Gemeinde	**Anzing** Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	**Nr. 56** **ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forstgebäude und Bankgebäude**

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: Goetz

Aktenzeichen	ANZ 2-41
Plandatum	08.04.2025 (Satzungsbeschluss) 21.01.2025 (Entwurf) 26.09.2023 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Plangebiet 3
2.1 Lage 3
2.2 Erschließung 4
2.3 Emissionen 4
2.4 Flora/ Fauna 5
2.5 Altlasten 5
2.6 Denkmäler 5
2.7 Wasser 7

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
3.1 Landes- und Regionalplan 8
3.2 Flächennutzungsplan 9
3.3 Bebauungsplan Amselweg Süd und Satzungen 10

4. Städtebauliches Konzept 11

5. Planinhalte 11
5.1 Geltungsbereich 11
5.2 Art der baulichen Nutzung 12
5.3 Maß der baulichen Nutzung 12
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 14
5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 15
5.6 Bauliche Gestaltung 15
5.7 Gemeinbedarfsfläche 15
5.8 Verkehr und Erschließung 15
5.9 Grünordnung, Artenschutz, Aufschüttungen und Abgrabungen 16
5.10 Immissionsschutz 17
5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung 18

Anlagen 18

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Bauanfrage eines Eigentümers, ein Gebäude mit Wohnungen inkl. solcher die speziell für Senioren geeignet sind auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/3 und 62 ergänzend zum Bestandsgebäude Amselweg 4 zu errichten. Das Vorhaben liegt dabei innerhalb des Bodendenkmals *Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Anzing")*. Zur Berücksichtigung dieser sensiblen Lage soll die vorhandene Hofsituation zwischen den Gebäuden Amselweg 4 und Högerstraße 22/22a erhalten bleiben, das beabsichtigte Gebäude soll daher im Norden entlang des Verbindungsweges zwischen Amselweg und Högerstraße errichtet werden. Zusätzliche Vorhaben sind auf den Grundstücken Fl.Nr. 64 (Amselweg 2) und 64/1 (Högerstraße 26) geplant, das Bestandsgebäude soll entsprechend erweitert bzw. ein zusätzliches Gebäude errichtet werden.

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung der Vorhaben und zur Regelung der abstandsflächenrechtlichen Situation. Das zentral im Ortskern von Anzing gelegene Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet, die gemischt genutzte Baustruktur und die vorhandene Hofsituation im Bereich des Vorhabens Amselweg 4 sollen erhalten werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll die Eigenart des Baugebiets erhalten und bewahrt werden. Zudem soll die ortsbildprägende Grünstruktur erhalten werden.

Das Plangebiet liegt überwiegend im unbeplanten Innenbereich, lediglich der westliche Teil entlang des Amselwegs ist mit dem Bebauungsplan Amselweg Süd i.d.F. vom 02.11.1993 überplant. Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Anzing nördlich der Münchener Straße (Kreisstraße EBE 5) zwischen der Högerstraße (Staatsstraße 2081) im Osten und dem Amselweg im Westen. Der von der Überplanung betroffene Bereich sowie die Umgebung ist bereits bebaut. Das Plangebiet sowie die Umgebung zeichnen sich durch eine heterogene Bebauungsstruktur mit einer gemischten Nutzung aus. Neben kleinteiligen Gebäuden sind auch größere Gebäudekubaturen mit länglichen Gebäudetypen prägend.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 516 m ü. NHN im Norden sowie 517 m ü. NHN im Süden.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2023

2.2 Erschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Münchener Straße (EBE 5), die Högerstraße (St 2081) sowie den Amselweg und ist somit verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Hinsichtlich der Lage an der Münchener Straße (EBE 5) bzw. der Högerstraße (St 2081) ist festzuhalten, dass das Plangebiet innerhalb der Erschließungsbereiche der Kreis- bzw. Staatsstraße liegt, eine Anbauverbotszone ist somit nicht einzuhalten und die Erschließung über die Kreis- bzw. Staatsstraße ist zulässig.

