

Gemeinde	Finning VG Windach, Lkr. Landsberg a. Lech
Bebauungsplan	Am Kreuzberg Teil II
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de Bearb.: Kn Tel. +49 (0)89 53 98 02-0 Az.: 610-41/2-30
Plandatum	15.11.2016 (Vorentwurf) 31.01.2017 (Entwurf) 11.04.2017 (Satzungsfassung – Beschluss aufgehoben) 23.05.2017 (Entwurf 4a - Satzungsfassung)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	4
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.	Geltungsbereich	4
4.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	5
5.	Planinhalte.....	5
5.1.	Art der baulichen Nutzung	5
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3.	Bauweise.....	6
5.4.	Bauliche Gestaltung.....	6
5.5.	Erschließung, ruhender Verkehr	8
5.6.	Grünordnung	9
5.7.	Eingriff, Ausgleich.....	10
5.8.	Spezieller Artenschutz	14
5.9.	Immissionsschutz	14
5.10.	Altlasten, Bodenschutz.....	14
5.11.	Wasserwirtschaft.....	14
5.12.	Denkmalschutz	14
5.13.	Flächenbilanz.....	14
Teil B	UMWELTBERICHT	15
1.	Einleitung.....	15
1.1.	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans	15
1.2.	Flächenbilanz	15
1.3.	Vorgaben des Umweltschutzes	15
1.4.	Übergeordnete Planungen.....	16
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Darstellung der Umweltauswirkungen.....	20
2.1.	Schutzgut Boden	20
2.2.	Schutzgut Wasser	22
2.3.	Schutzgut Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung)	23
2.4.	Schutzgut Arten und Biotope	25
2.5.	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26
2.6.	Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionsschutz)	27
2.7.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.8.	Wechselwirkungen.....	29
3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	29

4.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	29
4.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs	29
4.2.	Maßnahmen zum Ausgleich	29
5.	Prüfung von Planungsalternativen	30
6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken..	30
7.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	30
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Finning hat am 03.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kreuzberg Teil II“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Finning. Obgleich die Prognosen von einer abgeschwächten Bevölkerungsentwicklung ausgehen, ist in der Gemeinde Finning auf Grund fehlender Potenzialflächen nach wie vor ein hoher Bedarf zu verzeichnen. Der Bebauungsplan dient dazu, ausreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und einen maßvollen Bevölkerungszuwachs zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil II“ schließt nördlich an den 2014 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil I“ an. Die Höhere Landesplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern hatte eine stufenweise Entwicklung gefordert, um eine organische und bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne der Landesplanung zu gewährleisten. Daher wurde das Baugebiet „Am Kreuzberg“ in zwei getrennten, aber aufeinander abgestimmten Bebauungsplänen entwickelt, wobei jede Stufe ca. 20 Hauseinheiten umfasst.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Finning verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 05.02.2002, inkl. 7. Änderung vom 06.08.2016). Die Fläche des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil II“ wird darin zu 2/3 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischen der Fläche für die Landwirtschaft und der südlich angrenzenden Wohnbaufläche verläuft eine Grünstruktur zur Ortsrandeingrünung sowie eine Fußwegeverbindung. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine langgezogene Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt, die sich am südwestlichen Rand des Plangebietes aufweitet und als Spielfläche dargestellt ist.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die überplante Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ortsrandeingrünung wird nach Norden an den Rand des geplanten Baugebietes verschoben.

Übergeordnete Planungen siehe Umweltbericht

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst 1,375 ha und erstreckt sich über die Fl.-Nrn. 517/27, 518, 519 (Teilfläche) und 514 (Teilfläche) Gemarkung Oberfinning.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von der naturräumlichen Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland Isar Inn Schotterplatten“ mit der Untereinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“.

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Südosten von Finning. Der Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil II“ grenzt im Westen an das Baugebiet „Am Leitenberg III“ und schließt im Süden nahtlos an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil I“ an.

Der Geltungsbereich fällt von Westen nach Osten um nahezu 8 m. Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs trennt eine Baum bestandene Hangkante den zu überplanenden Bereich von der bestehenden Bebauung. Unterhalb der Hangkante, verläuft die Windach in Richtung Norden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine bestehenden Gebäude. Die zu überplanende Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle.

5. Planinhalte

Die Systematik des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil II“ entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich abschließend.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe oder Anlagen für Verwaltungen können an anderer Stelle im Gemeindegebiet untergebracht werden, ohne Nutzungskonflikte hervorzurufen. Die Festsetzung entspricht somit der des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil I“.

Damit wird die Art der Nutzung aus der Umgebung bzw. die Festsetzung des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil I“ übernommen und eine etwas größere Nutzungsvielfalt als in einem reinen Wohngebiet ermöglicht.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in Quadratmetern bestimmt. Auf diese Weise wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen, die in Bezug auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sinnvoll ist.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten um 100 % zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, den ruhenden Verkehr aus dem öffentlichen Raum fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von

50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die Garagen und Stellplätze ist das Überschreitungspotenzial in der Regel ausgeschöpft. Um auch die anderen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu berücksichtigen, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Balkone, Kellerschächte, Außentrepfen, Terrassen und Wintergärten bis zu 15 % der festgesetzten Grundfläche zugelassen. Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden, wird die aufsummierte Grundfläche aller baulichen Anlagen eines Grundstücks auf eine Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt.

Durch eine getrennte Festsetzung für Hauptgebäude und Nebenanlagen erfolgt eine genauere Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung.

Im Gegensatz zum Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil I“ wird auf eine Festsetzung der Vollgeschoße verzichtet, da die Festsetzung von max. Wand- und Firsthöhe ausreicht, um die Größe der Wohngebäude zu begrenzen.

