

Gemeinde **Moosinning**
Lkr. Erding

Bebauungsplan Alm-Ost
2. Änderung

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

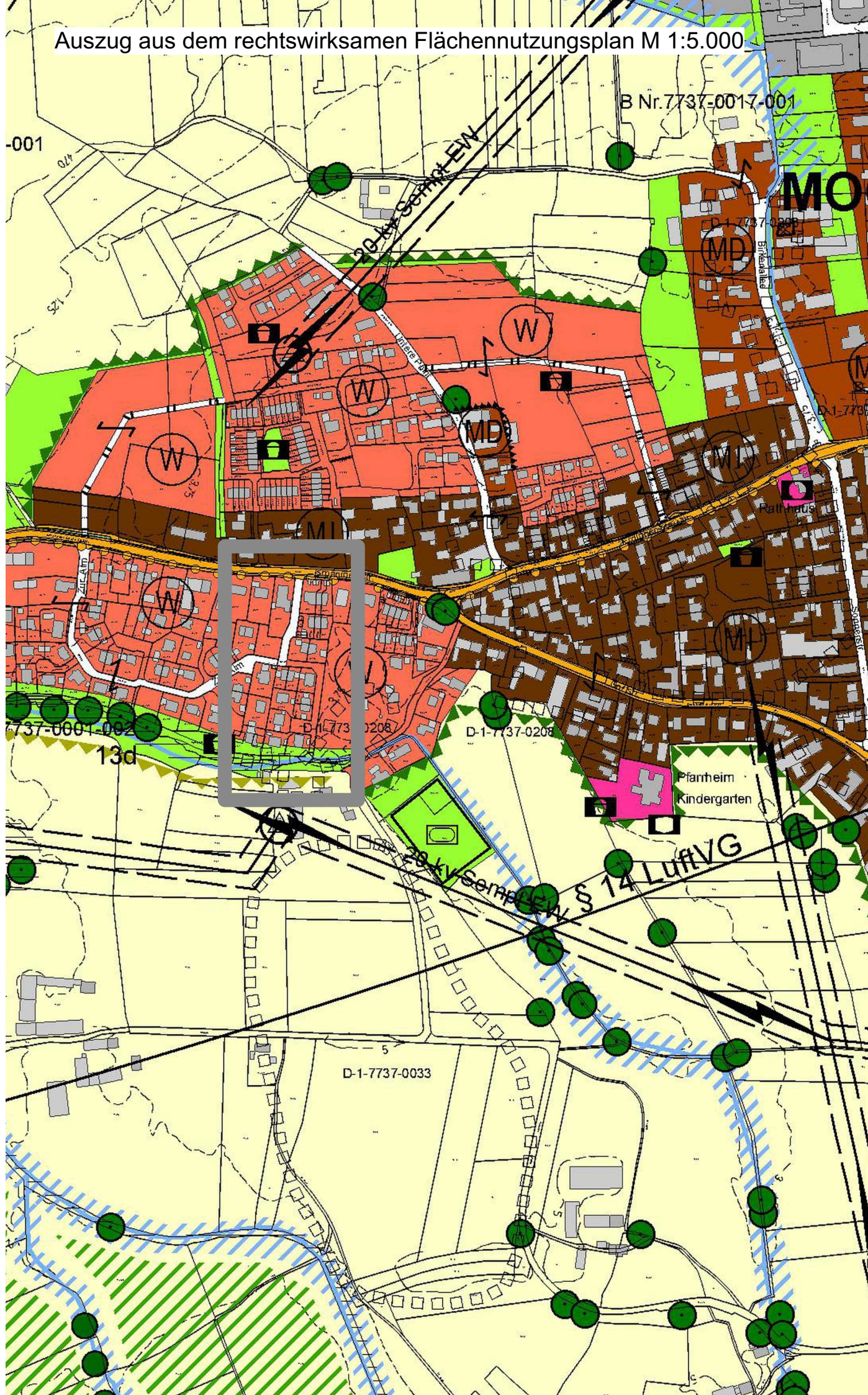
MOI 2-119 Bearb.: chs / ber

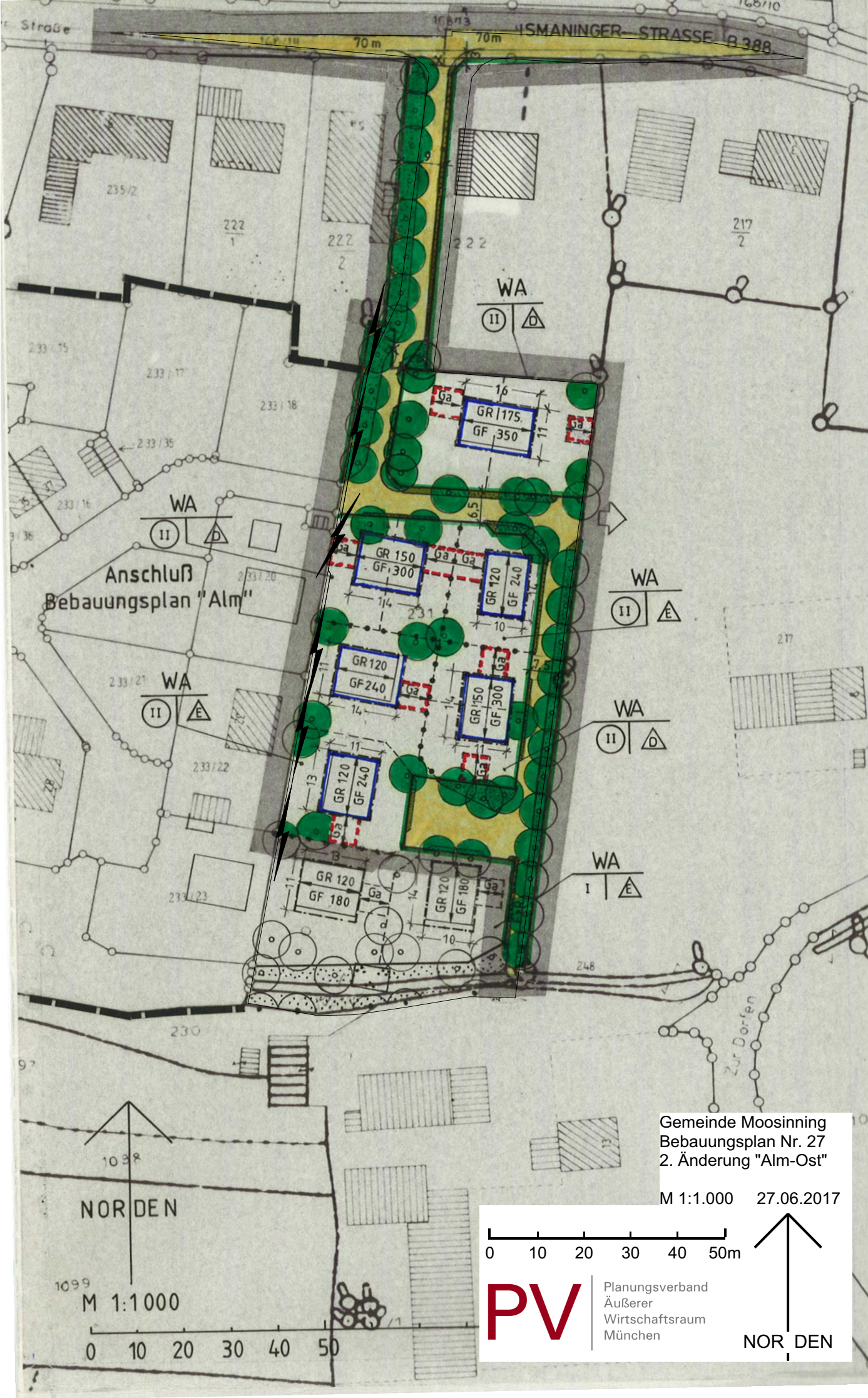
Plandatum 14.03.2017 (Entwurf)
27.06.2017 (Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Moosinning erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diese Bebauungsplan-Änderung als

Satzung.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan M 1:5.000



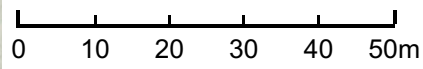


Anschluß
Bebauungsplan "Alm"

Gemeinde Moosinning
Bebauungsplan Nr. 27
2. Änderung "Alm-Ost"

M 1:1.000 27.06.2017

NOR DEN
M 1:1.000



PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

NOR DEN

A Festsetzungen

0 Die Festsetzungen des Bebauungsplans Alm Ost, i.d.F. vom 10.05.1994 werden durch nachfolgende Festsetzungen geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.05.2003 wird vollständig ersetzt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Alm Ost, i.d.F. vom 10.05.1994 gelten unverändert fort.

