

Gemeinde

**Finning**

VG Windach, Lkr. Landsberg a. Lech

Bebauungsplan

**Am Kreuzberg Teil II**

Planfertiger

**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

FIN 41/2-30

Bearbeiter: Kneucker

Plandatum

14.09.2017

**Zusammenfassende Erklärung**  
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

## 1. Ziel und Inhalt des Bebauungsplans „Am Kreuzberg Teil II“

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.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,38 ha.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargelegt.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Hierzu wurde der derzeitige Zustand der Schutzgüter erfasst und die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, mit dem Ist-Zustand verglichen.

### Schutzgut Boden

#### Bestand

- Bodentyp: Pararendzina
- flach - bis mittelgründiger, lehmiger Kiesverwitterungsboden mit geringem Filtervermögen, grundwasserfern, terrestrisch
- sehr geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit
- bedingt ackerfähiger Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen
- keine Altlastenverdachtsflächen

#### Bewertung

- unempfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen
- mittlerer Bedeutung für die Landwirtschaft

### Schutzgut Wasser

#### Bestand

- keine Oberflächengewässer
- außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Windach
- Schichtwasservorkommen
- Niederschlagswasser ist zu sammeln und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten
- keine Wasserschutzgebiete
- Trennsystem

### Bewertung

- problematisch hinsichtlich Schichtwasserführung

## **Schutzgut Klima/Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung**

### Bestand

- Intensivgrünland dient der Kaltluftproduktion
- fällt von Westen nach Osten um nahezu 8 m

### Bewertung

- Gehölzfreie Grünflächen mit hoher Bedeutung für das Geländeklima
- auf Grund der Topografie keine ausgleichenden Wechselwirkungen zwischen wärmeren Siedlungsgebieten und dem kühleren Umland
- mittlere bis hohe Bedeutung des Grünland als Senke für Treibhausgase
- Grünland kann die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern
- geringe Wirkung für den Immissionsschutz und die Luftregeneration

## **Schutzgut Arten/Biotope**

### Bestand

- artenarme landwirtschaftliche Nutzflächen
- keine biotopkartierten Flächen, Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder Natura 2000-Gebiete
- keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten

### Bewertung

- geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope

## **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### Bestand

- Naturraum „Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar“
- leichte Neigung nach Südosten
- leicht ausgeprägter Geländerücken, weitgehend besiedelt
- keine strukturgebenden Elemente

### Bewertung

- charakteristischer Ausschnitt der Landschaft
- Hanglagen hinsichtlich Bebauung sensibel
- keine große Fernwirkung und keine prägende Wirkung in der landschaftlichen Umgebung

## **Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionsschutz)**

### Bestand

- geplante Wohnbauflächen schließen an vorhandene Wohngebiete an
- geplante Wohnbauflächen liegen auf strukturarmen, landwirtschaftlichen Flächen
- an der Westgrenze befindet sich ein Fuß- und Radweg
- südöstlich des Baugebietes „Am Kreuzberg Teil I“ befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die jedoch nicht mehr bewirtschaftet wird.
- landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle nördlich des Geltungsbereichs

### Bewertung

- mittlere Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende
- Fernblicke in beschränktem Umfang möglich
- attraktiver Fuß- und Radweg
- keine Konflikte wegen Geruchsimmissionen auf Grund von landwirtschaftlicher Tierhaltung
- durch An- und Abfahrtsverkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten im Bereich der Maschinenhalle sind Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu den Ruhezeiten grundsätzlich nicht ganz auszuschließen.
- Zudem kann es durch die ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu Lärm-Geruchs- und Staubeinwirkungen kommen, die unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen sind.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

- keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt
- keine fernwirksamen, landschaftsprägenden Baudenkmäler

### **Schutzgüter, die beeinträchtigt/betroffen sind – Hinweise zu Minimierungsmaßnahmen**

Das Schutzgut Boden ist durch das Vorhaben vor allem im Zusammenhang mit der Grundwasserschutzfunktion und der Ertragsfähigkeit erheblich betroffen. Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit ergeben sich für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

Um Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der Nutzung der Maschinenhalle auszuschließen, wurden die Nutzungszeiten in Abstimmung mit dem Eigentümer eingeschränkt. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im ortsüblichen Umfang ist dennoch zu rechnen.

Minimierungsmaßnahmen sind: Anschluss an bestehende Bebauung und Wahl eines Standortes mit überwiegend geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sowie Festsetzen eines Pflanzgebots zur Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Darüber hinaus Gliederung des Wohngebietes durch Grünflächen, Begrünung der Grundstücke, Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, Regenrückhalteeinrichtungen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen.

### **Ausgleichsbedarf**

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Die Eingriffsfläche beträgt 11.460 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer GRZ >0,35 und stellen einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad dar. Der Kompensationsfaktor liegt bei 0,30. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.440 m<sup>2</sup>. Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 489 der Gemarkung Entraching festgesetzt.

### 3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern vorgebracht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben von:

- **LRA, Landsberg a. Lech Unter Immissionsschutzbehörde** fordert eine Nutzungsbeschränkung für die nördlich des Wohngebietes liegende Maschinenhalle, um Konflikte hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauung auszuschließen.

Die Gemeinde hat den Betreiber der Halle darauf hingewiesen und seine Zustimmung für eine Festsetzung zur Nutzungsbeschränkung eingeholt.

- **LRA Landsberg a. Lech, Abteilung Abfallwirtschaft** weist auf die korrekte Vorgehensweise hin, sollten Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen bekannt werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung war nicht erforderlich.

- Die Stellungnahme des **Wasserwirtschaftsamts Weilheim** gibt Hinweise zum Grundwasser, zur Lage zu Gewässern, zu Altlastenverdachtsflächen und zur Abwasserentsorgung. Unter Beachtung der Hinweise bestehen keine Einwände. Es wird jedoch um einen Sickertest zum Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes gebeten.

Die Gemeinde lehnt dies ab, da für den Bebauungsplan „Am Kreuzberg Teil I“ bereits ein Bodengutachten erstellt wurde und der hierfür erlassene Wasserrechtsbescheid beide Teilabschnitte des Baugebietes „Am Kreuzberg“ abdeckt.

- Die **Ammerseewerke gKU** haben keine Einwände gegen die Planung. Sie weisen jedoch auf die Abwasserentsorgung im Trennsystem hin und dass eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Um Hochwasser vorzubeugen, sind Regenrückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung war nicht erforderlich.

- Seitens der **LWE Verteilnetz GmbH** und der **Deutschen Telekom** bestehen keine Einwände. Beide bitten rechtzeitig von Beginn der Tiefbaumaßnahmen um ein Spartengespräch.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung war nicht erforderlich.

#### **4. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Alternative Standorte wurden nicht geprüft, da es sich um den zweiten Teil eines in zwei Stufen zu entwickelnden Baugebietes handelt. Dieses Baugebiet „Am Kreuzberg“ und die zweistufige Vorgehensweise wurden mit der höheren Landesplanungsbehörde abgestimmt. Zudem schließen die geplanten Bauflächen im Westen und Süden an bestehende Bebauung an.

Gemeinde: Finning, den .....

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