

Gemeinde **Finning**  
VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan Am Kreuzberg, Teil I – 1. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – 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

Az.: 610-41/2-23 a Bearb.: Karnott

Plandatum 03.05.2016 – Entwurf  
05.07.2016

## Begründung

### Inhalt

- 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
- 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 4 Festsetzungen
- 5 Belange des Umweltschutzes
- 6 Auswirkungen

## 1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kreuzberg, Teil I“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers, die Baugrenzen auf der Bauparzelle 14 nach Osten zu verschieben um ein Abrücken des geplanten Gebäudes von der Westgrenze zu ermöglichen.

Damit soll eine größere Gartenfläche nach Westen hin ermöglicht werden. Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zu erhaltenden Bäume nicht mehr existieren kann hier auf größere Abstände verzichtet werden. Die gleichen Voraussetzungen bestehen auch für die südlich gelegene Bauparzelle 20.

Der Gemeinderat der Gemeinde Finning hat daher am 23.02.2016 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kreuzberg, Teil I“ zu ändern und gem. Antrag die bauliche Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke flexibler zu gestalten.

## 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet der Änderung liegt im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Oberfinning innerhalb des Neubaugebiets Kreuzberg I, welches kürzlich erschlossen wurde und zur Zeit bebaut wird. Es umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 517/20 und 517/25 in der Gemarkung Oberfinning und hat eine Größe von ca. 1.170 qm.

Die beiden Baugrundstücke werden über den von Westen auf die Grundstücke zuführenden Stich des Ahornwegs erschlossen.



**Abb.:** Lage des Änderungsbereichs auf Basis des digitalen Luftbildes der Bayerischen Vermessungsverwaltung; unmaßstäbliche Darstellung

Beide Grundstücke sind zurzeit noch unbebaut, wurden aber im Rahmen der Erschließung des Neubaugebiets im Jahr 2015 baureif gemacht.

Nach Norden und Süden schließen sich weitere Parzellen des Neubaugebiets an, welche nunmehr schrittweise mit Einfamilienhäusern bebaut werden, mit Süden liegen bestehenden Wohngebäude des Ortsteils Oberfinning (Kreuzberg), im Osten eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, welche nunmehr zu Wohnzwecken genutzt wird. Nennenswerte Gehölzbestände, auch in den Randbereichen sind nicht vorhanden. Die in der Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplans dargestellten, zu erhaltenden Bäume (Fichtenreihe) sind nicht mehr vorhanden, sie wurden im Rahmen der Baureifmachung des Neubaugebiets entfernt, um eine Besonnung der Fl.Nr. 517 zu ermöglichen.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Finning (Gesamtüberarbeitung – 5. Änderung) i.d.F. vom 31.01.2012, ist der gegenständliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb.: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kreuzberg, Teil I“, in der Fassung vom 10.06.2014, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 30.09.2014; Maßstab 1:1.000

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** für das Gebiet „Am Kreuzberg, Teil I“ in der Fassung vom 10.06.2014, rechtskräftig durch Bekanntmachung am 30.09.2014, setzt für das Gebiet als zulässige **Art der baulichen Nutzung** ein allgemeines Wohngebiet fest.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** sind durch zwei Baufenster (Baugrenzen) auf den beiden gegenständlichen Grundstücken definiert. Diese haben grundsätzlich einen Abstand von 6 m zur östlichen Grundstücksgrenze. Die Abstandsflächen nach Art. BayBO sind einzuhalten.

Als **Bauweise** sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, pro Einzelhaus sind max. 2 **Wohneinheiten**, pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird durch eine festgesetzte Grundflächen GR je Baugrundstück bestimmt; diese beträgt beim Baugrundstück 14 (Fl.Nr. 517/20) 130 qm, beim Baugrundstück 20 (Fl.Nr. 517/25) 120 qm. Zudem sind Überschreitungen durch Wintergärten, Balkone, Terrassen, etc. (ausnahmsweise bis zu 15% der GR je Baugrundstück) zusammen mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO (bis zu 100% der GR je Baugrundstück) bis zu einer Gesamt-GRZ von max. 0,5 zulässig. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt, die Firsthöhe darf bei max. 8,80 m, die Oberkante OK Rohfußboden im Erdgeschoss max. 0,30 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

Als maßgebliche Festsetzung zur **baulichen Gestaltung** ist zu nennen, dass für Hauptgebäude zwei Haustypen (Typ I mit Wandhöhe WH 5,00-6,00 m bei Dachneigung 10-20° und Typ II mit WH max. 4,00 m bei Dachneigung 35-40°) zulässig sind. Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer (Pulldächer bis max. 18° Dachneigung, Satteldächer symmetrisch), für und Nebengebäude Garagen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 5° zulässig. Die Hauptfirstrichtungen sind parallel zum Ahornweg in Ost-West-Ausrichtung festgesetzt.

**Garagen und Carports** sind nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die nunmehr vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

#### 4 Festsetzungen

Um die Möglichkeit zur baulichen Nutzung der Grundstücke Fl.Nrn. 517/20 und 517/25 zu verbessern, werden die Baugrenzen (jeweils 3,0 m Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze Fl.Nr. 517 statt bisher 6,0 m) angepasst. Damit können, wie von einem Grundstückseigentümer beantragt, Wohngebäude weiter im östlichen Bereich der beiden Baugrundstücke errichtet werden. Es besteht somit auch die Möglichkeit, größere Gartenflächen nach Westen zur orientieren.

Die festgesetzten Flächen für Garagen werden bis zur östlichen Grundstücksgrenze erweitert um eine flexiblere Bauung mit Garagen zu ermöglichen

Die übrigen aufgeführten Festsetzungen der 1. Bebauungsplanänderung (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Hauptfirstrichtung) entsprechenden denen des rechtskräftigen Bebauungsplans und werden lediglich der Vollständigkeit halber für den Änderungsbereich aufgeführt.

## 5 Belange des Umweltschutzes

Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es zu keiner Mehrung des Baurechts und keiner zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen.

Der baulichen Entwicklung und Ergänzung innerhalb bestehender Baugebiete ist im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu geben – dem kommt die Gemeinde Finning durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nach.

## 6 Auswirkungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Kreuzberg, Teil I – 1. Änderung“ steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es soll lediglich eine verbesserte bauliche Ausnutzung der neu erschlossenen Baugrundstücke, nach Entfall der ehemals die überbaubaren Grundstücksflächen einschränkenden Bestandsbäume ermöglicht werden. Die Gemeinde Finning geht von einer raschen baulichen Umsetzung aus.

Gemeinde:

Finning, den .....

.....  
(Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister)