

Gemeinde	Finning Verwaltungsgemeinschaft Windach Landkreis Landsberg am Lech
Bebauungsplanänderung	1. Änderung Bebauungsplan „Sondergebiet Windachspeicher“
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 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.: 610-41/2-19a Bearb.: Goe, Be
Plandatum	20.02.2018 19.12.2017 (2. Entwurf) 13.01.2017 (Entwurf) 25.10.2016 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG.....	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013	3
2.2.	Regionalplan Region München, Region 14 (2014).....	5
2.3.	Flächennutzungsplan	7
2.4.	ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997.....	7
2.5.	Landschaftsschutzgebiet	8
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	10
4.	Planinhalte.....	10
4.1.	Geltungsbereich	10
4.2.	Art der baulichen Nutzung	11
4.3.	Maß der Baulichen Nutzung	11
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5.	Bauliche Gestaltung	11
4.6.	Grünordnung	11
5.	Wasserwirtschaft	12
6.	Denkmalschutz.....	12
7.	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	12
7.1.	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	12
7.2.	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	15
7.3.	Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen	15
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9.	Spezieller Artenschutz	17
10.	Flächenbilanz	17
Teil B	UMWELTBERICHT	18

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Finning wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum mit der Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Windachspeicher“ beauftragt. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind die Absichten des Landkreises Landsberg am Lech als Träger des dort vorhandenen Jugendzeltplatzes, ein barrierefreies Wirtschaftsgebäude für den zu erweiternden Jugendzeltplatz am Windachspeicher zu errichten. Diese Planung hat sich die Gemeinde Finning zu Eigen gemacht.

Durch die Änderung sollen zahlreiche Defizite der Jugendeinrichtung, die hier im Vergleich zu anderen Jugendzeltplätzen vorliegen, behoben werden:

- Toiletten – Mehrfachnutzung durch Badegäste, Ausstattung und Lage
- Waschraum und Duschen – Ausstattung und Größe mangelhaft
- Holz-Hütte am Zeltplatz – sanierungsbedürftig
- Mangelhafte Inklusion

Ziel der Planung ist es, das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern und die maßvolle bauliche Entwicklung städtebaulich zu steuern. Darüber hinaus soll das Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Windachtal Süd“ entsprechend der Schutzgebietsverordnung verträglich in das Landschaftsbild eingefügt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.09.2013, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch Erweiterung eines bestehenden Jugendzeltplatzes mit Anschluss an vorhandene Infrastruktur werden Flächen effizient verwendet und der Flächenverbrauch minimiert.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Z In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenent-

wicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Planung stellt eine bedarfsgerechte Neuausweisung einer Baufläche zur Neukonzeptionierung eines barrierefreien Jugendzeltplatzes dar.

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Eine Anbindung an einen bestehenden Standort ist gegeben, eine ausufernde Zersiedelung wird dadurch vermieden. Die bauliche Entwicklung wird durch die Bebauungsplanänderung gesteuert.

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die geplante Entwicklung stellt eine behutsame Erweiterung des bestehenden Jugendzeltplatzes dar.

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.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Durch die Neukonzeptionierung des Jugendzeltplatzes als barrierefreien Jugendzeltplatzes werden Natur und Landschaft als Erholungsraum für alle Menschen im Sinne der Inklusion entwickelt. Die geschützten angrenzenden Landschaftsteile werden durch die Planung nicht tangiert.

2.2. Regionalplan Region München, Region 14 (2014)

Der Fortschreibungsentwurf des Regionalplans für die Region München (14), mit Stand vom 01.11.2014, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
 - zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
 - zum Schutz der Naturgüter
- zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild
 - die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete
 - die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
 - die klimafunktionalen Zusammenhänge
- zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit der Neukonzeptionierung des Jugendzeltplatzes werden die Voraussetzungen zur Erholungseignung der Landschaft verbessert. Die Eigenart des Landschaftsbildes wird dabei bewahrt.

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

G 1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- G 1.3 Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.
- G 1.4 Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.
- G 1.5 Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.
- G 1.6 Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Ein bereits bestehender Jugendzeltplatz wird unter Nutzung vorhandener Infrastruktur bedarfsgerecht neukonzeptioniert. Vorhandene Ressourcen werden effizient eingesetzt und die Entwicklung auf einen bestehenden Standort forciert.

