13	Flächenbilanz	20
	Anlagen.....	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind mehrere Bauanfragen von Eigentümern. Die Gemeinde beabsichtigt, das Plangebiet proaktiv städtebaulich zu ordnen, und erlässt daher einen Bebauungsplan. Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens besteht darin, eine wohnbauliche und kleinteilige Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung zu sichern. Dringend benötigter Wohnraum soll unter Berücksichtigung der Ziele des Flächensparens geschaffen werden; eine homogene Höhenentwicklung wird ermöglicht. Die Eigenart des Baugebiets soll dabei erhalten und bewahrt werden. Zudem soll die ortsbildprägende Grünstruktur mit straßenbegleitenden Grünbereichen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Versiegelung soll begrenzt und eine kleinklimatische Aufheizung, insbesondere entlang des Straßenraums, reduziert werden. Darüber hinaus soll eine Ortsrandeingrünung nach Westen dauerhaft gesichert und weiterentwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Topographie



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03/2026

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Anzing, westlich der Zornedinger Straße (St 2081) bis zum westlichen Ortsrand zwischen der Flurstraße bzw. Kaiserweg im Norden und dem Lindenweg bzw. der Bergstraße im Süden. Der von der Überplanung betroffene Bereich sowie die nördliche, östliche und südliche Umgebung sind bereits bebaut.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine leichte Neigung nach Nordost auf. Während im Westen Höhen von 524 m ü. NHN (Südwesten) bzw. 521 m ü. NHN (Nordwesten) erreicht werden, fällt das Gelände nach Osten auf Höhen von 520 m ü. NHN (Südosten) und 518 m ü. NHN (Nordosten). Das Geländegefälle beträgt also von Süd nach Nord ca. 4 bzw. 3 m auf einer Länge von ca. 360 m und von West nach Ost ebenfalls 4 m bzw. 3 m auf einer Länge von ca. 350 m.

Auf freier Flur westlich des Plangebiets ist eine leichte Hanglage festzustellen (s. Kapitel 2.8.3).



Abb. 2 Topographie des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03/2026

2.2 Nutzung und Bebauungsstruktur

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Analyse des Quartiers erstellt, diese liegt der Begründung bei (s. Anlage 1). Die zentralen Ergebnisse werden im Folgenden aufgeführt:

Im Plangebiet gibt es nur vereinzelte Baulücken. Das Plangebiet sowie die Umgebung zeichnen sich durch eine homogene, kleinteilige Bebauungsstruktur mit einer dominierenden Wohnnutzung aus. Im Plangebiet sind überwiegend Einzelhäuser (insbesondere im zentralen und westlichen Bereich) und Doppelhäuser vorhanden, seltener finden sich dort auch Hausgruppen (Reihenhäuser).

Überwiegend weisen die Gebäude eine Wohneinheit auf (69 %). Zwei Wohneinheiten kommen in 24 % der Gebäude vor und lediglich 5 % der Gebäude weisen 3 oder 5 Wohneinheiten vor.

Die Geschossigkeit liegt überwiegend bei zwei Vollgeschossen (80 %), wobei das Dachgeschoss teilweise zusätzlich genutzt wird – eine Vollgeschossigkeit liegt dabei jedoch nicht vor. Höhere Gebäude sind nicht vorhanden.

Die erreichten Wandhöhen liegen dabei überwiegend im Bereich von 5,5 bis 6,5 m. Ca. 20 % der Gebäude weisen eine Wandhöhe über 6,5 m auf, das Maximum beträgt hierbei 6,9 m. Das Maximum bei den Firsthöhen beträgt 10,6 m, überwiegend sind jedoch Firsthöhen unter 10 m vorhanden (93 %).

Die städtebauliche Dichte im Plangebiet liegt im Schnitt bei 0,20 (GRZ der Hauptgebäude), die Spannweite der bebauten Grundstücke liegt dabei zwischen 0,09 und 0,44. Die absolute Grundfläche der Hauptgebäude liegt überwiegend unter 150 m², nur drei Gebäude weisen eine sehr hohe Grundfläche von über 200 m² auf und werden als Ausreißer gewertet, sie sind somit nicht prägend für die umliegende Bebauung.

Die Grundstücksgrößen sind bei Doppelhaushälften und Reihenhäuser überwiegend unter 500 m², bei Einzelhäusern überwiegend über 500 m².