5.3. Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch parzellenübergreifende Bau-räume festgesetzt und gehen über die maximal zulässige Größe der Gebäude hinaus. Diese ermöglichen eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Aufteilung der Grundstücke und die Anordnung der Gebäude darin und verhindern Probleme bei der Situierung der Gebäude und Regenrückhalteeinrichtungen innerhalb der Baugrenzen, wie sie im Baugebiet „Am Kreuzberg Teil I“ aufgetreten sind. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BayBO mit einer Grundfläche von max. 20 m² und bis zu einer Höhe von max. 3,00 m sowie nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ihre Grundflächen werden jedoch auf die max. zulässige GRZ angerechnet.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Flächen für Nebenanlagen wird der Abstand zu den Straßen verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen sind.

Es gelten die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung.

Um unerwünschte städtebauliche Umstrukturierungen zu vermeiden, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit zwei bzw. einer Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

Die getroffene Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten soll zudem verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen durch Terrassen, Stellplätze und Zufahrten kommt.

5.4. Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß

an Flexibilität ermöglichen.

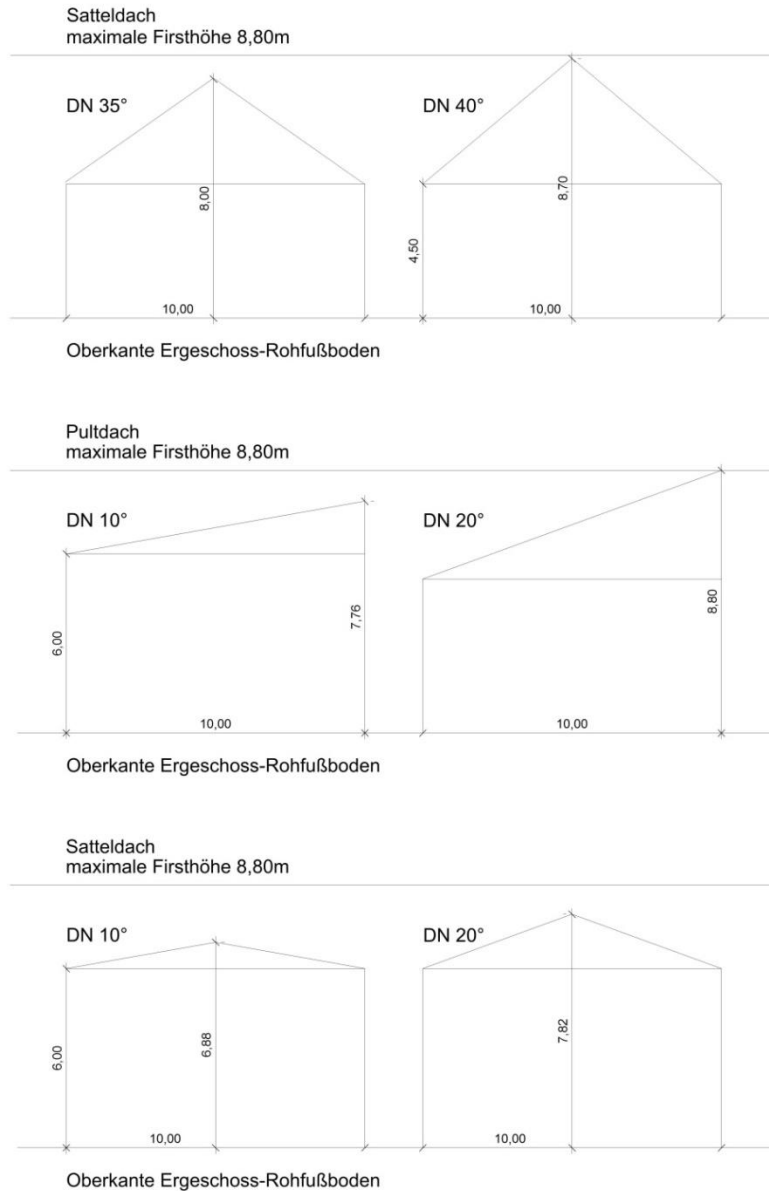
Die Festsetzung von Erdgeschoß-Fußbodenhöhen erfolgt, um einen Bezug zur künftigen Erschließungsstraße zu schaffen.

Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Diese Festsetzung ist auch für Außenstehende nachvollziehbar und kontrollierbar.

Zulässig sind sowohl Sattel- als auch Pultdächer. Die Festsetzung der Dachformen orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kreuzberg Teil I“ und der umgebenden Bebauung. Das Spektrum der Dachneigung liegt zwischen 10° und 20° bzw. 35° und 40° bei Satteldächern und bei 10° bis 20° bei Pultdächern. Diese Festsetzung stellt sicher, dass sich die neuen Gebäude harmonisch einfügen.

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil I“ und gewährleisten eine einheitliche Gestaltung.

Schemaschnitte zu Wand- und Firsthöhen sowie zur Dachneigung:



Um ein einheitliches Erscheinungsbild des Baugebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau mit höhen-gleicher Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens und mit gleicher Dachneigung herzustellen sind.

Die Festsetzung der Firstrichtungen für Hauptgebäude lässt zu, dass die Gebäude sowohl giebel-, als auch traufständig zur Straße stehen können.

Dacheindeckungen und baukonstruktive Elemente aus Zink, Titan-Zink, Kupfer und Blei, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des Oberflächenwassers zu vermeiden.

5.5. Erschließung, ruhender Verkehr

Das Baugebiet „Am Kreuzberg Teil II“ ist über die Straße am östlichen Rand des Geltungsbereichs, welche in die Straße „Am Kreuzberg“ mündet, an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts für die beiden Bauabschnitte „Am Kreuzberg Teil I“ und „Am Kreuzberg Teil II“ wurde die innere Erschließung in mehreren Varianten geprüft. Die Entscheidung fiel zu Gunsten einer Ringstraße, die eine sparsame und für Rettungs-, Räum- und Müllfahrzeuge komfortable Erschließung darstellt. Von den Erschließungsstraßen aus ist eine Fußweganbindung an den entlang der Geländekante im Südwesten bestehenden Fußweg vorgesehen. Dieser soll befahrbar ausgebildet werden, um die Pflege des Hangkantenbewuchses der angrenzenden Hausgrundstücke zu ermöglichen. Dieser Fußwegeanschluss in Verbindung mit der Erschließungsstraße bildet die im Flächennutzungsplan dargestellte fußläufige Verbindung.

Die Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen wird nicht fest verortet, um den Bauherren ausreichend Flexibilität bei der Anordnung zu gewährleisten. Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie auf gesondert hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BayBO mit einer Grundfläche von max. 20 m² und bis zu einer Höhe von max. 3,00 m sowie nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen zulässig. Durch diese Festsetzung wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass der ruhende Verkehr aus dem öffentlichen Straßenraum fern gehalten wird.

5.6. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept sieht eine Fortführung und Aufweitung der bestehenden Grünstruktur entlang der Hangkante im Südwesten des Plangebietes vor. In diesem Bereich ist auch der Kinderspielplatz für das Baugebiet vorgesehen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird auf den privaten Grundstücken ein Pflanzgebot festgesetzt. Auf einer Breite von 3 m sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen, die der Ortsrandeingrünung dienen und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft bilden. Aus gestalterischen (Landschaftsbild) und ökologischen (Nist- und Nahrungshölzer für Vögel) Gründen sind Nadelgehölze ausgeschlossen. Im Bereich des Grundstücks Nr. 15 wird auf die Ortsrandeingrünung verzichtet, da eine Umfahrbarkeit der Maschinenhalle gewährleistet werden soll und die Einsehbarkeit des Baugebietes durch die bestehende Halle ohnehin eingeschränkt ist.

Die unbebauten Bereiche der Grundstücke sind zu begrünen. Pro Wohneinheit muss ein Baum 2. oder 3. Ordnung gepflanzt werden. Diese Festsetzungen gewährleisten ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes. Durch die Festsetzung von standortgerechten – nicht heimischen – Pflanzen steht den Grundstückseigentümern eine große Auswahl an geeigneten Pflanzen zur Verfügung. Gleichzeitig verringert die Verwendung standortgerechter Pflanzen den Pflegeaufwand erheblich.

Auf Grund der Topographie wird festgesetzt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anlage der Zufahrten, Zugänge und Terrassen zum Erreichen der festgesetzten Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens zulässig sind. Darüber hinaus gehende Geländemodellierungen werden auf Grund der Hangsituation ausgeschlossen.

5.7. Eingriff, Ausgleich

Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzügl. der bestehenden örtlichen Straße auf Fl.-Nr. 514 im Osten gewertet. Somit ergibt sich bei einem Geltungsbereich von 13.675 m² eine Eingriffsfläche von 11.460 m². Der Eingriff erfolgt auf den Fl.-Nrn. 517/27, 518 und 519 Teilfläche.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung des Bestandes im Geltungsbereich sowie eine Darstellung der durch das Vorhaben verursachten Umweltauswirkungen gibt der Umweltbericht wieder. Der südliche Teil der Eingriffsfläche liegt wahrscheinlich seit Beginn der Bauarbeiten im Bereich „Am Kreuzberg Teil I“ brach. Der nördliche Teil wird derzeit als Intensivgrünland genutzt.

Die folgende Abbildung zeigt die Eingriffsfläche am 16.09.2016:



Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schutzgut	Bedeutung	Beschreibung
Arten und Biotope	gering (I):	Brachfläche, Intensivgrünland
Boden	mittel (II):	anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I):	kein wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima	gering (I):	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel (II):	leichte Hanglage

Auf Grund o.g. Bewertung der Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** auf.

Konfliktminimierung

- Gliederung des Wohngebietes durch Grünflächen
- Begrünung der Grundstücke
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen und Sichtschutzwänden
- Regenrückhalteeinrichtungen
- Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen
- Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung im Norden
- Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Maschinenhalle

Erfassen des Eingriffs

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Bei dem Vorhaben handelt es sich mit einer höchstzulässigen Grundfläche von 120m² und den zulässigen Überschreitungen um bis zu 100 % der festgesetzten Grundfläche um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ liegt der Kompensationsfaktor bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zwischen 0,3 und 0,6.

Durch die genannten Minimierungsmaßnahmen und die Beschränkung der Grundflächenzahl auf max. 0,6, die auf Grund der anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nur bei 2 Grundstücken erreicht werden können, lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter reduzieren. Der Kompensationsfaktor lässt sich wie beim Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil I“ auf 0,3 verringern.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Acker, Intensivgrünland Flurstück 517/27, 518, 519 (TF)	hoher Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: Allgemeines Wohngebiet GRZ >0,35	
Fläche: 11.460 m ²	Kompensationsfaktor: 0,3	11.460 m ² x 0,3 = 3.440 m²

Zur Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan ist eine Ausgleichsfläche von 3.440 m² erforderlich.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 489 der Gemarkung Entraching festgesetzt.

Lage der Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf einer gemeindeeigenen Fläche erbracht.

Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 489 der Gemarkung Entraching (3.440 m²). Die Fläche grenzt direkt an den nördlich liegenden Kehrgraben an.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Zone II des Wasserschutzgebietes für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Finning mit Verordnung des Landratsamtes vom 10. Mai 2013.

Zustand der Ausgleichsflächen

Die geplante Ausgleichsfläche auf Flurstück 489 ist derzeit Grünland im Typ Arrhenatheretalia und wird intensiv bewirtschaftet.

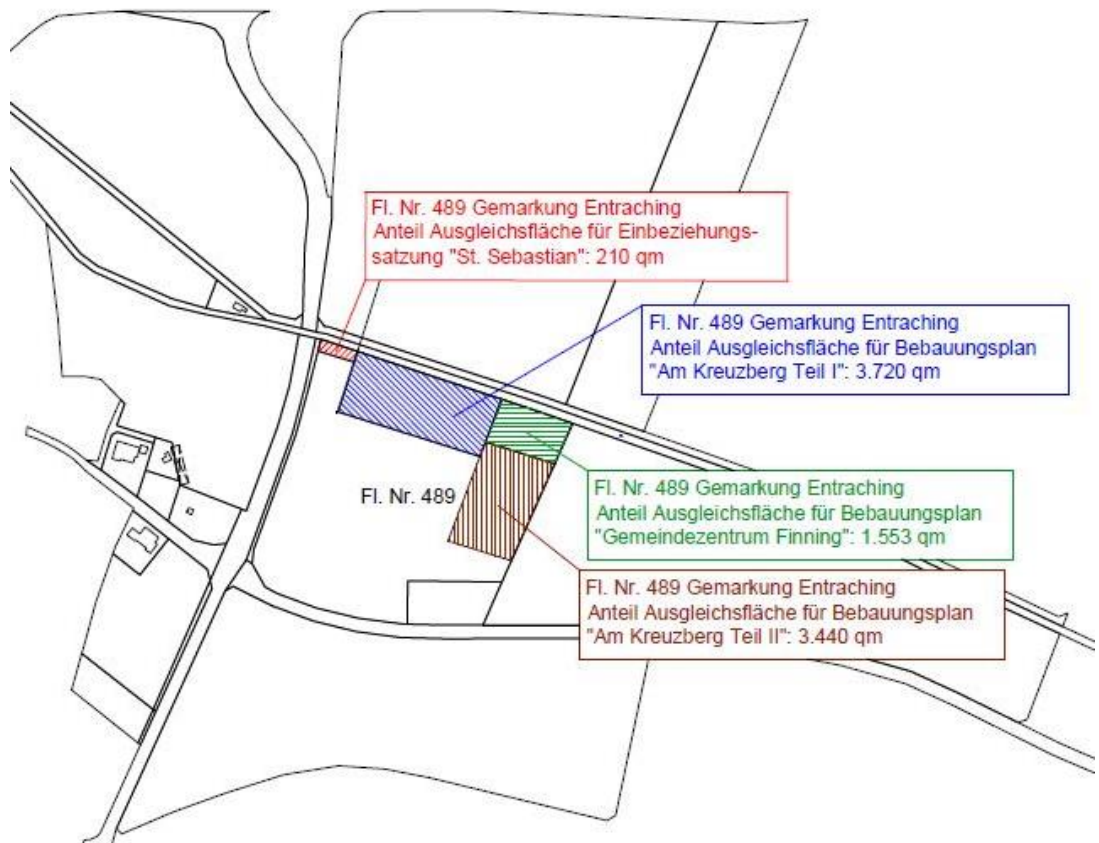
Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ergeben sich durch die Verordnung des Wasserschutzgebietes.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen gehen über die Bewirtschaftungsauflagen im Rahmen der Verordnung hinaus.

Ausgleichsbedarf nach erneuter Auslegung gem. § 4a BauGB

Der Ausgleichsbedarf bleibt trotz der geringfügigen Zurücknahme des Geltungsbereichs im Bereich des Grundstücks Nr. 15 im Rahmen der erneuten Auslegung nach § 4a BauGB unverändert, da die Gemeinde der Ansicht ist, dass die Ausgleichsfläche von 3.440 m² den Eingriff angemessen kompensiert.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage der Ausgleichsfläche:



Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil II“ werden auf dem Flurstück 489 der Gemarkung Entraching insgesamt 3.440 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist die Entwicklung von extensivem Grünland im Übergang zur intensiver bewirtschafteten übrigen Fläche des Flurstücks. Hierdurch können die ökologische Bedeutung und die Lebensraumvielfalt des Standortes erhöht werden.

In den ersten 4 Jahren wird die Fläche 4-mal jährlich gemäht. Anschließend ist die Fläche 2-mal jährlich im Juli und im September zu mähen. Das Mähgut muss beseitigt werden. Eine Düngung ist nicht zulässig. Das Aufwertungsziel ist eine Glatthaferwiese. Durch die relativ späten Mahdtermine und den vollständigen Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel wird der Standort extensiviert und die Funktionen von Boden- und Wasserhaushalt verbessert. Durch die Abfuhr des Schnitt- und Mähgutes findet ein zusätzlicher Nährstoffentzug auf der Ausgleichsfläche statt, mit dem die Förderung seltener Arten verbunden ist.

In Verbindung mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist spätestens ab der Fertigstellung der Baumaßnahme bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode auszuführen.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

5.8. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen, die somit im engen räumlichen Zusammenhang stehen, weiterhin erfüllt werden.

5.9. Immissionsschutz

Siehe Umweltbericht Schutzgut Mensch

5.10. Altlasten, Bodenschutz

Siehe Umweltbericht Schutzgut Boden

5.11. Wasserwirtschaft

Siehe Umweltbericht Schutzgut Wasser

5.12. Denkmalschutz

Siehe Umweltbericht Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.13. Flächenbilanz

Siehe Umweltbericht

Teil B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist gemäß §2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

1.1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Planungsrechtliches Ziel ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Eine detaillierte Darlegung der Inhalte und Ziele des Vorhabens enthält die Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 1.