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.
- Z 4.1.4 Für den Wärmeausgleich und die Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutende Wälder sowie für den Luftaustausch und Frischlufttransport bedeutende Talräume sind in ihren Funktionen zu erhalten. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall möglich, soweit sie den Funktionen gemäß Satz 1 nicht entgegenstehen.
- Z 4.1.5 Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

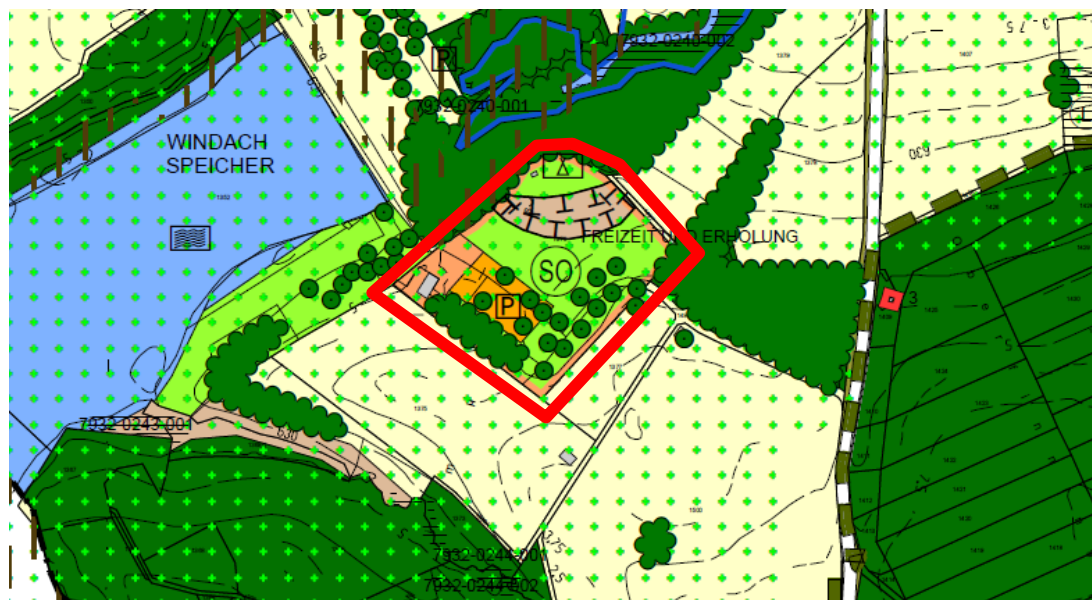
Sensible Bereiche sind durch die gesteuerte Bebauung nicht betroffen.

2.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 05.02.2002 inklusive der 7. Änderung vom 06.08.2016 der Gemeinde Finning ist das Plangebiet als Sondergebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung dargestellt. Im westlichen Bereich befindet sich die Gaststätte „Windachsee-Alm“, dieser Teil ist als Sondergebiet dargestellt. Südöstlich der Gaststätte schließt eine Fläche für den ruhenden Verkehr an.

Im Norden des Plangebiets ist ein Zeltplatz dargestellt. Südlich davon ist eine Sukzessions-/ Pflegefläche als Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen ausgewiesen. Im südlichen Teil sind vorhandene Bäume und Gehölzflächen dargestellt. Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Windachtal Süd“ (s. Kapitel 2.5).

Nordöstlich und südlich des Plangebiets befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Gehölzflächen liegen nördlich und östlich. Ebenso nördlich befinden sich ein Flora-Fauna-Habitat (FFH), ein Überschwemmungsgebiet sowie ein Biotop mit zwei Teilflächen (7932-0240-001, 7932-0240-002). Im Osten befindet sich der Windachspeicher mit zugehöriger Grünfläche.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

mit Umgriff der vorliegenden Bebauungsplanänderung (rote Umrandung), die grünen Punkte stellen das Landschaftsschutzgebiet „Windachtal Süd“ dar