2.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Zornedinger Straße (St 2081). Innerhalb des Plangebiets oder angrenzend verlaufen zudem folgende Straßen: Flurstraße, Erlenweg, Kaiserweg, Bergstraße, Rathfeldstraße, Birkenweg, Erlenweg und Lindenstraße. Das Plangebiet ist somit verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 461 (Obelfing – Poing) mit der Haltestelle Lärchenstraße im Südosten des Plangebiets sowie den Buslinien 446 (Ebersberg – Markt Schwaben) und 463 (Landsham – Zorneding) mit der Haltestelle Jahnstraße nordöstlich des Plangebiets gegeben.

Hinsichtlich der Lage an der Zornedinger Straße (St 2081) ist festzuhalten, dass der nördliche Teil innerhalb der Erschließungsbereiche der Staatsstraße liegt, die Erschließung über die Staatsstraße ist hier zulässig.

Im südlichen Teil ist jedoch eine Anbauverbotszone einzuhalten (bis auf Höhe Zornedinger Straße Hs.-Nr. 10). Demnach ist eine Erschließung über die Staatsstraße unzulässig, zudem ist ein Abstand von baulichen Anlagen von 20 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Im Bestand wird das Gebäude Zornedinger Straße Hs.-Nr. 16 jedoch bereits über die Staatsstraße erschlossen. Zudem weisen die Gebäude westlich der Zornedinger Straße deutlich geringere Abstände zum Fahrbahnrand auf, Abstände von lediglich 8 m sind vorhanden. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass der südlich gelegene Bebauungsplan Nr. 44 für das „Gebiet südlich der Lindenstrasse“ Bauflächen für Garagen mit einem Abstand von ca. 7 m zum Fahrbahnrand zulässt.

Um Rückmeldung des Staatlichen Bauamts wird gebeten. Angestrebt wird eine Reduzierung der Anbauverbotszone auf 7 oder 8 m gem. Art. 23 Abs. 3 BayStrWG, wie sie im Bestand sowie weiter südlich bereits erfolgt ist.

Zudem wird um Rückmeldung gebeten, wie mit der vorhandenen Erschließung über die Staatsstraße umzugehen ist.

2.4 Emissionen

Die Flächen entlang der Zornedinger Straße (St 2081) werden durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Im Bestand sind jedoch bereits zahlreiche Wohnnutzungen entlang der Straße vorhanden. Baulücken entlang der Zornedinger Straße sind nicht vorhanden. Ein Heranrücken einer Wohnnutzung an die Staatsstraße über die bereits vorhandenen Abstände der Wohnnutzungen zur Straße erfolgt nicht mit Aufstellung des Bebauungsplans.

Auf das Plangebiet wirken die Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Feldflur. Von den westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis die üblichen, hinzunehmenden Beeinträchtigungen aus. Lärm, Geruchs- und Staubemissionen sind dabei saisonal auch während der Ruhezeiten bzw. an Wochenenden oder Feiertagen zu erwarten. Ein Nebeneinander von Wohngebiet und landwirtschaftlich genutzter Feldflur ist per se nicht unverträglich. Die an den Außenbereich angrenzende Lage am Ortsrand schränkt den Schutzanspruch entsprechend ein und fordert gegenseitige Rücksichtnahme.

2.5 Flora und Fauna

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits weitgehend bebauten Wohngebiets und weist eine starke anthropogen Überprägung auf. Prägend sind freistehende Wohngebäude mit zugehörigen Hausgärten.

Die siedlungstypischen Freiräume der Wohngrundstücke sowie einzelne straßen- und gartenbegleitende Gehölzstrukturen stellen den Grünbestand innerhalb des Plangebiets dar. Größere Freiflächen sind nicht vorhanden. Entlang der Straßen sind überwiegend private Gartenflächen vorhanden, die prägend für das Ortsbild sind. Wenige vereinzelte Großbäume sind über das Plangebiet verteilt.



Abb. 3 Straßenräume der Lindenstraße und Rathfeldstraße, Stand 06/2024, Quelle: PV München

Gemäß Artenschutzkartierung befinden sich weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Plangebiets Vorkommen geschützter Tierarten. Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde nicht vor.

Arten- oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete (Biotop, FFH, etc.) befinden sich weder innerhalb noch in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets.

2.6 Denkmäler

2.6.1 Baudenkmäler

Es befinden sich weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung Baudenkmäler.

2.6.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen 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 evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend bebaut und versiegelt und daher stark anthropogen überformt. Eine bodenkundliche Differenzierung kann daher nicht erfolgen (s. auch Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000).

