

**GEMEINDE ANZING
LANDKREIS EBERSBERG**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 17f
„ANZING BAUGEBIET SÜD-OST“**

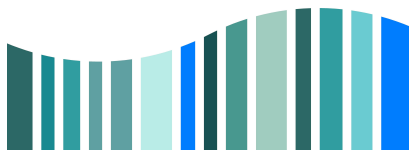
**1. ÄNDERUNG
nach § 13 a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 16.03.2021

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 Änderung

Die Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 340/2 der Gemarkung Anzing sind mit dem Wunsch an die Gemeinde Anzing herangetreten, die westliche Doppelhaushälfte zu erweitern und mit 3 Wohneinheiten auszubauen. Durch den Ausbau und die Erweiterung der Doppelhaushälfte sind auch zusätzliche PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nötig.

Grundsätzlich ist das Grundstück für eine für eine Nachverdichtung gut eignet. Die Bebauungsplanänderung im Jahr 1993 sah hierfür bereits vergrößerte Baugrenzen vor. Da jedoch die Anzahl der Wohneinheiten und auch die Höhe der GRZ überschritten würden, hat die Gemeinde Anzing beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans durchführen.

2. Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in einem Teilgebiet des Bebauungsplan Nr. 17f „Anzing Baugebiet Süd-Ost“

Die Änderungen dieses Bebauungsplans in seinem Geltungsbereich ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17f "Anzing Baugebiet Süd-Ost", rechtskräftig seit 18.06.1993.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen, Darstellungen und Hinweise folgender Bebauungspläne weiter:

- Bebauungsplan zur Erweiterung des Baugebiets Anzing Süd-Ost, rechtskräftig seit 13.06.1973
- Tektur-Bebauungsplan zur Erweiterung des Baugebiets Anzing Süd-Ost, rechtskräftig seit 05.06.1974
- Bebauungsplans Nr. 17f "Anzing Baugebiet Süd-Ost", rechtskräftig seit 18.06.1993

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Der Gemeinderat Anzing hat am 16.02.2021 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

Das Grundstück Flur-Nr. 340/2 liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft Anzing im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17f. Da sich das Grundstück nach Größe und Lage für eine Erweiterung der bestehenden Bebauung eignet, 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 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

3. Plangebiet

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17f beschränkt sich auf das Baugrundstück mit der Flur-Nr. 340/2 mit einer Fläche von 884 m² und die angrenzende Straßenfläche mit der Flur-Nr. 340/8-Teilfläche.

4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

5. Geplante Änderungen

Um die geplante Erweiterung und den Umbau der westlichen Doppelhaushälfte zu ermöglichen, sind folgende Änderungen geplant.

- Darstellung der Flächen für Garage, Stellplätze und Carports in der Planzeichnung und in den Festsetzungen (Festsetzungen 3.1 bis 3.3);
- Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Festsetzung 2.1);
- Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO (Festsetzung 2.2);
- Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten von 3 auf 4 (Festsetzung 2.3);
- Hinweis auf die kommunale Stellplatzsatzung (Hinweis 5);

Die nicht geänderten Festsetzungen aus den vorangegangenen Bebauungsplänen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Baugrundstück ist bereits voll erschlossen und an die örtlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

7. 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.

8. 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.

9. Hinweise zum Änderungsverfahren

Die Gemeinde Anzing hat am 16.02.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17f nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am
(wird noch ergänzt) ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 16.03.2021 hat der Gemeinderat Anzing den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Am Änderungserfahren werden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 beteiligt.

- Regierung von Oberbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
- Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- Gku VE München Ost
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Gemeinde Anzing und Forstinning

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in Form einer Planauslage vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt.

Anzing, den

.....
Kathrin Alte, 1. Bürgermeisterin