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

2.4. ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997

Das Plangebiet liegt im voralpinen Moor- und Hügelland und wird als Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes bezeichnet. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Erhalt des naturnahen Flusslaufes der Windach einschließlich der Auen und Leitenhänge als in weiten Bereichen naturnahen Lebensraumkomplex von überregionaler Bedeutung; Renaturierung des Oberlaufes und der Zuflüsse; Optimierung und Renaturierung des Einzugsgebietes, v. a. im Bereich des Pflaumdorfer Moores und des Oberen Möfels sowie im Moor östlich Hechenwang; Schaffung von naturnahen Verbundkorridoren zu den Moorkomplexen im südöstlichen Landkreis.
- Wiederaufbau eines naturbetonten Lebensraumnetzes in den landwirtschaftlich intensiv genutzten, ausgeräumten Fluren im Umfeld der Dörfer und im Bereich der Moränen- und Schmelzwasserschotterfelder; mögliche Strukturelemente sind: Gehölze, Hecken, Raine, Wildgrasfluren, Waldränder, Extensivgrünland
- Förderung eines kleinparzellierten Nutzungsmosaiks in Anlehnung an das abwechslungsreiche Relief, bestehend aus einem 10%igen Anteil an Bracheflächen, mageren Wiesen und Weiden neben Wirtschaftsgrünland und Äckern.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Das vorhandene kleinparzellierte Nutzungsmosaik wird erhalten, vorhandene Gehölze sind durch die Planung nicht betroffen und bleiben unverändert.

2.5. Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung „Sondergebiet Windachspeicher“ befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Windachtal Süd“. Die Schutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1972 sieht vor, ein Erholungsgebiet zu sichern und das typische Landschaftsbild sowie die Tier- und Pflanzenwelt zu erhalten. Gemäß § 2 – Verbot von Veränderungen – der Schutzgebietsverordnung des LSG „Windachtal Süd“ „ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten“.

Der Bau des Windachspeichers mit den dort bestehenden Nutzungen erfolgte nach Aufstellung der Schutzgebietsverordnung. Eine notwendige Befreiung von der Schutzgebietsverordnung liegt für die bestehenden Einrichtungen des Jugendzeltplatzes sowie der weiteren bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Bebauungsplanänderung „Sondergebiet Windachspeicher“ vor.

Eine rechtliche Würdigung der Schutzgebietsziele erfolgt durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Gemäß Stellungnahme des Landratsamts Landsberg am Lech vom 13.10.2017 wird objektiv eine Ausnahmelage als gegeben angesehen, da der Zeltplatz bereits bei Erlass der Verordnung als solcher mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde bestand und genutzt wurde und die weitere Nutzung gesichert werden soll. Im Ganzen überwiegt noch der Charakter der Landschaft. Negative Entwicklungen im LSG sollen u.a. durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, der Regelung der Art der Nutzung und gestalterischer Anforderungen von Vorhaben mit dem Bebauungsplan verhindert werden.

Mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Landsberg am Lech vom 19.01.2018 zum 2. Entwurf des Bebauungsplans wurde die Unbedenklichkeit des Eingriffs bestätigt:

Dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden.

Das B-Plan-Gebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Windachtal“.

Gem. § 2 der LSG-VO ist es demnach verboten, in dem in § 1 der LSG-VO näher bezeichneten Schutzgebiet Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Der Erlaubnis (Feststellung der Unbedenklichkeit) des Landratsamtes Landsberg am Lech (Untere Naturschutzbehörde) bedarf, wer unter anderem folgende Maßnahmen durchführen will:

- 1. Errichtung, Änderung und Erweiterung von baulichen Anlagen aller Art (Art. 2 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung - BayBO - vom 1. August 1962, GVBl. S. 179 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 - GVBl. S. 263), auch wenn sie baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind; hierzu zählen insbesondere*
 - a) Gebäude (Art. 2 Abs. 3 BayBO),*
 - b) Einfriedungen (Zäune)*
 - c) Veränderungen der Erdoberfläche durch Abgrabungen oder Aufschüttungen.*

Gem. §3 (2) darf die Erlaubnis versagt werden, wenn das Vorhaben geeignet ist, eine der in § 2 genannten Wirkungen hervorzurufen. Die Erlaubnis darf nicht versagt werden, wenn durch Bedingungen und Auflagen sichergestellt werden kann, dass Wirkungen nach § 2 nicht eintreten.