2.7.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Altlastenverdachtsflächen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.8 Wasser

Im Geltungsbereich sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Heilquellenschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete.

2.8.1 Grundwasser

Innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 03/2026) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes vorhanden. Der östliche Teil des Plangebiets befindet sich jedoch gemäß Themenkarte „Hohe Grundwasserstände“ des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt innerhalb eines Bereiches, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden

kann. Gemäß der Grundwassermessstelle ANZING 306A, welche sich ca. 230 m östlich des Geltungsbereichs befindet, liegt der mittlere Wasserstand ca. 4,9 m unter Gelände (MW: 514,09 m ü. NN; Geländehöhe: 519,02 m ü. NN; höchster Wasserstand: 516,08 m ü. NN).

2.8.2 Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, gemäß BayernAtlas, Stand 03/2026). Ferner ist eine Abgrenzung eines „wassersensiblen Bereichs“ innerhalb des Plangebiets nicht möglich (eine Ermittlung erfolgte in diesem Teilbereich nicht).

2.8.3 Starkregenvorsorge

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut befinden sich zwei Abflusslinien innerhalb des Geltungsbereichs und stellen potentielle Fließwege bei Starkregen dar:

- Ein Abfluss von Süden kommend, der außerhalb des Geltungsbereichs parallel zur Zornedinger Straße verläuft und als starker Abfluss (rote Linie) kategorisiert ist. Der Abfluss verläuft ab Ortseingang (südl. der Sunderndorferstraße) weiter westlich der Straße und fließt über private Grundstücke bis zur Lindenstraße (zwischen Hausnummern 4 und 6), von dort über den Erlenweg und ab den Hausnummern 3 und 5 wieder über private Grundstücke zum Kaiserweg, bis der Abfluss wieder in die Zornedinger Straße mündet. Entlang dieser Abflusslinie befinden sich mehrere kleinere Aufstaubereiche (violette Flächen).

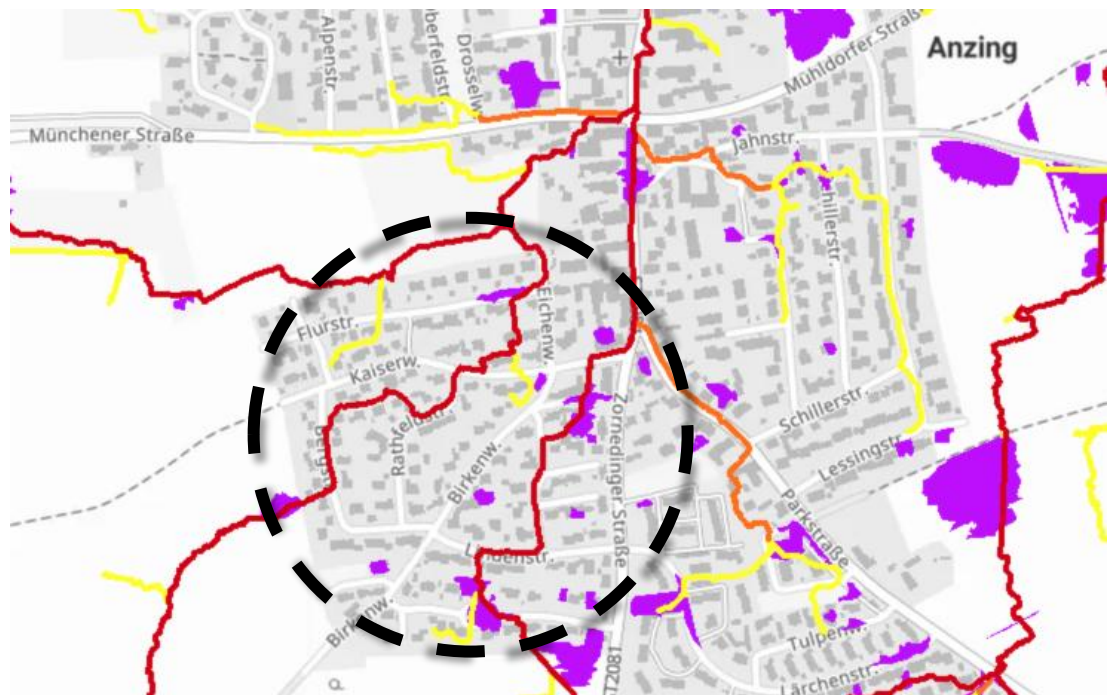


Abb. 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 03/2026, Quelle: UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

- Im nördlichen Teil des Birkenwegs im Bereich der Einmündung in den Kaiserweg befindet sich zudem ein kurzer mäßiger Abfluss (gelbe Linie).
- Ein weiterer starker Abfluss von Westen kommend (Übergang in Siedlungsgebiet zwischen Bergstraße 10 und 12) fließt abwechselnd über private Grundstücke sowie die Bergstraße, den Kaiserweg und den Eichenweg.

