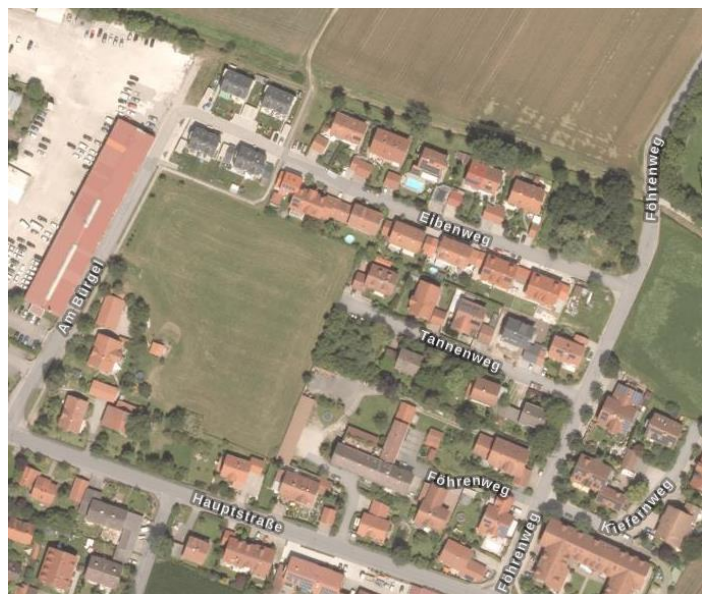


Gemeinde	Finsing Lkr. Erding
Bebauungsplan	1. Änderung Bebauungsplan „Tannenweg, Neufinsing“
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Becker-Nickels QS: ChS
Aktenzeichen	FIS 2-37
Plandatum	05.10.2020 (Entwurf)



Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat,
Bayern Atlas, 22.09.2020

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Plangebiet	4
3.1	Lage.....	4
3.2	Nutzungen.....	4
3.3	Emissionen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.	Planinhalte	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Grünordnung	4
4.3	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	5
4.4	Immissionsschutz.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
4.5	Altlasten, Bodenschutz.....	5
4.6	Flächenbilanz	Fehler! Textmarke nicht definiert.

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Bereich des Tannenweges besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Tannenweg, Neufinsing“, der am 10.02.1987 in Kraft getreten ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht in dem Plangebiet ein Mischgebiet vor, in welchem Wohnnutzungen nur bis zu einem Anteil von 70% der Geschossfläche des Gesamtgebiets zulässig sind. Anlass der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans ist, dass sich in dem Plangebiet keine ausgewogene Mischung aus Wohnen und Gewerbe eingestellt hat und sich der Bereich folglich als Wohngebiet entwickelt hat. Das bisher unbebaute Grundstück soll zukünftig auch einer Wohnnutzung zugeführt werden, auch liegt ein Bauantrag vor, der den Einbau einer zweiten Wohneinheit in einem bestehenden Wohnhaus vorsieht, dem stehen die getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie § 15 BauNVO entgegen. Die Art der baulichen Nutzung soll deshalb von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Aufgrund des anhaltenden Wachstums in der Region München kommt es auch im Gemeindegebiet Finsing zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum und damit einhergehend einem Verdichtungsdruck im Innenbereich.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans kann weiterer Wohnungsbau in einem bereits vollständig erschlossenen Quartier in Neufinsing ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan dient demnach der Schaffung von weiterem Wohnraum in der Gemeinde und wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bereich ist bisher als Mischgebiet festgesetzt. Auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier eine gemischte Baufläche dar. Die im Zuge des Bebauungsplans vorgenommene Änderung der Art der baulichen Nutzung wird auf Ebene des Flächennutzungsplans im Zuge einer Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vollzogen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans ändert innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzungen zur Art der Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Tannenweg, Neufinsing“, der am 10.02.1987 in Kraft getreten ist. Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplans „Tannenweg, Neufinsing“ gelten im Übrigen weiter.

Der Planung entgegenstehende planungsrechtliche Belange liegen auf Grund der Innenbereichslage gegenwärtig nicht vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das Plangebiet, welches eine Größe von ca. 0,76 ha aufweist, befindet sich im nordöstlichen Teil von Neufinsing, nördlich sind der Eibenweg und östlich der Föhrenweg zu verorten. Das Gebiet ist mit Ausnahme von anthropogenen Überformungen weitgehend eben. Acht der neun Grundstücke sind bisher mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Am westlichen Ende des Tannenwegs befindet sich ein Wendehammer, es schließt eine großzügige innerörtliche Freifläche an, die weiteres Entwicklungspotenzial bietet. Gerade der südliche Bereich des Tannenwegs weist eine attraktive Durch- und Eingrünung auf.

3.2 Nutzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sah für das vorliegende Plangebiet eine Mischgebietsnutzung vor, nach welcher Wohnnutzungen nur bis zu einem Anteil von 70% der Geschossfläche des Gesamtgebiets zulässig sind. Es bestehen noch vereinzelt gewerbliche Nutzungen in dem Gebiet, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Plangebiet hat sich aber insgesamt mehr zu einem Wohngebiet entwickelt, wodurch die Wohnnutzung auch als die vorherrschende Nutzungsform zu verzeichnen ist.

Auf der westlich benachbarten Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzung, von welcher Emissionen ausgehen können.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorherrschenden Nutzung in dem Gebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies ist auf Grund der Lage im Siedlungsgefüge und der Umgebung die gewünschte städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet, die sich grundsätzlich -trotz Mischgebietsfestsetzung- in der Vergangenheit hier etabliert hat.

Da sich in dem Gebiet vereinzelt gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, befinden, sollen diese auch zukünftig nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sein. Dies gilt auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und für Anlagen für die Verwaltung. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in dem Plangebiet nicht zulässig, um eine zu hohe Verkehrsbelastung, die negative Auswirkungen auf das vorwiegend dem Wohnen dienende Gebiet zu vermeiden.

4.2 Grünordnung

In der vorliegenden 2. Änderung wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten sind.

Weiterhin wird zur Sicherung des Artenschutzes ein Hinweis ergänzt, dass Rodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen sind.

4.3 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

4.4 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optisch oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen. Es wird auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG hingewiesen.

Gemeinde

Finsing, den

.....
Max Kressirer, Erster Bürgermeister