Gem. §1 (5) LSG-VO treten mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes in seinem Geltungsbereich die Regelungen dieser Verordnung insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen (§ 5 Abs. 6 Satz 2 Bundesbaugesetz vom 23.6.1960, BGBl. I S. 341, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.1968 – BGBl. I S. 503).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden gegenüber dem Planungsverband München fachliche Mindestanforderungen an die Inhalte des Bebauungsplanes formuliert, um sicherzustellen, dass der zu erwartende Eingriff in die Landschaft die Schutzwürdigkeit des betroffenen Landschaftsausschnitts nicht gefährdet. Die Festsetzungen und Hinweise wurden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Unbedenklichkeit des Eingriffs wird somit bestätigt. Die Erlaubnis aus der LSG-VO wird von Seiten des Landratsamtes (untere Naturschutzbehörde) erteilt. Dem Satzungsentwurf zum Bebauungsplan kann deshalb von Seiten der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24.958 m² und befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Finning am östlichen Ufer des Windachspeichers auf der Gemarkung Oberfinning Fl.Nr. 1376. Das Plangebiet ist Teil des Freizeit- und Erholungsgebiets „Windachspeicher“, der als Badesee genutzt wird. Das Freizeit- und Erholungsgebiet liegt im Landschaftsraum des Windachtals. Die östlich liegende Verbindungsstraße zwischen Finning und Obermühlhausen ist ca. 170 m entfernt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Ortschaft Oberfinning beträgt ca. 1,5 km.

Im südlichen und nordöstlichen Bereich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden und Osten befinden sich Waldflächen. Der Windachspeicher mit Liegeflächen liegt westlich des Plangebiets.

Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich die Gaststätte „Windachsee-Alm“ mit Außenterrasse, südöstlich angrenzend eine Schotterfläche mit asphaltierten Fahrstreifen als privater Parkplatz. Gehölze befinden sich südlich des Parkplatzes, einzelne Bäume mit Sträuchern nördlich davon. Die Zufahrt zur Verbindungsstraße Finning-Obermühlhausen ist mit Bäumen alleearartig ausgeprägt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch eine Wiese mit locker stehenden Bäumen geprägt und wird als Jugendzeltplatz genutzt. Zur Nutzung als Jugendzeltplatz sind eine Holzhütte und eine Außenwaschanlage vorhanden. Im zentralen Bereich befindet sich eine Moorfläche, welche gemäß § 30 BNatSchG als ein gesetzlich geschütztes Biotop und im rechtskräftigen Bebauungsplan „Sondergebiet Windachspeicher“ als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle in nordwestlicher Richtung auf. Die südöstliche Grenze des Geltungsbereichs liegt auf ca. 640 m ü NN, die nordwestliche auf ca. 635 m ü NN. Das Gelände fällt auf ca. 140 m Distanz um 5 m ab.

4. Planinhalte

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden weitgehend vom Bebauungsplan „Sondergebiet Windachspeicher“ in der Fassung vom 01.07.2008 übernommen. Die geänderten Plandarstellungen orientieren sich an den Planungen der Neukonzeptionierung des Jugendzeltlagers des Trägers Landkreis Landsberg am Lech und berücksichtigen die planerischen Anforderungen des naturschutzfachlichen und hinsichtlich des Landschaftsbildes sensiblen Standortes. Die folgende Ausführung bezüglich der Planinhalte beschränkt sich daher auf die geänderten Festsetzungen. Der Bebauungsplan „Sondergebiet Windachspeicher“ in der Fassung vom 01.07.2008 wird durch die vorliegende 1. Änderung vollständig ersetzt.

4.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst das Flurstück Nr.: 1376, Gemarkung Oberfinning.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Durch die Bebauungsplanänderung werden nur solche Nutzungen zugelassen, die für die Neukonzeption des Jugendzeltlagers erforderlich sind und zu keinen Nutzungskonflikten mit bestehenden Nutzungen führen. Dies umfasst den Jugendzeltplatz, wobei zur Sicherung des Konzepts dauerhaftes Wohnen und der Betrieb als Campingplatz unzulässig sind, das barrierefreie Wirtschaftsgebäude, und eine zugehörige Rasen-Freispielfläche/ Bolzplatz.