Der von Westen kommende Abfluss eines Fremdeinzugsgebiets ist in jüngster Zeit häufiger in Erscheinung getreten. Das Wasser der angrenzenden Felder sammelt sich durch die leichte Hanglage und fließt über das Siedlungsgebiet – beginnend in der Bergstraße – ab. Vereinzelte Einfriedungen entlang des Ortsrandes wurden dahingehend mit Sockeln ausgebildet, um einen lokal begrenzten Hochwasserschutz zu gewährleisten. Gemäß § 37 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG – darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers jedoch nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden.

[Um Rückmeldung des Wasserwirtschaftsamtes wird gebeten, wie damit umgegangen werden soll.](#)

(Anmerkung: Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt eine Analyse der Geländeoberfläche dar und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Es handelt sich um eine Nachverdichtung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB), womit eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.
- Die zusätzlich festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanaufstellung sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets sowie der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2 Landes- und Regionalplan

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023) und dem Regionalplan München (RPM, Stand 01.04.2019 - Gesamtfortschreibung) ergeben sich folgende Planungsvorgaben, deren Berücksichtigung im Bebauungsplan kurz erläutert wird.

- *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)*
- *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (RPM B II 1.2 G)*
- *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z).*
- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung, zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht. Das bereits bebaute Plangebiet wird städtebaulich geordnet. Potenziale der Innenentwicklung werden somit genutzt. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden effizient genutzt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing, in der Fassung vom 05.06.2012, stellt das Plangebiet sowie die nördlich und südlich angrenzenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet dar. Nordöstlich grenzen Dorfgebietsflächen an. Über das Plangebiet verteilt sowie entlang des Ortsrandes im Westen sind vorhandene Einzelbäume als Strukturdarstellung der Landschaftsplanung vorhanden.

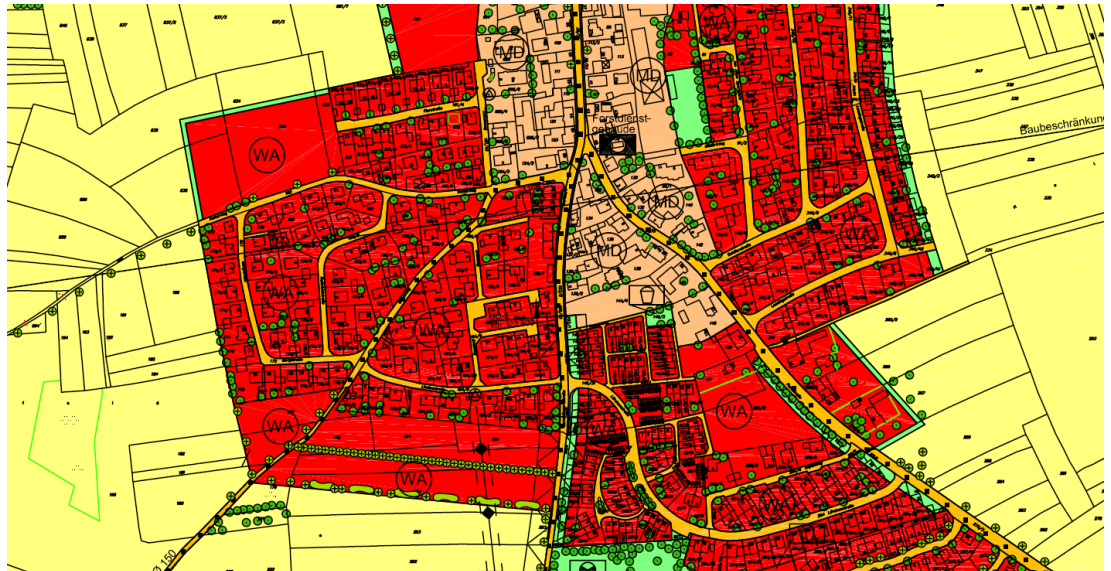


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb einer Baubeschränkungszone gem. § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz – LuftVG. Hinsichtlich der zwischenzeitlichen Einstellung des Flugbetriebs des ehemaligen Flughafens München-Riem sowie der Überplanung eines bestehenden Siedlungsbereichs im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung wird nicht davon ausgegangen, dass sich hieraus Anforderungen ergeben, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssten.

Mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet selbst liegt im unbeplanten Innenbereich. Nördlich grenzt der Bebauungsplan „Kaiserweg-Flurstraße“ i.d.F.v. 06.01.2018 an. Zentrale Festsetzungen dort sind eine II-geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,4 m. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten zulässig.

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Gebiet südlich der Lindenstrasse“ i.d.F.v. 02.03.2010 an. Eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten und einer Wandhöhe von 6,2 m sowie vereinzelte Mehrfamilienhäuser mit vier Wohneinheiten sind dort zulässig.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet zudem an den Bebauungsplan „Flurstraße“, genehmigt am 13.07.1973, an. Dieser Bebauungsplan setzt dort eine Abrundung der öffentlichen Verkehrsfläche des Eichenwegs fest. Die Abrundung wurde jedoch nie umgesetzt und wird im Bestand nicht benötigt. Der Bebauungsplan „Flurstraße“ wird mit gegenständlichem Bebauungsplan in einem kleinen Teilbereich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 161/2 (Kaiserweg Hs.-Nr. 6) überplant.



Abb. 6 Ausschnitt des Bebauungsplans „Flurstraße“ nördlich des Kaiserwegs, ohne Maßstab

4. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur vor. Dabei soll die kleinteilige Bebauung erhalten werden. Ausreißer aufgrund einer sehr hohen Grundfläche oder einer hohen Firsthöhe sind nicht prägend für die umliegende Bebauung und werden daher nicht als Grundlage für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen.

Unter Beachtung des Grundsatzes des Flächensparens sollen Wohnbaupotenziale im Innenbereich aktiviert werden. Eine verträgliche Erhöhung der Gebäude auf ein einheitliches Niveau ist daher beabsichtigt.

Die straßenbegleitenden Grünstrukturen sowie die privaten Gartenbereiche sollen als wesentliche Elemente des Ortsbilds und des Siedlungscharakters sowie aus Gründen der Klimaanpassung zur Beschattung, Verdunstung und Kühlung erhalten werden. Darüber hinaus soll die Ortsrandeingrünung nach Westen dauerhaft erhalten und weiterentwickelt werden, um einen verträglichen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 85.249 m² auf und umfasst folgende Grundstücke (alle Gemarkung Anzing):

Straßengrundstücke:

Fl.Nr. 160/2 TF (Kaiserweg), 172 (Bergstraße), 158/9 (Rathfeldstraße), 214/3 TF (Birkenweg), 156/6, 164/4 (Erlenweg) und 154/5 (Lindenstraße)

Sonstige Grundstücke:

