

GEMEINDE ANZING



BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „UNTERASBACH“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

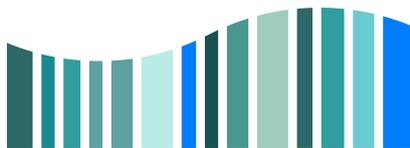
4. ÄNDERUNG nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 01.03.2024

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. 1243/1 der Gemarkung Anzing ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Anzing herangetreten, auf dem Baugrundstück Baufeld 7 dieses Bebauungsplans für das bestehende alte und baufällige Gebäude ein kleines Einfamilienhaus mit Garage zu errichten. Zusätzlich soll im westlichen Anschluss an das vorhandene landwirtschaftliche Gebäude ein Lager- und Garagenraum auf einer schon befestigten und als Lager genutzten Fläche angebaut werden. Eine Vorplanung wurde bereits mit der Gemeinde Anzing abgestimmt.

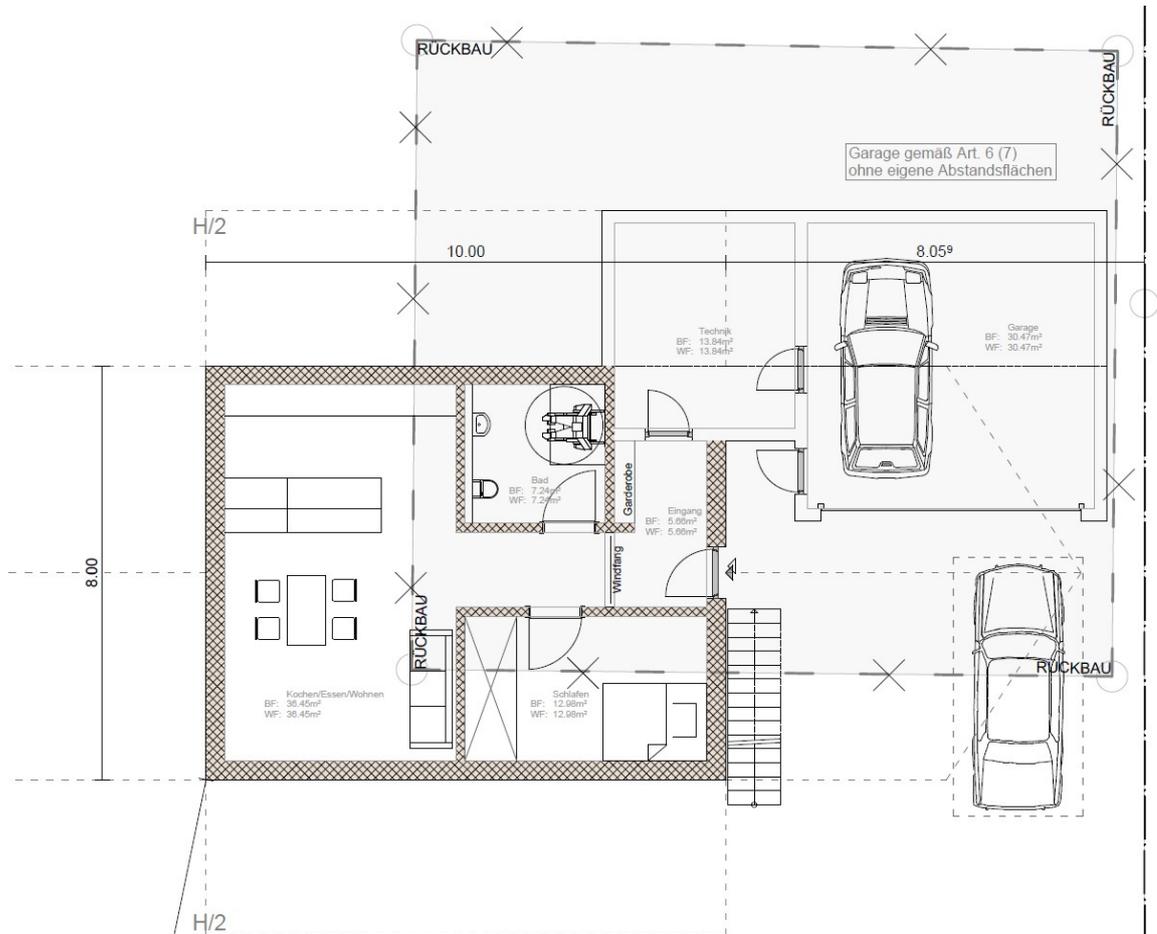


Abbildung: Grundriss des geplanten Hauses

In dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (im Plan jetzt Baufeld 7c), in dem sich aktuell eine Wohneinheit befindet, soll die Errichtung von drei zusätzlichen Wohneinheiten ermöglicht werden. Dies erfolgt analog zur Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes auf Baufeld 9, das bereits in der Urfassung dieses Bebauungsplans für Wohnnutzung überplant wurde.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Anzing beschlossen, den Bebauungsplan im Bereich der Flur-Nr. 1234/1 und 1234/8 zu ändern.

2. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Anzing hat am 19.03.2024 die 4. 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 Baufeld 7b auf dem Grundstück Flur-Nr. 1234/1 der Gemarkung Anzing soll Baurecht für ein Ersatzgebäude geschaffen werden. Ebenso soll die Errichtung eines Nebengebäudes ermöglicht werden. In dem landwirtschaftlichen Gebäude (Baufeld 7c) soll Wohnnutzung mit Nebengebäuden ermöglicht werden.

Im Sinne des § 13 a BauGB handelt es sich um eine zulässige „**andere Maßnahme der Innenentwicklung**“.

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

3. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1234/1 und 1234/8 der Gemarkung Anzing mit einer Größe von ca. 4.660 m².

4. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind von der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

5. Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Planzeichnung

Baugrenzen für Baufeld 7b mit östlich anschließender Fläche für Nebenanlagen wurden ergänzt.

Bei Baufeld 7a (vormals 7) wurden auf beiden Seiten Flächen für Nebenanlagen ergänzt, um für den Fall des Baus eines Doppelhauses auf beiden Seiten Garagen anordnen zu können.

Das landwirtschaftliche Gebäude (Baufeld 7c) wird mit einer Baugrenze umfasst. Westlich anschließend wird eine Fläche für Nebenanlagen ergänzt. Ebenso wird die bestehende Garage im Osten des Gebäudes als Fläche für Nebenanlagen dargestellt.

Festsetzungen

Die Tabelle in Festsetzung B.2.5 wurde um Baufeld 7b und 7c ergänzt.

In der Tabelle in Festsetzung B.2.5 wurde für Baufeld 7a die Fläche für Nebenanlagen auf 2 x 42 m² geändert.

Zusätzlich wird die Wohnfläche für Baufeld 7b auf 120 m² beschränkt.

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 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 Bebauungsplanänderungsverfahren

Am Änderungsverfahren wurden 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 Ur-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