4 Bauweise

4c Je Einzelhaus sind 3 Wohnungen zulässig.
Je Doppelhaushälfte sind 2 Wohnungen zulässig.

B Hinweise

14 bestehendes 20-kV-Kabel

Kartengrundlage: Digitale Kartengrundlage

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Moosinning, den

.....
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 14.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.05.2017 bis 02.06.2017 beteiligt.
4. Die Gemeinde Moosinning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2017 die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.06.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Moosinning, den

(Siegel)

.....
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

5. Ausgefertigt Moosinning, den

(Siegel)

.....
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplan-Änderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 27.06.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Moosinning, den

(Siegel)

.....
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)

Gemeinde

Moosinning

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Alm-Ost

2. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München

MOI 2-119

Bearbeiter: chs / bec

Plandatum

14.03.2017 (Entwurf)

27.06.2017 (Satzungsbeschluss)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans.....	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
5.	Festsetzungen.....	4
6.	Hinweise.....	5
7.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz	6
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	6
9.	Sonstige.....	6

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

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

Die Gemeinde erarbeitet daher ein Innenentwicklungskonzept, in dessen Rahmen Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung der unterschiedlichen Quartiere in den Ortsteilen Moosinning und Eichenried festgelegt werden. Dabei ist auch vorgesehen, für geeignete Grundstücke die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude zu erhöhen, um ohne neue Baulandausweisungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies entspricht dem Leitbild der Innenentwicklung, wie es im §1 Abs.5 Satz 3 BauGB niedergelegt ist.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplans Alm-Ost, das die Errichtung einer 3. Wohneinheit in einem Wohngebäude vorsieht.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um bereits bebaute Flächen der Innenentwicklung, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt und dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Die zulässige Grundfläche nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB liegt unter 20.000 qm. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter sind nicht vorhanden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, als im Sinne des §1a Abs.3 Sz.5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen des Hauptorts Moosinning und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 Zur Alm Ost i.d.F. vom 10.05.1994 incl. 1. Ändie.d.F. vom 23.05.2003, ohne die Ergänzung 20.03.1995. Das Plangebiet ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.03.2013 der Gemeinde Moosinning ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

4.2 Bebauungsplan §30 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 27 Zur Alm Ost i.d.F. vom 10.05.1994 incl. 1. Änderung i.d.F. vom 23.05.2003. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach §30 BauGB.

5. Festsetzungen

5.1 rechtswirksame Festsetzungen

Der rechtswirksame Bebauungsplan Ost i.d.F. vom 10.05.1994 setzt die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 fest (Festsetzung 4.c).

In der 1. Änderung des Bebauungsplans i.d.F. vom 23.05.2003 wird für ein einzelnes Grundstück (Fl.St. 231/17) die Anzahl der Wohnungen auf 3 erhöht.

5.2 Städtebauliche Ziele der Gemeinde

In dem (in Aufstellung befindlichen) Innenentwicklungskonzept wird das Plangebiet dem Quartier M05 - Zur Alm zugeordnet. Es handelt sich um ein verhältnismäßig homogenes Quartier, das durch eine lockere Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Die Höhe der Gebäude nimmt zum Ortsrand hin ab.

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im Plangebiet variiert zwischen einer Grundflächenzahl von 0,18 und 0,31. Diese werden durch die Grundflächen von Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO bis zu 0,59 überschritten.