1.2. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Wohnbaufläche	10.675	78
Verkehrsfläche (Planung)	1.680	12
Verkehrsfläche (Bestand)	340	3
Grünfläche	980	7
Geltungsbereich	13.675	100
Ausgleichsfläche	3.440	

1.3. Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Hervorzuheben sind:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1.4. Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

4 Verkehr

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Regionalplan Region München, Region 14 (RP 1987 / 2011)

Teil B Nachhaltige Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche

I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1 Natur und Landschaft

1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

1.2.2 Sicherungs- und Pflegemaßnahmen

1.2.2.17 Landschaftsraum Fünfseen-Gebiet

1.2.2.17.6 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebirge

Das Plangebiet liegt 50 m östlich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebirge“ für welches folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen vorgesehen sind:

- *Erhaltung des naturnahen Flußlaufes mit Ufervegetation der Windach und der seitlichen Schmelzwasserrinne*
- *Schutz der Moore, Feuchtbiotope und Hochwaldflächen*
- *Sicherung der landschaftlich wertvollen Endmoränengebiete*



Regionalplan München Karte 3 Landschaft und Erholung

1.4 Erhaltung und Gestaltung der Landschaft

1.4.4 Die Ortsränder, insbesondere bei Neubaugebieten, sollen in das überörtliche Grün- und Freiflächensystem einbezogen werden

II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

2 Siedlungsentwicklung

Z 2.1 In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. (...)

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

G 4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

G 4.1.2 Die für die Region typische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen.

Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele

Der Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil II“ steht in keinem Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Planungen.

Flächen für die Innenentwicklung stehen nicht ausreichend zur Verfügung, um die Nachfrage nach Bauflächen zu decken. Der Bebauungsplan dient dazu, ausreichend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen und einen maßvollen Bevölkerungszuwachs zu ermöglichen. Das geplante Baugebiet schließt sowohl im Süden als auch Westen an bestehende Bebauung an.

Die Ausrichtung der geplanten Gebäude lässt eine optimale Nutzung von Solarenergie zu. Zusätzlich sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Sicherungs- und Pflegemaßnahmen für das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebirge“ werden von der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning

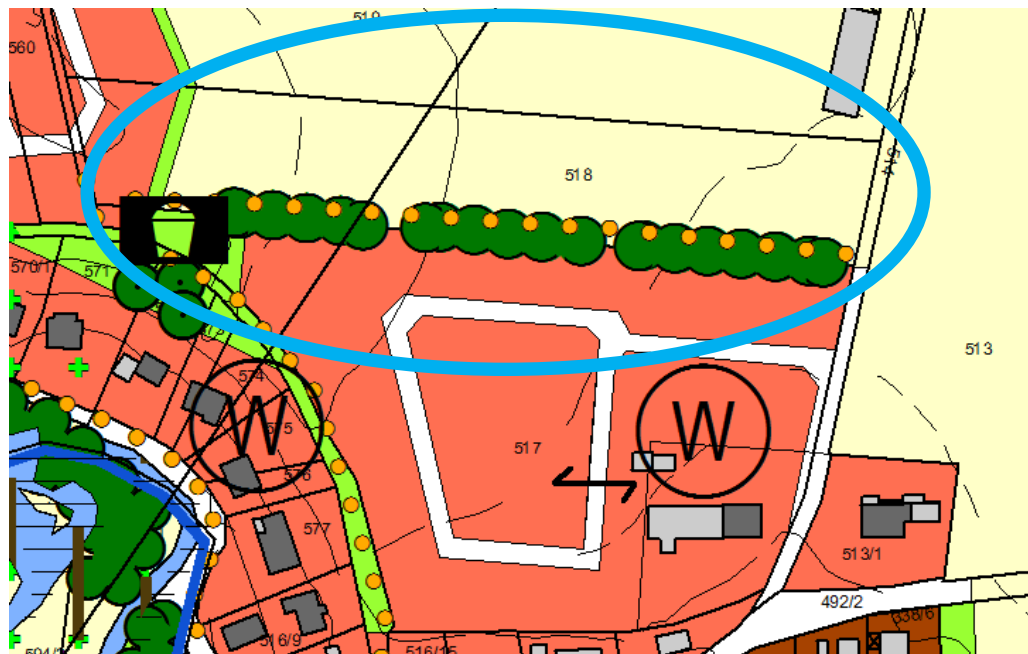
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning in der Fassung vom 05.02.2002, inkl. 7. Änderung vom 06.08.2016 stellt die nördlichen 2/3 des Plangebietes als Flächen für die Landwirtschaft dar. Das südliche Drittel ist als Wohnbaufläche dargestellt. Zwischen den beiden Darstellungen verläuft eine Grün-

struktur zur Ortsrandeingrünung sowie eine Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine langgezogene Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dargestellt, die sich am südwestlichen Rand des Plangebietes aufweitet und als Spielfläche dargestellt ist.

Nordwestlich des Geltungsbereichs liegt der Bauschutzbereich des Flughafens Penzing (§ 14 LuftVG).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die überplante Fläche für die Landwirtschaft im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Ortsrandeingrünung wird nach Norden an den Rand des geplanten Baugebietes verschoben. Die dargestellte Fußwegeverbindung wird in der Flächennutzungsplanänderung nicht wieder dargestellt. Sie findet jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung, indem über die innere Erschließungsstraße ein fußläufiger Anschluss zwischen dem bestehenden Fußweg am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs und der Erschließungsstraße des Plangebietes geschaffen wird.

Abb. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt, Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf Grund einer Ortsbesichtigung und durch Auswertung bestehender Unterlagen.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im M 1:50.000 flach - bis mittelgründiger, lehmiger Kiesverwitterungs-

boden auf Rücken und Kuppen der Jungmoränenlandschaft mit geringem Filtervermögen. Es handelt sich um einen grundwasserfernen, terrestrischen Boden.

Der Bodentyp ist Pararendzina.

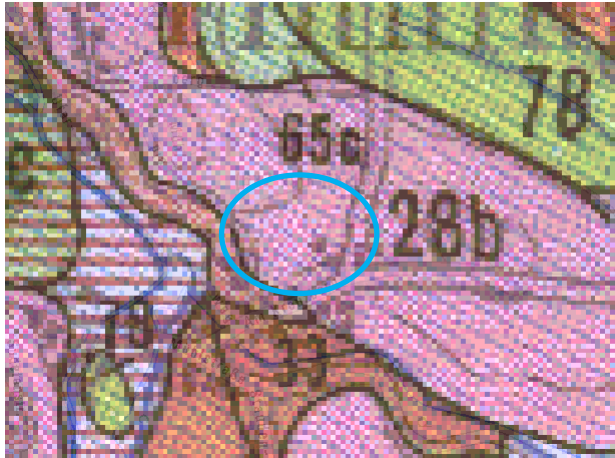


Abb. Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000

Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 12.12.2013 stellt eine sehr geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit der Böden im Plangebiet fest.

Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich um einen bedingt ackerfähigen Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Im Plangebiet sind im amtlichen Kataster keine Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Sollten Auffälligkeiten des Bodens bei Bauarbeiten festgestellt werden ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

Bewertung

Auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit sind die Böden im Plangebiet als unempfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen einzustufen.

Für die Landwirtschaft ist die Fläche von mittlerer Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden

Durch den relativ hohen Versiegelungsgrad verliert ein nicht unerheblicher Anteil des Bodens im Plangebiet seine natürlichen Funktionen. Erheblich ist dieser Eingriff vor allem im Zusammenhang mit der Grundwasserschutzfunktion und der Ertragsfähigkeit des Bodens.

Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zu einer Kumulierung des Regenwassers auf den verbleibenden freien Flächen. Diese weisen eine schlechte Versickerungsfähigkeit auf. Deswegen wird das auf den befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken gesammelt und mit 1 l/s gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet. Zufahrten und Stellplätze werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt. Auf diese Weise werden die Auswirkungen des Vorhabens hinsichtlich der Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens im Plangebiet minimiert.

Durch das Vorhaben ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden, welche durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 489 der Gemarkung Entraching kompensiert werden.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Baugebiet liegt zwar innerhalb des 60 m-Bereichs der Windach aber deutlich über dem HQ 100-Wasserspiegel und außerhalb des Überschwemmungsgebietes, so dass auf eine Genehmigung nach § 35 WHG verzichtet werden kann.

Grundwasser

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 12.12.2013 stellt keinen geschlossenen Grundwasserspiegel fest. Dagegen tritt Schichtwasser innerhalb etwas durchlässigerer Lagen bzw. oberhalb von gering durchlässigen Lagen witterungsbedingt und in Abhängigkeit von den Niederschlagsereignissen auf und kann je nach Untergrundsichtung in jeder Höhenlage erwartet werden.

Niederschlagswasser

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik kommt zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Bodenbeschaffenheit und der Topographie das gesamte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln ist und mit 1l/s gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden muss. Hintergrund sind die Standsicherheit der Baugrundstücke und die Infrastruktureinrichtungen zur Wasserentsorgung im Bereich Leitenberg. In Absprache mit dem Erschließungsplaner (Ingenieurgesellschaft Glatz & Kraus, Windach) und dem Entsorgungsunternehmen Ammerseewerke gKU, Eching a.A. wird festgesetzt, dass pro Baugrundstück mind. eine Regenwasserrückhalteeinrichtung von 3 m³ vorzusehen ist.

Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Sämtliche Neubauten sind an die Wasserversorgung anzuschließen. Es ist auf ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser zu achten.

Die Ausgleichsfläche liegt im Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Finning.

Abwasserentsorgung

Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Sämtliche Neubauten sind an die Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern bedürfen einer Genehmigung nach § 58 WHG.

Bewertung

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Schichtwasserführung nicht unproblematisch. Maßnahmen zum Umgang mit dem Schichtwasser könnten erforderlich werden, z.B. wasserdichte Ausführung sämtlicher, unter Geländeoberkante einbindenden Bauteile.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Ein relativ hoher Grund-/Schichtwasserspiegel wird nur im Zusammenhang mit extremen Regenereignissen erwartet. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

2.3. Schutzgut Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung)

Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit der öffentlichen Diskussion des Klimawandels hat eine umfassende Gesetzgebungstätigkeit im Energiefachrecht eingesetzt. Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert.

Im Rahmen der sog. Klimaschutzklausel wurde der Umweltbericht im Bauleitplan an die Bedürfnisse der Anpassung an den Klimawandel und den Klimaschutz ergänzt.

§ 1 Abs. 5 BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll ...“den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.“

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und der Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

- Maßnahmen zur Klimaanpassung bedeutet: Anpassung an die Folgen des Klimawandels (vgl. auch § 1a Abs. 5 BauGB).
- Mit Maßnahmen zum Klimaschutz soll versucht werden, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden Klimaschutz und Klimaanpassung wie folgt berücksichtigt:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Keine Überbauung von klimawirksamen Leitbahnen für die Durchlüftung, Festsetzung standortgerechter Gehölze
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen, Festsetzung standortgerechter Gehölze
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz,)	Wasserrückhalt in Zisternen, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und zur Energieeinsparung durch Südorientierung der Gebäude und Festsetzung geeigneter Dächer, Anschluss an Fuß- und Radwegenetz, relativ hohe städtebauliche Dichte und Kompaktheit, Vermeidung von Gebäudeverschattung
Vermeidung von CO2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)	Standort ohne hohe Treibhausgas-Senkenfunktion

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Topographie des überplanten Geländes und seine Nutzungsformen sowie das Maß der geplanten baulichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des Vorhabens wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, bzw. liegt brach. Der Geltungsbereich fällt von Westen nach Osten um nahezu 8 m.

Das Plangebiet weist eine für Finning verhältnismäßig hohe Kompaktheit und städtebauliche Dichte auf. Die Orientierung der Hauptfassaden erfolgt überwiegend nach Süden. Es werden Satteldächer und Pultdächer festgesetzt.

Bewertung

Gehölzfreie Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Sie fungieren als Flächen für die Kaltluftproduktion. In diesem Zusammenhang können bei geeigneter Topographie klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und dem kühleren Umland entstehen. Dies ist hier jedoch nicht der Fall, da sich die überplante Fläche von der bestehenden Bebauung weg neigt.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO₂ und N₂O.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagswassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine offene Fläche handelt, ist seine Leistung für den Immissionsschutz und die Luftregeneration auf Grund fehlender Vegetation mit schalladsorbierender und luftreinigender Wirkung als gering zu bewerten.

Durch die verhältnismäßig hohe Kompaktheit und städtebauliche Dichte, durch die Orientierung der Hauptfassaden der Gebäude nach Süden und die Festsetzung energetisch günstiger Dachformen werden Voraussetzungen für energiesparendes Bauen und Wohnen geschaffen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft

Durch den geplanten Bau von Wohngebäuden kommt es zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Auf Grund der Lage des Plangebietes außerhalb von klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen und der ländlichen Lage von Finning ohne Vorhandensein von Belastungsklimaten im Ortsinneren ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima.

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten. Den Belangen des Klimaschutzes wird Rechnung getragen. Möglichkeiten der Klimaanpassung werden genutzt.

2.4. Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbe-

reich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beim Plangebiet handelt es sich um artenarme landwirtschaftliche Nutzflächen und junge Brachflächen. Biotopkartierte Flächen, Schutzgebiete nach dem Bayerischem Naturschutzgesetz oder Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Durch die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und die Kleinflächigkeit des Plangebietes ist von keinen geschützten Tierarten des Offenlandes auszugehen.

Bewertung

Insgesamt weisen die landwirtschaftlichen Nutzflächen nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Lebensraumqualität auf.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope

Der Geltungsbereich ist von geringer Lebensraumqualität und artenarm. Wertvolle biotische Strukturen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Arten und Biotope sind nicht zu erwarten.

2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar“. Es handelt sich um eine gewässerreiche Kulturlandschaft. Die Landschaft ist stark reliefiert. Unterschiedliche Höhenlagen mit Hügeln und Senken bestimmen den Landschaftscharakter. Auf Grund der kleinräumig stark wechselnden Standorte, die sich auch in einem kleinflächigen Nutzungsmosaik widerspiegeln, ergibt sich eine enge Verzahnung von Trocken- und Feuchtstandorten. Die Landschaft ist reich an Still- und Fließgewässern. Charakteristisch sind auch eine Vielzahl einzelner Moore und ein hoher Waldanteil. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind häufig sehr kleinstrukturiert.

Das Plangebiet ist leicht nach Südosten geneigt und befindet sich auf einem leicht ausgeprägten Geländerücken, der weitgehend besiedelt ist. Strukturebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt 50 m östlich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Windachtal mit Pflaumdorfer Moos, Windacher Mösel und Hochwaldgebirge“.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Vorhabens zeigt einen charakteristischen Ausschnitt der Landschaft im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland.

Hanglagen sind hinsichtlich Bebauung als sensibel einzustufen. Allerdings liegt das Baugebiet an einem schwach ausgeprägten Höhenrücken, der nach Westen hin relativ steil abfällt und nach Südosten hin sanft ausläuft. Eine große Fernwirkung und eine prägende Wirkung in der landschaftlichen Umgebung sind nicht gegeben.

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch das Vorhaben ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Keine negativen Auswirkungen ergeben sich auf das benachbarte Landschaftliche Vorbehaltsgebiet. Der gehölzbewachsene Hang im westlichen Anschluss an das Plangebiet stellt eine klare räumliche Trennung dar.

2.6. Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionsschutz)

Beschreibung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft und die Intensität schädlicher Einwirkungen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden.

Das geplante Wohngebiet schließt im Süden und Westen an vorhandene Wohngebiete an. Es liegt auf strukturarmen, landwirtschaftlichen Flächen. An der Westgrenze des Plangebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg.

Südöstlich des Baugebietes „Am Kreuzberg Teil I“ befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch nicht mehr bewirtschaftet wird. Bei dem nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil II“ gelegenen Gebäude handelt es sich um eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Bewertung

Das Plangebiet weist eine mittlere Aufenthaltsqualität für den Erholungssuchenden auf. Es fehlen belebende Landschaftselemente. Allerdings ist das Gelände bewegt und von interessanter Topographie. Fernblicke sind in beschränktem Umfang möglich.

Der von Bäumen begleitete Fuß- und Radweg ist attraktiv.

Von dem geplanten Wohngebiet gehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten negativen Umwelteinwirkungen aus.

Konflikte wegen Geruchsimmissionen auf Grund von landwirtschaftlicher Tierhaltung sind nicht zu erwarten, da die betreffenden Anwesen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Mit Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die fachgerechte Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flur, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, ist jedoch zu rechnen.

Durch An- und Abfahrtsverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten im Bereich der Maschinenhalle sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu den Ruhezeiten zunächst nicht ganz auszuschließen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen im Anschluss zu bestehenden Wohnbauflächen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm im Siedlungsbestand zu erwarten.

Auf Grund der mittleren Erholungsqualität der Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Erholungsnutzung. Der vorhandene Fußweg bleibt erhalten und wird durch die Anlage von Grünflächen an der Ostseite aufgewertet. Durch Wegeverbindungen wird der Fuß- und Radweg vom Plangebiet aus erschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen im ortsüblichen Umfang kommen.

Um in den Ruhezeiten einen ausreichenden Lärmschutz für die an die Maschinenhalle heranrückende Wohnbebauung zu gewährleisten, wird darauf hingewiesen, dass An- und Abfahrtsverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten im Zusammenhang mit dem Betrieb der landwirtschaftlichen Maschinenhalle nördlich des Geltungsbereichs nur in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig sind. Der Eigentümer der Halle wurde schriftlich auf die Nutzungsbeschränkung hingewiesen und hat dieser zugestimmt.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Nach derzeitigem Informationsstand sind im Planungsbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich ebenfalls nicht in der näheren Umgebung des Vorhabens.

Bewertung

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vor-

haben daher nicht zu erwarten.

2.8. Wechselwirkungen

Sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen durch Belastung einzelner Funktionen des Naturhaushalts sind nicht zu erwarten. Siehe Anlage 1

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens findet weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche des Plangebietes statt.

Die Gemeinde hätte nicht die Möglichkeit, den anhaltenden Bedarf an Baugrundstücken zu decken.

4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Gliederung des Wohngebietes durch Grünflächen
- Begrünung der Grundstücke
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regenrückhalteeinrichtungen
- Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen
- Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung im Norden
- Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Maschinenhalle

4.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil II“ werden auf dem Flurstück 489 der Gemarkung Entraching insgesamt 3.440 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist die Entwicklung von extensivem Grünland im Übergang zur intensiver bewirtschafteten übrigen Fläche des Flurstücks. Hierdurch können die ökologische Bedeutung und die Lebensraumvielfalt des Standortes erhöht werden.

Durch die relativ späten Mahdtermine und den vollständigen Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel wird der Standort weiter extensiviert und die Funktionen von Boden- und Wasserhaushalt verbessert. Durch die Abfuhr des Schnitt- und Mähgutes findet ein zusätzlicher Nährstoffentzug auf der Ausgleichsfläche statt, mit dem die Förderung seltener Arten verbunden ist.

In Verbindung mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Die Ausgleichsfläche liegt im Wasserschutzgebiet für die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Finning.

5. Prüfung von Planungsalternativen

Die Erschließung wurde in mehreren Varianten geprüft und schließlich für das Endausbaukonzept eine Ringstraße festgelegt. Damit erfolgt gleichsam eine sparsame, wie für Rettungs-, Räum- und Müllfahrzeuge komfortable Erschließung.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern) des BayLfU
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des BayLfU
- Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des BayLfU
- Bayernviewer-Denkmal des BayLfD
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Darstellung und Bewertung der umweltrelevanten Daten erfolgte verbal argumentativ.

Die für den Umweltbericht relevanten Daten konnten durch die Bestandsaufnahme und aus den vorhandenen Unterlagen gewonnen werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen scheinen nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil II“ möchte die Gemeinde Finning die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen. Der Umgriff erstreckt sich über die Fl.-Nrn. 517/27, 518, 519 (Teilfläche) und 514 (Teilfläche) Gemarkung Oberfinning.

Anlass für die Erweiterung der dortigen Wohnbauflächen ist der anhaltende Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 13.675 m². Davon entfallen 10.675 m² auf Wohnbauflächen, 2.070 m² auf Verkehrsflächen und 980 m² auf Grünflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt.

Keine erheblichen negativen Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Kultur- und Sachgüter.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ergeben sich Eingriffe mittlerer Erheblichkeit durch Überbauung und Versiegelung. Auf einer Fläche von 12.355 m² gehen teilweise wichtige Bodeneigenschaften wie die Grundwasserschutzfunktion und die Ertragsfähigkeit verloren. Die Folgen für den Naturhaushalt und die Umwelt werden durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen minimiert. Der Verlust wichtiger Funktionen des Bodens im Bereich der geplanten Versiegelung und Überbauung wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Eingriffe mittlerer Erheblichkeit durch die Bebauung einer leichten Hanglage. Hanglagen sind hinsichtlich Bebauung als sensibel einzustufen. Allerdings liegt das Baugebiet an einem schwach ausgeprägten Höhenrücken, der nach Westen hin relativ steil ansteigt und nach Südosten hin sanft ausläuft. Eine große Fernwirkung und eine prägende Wirkung in der landschaftlichen Umgebung sind nicht gegeben. Die Veränderung des Landschaftsbildes wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ergeben sich Eingriffe mittlerer Erheblichkeit durch den Verlust einer Fläche mit Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auf Grund der interessanten Topographie und der eingeschränkt möglichen Blicke in die umgebende Landschaft hat das Plangebiet Aufenthaltsqualitäten.

Planfertiger:

München, den

.....

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Finning, den

.....

(Erster Bürgermeister)

Anlage 1: Tabelle zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgüter	Boden	Wasser	Klima und Luft	Arten und Biotope	Orts- und Landschaftsbild	Mensch (Erholung und Immissionsschutz)	Kultur- und Sachgüter
Boden		Durch die Bodenversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss	Durch die Bodenversiegelung gehen Kaltluftentstehungsgebiete verloren	Durch die Bodenversiegelung gehen Lebensräume mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen verloren	Durch die Bebauung werden Orts- und Landschaftsbildprägende Flächen überformt	Durch die Bebauung verändert sich das Landschaftsbild	Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, daher keine Wechselwirkungen
Wasser			Keine Gewässer betroffen, daher keine Wechselwirkungen	Keine Gewässer betroffen, daher keine Wechselwirkungen	Keine Gewässer betroffen, daher keine Wechselwirkungen	Keine Gewässer betroffen, daher keine Wechselwirkungen	Weder Kultur- und Sachgüter noch Gewässer betroffen, daher keine Wechselwirkungen
Klima und Luft				Keine Wechselwirkungen	Keine Wechselwirkungen	Durch den kleinräumigen Wegfall von Kaltluftentstehungsgebieten ist mit ggf. mit einer geringen Erhöhung der Temperatur im besiedelten Bereich zu rechnen.	Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, daher keine Wechselwirkungen
Arten und Biotope					Keine orts- und landschaftsbildprägenden Elemente vorhanden, die gleichzeitig Biotope sind.	Weder Erholungsflächen noch Biotope bzw. Arten mit bes. Bedeutung vorh. Keine Wechselwirkungen	Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, daher keine Wechselwirkungen
Orts- und Landschaftsbild						Das Ortsbild verändert sich durch die Bebauung, was geringe Auswirkungen auf die Erholungsqualität hat.	Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, daher keine Wechselwirkungen
Mensch (Erholung und Immissionsschutz)							Keine Kultur- und Sachgüter vorhanden, daher keine Wechselwirkungen