

**GEMEINDE ANZING  
LANDKREIS EBERSBERG**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 38  
„FROTZHOFEN NORDWEST“  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

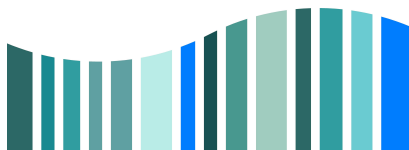
**1. ÄNDERUNG  
nach § 13 a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**BEGRÜNDUNG**

Plandatum: 06.10.2020

**VERFASSER:**

**MICHAEL HAAS  
LANDSCHAFTSARCHITEKT**



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

## 1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 926/6 (Kirchenweg 31) der Gemarkung Anzing sind mit dem Wunsch an die Gemeinde Anzing herangetreten, auf dem Grundstück ein zweites Wohngebäude errichten zu dürfen. Hierzu wurde im Dezember 2017 ein Antrag auf Vorbescheid an die Gemeinde gerichtet. Die Gemeinde hat diesen Vorbescheidsantrag zur Prüfung an das Landratsamt Ebersberg weitergeleitet. Unabhängig davon, dass ein Vorbescheidsantrag im vorliegenden Fall keine Rechtsgrundlage hat, da für den überplanten Bereich im Bebauungsplan kein Baurecht vorgesehen war, hat das Landratsamt Ebersberg bei seiner Prüfung festgestellt, dass das bestehende Doppelhaus mit Doppelgarage weit außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Grenzen für Nebenanlagen liegt. Woher diese Abweichung kommt, ist heute nicht mehr abschließend festzustellen. Fakt ist jedoch, dass das Doppelhaus mit Garage nicht dem Bebauungsplan entspricht und somit damals nicht im Genehmigungsverfahren errichtet werden durfte.

Unabhängig davon hat das Landratsamt Ebersberg vorgeschlagen, im Rahmen einer Bebauungsplanänderung auch die Baugrenzen und die Erschließungsstraße so anzupassen, dass sie mit dem tatsächlichen Bestand übereinstimmen. Somit ließe sich der Verstoß gegen das Baurecht nachträglich heilen.

In der Zwischenzeit ist auch der Eigentümer des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens Kirchenweg 19 (Flur-Nr. 926 und 926/13) an die Gemeinde mit dem Wunsch herangetreten, statt des landwirtschaftlichen alten Gebäudeteils zwei Wohnungen neu errichten zu dürfen.

Der Gemeinderat Anzing hat deshalb in seiner Sitzung am 03.07.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 „Frotzhofen NordWest“ zu ändern.

Da sich die Gemeinde Anzing mit dem Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 926/6 (Kirchenweg 31) der Gemarkung Anzing nicht auf einen städtebaulichen Vertrag zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes einigen konnten, wurde der Satzungsbeschluss vom 04.06.2019 in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2019 aufgehoben. In der Zwischenzeit hat man sich auf eine „kleine Lösung“ geeinigt. Diese sieht die eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes nach Norden mit einer zusätzlichen Wohneinheit und einem neuen größeren Garagenanbau vor.

## 2. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung basiert auf dem rechtsgültigen Bebauungsplan vom 03.04.2002. Der Gemeinderat Anzing hat am 03.07.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans nach dem „**beschleunigten Verfahren**“ gem. § 13 a BauGB beschlossen

Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB findet hier Anwendung, da die 1. Änderung 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

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 926/6 (Kirchenweg 31) soll das Baurecht erweitert werden. Auf dem Grundstück Flur-Nr. 926 und 926/13 (Kirchenweg 19) sollen zwei Wohneinheiten statt des landwirtschaftlichen Gebäudeteils errichtet werden.

Da sich die Grundstücke nach Größe und Lage für eine höhere Bebauungsdichte eignen, soll hier eine **Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung** geplant werden.

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 m<sup>2</sup> 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

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Auskunft des Landratsamts Ebersberg nicht nötig, da sich der Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans nicht ändert.

### **3. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Anzing mit den Flurnummern:

Flur-Nr. 926, 926/2, 926/3, 926/4, 926/5, 926/6, 926/7, 926/8, 926/9, 978/T, 1016

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,05 Hektar.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Übergeordnete Planungen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### **5. Planänderungen**

Folgende wesentlichen Änderungen werden vorgenommen:

Die Baugrenze für das Doppelhaus Kirchenweg 29 / 31 wurde der tatsächlichen Lage entsprechend angepasst und Flächen für Nebenanlagen für dieses Gebäude festgesetzt.

Die private Erschließungsstraße wurde vermessen und in der Lage richtig dargestellt.

Die ursprünglich auf dem Grundstück Flur-Nr. 926/6 und 926/7 geplanten Baugrenzen für den Bau eines zusätzlichen Einfamilienhauses mit entsprechenden Festsetzungen entfallen. Dafür wird die Baugrenze des bestehenden Doppelhauses nach Norden um 3,5 m erweitert. Die Grundfläche für das Doppelhaus mit Erweiterung wurde auf 200 m<sup>2</sup> erhöht. Statt zwei sind nun drei Wohneinheiten zugelassen. Flächen für Nebenanlagen (Garagen) wurden im Süden und im Norden der Baugrenze ergänzt. Die bestehende Garage im Norden des Doppelhauses soll abgerissen werden.

Auf dem Grundstück Flur-Nr. 926 und 926/13 war ursprünglich ein Doppelhaus vorgesehen. Da das Wohngebäude (Kirchenweg 19) in der Zwischenzeit saniert wurde und erhalten bleiben soll, wird im Anschluss daran das Baurecht für zwei Wohneinheiten mit den entsprechenden Festsetzungen geschaffen.

Da die alten Festsetzungen aus dem Jahr 2002 zum Teil nicht mehr dem heutigen Baurecht entsprechen, wurden diese auch überarbeitet und teilweise auf das nötige Maß reduziert.

### **6. Erschließung**

Die Baugrundstücke sind über die Gemeindestraße und Privatstraße „Kirchenweg“ erschlossen.

Die geplanten Bauvorhaben sind an die bestehenden kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen.

### **7. Immissionsschutz**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht mit wesentlichen Auswirkungen gerechnet.

---

**8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von Bauwerken von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

**9. 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 06.10.2020

.....  
Kathrin Alte  
1. Bürgermeisterin