2.3 Emissionen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die umgebenden Bereiche werden durch Verkehrslärm der Kreisstraße EBE 5 sowie der Staatsstraße 2081 beeinträchtigt. Auf Kapitel 5.10 wird verwiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutz-verordnung (16. BImSchV) und den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch die Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Ebenso ist mit Geräuschimmissionen der Högerkappelle (Heilig Kreuz) zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

Grundsätzlich wird auf die vorhandene Mischstruktur des Gebiets sowie der umgebenden Bebauung mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen (s. Abbildung 7 Kapitel 5.2) hingewiesen. Insbesondere entlang der Högerstraße befinden sich rein gewerblich genutzte Gebäude, gemischt genutzte Gebäude sowie Wohngebäude. Ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen ist dahingehend bereits vorhanden. Bei gewerblichen Vorhaben sind die schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von vorhandenen gewerblichen Betrieben durch heranrückende Wohnnutzen auszuschließen. Lärmintensive Betriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Auf das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO wird verwiesen.

2.4 Flora/ Fauna

Die zentrale Lage des Plangebiets im Ortskern von Anzing kennzeichnet sich durch einen bereits hohen Versiegelungsgrad aus. Insbesondere zur Högerstraße sind nur vereinzelte Grünflächen vorhanden. Einzelne Eingrünungsstrukturen mit Bäumen lockern dort und in den sonstigen Bereichen die Bebauungsstruktur auf. Gärtnerisch genutzte Bereiche finden sich insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets. Der zentrale Bereich des Plangebiets (Fl.Nr. 61 und 61/3) ist durch einen Innenhof mit kleineren Gehölzen geprägt.
Schutzgebiete (Biotope, FFH, etc.) befinden sich weder innerhalb noch in der unmittelbaren Nähe des Plangebiets.

2.5 Altlasten

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

2.6 Denkmäler

Der südliche und größte Teil des Plangebiets befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Schlossanlage, welche als Bodendenkmal *Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Anzing")* (D-1-7837-0002) kartiert ist. Bei Bauvorhaben ist daher von archäologischen Fundstellen auszugehen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weißt im Zuge der Bauleitplanung darauf hin, dass sich, ausgehend von einem Stich von Wening von 1701, im Bereich des Flst. 64/1 sehr wahrscheinlich die Brücke und der mit einer Mauer eingefasste Wassergraben des Schlosses befanden. Da das genannte Flst. nach den vorliegenden historischen Karten im 19. und 20. Jh. großteils unbebaut war, ist im Untergrund mit der weitgehend ungestörten Erhaltung von archäologischen Befunden zu rechnen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserstands könnten sich in diesem Bereich organische Reste, beispielsweise Holzeinbauten (Uferrandbefestigungen, Reste der Brückenkonstruktion, etc.), erhalten haben.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserstands könnten sich im Untergrund organische Reste, beispielsweise Holzeinbauten (Brunnen, Uferrandbefestigungen, Reste der Brückenkonstruktion, etc.), erhalten haben. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Boden-

denkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Die Verfolgung des Vorhabens erfolgt in Kenntnis der oben genannten besonderen wirtschaftlichen Risiken. Gerne erstellt das BLfD auf Anforderung kostenfrei ein denkmalfachliches Anforderungsprofil und berät den Vorhabenträger kostenfrei bei dessen Ausschreibung und Vergabe.
Darüber hinaus wird auf die nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.



Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.03.2023

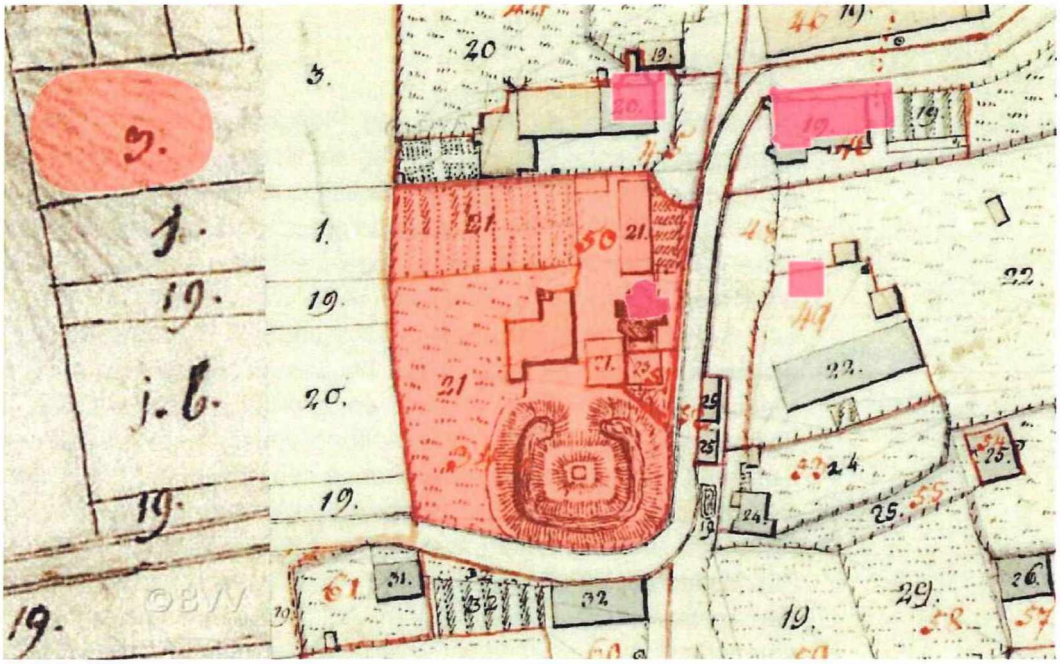


Abb. 3 Historische Karte mit Überlagerung der Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2023

Vom Schloss selbst ist lediglich noch die Högerkapelle (Hl. Kreuz) als Schlosskapelle im Sinne eines Baudenkmals (D-1-75-111-8) erhalten. Weitere Baudenkmäler sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen und spiegeln die Lage im historischen Ortskern von Anzing wider. Bei Bauvorhaben sind die nahegelegenen Baudenkmäler zu beachten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sowie der beabsichtigten Erweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/3 (Schaffung einer Randbebauung unter Freihaltung eines Hofbereichs) und der weiteren bestandserweiternden Vorhaben ist von keinen Beeinträchtigungen der Baudenkmäler auszugehen.

2.7 Wasser

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

2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 30.01.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes vorhanden. Das Plangebiet befindet sich jedoch gemäß Themenkarte „Hohe Grundwasserstände" des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Randbereich eines Bereiches, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden kann. Dahingehend befindet sich ca. 500 m südöstlich des Geltungsbereichs die Grundwassermessstelle *ANZING 306A*, wonach der mittlere Wasserstand ca. 4,9 m unter Gelände liegt (MW: 514,13 m ü. NN; Geländehöhe: 519,02 m ü. NN; höchster Wasserstand: 516,08 m ü. NN). Für das gegenständliche Plangebiet geht das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim davon aus, dass der Flurabstand bei mittleren Grundwasserverhältnissen bei etwa 3 m liegt. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Gemäß Stellungnahme des Landratsamts Ebersberg – Sachgebiet Bodenschutz befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets Grundstücke mit früheren Eintragungen für leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW). Ein Grundwasserschaden besteht seit dieser Zeit. Das bodenschutzrechtliche Verfahren hierzu läuft noch. Die bestehenden Schadensgrundstücke liegen deutlich im Grundwasserabstrom der umplanten Fläche. Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim sind auch keine weiteren Einflüsse auf bekannte Bodenverunreinigungen erkennbar. Sollten während Baumaßnahmen Hinweise auf Bodenverunreinigungen (z.B. durch auffälligen Lösemittelgeruch) auftreten, so ist das Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet 44/Herr Knoll, unverzüglich zu informieren.

2.7.2 Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer.
Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ_{100} und HQ_{extrem}, gemäß BayernAtlas, Stand vom 30.01.2023). Ferner ist eine Abgrenzung eines „wassersensiblen Bereichs" innerhalb des Plangebiets nicht möglich (eine Ermittlung erfolgte in diesem Teilbereich nicht).

2.7.3 Starkregenvorsorge

Gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut sind die Münchener Straße (EBE 5; *erhöhter Abfluss* - orange Linie) sowie die Högerstraße (St 2081; *starker Abfluss* - rote Linie) als Abflusslinien innerhalb des Geltungsbereichs kategorisiert und stellen potentielle Fließwege bei Starkregen dar. Abflusslinien verlaufen gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut nicht über private Flächen. Des Weiteren befinden sich keine Aufstaubereiche (violett eingefärbt) innerhalb des Geltungsbereichs.

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



Abb. 4: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 29.07.2024, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Sonstige Informationen bzgl. Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets liegen der Gemeinde nicht vor.

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ verwiesen. Informationen finden sich unter:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasserstarkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Weitere Informationen hierzu unter: www.elementar-versichern.de

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 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 für die Gemeinde Anzing 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 gegenständlichem Bebauungsplan sollen mehrere Vorhaben im Ortszentrum ermöglicht werden. Das bereits bebaute Plangebiet wird städtebaulich geordnet. Potenziale der Innenentwicklung werden somit genutzt. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden effizient genutzt.