Die städtebaulichen Kennzahlen sind aus folgender Tabelle zu entnehmen:

		Grundstück	Hauptgebäude		Nebengebäude und Garagen	Stellplätze und Zufahrten	Hauptgebäude Nebengebäude Stellplätze		Geschosse	Bauweise	Wohnungen	Grundstück- je Wohnung.
Flur Nr.	Adresse	m2	GR m2	GRZ	GR m2	GR m2	GR m2	GRZ 2 gesamt				
Bebauungsplangebiet Alm Ost												
231/1	Zur Alm 45	504	89	0,18	41	44	174	0,35	2	D	1	504
231/4	Zur Alm 47	506	90	0,18	50	59	199	0,39	2	D	1	506
231/5	Zur Alm 40	305	80	0,26	37	34	151	0,49	2	D	1	305
231/6	Zur Alm 42	325	77	0,24	35	34	146	0,45	2	D	1	325
231/7	Zur Alm 44	465	132	0,28	36	91	259	0,56	2	E	3	155
231/8	Zur Alm 46	245	76	0,31	34	28	138	0,56	2	D	1	245
231/9	Zur Alm 48	306	77	0,25	36	30	143	0,47	2	D	1	306
231/10	Zur Alm 50	609	130	0,21	40	66	236	0,39	2	E	1	609
231/11	Zur Alm 52	547	127,6	0,23	69	124	321	0,59	2	E	2	273

Die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für dieses Quartier sind unter anderem:

- die lockere Baustruktur mit Durchgrünung zu erhalten;
- je Wohngebäude mindestens 2 Wohnungen zuzulassen, um die Teilung von Einfamilienhäusern beispielsweise im Alters- bzw. Pflegefall zuzulassen;
- zusätzliche Wohnungen zuzulassen, wenn die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen sind.

5.3 geänderte Festsetzungen

Um den städtebaulichen Zielen der Gemeinde zu entsprechen wird die Festsetzung 4c geändert. Die maximale Anzahl der Wohnungen beträgt je Einzelhaus 3, je Doppelhaushälfte 2. Durch diese Differenzierung wird ein verträgliches Verhältnis von Grundstücksgröße und Anzahl der zulässigen Wohnungen sichergestellt.

Die Ausnutzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen ist jedoch nur möglich, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden können.

6. Hinweise

6.1 Immissionsschutz

Die zu erwartenden Straßenlärm-Immissionen liegen nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde bei bis zu 57 dB (A) tagsüber und bei bis zu 50dB(A) nachts. Hierdurch werden die nach der DIN 18005 geltenden Orientierungswerte für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten zwar überschritten, allerdings wurden bereits in der ursprünglichen Planfassung erforderliche Anforderungen festgesetzt. Diese gelten weiterhin fort, so dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht, die Änderung der Wohnungsanzahl zu keinen relevanten Auswirkungen führt.

In unmittelbarer Nähe des Änderungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch deren Nutzung ist mit Staub-, Geruchs-, bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Fläche muss auch zukünftig gewährleistet sein.

6.2 Stromversorgung

An der westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummern 231/5, 231/10 und 231/11 befindet sich ein 20-kV-Kabel. Dessen Überbauung ist in Ausnahmefällen möglich, dies muss jedoch dem Stromversorger (SEW) abgestimmt werden.

6.3 Telekommunikationsversorgung

Zur Sicherung der bestehenden Telekommunikationslinien ist hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Hierdurch soll der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien auch zukünftig gewährleistet bleiben.

6.4 Wasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist hinsichtlich des Grundschutzes durch die bereits vorhandenen Löschwasserentnahmeeinrichtungen gesichert. Allerdings ist der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der jeweiligen Versorgungssituation.

7. Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Flächen vorhanden, auch keine kartierten oder geschützten Biotope.

Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist gem. Abs. 3 Ziffer 1 kein Umweltbericht notwendig. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern sind nicht bekannt. Aus diesen Gründen wird auf die Ausweisung von Ausgleichsflächen und die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in der Bebauungsplan-Änderung erhöhte Anzahl von zulässigen Wohnungen sind keine negativen Auswirkungen auf den Klimawandel zu befürchten.

Die vorgesehene Innenentwicklung auf gut erreichbaren Grundstücken in zentraler Ortslage

- vermindert Neuausweisungen von Bauland und
- reduziert motorisierten Individualverkehr aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Läden und sozialer Infrastruktur.

9. Sonstiges

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Alm Ost, i.d.F. vom 10.05.1994 gelten unverändert fort.

Gemeinde Moosinning, den

.....
(Manfred Lex, Zweiter Bürgermeister)