Adresse	Fl.Nr.	Adresse	Fl.Nr.	Adresse	Fl.Nr.
Flurstraße 1	832/1	Bergstr. 9	175/1	Erlenweg 3	156/5
Flurstraße 1a	832	Bergstr. 9a	175/5	Erlenweg 5	156/4
Flurstraße 3a	831/5	Bergstr. 11	175/4	Erlenweg 7/7a	156/3
Flurstraße 3	831/2	Bergstr. 2	173	Erlenweg 9	164/2
Flurstraße 5	831/1	Bergstr. 4	173/1	Erlenweg 11	164/3
Flurstraße 7	831/4	Bergstr. 6	174/3	Erlenweg 11a	164/37
Flurstraße 9	831/3	Bergstr. 8	174/2	Erlenweg 13	164/7
Flurstraße 11	831/6	Bergstr. 10	174/1	Erlenweg 15	164/19
Flurstraße 13	831	Bergstr. 12	174	Erlenweg 17	164/8
Eichenweg 1	161/16	Bergstr. 14	175	Erlenweg 2	156/7
Eichenweg 1a	161/15	Bergstr. 16	176	Erlenweg 4/4a	156/8
Eichenweg 1b	161/14	Bergstr. 18	176/1	Erlenweg 6	164/5
Eichenweg 1c	161	Bergstr.	176/6	Erlenweg 8	164/6
Eichenweg	161/13	Bergstr. 20	176/2	Erlenweg 10	164/28
Eichenweg	161/17	Bergstr. 22	176/3	Erlenweg/Lindenstr.	164/11
Eichenweg	161/18	Bergstr. 24	176/4	Lindenstr. 3	164/16
Eichenweg	161/19	Bergstr. 26	176/7	Lindenstr. 5	164/15
Eichenweg	161/20	Bergstr. 28	176/5	Lindenstr. 7	154/8
Eichenweg	161/21	Rathfeldstr. 1	158/5	Lindenstr. 2	165/7
Eichenweg	161/22	Rathfeldstr. 3	158/7	Lindenstr. 2a	165/3
Eichenweg	161/23	Rathfeldstr. 5	163/4	Lindenstr. 4	165/2
Kaiserweg 6	161/11	Rathfeldstr. 7	163/5	Lindenstr.	164/14
Kaiserweg 6a	161/2	Rathfeldstr. 9	163/6	Lindenstr. 6	164/39
Kaiserweg 8	161/9	Rathfeldstr. 11	169/4	Lindenstr. 6a	164/40
Kaiserweg 8a	161/3	Rathfeldstr. 13	175/3	Lindenstr.	164/38
Kaiserweg 10	161/5	Rathfeldstr. 2	163/2	Lindenstr. 6b	164/13
Kaiserweg 12	161/8	Rathfeldstr. 4	169/1	Lindenstr. 8	154/7
Kaiserweg 14	161/6	Rathfeldstr. 4a	169/5	Lindenstr. 10	154/2
Kaiserweg 16	161/12	Rathfeldstr. 6	169/2	Lindenstr. 10a	154/16
Kaiserweg 3	157/2	Rathfeldstr. 8	169/3	Lindenstr. 12	154/3
Kaiserweg	157/10	Rathfeldstr. 10	170/5	Lindenstr. 14	154/4
Kaiserweg 5	158/2	Rathfeldstr. 12	175/6	Zornedinger Str. 2a	157
Kaiserweg	158/12	Rathfeldstr. 12a	175/2	Zornedinger Str. 2b	157/6
Kaiserweg 7	158/4	Birkenweg 1	156/9	Zornedinger Str. 2c	157/7
Kaiserweg 9	158	Birkenweg 3	164/18	Zornedinger Str. 2d	157/8
Kaiserweg 11	163	Birkenweg 5	164/17	Zornedinger Str.	157/9
Kaiserweg 13	163/1	Birkenweg	165/6	Zornedinger Str.	160/1
Kaiserweg 15	163/9	Birkenweg 7	165/5	Zornedinger Str. 4	156/12
Kaiserweg 15a	163/3	Birkenweg 9	165/8	Zornedinger Str. 6	156/17
Kaiserweg 17	169	Birkenweg	165/9	Zornedinger Str. 6a	156/13
Kaiserweg 19	170	Birkenweg	165/10	Zornedinger Str. 8	156/1
Bergstr. 1	170/1	Birkenweg 2	158/3	Zornedinger Str. 8a	156/14
Bergstr. 1a	170/6	Birkenweg 4	158/6	Zornedinger Str.	156/15
Bergstr. 1b	170/7	Birkenweg 6	158/8	Zornedinger Str.	156/16
Bergstr.	170/8	Birkenweg 8	163/7	Zornedinger Str. 10	164/1
Bergstr.	170/9	Birkenweg 10	163/8	Zornedinger Str. 12	164/9
Bergstr. 3	170/2	Birkenweg 10a	163/10	Zornedinger Str.	164/26
Bergstr. 3a	170/10	Birkenweg	163/11	Zornedinger Str. 12a	164/27
Bergstr. 5	170/3	Erlenweg 1	156/2	Zornedinger Str. 14	154/1
Bergstr. 7	170/4	Erlenweg 1a	156/18	Zornedinger Str. 16	154/18

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der Prägung der vorhandenen Bebauung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Priorisierung der Wohnnutzung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ferner ließen sich Tankstellen nicht in die umgebenden Strukturen städtebaulich einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung basieren auf der Analyse des Plangebiets (s. 2.2 und Anlage 1).

Zulässige Grundfläche (GR inkl. Überschreitungsmöglichkeiten, Gesamt-GRZ)

Unter Berücksichtigung einer maßvollen Nachverdichtung des Plangebiets erfolgt eine grundstücksbezogene Festsetzung der Grundfläche. Die vorhandene Bebauung wird dabei beachtet und mit Ausnahme der Lindenstraße erfolgt eine Homogenisierung benachbarter Grundstücke mit dem Ziel einer einheitlichen Bebauung in den jeweiligen Straßenzügen. In der Lindenstraße wird aufgrund der ausgeprägteren Unterschiede der dortigen Grundstücksgrößen davon abgewichen.

Bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächen kann eine Grundflächenzahl (GRZ) von durchschnittlich 0,26 erreicht werden, inklusive der festgesetzten Überschreitungen für Vordächer, Balkone und Terrassen eine GRZ von 0,32.

Zur Begrenzung der Versiegelung wird die Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO mit einer Gesamt-GRZ begrenzt. Für drei Grundstücke wird abweichend eine erhöhte Gesamt-GRZ festgesetzt, um die dortige Bestandssituation mit beengten Grundstücken zu berücksichtigen.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Anzing mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Anzing bewahrt durch die getroffenen Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der getroffenen Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Anzing sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Höhenentwicklung

Mittels Festsetzung eines absoluten Bezugspunktes, einer Wandhöhe und einer Firsthöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die Bestandsbebauung sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten gem. § 34 BauGB des unbeplanten Innenbereichs werden dabei berücksichtigt. Ziel ist eine maßvolle Erhöhung der Bestandsbebauung, um eine Dachgeschossnutzung zu ermöglichen.

Die absoluten Höhenbezugspunkte sind dabei bauraumbezogen festgesetzt und entsprechen den Geländehöhen. Lediglich im Bereich Bergstraße Hs.-Nr. 16/18 erfolgte eine Aufschüttung des Geländes, zur Gewährleistung einer homogenen Höhenentwicklung liegt hier die Höhenkote auf dem Niveau des ursprünglichen Geländes.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels Festsetzung der offenen Bauweise erreicht. Einzelne vorhandene Grenzbebauungen werden mit einer abweichenden Bauweise berücksichtigt. Der ortsbildprägende Charakter der Bestandsbebauung wird somit dauerhaft gesichert.

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen grundstücksorientiert festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass Gebäude einen ausreichenden Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Die Bestandsbebauung, ggf. einschränkende Grundstückszuschnitte sowie prägende und zu erhaltende Bäume wurden dabei berücksichtigt.

Einige Bestandsgebäude überschreiten die festgesetzten Bauräume jedoch. Für Neubauten wird das Ziel einheitlicher Abstände zwischen Gebäuden und angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen verfolgt. Für die Bestandsbebauung wird jedoch eingeräumt, dass die Anbringung einer Außenwandbekleidung einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung zulässig ist, auch wenn damit Baugrenzen überschritten werden.

Darüber hinaus ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen für bereits bestehende Überschreitungen der Baugrenze eingeräumt. Eine Geringfügigkeit der Überschreitung der Baugrenze wird hier bis zu 1,7 m angenommen.

Die Abstandsflächen richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen gemäß BayBO und gewährleisten eine ausreichende Belichtung und Belüftung.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur flexiblen Positionierung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist deren Lage frei wählbar. Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Garagen und Nebenanlagen wird die Wandhöhe dieser Anlagen festgesetzt.

Die abgestufte Festsetzung der zulässigen Grundflächen für Nebenanlagen trägt der unterschiedlichen Größe der Grundstücke im Plangebiet Rechnung. Bei kleineren Grundstücken soll eine übermäßige bauliche Verdichtung vermieden werden; größere Grundstücke können dagegen Nebenanlagen in größerem Umfang städtebaulich verträglich aufnehmen. Die gewählten Obergrenzen sichern ein angemessenes

senes Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und Nebenanlagen und gewährleisten ein einheitliches Orts- und Straßenbild.

5.6 Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das in der Umgebung entwickelte und prägende Erscheinungsbild (s. Kapitel 2) soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Mittels Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Hauptfirstrichtung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird eine ruhige Dachlandschaft unter Berücksichtigung eines Dachausbaues im Sinne der Nachverdichtung gewährleistet.

Regelungen zur baulichen Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen gewährleisten zudem eine homogene Ausprägung von aneinanderggebauten Gebäuden.

Darüber hinaus wird die Freilegung von Kellergeschossen begrenzt. Dabei sind wasserwirtschaftliche Anforderungen im Sinne eines Objektschutzes hinsichtlich Starkregenereignissen und hoher Grundwasserstände zu berücksichtigen.

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und Wege, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Die Abfallbeseitigung zur Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist über die übliche Müllentsorgung gesichert.