- *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten. (RPM B II 1.7 Z)*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

In unmittelbarer Nähe des Vorhabens befinden sich die Bushaltestellen *Hirnerstraße, Jahnstraße* und *Anzing Tankstelle Münchener Straße*, eine ortsübliche Anbindung des Vorhabens an den öffentlichen Personennahverkehr ist somit gewährleistet.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 56 eine Dorfgebiets-Fläche mit vereinzelten Strukturdarstellungen von bestehenden Bäumen dargestellt. Die südlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenso als Dorfgebiets-Fläche dargestellt. Im Westen Grenzt eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet an. Nordwestlich befindet sich eine Grünfläche.

Ferner befinden sich Darstellungen zu Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs, auf Kapitel 2.6 wird verwiesen.

Mit Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dahingehend wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert: Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Mischgebiets-Fläche dargestellt.

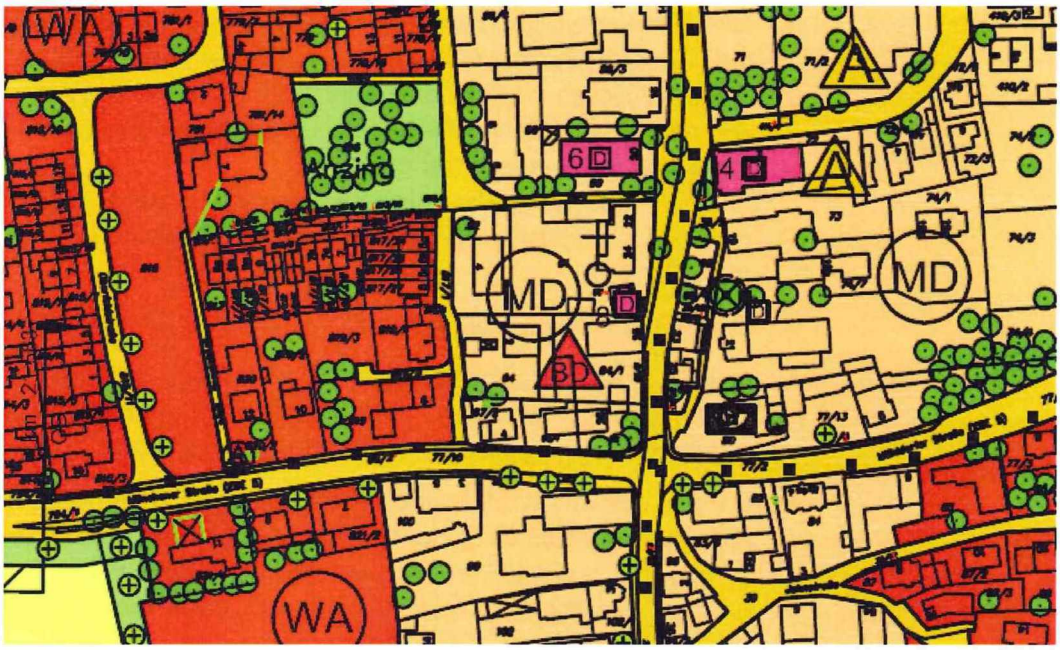


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.3 Bebauungsplan Amselweg Süd und Satzungen

Der westliche Teil des Plangebiets entlang des Amselwegs liegt innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans „Amselweg Süd“ i.d.F. vom 02.11.1993. Folgende zentrale Regelungen wurden mit dem Bebauungsplan „Amselweg Süd“ für den zu überplanenden Bereich festgesetzt:

- Dorfgebiet
- höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3
- höchstzulässige Geschossflächenzahl von 0,6
- eng umgrenzte Baufenster gem. Bestandsbebauung, bei Amselweg 2 mit kleinteiliger Erweiterungsmöglichkeit westlich des Bestandsgebäudes
  bei Münchener Str. 4 mit Baulinie nach Süden
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

