GEMEINDE ANZING

BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„ANZING WEST“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

9. ÄNDERUNG
nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 08.07.2025

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	5
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
6.1	Verkehrserschließung	5
6.2	Abwasserentsorgung	5
6.3	Trink- und Löschwasserversorgung	5
6.4	Niederschlagswasser	5
6.5	Energie- / Kommunikationsversorgung	5
6.6	Kommunale Abfallwirtschaft	5
7.	Denkmalschutz	5
8.	Immissionsschutz	6
9.	Grünordnung	6
10.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	6
11.	Prüfung auf UVP-Pflicht	6

Anlagen zum Bebauungsplan:

Geotechnisches Gutachten: Grundbaulabor München, 20.06.2024

Immissionstechnisches Gutachten: Hoock und Partner, 28.08.2024

Baumbestandsplan: Haas, 19.11.2024

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

In der Sitzung am 16.01.2024 erfolgte im Gemeinderat die Vorstellung der städtebaulichen Vorplanung für das Plangebiet. Auf den Baugrundstücken befinden sich zwei Wohngebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Zusätzlich sind sechs PKW-Stellplätze in Garagen vorhanden.

Die Planung sieht die Errichtung von vier Wohngebäuden mit ca. 24 Wohnungen vor. Die PKWs sollen zum großen Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Zusätzlich sind 19 oberirdische PKW-Stellplätze für Bewohner und Besucher geplant.

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

Um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, soll in diesem Bereich die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Anzing-West" aufgestellt werden. Zusätzlich wird der Bereich des Flurstücks Nr. 812/1 der Gemarkung Anzing in den Bebauungsplan integriert.

2. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Anzing hat am 16.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans 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 einer Erhöhung der Wohneinheiten von sechs bestehenden Wohneinheiten auf geplante 24 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 der bebaubaren Grundstücke

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

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 2 "Anzing-West", rechtskräftig seit 23.06.1960.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Anzing:

Baugrundstücke: 805/1 und 812/1

Teilbereiche der Straßengrundstücke: 77/10, 794/3, 794/5, 794/6, 794/13, 794/15, 810 und 814

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Münchener Straße;
- im Osten von der Frühlingsstraße;
- im Westen von der Alpenstraße;
- Im Norden grenzt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet einschließlich der Sichtdreiecke der Straßen hat eine Fläche von 4.457 m2. Die für die Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstücke haben eine Fläche von 2.596 m2.



Luftbild mit Umgrenzung der Baugrundstücke (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 Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets sollen anstatt der vorhandenen und baufälligen Wohngebäude mit Nebengebäuden vier neue Wohngebäude entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird so von sechs bestehenden auf ca. 24 geplante Wohneinheiten erhöht.
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:

- Grundflächenzahl GRZ
- die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO
- Wandhöhe
- Dachform
- Bauweise (offene Bauweise)

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.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird im Westen über die Alpenstraße und im Osten über die Frühlingsstraße erschlossen. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Münchener Straße. Dies wurde bereits im Vorfeld mit dem Straßenbauamt Rosenheim abgestimmt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Baugrundstücke müssen an die kommunale Abwasserversorgung angeschlossen werden.

6.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Baugrundstücke müssen an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung muss über örtliche Hydranten sichergestellt werden.

6.4 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden.

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 ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt (Hoock und Partner, 28.08.2024). Das Gutachten liegt diesen Bebauungsplanunterlagen bei.

In dem Gutachten werden die Auswirkungen der Münchener Straße auf das Baugebiet untersucht. Die Alpen- und Frühlingsstraße werden aufgrund der sehr geringen Verkehrsdichte nicht weiter untersucht. Die Münchener Straße 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.

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.

Auf Wunsch der Unteren Immissionsschutzbehörde wird hier noch folgender Hinweis / folgende Empfehlung aufgenommen:

Im Bebauungsplanbereich sind an den Fassaden der drei südlich geplanten Häuser Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts zu erwarten. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass vor allem nächtliche Lärmbelastung sich auf den Menschen noch um ein Vielfaches belastender auswirkt als eine Lärmeinwirkung tagsüber. Auch wurde nachgewiesen, dass kein Gewöhnungseffekt eintritt. Laut DIN 18005, Beiblatt 1, (Schallschutz im Städtebau) ist bereits bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Es werden daher Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zumindest für die Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen, zum Beispiel:

- Wintergartenkonstruktion bzw. verglaster Vorbau
- schalldämmende Schiebeläden
- lärmoptimierte Fenster (HafenCity-Fenster)
- Schalldämmende fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen

9. Grünordnung

Im Vorfeld der Planung wurde der Baum- und Gehölzbestand vermessen. Der Bestand ist dem der Satzung beiliegenden Baumbestandsplan zu entnehmen. Lediglich ein Baum südwestlich der geplanten Tiefgarageneinfahrt ist erhaltenswert und auch als solcher in der Planzeichnung dargestellt. Der übrige Bestand kann entfernt werden. Als Ersatz sind im Randbereich des Plangebiets Baumpflanzungen festgesetzt.

Auf der Tiefgarage sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgeschlagen, allerdings nicht als Festsetzung. Hier soll für die nachfolgende Genehmigungsplanung eine möglichst große Flexibilität bei der Gestaltung der Außenanlagen erhalten werden.

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