

Gemeinde	Anzing Lkr. Ebersberg
Bauleitplan	Flächennutzungsplan 6. Änderung für den Planungsbereich Ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forsthaus 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
Aktenzeichen	ANZ 1-25
Plandatum	05.11.2024 (Entwurf) Änderungen gegenüber Vorentwurf in roter Schrift 26.09.2023 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Plangebiet – Lage und Beschreibung	4
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
5.	Planänderung	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Das Plangebiet ist gem. dem wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist innerhalb des Plangebiets nicht mehr vorhanden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung der Vorhaben und zum dauerhaften Erhalt der vorhandenen gemischten Baustruktur ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das zentral im Ortskern von Anzing gelegene Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren und parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forstgebäude und Bankgebäude“.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan Region München

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 Bauleitplan 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 hinausge-*

hende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (RPM B II 4.1 Z)

Berücksichtigung im Bauleitplan

Mit gegenständlichem Bauleitplan sollen mehrere Vorhaben zur Neuerrichtung eines Wohnhauses 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 Bauleitplan

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. Plangebiet – Lage und Beschreibung



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

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 Um-

gebung 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 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.

Topographie

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.

Emissionen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sowie die umgebenden Bereiche werden durch Verkehrslärm der Kreisstraße EBE 5 sowie der Staatsstraße 2081 beeinträchtigt. **Die Belastungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu untersuchen.** Ebenso ist mit Geräuschemissionen der Högerkappelle (Heilig Kreuz) zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

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.

Wasser

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

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bauleitplans 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. Dagegen 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). Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer.

Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von ausgewiesenen Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀ 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).

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 weist 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 im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.~~ Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern 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 Bodendenkmäler 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

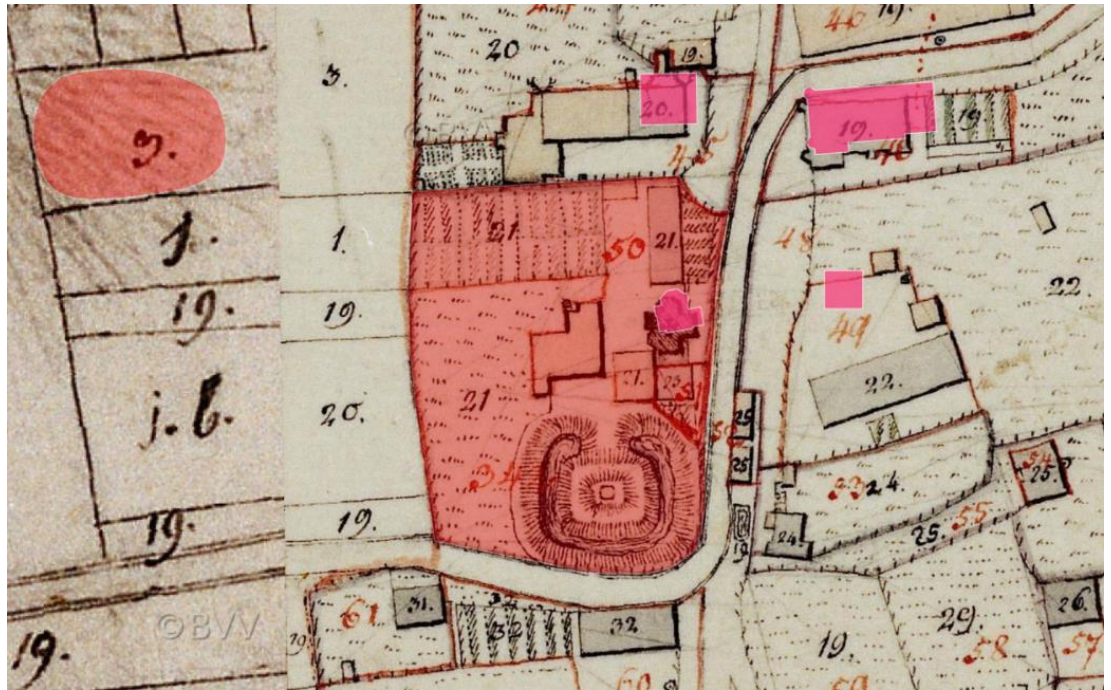


Abb. 3 Historische Karte mit Überlagerung der Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2023

Vom Schloss selbst ist lediglich noch die Högerkapelle (Hl. Kreuz) als Schlosskapelle im Sinne eines Baudenkmals (D-1-75-111-8) erhalten. Bei Bauvorhaben sind die nahegelegenen Baudenkmäler zu beachten. Auf die Ebene des Bebauungsplans wird verwiesen.

4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Anzing in der Fassung 05.06.2012 stellt für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Dorfgebiets-Fläche mit vereinzelt Strukturdarstellungen von bestehenden Bäumen dar. 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.

Des Weiteren ist die Högerstraße als öffentliche Verkehrsfläche sowie als wichtiger innerörtlicher Fußweg dargestellt. Ferner befinden sich Darstellungen zu Bau- und Bodendenkmälern innerhalb des Geltungsbereichs.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

5. Planänderung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Geltungsbereich 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. 1,1 ha auf.

Die Flächen werden gemäß der tatsächlich vorhandenen sowie geplanten Nutzung als Mischgebiets-Fläche dargestellt. Hinsichtlich der bisherigen Darstellung als Dorfgebiet sowie der tatsächlich vorhandenen gemischten Baustruktur wird von einer Verträglichkeit des auszuweisenden Mischgebiets mit den angrenzenden Flächen (insbesondere Wohngebiet im Westen) ausgegangen.

Die dargestellten bestehenden Bäume werden an die Bestandssituation angepasst und weiterhin als Struktur dargestellt. Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Högerstraße als wichtiger innerörtlicher Fußweg werden dargestellt. Ferner werden die Bau- und Bodendenkmäler als nachrichtliche Übernahmen aufgeführt.