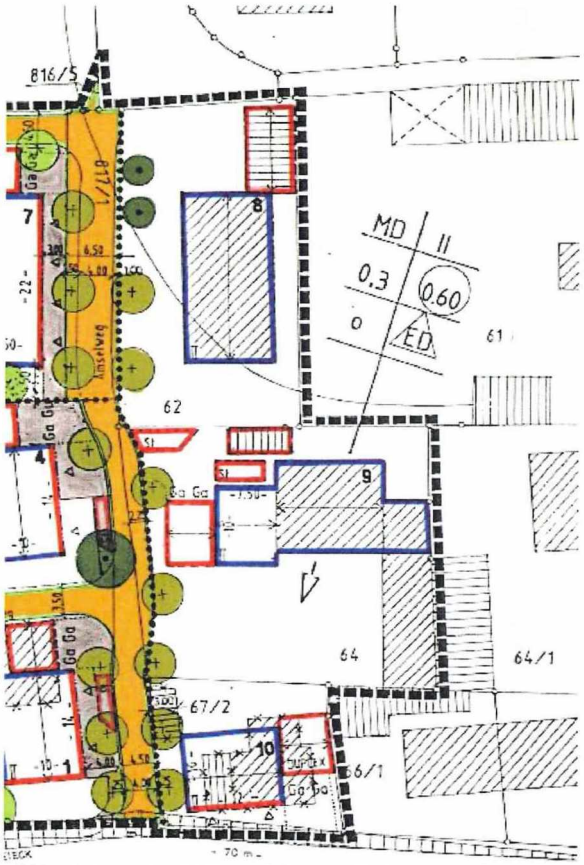


Abb. 6 Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan „Amselweg Süd“ i.d.F. vom 02.11.1993, ohne Maßstab

- maximal 2 Vollgeschosse
  maximale Traufhöhe: 6,1 m
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten für Grundstück Fl.Nr. 67/2 (2 Stück) und Grundstück Fl.Nr. 64 (3 Stück)
- nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigung von 38-42° zulässig, Firstrichtung gem. Planzeichnung festgelegt
- Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der hierfür gesonderten Baufenster zulässig

Entlang der Högerstraße im östlichen Teil des Plangebiets gelten zudem die Regelungen der *Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes der Gemeinde Anzing* in der Fassung vom 22.02.2021 sowie im gesamten Geltungsbereich die Regelungen der *Satzung über die Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (Einfriedungssatzung)* i.d.F.v. 23.02.2021.

4. Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine bauliche Weiterentwicklung der Bestandsbebauung unter Berücksichtigung der ortstypischen baulichen Gestaltung vor. Die Bebauung in zentraler Lage von Anzing mit zahlreichen Grenzbebauungen soll städtebaulich geordnet werden. Grundsätzlich soll an der gewachsenen Struktur festgehalten werden, zur Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung werden entsprechende Flächen definiert. Zur Sicherung von Freiflächen soll im zentralen Bereich des Plangebiets ein Innenhof (Fl.Nr. 61 und 62) erhalten bleiben, ein zusätzliches Gebäude im Norden soll eine bauliche Einrahmung des Innenhofes schaffen. Städtebaulich wirksame Raumkanten sollen entlang der Högerstraße dauerhaft gesichert werden.

5. Planinhalte

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Amselweg Süd i.d.F. vom 02.11.1993. Dies betrifft die Grundstücke Fl.Nr. 62, 64 und 67/2.
Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan, lediglich im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf (Fl.Nr. 63, Högerkapelle) sind die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (sowie zur baulichen Gestaltung) nicht, es handelt sich in diesem Teilbereich um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich innerhalb dieses Teilbereichs neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 39/2 TF, 39/6 TF, 58/3, 59, 59/3, 778 TF, 61, 61/1, 61/2, 61/3, 62, 63, 64, 64/1, 66, 66/1, 67/2 und 817/1, alle Gemarkung Anzing, und weist eine Größe von ca.11.446 m² auf.

Hinsichtlich der Flächenbilanz wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird gemäß der prägenden Mischnutzung der vorhandenen Bebauung ein Mischgebiet festgesetzt. Der Charakter des zentral gelegenen Bereichs mit seiner heterogenen Nutzungsstruktur (u.a. Wohnen, Beherbergung, Dienstleistung und Einzelhandel) wird somit gesichert und gestärkt.
Anlagen für Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ließen sich in die umgebenden Strukturen städtebaulich nicht einfügen und werden demzufolge ausgeschlossen.

Über das festgesetzte Mischgebiet hinaus ist für drei straßenzugewandte Teilflächen von Baufenstern (im nordöstlichen Bereich des Plangebiets) festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig ist. Städtebauliches Ziel ist der dauerhafte Erhalt der gewerblichen Nutzungen im Ortskern von Anzing. Die Festsetzung entspricht den bestehenden Nutzungen mit gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss. Die Erdgeschosszone soll auch zukünftig gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen und zum Erhalt der vorhandenen und belebenden Nutzungsmischung entlang der Högerstraße beitragen. Die Högerstraße stellt dabei den zentralen Bereich für Einzelhandel, Versorgung und sonstigen gewerblichen Nutzungen in Anzing dar.

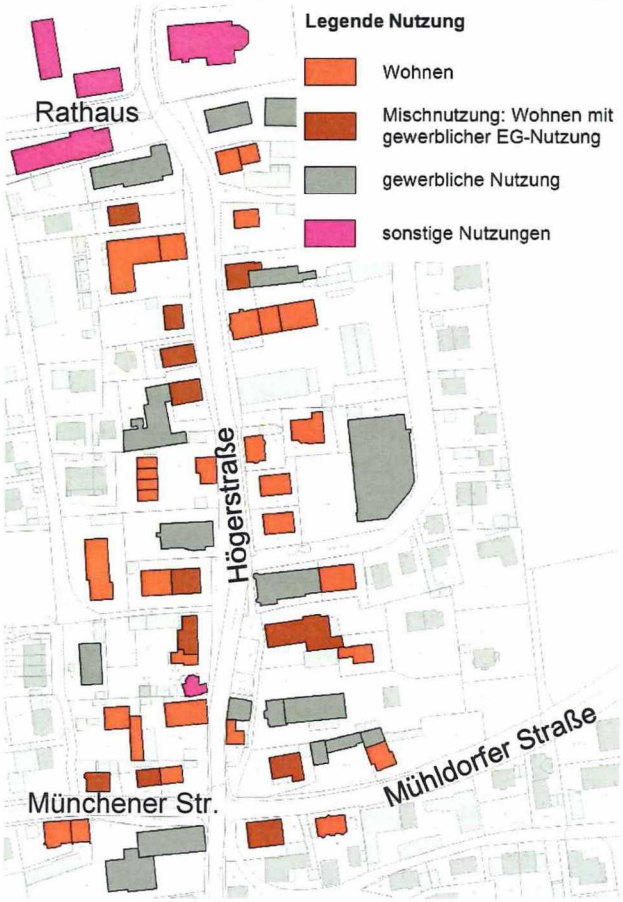


Abb. 7 Nutzungen entlang der Högerstraße, ohne Maßstab

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die durchschnittliche Grundflächenzahl der Hauptgebäude liegt innerhalb des Geltungsbereichs bei ca. 0,27 (bis zu 0,36; s. Abbildung unten). Mit Umsetzung der geplanten Vorhaben erhöht sich die durchschnittliche Grundflächenzahl der Hauptgebäude auf bis zu 0,35 (Amselweg 2: von 0,26 auf 0,36; Amselweg 4: von 0,26 auf 0,38; Högerstraße 26: von 0,23 auf 0,31).

Mittels festgesetzter Grundflächenzahl inkl. Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Versiegelungsrate begrenzt. Die maximale Versiegelungsrate von 0,80 (Gesamt-Grundflächenzahl) verdeutlicht die zentrale Lage des Plangebiets und spiegelt die dort bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrade wider. Eine Gesamt-Grundflächenzahl von bis zu ca. 0,87 ist bereits vorhanden (im Bereich der Högerkapelle: 1,0). Bei Errichtung einer Tiefgarage mit entsprechender Überdeckung kann eine nochmals erhöhte Gesamt-Grundflächenzahl von 0,90 realisiert werden. Damit wird eine unterirdische Unterbringung von Stellplätzen zur Aufwertung des Ortsbildes begünstigt.



Abb. 8 Grundflächenzahl der Hauptgebäude (max. zulässige Grundflächenzahl der Hauptgebäude in Klammern, gem. Bebauungsplan Amselweg Süd i.d.F. vom 02.11.1993), ohne Maßstab

Mittels Festsetzung eines absoluten Bezugspunktes, der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens, einer Wandhöhe und einer Firsthöhe wird die Höhenentwicklung im Plangebiet gesteuert. Die Bestandsbebauung sowie die geplanten Vorhaben werden dabei berücksichtigt.

Für die Högerkapelle sind zur Berücksichtigung des Baudenkmals gesonderte Festsetzungen getroffen. Zur Erhaltung einer Sichtbeziehung vom Amselweg auf die Högerkapelle ist zudem die Höhenentwicklung eines Baufensters (Baufenster Nr. 5, Grundstück Fl.Nr. 61/2) sowie von Nebenanlagen begrenzt. Dem Erhalt des Ortsbildes wird somit Rechnung getragen.