4.3. Maß der Baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche berücksichtigen die Anforderungen an ein barrierefreies Wirtschaftsgebäude mit einem überdachten Vorbereich und ermöglichen eine gewisse Flexibilität für etwaige Änderungen oder Anpassungen. Eine maßvolle bauliche Entwicklung wird gezielt gesteuert.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen des Baufelds für ein barrierefreies Wirtschaftsgebäude des Jugendzeltlagers orientieren sich eng an den Planungen des Vorhabenträgers. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die Baufenster der Gaststätte Windachsee-alm und des zugehörigen Nebengebäudes an die tatsächlich realisierten Gebäude angepasst. Ebenso wird ein Baufenster für die bestehende Außenwaschanlage festgesetzt. Für die untergeordneten Gebäudeteile wie Dachüberstände, Außentreppe, Balkone etc. sind Ausnahmen definiert. Die Flächenversiegelung soll auf ein geringstmögliches Maß reduziert werden.

4.5. Bauliche Gestaltung

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die das im Bestand vorhandene Erscheinungsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans fortsetzen und eine Verunstaltung des Landschaftsbildes gemäß § 2 – Verbot von Veränderungen – der Schutzgebietsverordnung des LSG „Windachtal Süd“ vermeiden.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Dacheindeckung verfolgen das Ziel, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen. Grelle, weit leuchtende Farbtöne sollen zum Erhalt des Landschaftsbildes vermieden werden.

4.6. Grünordnung

Die Flächen für den Jugendzeltplatz und den barrierefreien Jugendzeltplatz werden zweckmäßig als private Grünflächen festgesetzt. Das geplante barrierefreie Wirtschaftsgebäude und der barrierefreie Jugendzeltplatz werden durch Bepflanzung eingegrünt und fügen sich somit in die Landschaft ein. Die planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe werden durch die Festsetzung einer Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Zum Schutz der Ausgleichsfläche sowie der angrenzenden naturschutzrechtlich geschützten Fläche ist ein Pufferstreifen um diese Flächen festgesetzt. Dieser Puffer

dient dazu, die betroffenen Flächen vor Störungen durch Betreten zu schützen sowie die natürliche Entwicklung der Biotopflächen zu fördern.

5. Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen. Der nördlich des Plangebiets befindliche Bereich des Windachspeichers sowie der Windach gilt als wassersensibel. Flussabwärts des Windachspeichers ist ein durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Jahr 2008 vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet für das Bemessungshochwasser HQ100 („Hundertjähriges Hochwasser“) ausgewiesen. Mit Schicht- und Hangwasser ist im Bereich der Flächen mit der Zweckbestimmung barrierefreies Wirtschaftsgebäude Jugendzeltplatz, barrierefreier Jugendzeltplatz und Rasen-Freispielfläche/Bolzplatz für Jugendzeltplatz (Flächen für zulässige Nutzungen / Zweckbestimmung D, E) in geringem Umfang zu rechnen.

6. Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmaldaten bekannt. Auch fernwirksame Bodendenkmäler in der Umgebung sind nicht vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht für das Auffinden von Bodendenkmälern besteht.

7. Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

7.1. Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Durch Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im Geltungsbereich des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens und eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der Umweltbericht (Teil B der Begründung, als Anlage beige-fügt) wieder.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Folgende Abbildung zeigt eine Aufnahme des Plangebiets (graue Umrandung entspricht dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans).



Luftbild des Geltungsbereichs (grau) der vorliegenden Bebauungsplanänderung

(Kartengrundlage: Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand 2016)

Der größte Teil des Umgriffs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Windachspeicher“ wird durch die Änderung nicht tangiert beziehungsweise es wird kein neues Baurecht geschaffen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind. Lediglich die Erweiterung des Jugendzeltplatzes durch die Errichtung eines barrierefreien Wirtschaftsgebäudes mit zulässigen Wegen stellt einen Eingriff dar. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung beschränkt sich daher auf die Grundfläche für das Wirtschaftsgebäude inklusive zulässiger Wege, die Grundflächenerhöhung

des Baufelds der Gaststätte und die Festsetzung des Baufelds für die bestehende Außenwaschanlage. Bei der zugehörigen nur zeitweise genutzten Fläche des Jugendzeltplatzes handelt es sich offensichtlich nicht um einen Eingriff. Innerhalb der Eingriffsfläche liegen ca. 525 m² neu überplante Fläche.

