

# GEMEINDE ANZING



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „UNTERASBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

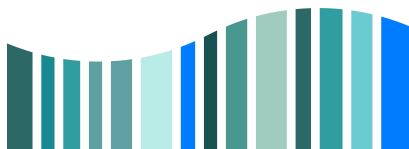
### **3. ÄNDERUNG nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

## **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 Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks mit der Flur-Nr. 1364/2 der Gemarkung Anzing ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Anzing herangetreten, auf dem Baugrundstück Parzelle 11 dieses Bebauungsplans abweichend von den Festsetzungen einen Dreispänner mit 3 Wohneinheiten zu bauen. Eine Planung wurde der Gemeinde bereits vorgelegt.

Da die Planung in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, hat sich die Gemeinde Anzing entschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Parzelle 11 zu ändern.

## 2. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Anzing hat am 16.03.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplans nach dem „**beschleunigten Verfahren**“ gem. § 13 a BauGB beschlossen

Das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a BauGB findet hier Anwendung, da die 3. 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

Für Parzelle 11 auf dem Grundstück Flur-Nr. 1364/2 der Gemarkung Anzing soll das Baurecht erhöht werden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll von 2 auf 3 erhöht werden und auch die Grundflächen für Hauptgebäude und Nebenanlagen werden erhöht. Da sich das Grundstück nach Größe und Lage für eine höhere Bebauungsdichte 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 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 nicht notwendig.

## 3. Plangebiet

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

1224, 1224/1, 1224/2, 1226, 1227, 1229, 1232/1-Teilfläche, 1234/1-Teilfläche, 1234/2, 1236, 1237/2, 1239/1, 1241/10, 1364, 1364/1, 1364/2

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,5 Hektar.

## 4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind von der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

## 5. Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

### Planzeichnung

Fläche für Nebenanlage auf der Westseite des Grundstücks wird an die westliche Grundstücksgrenze verschoben.

Begründung: Hier sollen Carports und Stellplätze an der Straße errichtet werden.

Die Baugrenzen werden auf 11 x 19 Meter reduziert.

Begründung: Das geplante Gebäude soll mehr Abstand zu dem zu erhaltenden Baum im Norden des Baugrundstücks erhalten und nach Osten mehr Abstand zur Nachbarbebauung.

### Festsetzungen

Festsetzung B.2.5

Grundfläche Hauptgebäude von 140 m<sup>2</sup> auf 185 m<sup>2</sup> erhöht;

Grundfläche Nebenanlagen von 60 m<sup>2</sup> auf 72 m<sup>2</sup> erhöht;

Vorgeschriebene Bauweise Einzel- / Doppelhaus entfällt;

Anzahl Wohneinheiten von 2 auf 3 erhöht.

Begründung: Um das geplante Gebäude zu realisieren, sind die Flächen, die Bauweise und die Wohneinheiten anzupassen. Die Pläne für das Gebäude wurden dem Gemeinderat bereits vorgestellt. Der Gemeinderat unterstützt die Pläne.

### Ergänzung der Hinweise

Hinweis 8 – Bestehende Erschließungswege

Hinweis 9 – Vorgeschlagene Erschließungswege

## 6. Immissionsschutz

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

## 7. 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.

## 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 Bebauungsplanänderungsverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung 16.03.2021 die 3. Änderung beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 24.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.03.2021 wird in Form einer Planauslage vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung 16.03.2021 vom findet in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 statt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat Anzing hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 46 „Unterasbach“ – 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Am Änderungsverfahren werden folgende Behörden beteiligt

- Regierung von Oberbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
- Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde

Weitere Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt und deren Belange berücksichtigt. Aus Sicht der Gemeinde Anzing sind die Interessen weiterer Träger öffentlicher Belange durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Anzing, den .....

.....

Kathrin Alte  
1. Bürgermeisterin