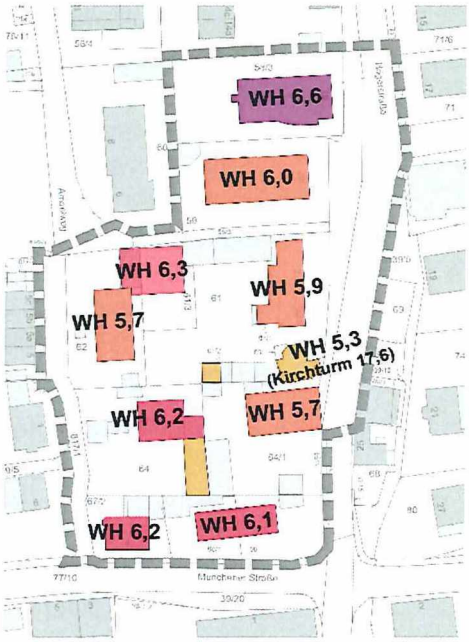


Abb. 9 vorhandene Wandhöhen in Metern (über EG) im Plangebiet (gem. LoD2-Daten der bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. gem. Bauakten, ohne Maßstab

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzt. Die Bestandsgebäude, das Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/3 i.V.m. 62, maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Anforderungen hinsichtlich bestehender Baudenkmäler werden dabei berücksichtigt. Die Festsetzung von Baulinien sichern die bestehenden Raumkanten zur Berücksichtigung des vorhandenen Ortsbildes.

Eine ortsangepasste Bebauung wird zudem mittels Festsetzung der offenen Bauweise unter Einräumung der vorhandenen Grenzbebauung (für Hauptgebäude) erreicht. Der ortsbildprägende Charakter der Bestandsbebauung wird somit dauerhaft gesichert. Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sichern im Bereich der festgesetzten Grenzbebauungen ausreichend Abstände zur Nachbarbebauung, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie ein angemessener Sozialabstand können somit gewährleistet werden. Dies schließt die reduzierte Abstandsflächentiefe für die nördliche Wand des Baufensters auf dem Grundstück Fl.Nr. 64/1 ein, insbesondere hinsichtlich der nördlich gelegenen Högerkapelle.

Mittels Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 61, 61/1, 61/3 und 62 wird eine zusammenhängende Bebauung südlich des Verbindungswegs zw. Amselweg und Högerstraße ermöglicht, wodurch eine Hofsituation nordwestlich der Högerkapelle geschaffen wird. Eine Überschreitung der 50-Meter-Begrenzung der offenen Bauweise wird dahingehend als vertretbar erachtet, auch unter Berücksichtigung alternativer Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie der unmittelbaren Lage neben dem Baudenkmal der Högerkapelle.