Bewertung der Eingriffsfläche:

entspricht der bisherigen Zufahrt und dem bebauten Grundstücksteil Flurstück Nr., teilweise: 1376, Gemarkung Oberfinning:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensiv genutztes Grünland
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)
Wasser	mittel (II)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	mittel (II)	Fläche für Kaltluftproduktion, gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	Grünfläche ohne strukturbildende Elemente

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)** auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Anlage einer Pufferzone zwischen dem Jugendzeltplatz und der nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche als Schutz vor Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzungserweiterung
- Versickerung des Regenwassers vor Ort
- sockellose Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleintiere
- Witterungsbedingt ist eine zeitlich begrenzte Nutzung des Jugendzeltplatzes zu erwarten

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

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 die Schutzgüter Boden und Arten und Biotope, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ ≤ 0,35)

Die Bebauungsplanänderung setzt eine zusätzliche zulässige Grundfläche von 525 m² fest. Für das geplante barrierefreie Wirtschaftsgebäude inklusive zulässiger Wege entspricht dies bei einem durch die Neukonzeptionierung des Jugendzeltplatzes betroffenen Bereichs (Flächen für zulässige Nutzungen/ Zweckbestimmung: D,

E) von 2.593 m² einer GRZ von ca. 0,19. Somit handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP B). Bei niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere auf Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,5 und 0,8.

Durch die oben genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens reduziert werden. Die Kompensationsfaktoren verringern sich hierdurch für Eingriffe auf 0,5, da sich ein naturschutzfachlicher Mehrwert erzielen lässt.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete mittlerer Bedeutung:	Niedriger bis mittlerer Versiegelungs-/ Nutzungsgrad: GRZ < 0,35	
Fläche: 525 m ²	Kompensationsfaktor: 0,5	525 m ² x 0,5 = 263 m²

Insgesamt ergibt sich ein **Kompensationsflächenbedarf von ca. 263 m²**.

7.2. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche umfasst den Kompensationsflächenbedarf von 263 m² und liegt auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1376 der Gemarkung Oberfinning und somit innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung. Die Ausgleichsfläche stellt eine Erweiterung nach Nordosten des bereits bestehenden nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche dar. Die Ausgleichsfläche wird derzeit als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt. Ein Feldweg nordöstlich der betroffenen Fläche begrenzt diese.

Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs

Entwicklungsziel ist die Erweiterung der angrenzenden artenreichen Streuwiese. Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist jährlich einmal im Herbst zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Somit ist eine einheitliche Pflegemaßnahme zur angrenzenden artenreichen Streuwiese gegeben.

7.3. Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen

Das Flurstück 1376 der Gemarkung Oberfinning befindet sich im Eigentum des Landkreises Landsberg am Lech. Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen dauerhaft zur Verfügung. Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche wird spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude ausgeführt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökflächenkataster gemeldet.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach 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.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Nachfolgende Punkte fassen Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung im Plangebiet
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Bauliche Maßnahme des Wirtschaftsgebäudes erfolgt in ländlicher Umgebung in der Nähe einer temperaturnausgleichenden Wasserfläche
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Der vorhandene Baumbestand ist durch das Vorhaben nicht betroffen und soll erhalten werden.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Geringe zusätzliche Flächenversiegelung Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, dies führt zu ausreichender Resilienz gegenüber extremen Niederschlägen.
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	voraussichtliche Dachkonstruktion mit geringer Abschrägung zusammenhängender Gebäudekörper ohne konstruktive Düseneffekte

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung im Plangebiet
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)	Einhaltung der einschlägigen Energieeinsparrichtlinien wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Der vorhandene Baumbestand und die Moorflächen sind durch das Vorhaben nicht betroffen, die CO ₂ Bindung wird nicht beeinträchtigt.

9. Spezieller Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 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 können, sodass 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, sodass 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 und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

10. Flächenbilanz

Siehe Umweltbericht.

Teil B UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt als gesonderter Teil der Begründung als Anlage bei.

Gemeinde: Finning, den

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