Zur Begrenzung der negativen Auswirkungen von versiegelten Flächen sind für Abstellflächen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

5.7.2 Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist bereits im Bestand gesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der zulässigen Wandhöhen nicht gegeben.

5.7.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138, in Verbindung mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102-2 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117 zu beachten.

Ist die Versickerung im Planungsgebiet nicht durchführbar, sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, sind Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu einer rückstaufreien Vorflut gewährleistet werden kann (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück). Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Flächen einer vorhandenen Transformatorenstation im südlichen Plangebiet werden entsprechend festgesetzt.

5.9 Grünordnung und Artenschutz

5.9.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind prägende Bäume zu erhalten. Zur Förderung der Durchgrünung sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Zur Erhaltung und Förderung einer Straßenraumbegrünung erfolgt die Festsetzung einer Vorgartenzone. Innerhalb der Vorgartenzone wird ein Mindestanteil unversiegelter Flächen sowie Baumpflanzungen vorgegeben. Die Vorgartenzone berücksichtigt die Bestandsbebauung und ist überwiegend 5 m breit.

Entlang des Birkenwegs ist die Vorgartenzone auf 3 m reduziert, wodurch die dortigen Grundstückszuschnitte berücksichtigt wurden. Die dortige Reduzierung der Fläche der Vorgartenzone geht einher mit einer Erhöhung der dortigen Baumpflanzun-

gen.

Grundsätzlich sind in der Vorgartenzone keine Gebäude gem. Art. 2 Abs. 2 BayBO zulässig. Wärmepumpen und Abfallbehältereinhausungen sind dort u.a. jedoch möglich.

Die Ortsrandeingrünung nach Westen erfolgt mittels privater Grünfläche. Zur Sicherung des Ortsbildes werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgegeben. Auf das Abstandsgebot für Baumpflanzungen gem. Art. 48 AGBGB wird hingewiesen.

Die Festsetzung einer Pflanzqualität sowie eines Pflanzzeitpunkts sichern eine rasche Eingrünung des Baugebietes. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Stein- und Schotterflächen sind unzulässig, Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert werden somit vermieden.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung werden die zu erwartenden Eingriffe und zulässigen Versiegelungen minimiert. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.9.2 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Artenschutz ist ein wichtiger Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt überformt. Das Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplanes kann daher diesen Belang nicht abschließend abarbeiten. Der Artenschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabensplanung zu beachten. Der Belang ist nicht der Abwägung zugänglich, die Bauherren müssen ihn bei der nachfolgenden Vorhabensplanung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten. Nachfolgend werden für das Plangebiet spezifische Hinweise und Empfehlungen zusammengestellt. Diese erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Allgemeingültigkeit. Eine zeitnahe Kontaktaufnahme mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt wird dringend empfohlen.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Gemäß Artenschutzkartierung befinden sich weder innerhalb noch außerhalb des Plangebiets Vorkommen geschützter Tierarten. Sonstige Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten liegen der Gemeinde nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die (geringe) ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

5.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen gewährleisten eine topographisch angepasste Bebauung.

5.11 Wasserwirtschaft

Wild abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen wird mittels einer Mindesthöhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens gewährleistet. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf den bauraumbezogenen Höhenbezugspunkt, der die Geländehöhe widerspiegelt.

Zur naturnahen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers bei Neubauten (ggf. mit vorhergehendem Abriss) wird ein Rückhaltevolumen in Abhängigkeit der versiegelten Fläche festgesetzt. Für bestehende Gebäude sowie Anbauten ist kein Rückhalteraum erforderlich.

Hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstands sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Anforderungen (insb. Wasserhaushaltsgesetz, Bayerisches Wassergesetz) zu beachten. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Auf eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung von Untergeschossen wird hingewiesen. Im Bebauungsplan besteht kein Regelungserfordernis.

5.12 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit Begrenzung der versiegelten Fläche sowie Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung

Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Abstellflächen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegung sowie erforderliche Zisternen bei Neubauten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Mindesthöhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen Festsetzung von Satteldächern und Ermöglichung von Anlagen zur Solarenergie
Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO₂-Bindung durch Pflanzgebote und Nachpflanzung von Gehölzen

5.13 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzungen	ca. Flächenangabe in m ²	in %
Öffentliche Verkehrsfläche	9.478	11
Allgemeines Wohngebiet	74.874	88
Davon Vorgartenzone	13.908	16
Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	897	1
Geltungsbereich	85.249	100

Anlagen

- Bestandsanalyse Bebauungsplan Anzing Süd-West von September 2025, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München