

**GEMEINDE ANZING  
LANDKREIS EBERSBERG**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 8  
„BLUMENSTRASSE“**

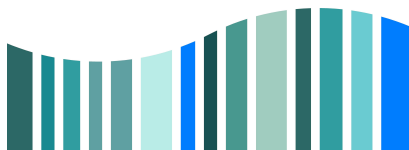
**3. ÄNDERUNG  
nach § 13 a BauGB  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

**BEGRÜNDUNG**

Plandatum: 24.10.2023

**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

Der Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 747/6 Gemarkung Anzing ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Anzing herangetreten, an Stelle des bestehenden und nicht mehr bewohnten Gebäudes einen Dreispänner mit Garagen errichten zu dürfen.

Die Gemeinde Anzing unterstützt in ihrem Gemeindegebiet begründete Bauvorhaben zur Innenverdichtung nach dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Gemäß Landesentwicklungsplan LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Da sich das Grundstück für eine dichtere Bebauung gut eignet, kommt die Gemeinde Anzing dem Wunsch der Eigentümer nach und wird durch die Änderung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen.

## 2. Rechtsgrundlage

Die 3. Änderung des Bebauungsplans befindet sich in einem Teilgebiet des Bebauungsplan Nr. 8 „Blumenstraße“ in der rechtskräftigen Fassung vom 16.07.1958. Da es sich bei diesem Bebauungsplan nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan handelt, wird die 3. Änderung für den Teilbereich mit den Flur-Nr. 747/3-Teilfläche und 747/6 den alten Bebauungsplan ersetzen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Der Gemeinderat Anzing hat am 04.07.2023 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

Das Grundstück Flur-Nr. 747/1 liegt innerhalb der geschlossenen Ortschaft Anzing im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.8. Da sich das Grundstück nach Größe und Lage für eine dichtere 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 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

## 3. Plangebiet

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 umfasst die Grundstücke der Gemarkung Anzing mit den Flurnummern 747/3-Teilfläche und 747/6.

Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von 1.335 m<sup>2</sup>.

Flur-Nr. 747/6: Baugrundstück mit bestehendem Wohnhaus, Grundfläche ca. 132 m<sup>2</sup>,  
Nebengebäude / Garage, Grundfläche ca. 56 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup>

Flur-Nr. 747/3: Anteil Straße „Blumenstraße“, Fläche ca. 135 m<sup>2</sup>

#### **4. Übergeordnete Planungen**

Übergeordnete Planungen sind durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

#### **5. Geplante Festsetzungen**

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Bebauungsplan. Deshalb wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung der alte Bebauungsplan ersetzt. Die Festsetzungsdichte der 3. Änderung entspricht den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird dem vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist bestimmt durch die Angabe

- der maximal überbaubaren Grundfläche für Hauptgebäude (Festsetzung A.3.2),
- die maximale Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO (Festsetzung A.3.2),
- der maximal zulässigen Wandhöhe (Festsetzung A.3.3),
- der maximal zulässigen Vollgeschosse (Festsetzung A.3.4).

Die Festsetzungen ermöglichen den auf dem Grundstück geplanten Dreispänner.

#### **6. Grünordnung**

Die Grünordnung auf dem Baugrundstück wird textlich festgesetzt.

Der auf dem Grundstück vorhandene Gehölzbestand soll nicht erhalten werden. Es sind keine Einzelbäume vorhanden, die erhaltenswert wären. Der vorhandene Gehölzbestand schränkt die Nutzung der Gartengrundstücke stark ein und verschattet die Gärten stark.

Die Gartengrundstücke werden neu angelegt.

#### **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

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

#### **8. Immissionsschutz**

Ein Lärmschutzgutachten wurde nicht durchgeführt.

Im Rahmen der 1. Behördenbeteiligung zu der in 2018 durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplan hat die Untere Immissionsschutzbehörde (UIB) eine Abschätzung des Lärms durch die Schulstraße durchgeführt, deren Ergebnis hier auszugsweise zitiert wird:

*„Die im Süden verlaufende Schulstraße führt zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 sowohl tags als auch nachts. An der Parzelle 1 wird an der Südseite tags und an allen drei Seiten (Ost, Süd, West) auch nachts der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten. Damit sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht an den schutzbedürftigen Räumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer) zum großen Teil Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Ab welchen Beurteilungspegeln (Orientierungswerte mit 55 dB(A) tags, 45 d(A) nachts bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung mit 59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) Maßnahmen zu ergreifen sind, liegt im Ermessensrahmen der Gemeinde.“*

Die UIB empfahl, entweder ein Gutachten erstellen zu lassen oder die in der Stellungnahme vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise zu übernehmen.

Die Gemeinde Anzing entscheidet sich dafür, die von der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) damals vorgeschlagenen Festsetzungs- und Hinweistexte vollständig in die Satzung zu übernehmen und die Planzeichnung entsprechend zu ergänzen.

## **9. 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.

## **10. 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.

## **11. Artenschutz**

Der auf dem Baugrund vorhandene Gehölzbestand darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.10. entfernt werden (Vogelschutz).

## **12. Hinweise zum Änderungsverfahren**

Die Gemeinde Anzing hat am 04.07.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 04.07.2023 hat der Gemeinderat Anzing den Billigungs- und Auslegungsbeschluss einstimmig gefasst.

Am Änderungsverfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.

- Regierung von Oberbayern, München
- Regionaler Planungsverband München
- Landratsamt Ebersberg, Bauleitplanung
- Landratsamt Ebersberg, Immissionsschutzbehörde
- Landratsamt Ebersberg, Untere Naturschutzbehörde
- Bayernwerk Netz GmbH
- Energienetze Bayern GmbH
- 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 07.08.2023 bis 15.09.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Gemeinderatssitzung am 10.10.2023 gefasst.

Anzing, den .....

.....  
Kathrin Alte, 1. Bürgermeisterin