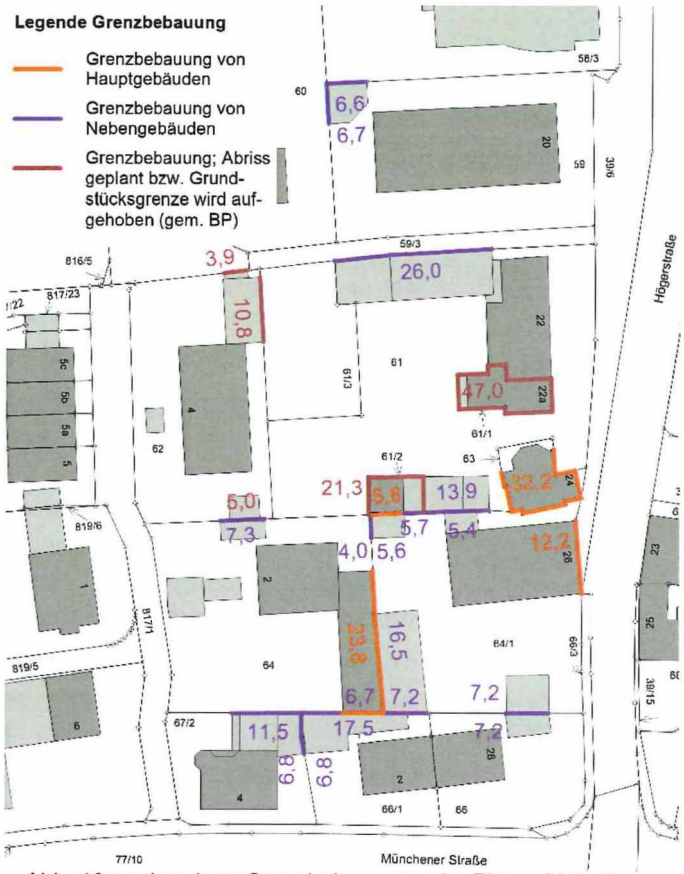


Abb. 10 vorhandene Grenzbebauungen im Plangebiet, ohne Maßstab

Hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien i.V.m. den vorhandenen geringen Abständen zur Grundstücksgrenze ist zur Berücksichtigung von Bestandsgebäuden zudem festgesetzt, dass die Baugrenzen bzw. Baulinien für Außenwandbekleidungen überschritten werden dürfen. Der dauerhafte Erhalt von Bestandsgebäuden kann somit gewährleistet werden.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Zur räumlichen Steuerung von öffentlichen Stellplätzen und einer Tiefgarage ist deren Lage festgesetzt. Die Lage von (privaten) Stellplätzen und Garagen ist zur flexiblen Anordnung nicht begrenzt. Die Anzahl erforderlicher Stellplätze ist gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.
Die Lage von Nebenanlagen ist grundsätzlich frei wählbar, lediglich nördlich des Innenhofes wird die Lage eines grenzständigen Nebengebäudes als Verbindungsbau zwischen den angrenzenden Baufenstern geregelt.

Zur Gewährleistung eines Einfügens von Nebenanlagen und Garagen werden zur Steuerung der Höhenentwicklung die Höhe sowie hinsichtlich der Versiegelung die Grundflächen derartiger Anlagen begrenzt.

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 Erscheinungsbild soll im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans fortgesetzt werden. Dahingehend sind Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung, welche im östlichen Teilbereich des Bebauungsplans gilt, für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans übernommen worden. Mittels Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Hauptfirstrichtung, Quergiebel und Dacheinschnitte sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird eine ruhige Dachlandschaft gewährleistet. Regelungen zur baulichen Gestaltung von Doppelhäusern gewährleisten eine homogene Ausprägung beider Doppelhaushälften.

Aufgrund der besonderen Ausgestaltung der Högerkapelle im Sinne eines Baudenkmals sind diesbezüglich keine Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Die Högerkapelle liegt zudem innerhalb des Geltungsbereichs der Ortsgestaltungssatzung.

5.7 Gemeinbedarfsfläche

Die Högerkapelle (Högerstr. Hs.Nr. 24) wird zur dauerhaften Sicherung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung finden hier keine Anwendung, so dass in diesem Teilbereich kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich innerhalb dieses Teilbereichs neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

5.8 Verkehr und Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und Wege (Högerstraße, Münchener Straße, Amselweg). Wasserversorgung (Trennsystem), Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

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 (ausgenommen der bestehende Kirchturm der Högerkapelle).

5.8.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

5.8.2 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 oberflächig 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.

5.9 Grünordnung, Artenschutz, Aufschüttungen und Abgrabungen

5.9.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Zur Sicherung eines von Bebauung freizuhaltenden Innenhofes im zentralen Bereich des Plangebietes sind entsprechende Flächen festgesetzt. Der Innenhof ist dabei zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten.

Zur Bewahrung eines ansprechenden Erscheinungsbilds sind prägende Bäume zu erhalten. Zur Förderung der Durchgrünung sind weitere Baumpflanzungen festgesetzt, zur Straßenraumbegrünung auch planzeichnerisch. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung des Baugebietes. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Mittels ausreichender Überdeckung von Tiefgaragen wird gewährleistet, dass eine angemessene Begrünung erfolgen kann.

Die Auswirkungen der Versiegelung werden durch die festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge für Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen minimiert.

5.9.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

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, dass 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 des Plangebiets noch in unmittelbarer Umgebung Artnachweise geschützter Arten. 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.

5.9.3 Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen bewahren die vorhandene Topographie.

5.10 Immissionsschutz

Mit der gegenständlichen Planung wird ein belastetes und bereits bebautes Gebiet überplant (s. Kapitel 2.3). Zur Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz vom 16.07.2024 durch Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut erstellt (s. Anlage 1). Mit den getroffenen Festsetzungen wird die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Münchener Straße (Kreisstraße EBE 5) sowie der Högerstraße (Staatsstraße St 2081) gewährleistet. Auf die Ausführungen des Immissionsschutztechnischen Gutachtens wird verwiesen.

5.11 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Anlagen

1 Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz (Projekt Nr.: ANZ-7011-01 / 7011-01_E01) vom 16.07.2024, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut