

GEMEINDE ANZING



BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „GEBIET ZWISCHEN DER PARK- UND GUTENBERGSTRASSE“

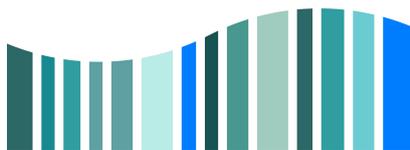
**6. ÄNDERUNG
nach § 13 a BauGB**

BEGRÜNDUNG

Plandatum: 08.04.2025

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 Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich zwei Änderungen der Festsetzung B.1.2.. Zum einen soll es ermöglicht werden, an den Gebäuden Außentreppe außerhalb der Baugrenzen zu errichten und zum anderen die Zahl der Wohneinheiten von einer auf zwei auch pro Doppelhaushälfte zu erhöhen.

Aus diesen Gründen soll die 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 33 "Gebiet zwischen der Park- und Gutenbergstraße" aufgestellt werden.

2. Rechtsgrundlage

Der Gemeinderat Anzing hat am 27.02.2025 die Änderung des Bebauungsplans nach dem „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 a BauGB beschlossen.

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

Da die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten (Baugrenzen, Grundflächen) nicht verändert werden, handelt es sich im Sinne des § 13 a BauGB 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

In Verfahren nach § 13a BauGB ist ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nicht notwendig. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt bzw. ergänzt lediglich die Festsetzungen B.2.2 und B.2.5. des bestehenden Bebauungsplans Nr. 37 "Am Sportzentrum Ost", rechtskräftig seit 04.10.2001.

3. Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen (Landesentwicklungsplanung, Regionalplanung) sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Diesem Ziel entspricht die Planung.

4. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Es wird lediglich die Festsetzung B.1.2. wie folgt geändert bzw. ergänzt

Festsetzung B.1.2.

Originalfestsetzung, letztmals geändert mit der 3. Änderung des Bebauungsplan, rechtskräftig seit 29.12.2010:

1.2. Beim Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziffer A. 2.1. festgesetzt. Vor- oder Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Zulässig sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten, bei Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit.

Neue ergänzte Festsetzung (gelb unterlegt die Änderungen / Ergänzungen):

„1.2. Beim Allgemeinen Wohngebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Grundflächen nach Ziff. A.2.1. festgesetzt. Vor- und Rücksprünge von diesen Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z. B. Erker, Balkone, Wintergärten) bis max. 1,50 m Tiefe sind gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. **Zusätzlich dürfen Außentreppen die Baugrenzen überschreiten.**

Zulässig sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten. **Im Sinne dieser Festsetzung gilt eine Doppelhaushälfte als ein Gebäude, d. h. pro Doppelhaushälfte sind auch zwei Wohneinheiten zulässig.“**

Die 4. und 5. Änderung des Bebauungsplans haben die Festsetzung B.1.2. nicht verändert.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

6. 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.

7. 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

.....

Kathrin Alte
1. Bürgermeisterin