

Gemeinde

Finning

VG Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Sondergebiet Windachspeicher“

1. Änderung

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

Aktenzeichen

FIN 2-19a

Bearbeiter: Goe, Be

Datum

12.03.2018



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Ziel der Planung ist die Neukonzeptionierung des Jugendzeltplatzes am Windachspeicher als barrierefreier Jugendzeltplatz. Das Vorhaben soll planungsrechtlich gesichert und die maßvolle bauliche Entwicklung städtebaulich gesteuert werden. Darüber hinaus soll das Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Windachtal Süd“ entsprechend der Schutzgebietsverordnung verträglich in das Landschaftsbild eingefügt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 25.000 m² und befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Finning am östlichen Ufer des Windachspeichers auf der Gemarkung Oberfinning Fl.Nr. 1376.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Biotope. Durch Überbauung und Versiegelung gehen wichtige Funktionen des Bodens wie Ertragsfähigkeit, Rückhaltevermögen von Niederschlagswasser und Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber schädlichen Einträgen verloren. Bezüglich des Schutzguts Wasser kommt es durch eine (teilweise) Versiegelung von Flächen zu einer Reduktion der Versickerungsleistung von Niederschlagswässern. Durch die Inanspruchnahme von intensiv genutztem Grünland kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden durch Maßnahmen, welche auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt werden, minimiert. Diese Minderungsmaßnahmen umfassen:

- Schaffung einer Pufferzone zwischen dem Jugendzeltplatz und der nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche
- Versickerung des Regenwassers vor Ort
- sockellose Ausführung von Einfriedungen
- voraussichtlich nur zeitweise Nutzung als Jugendzeltplatz

Die verbleibenden negativen Auswirkungen des Vorhabens werden durch entsprechende Maßnahmen kompensiert, es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 263 m². Die Ausgleichsfläche 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 der bereits bestehenden nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche dar.

Die Lage des Plangebiets innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Landschaftsteile um den Windachspeicher“ wird mittels Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung, der Grünordnung und dem Schutz einer nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche mittels Pufferzone berücksichtigt. Den Anforderungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung wird damit entsprochen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Eine erneute Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zweimal durchgeführt, bei letzteren erneuten Beteiligungen wurde die Auslegungsfrist auf 14 Tage verkürzt.

- Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Landsberg am Lech wurde die verbindliche Einholung einer Erlaubnis gemäß Verordnung des Landschaftsschutzgebiets „Landschaftsteile um den Windachspeicher“ vorgebracht. Die zunächst in Aussicht gestellte Lösung mittels Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde verworfen. Unter Aufnahme weiterer Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung, der Aufnahme weiterer zu erhaltender Gehölze und Bäume, der Anlage eines Pufferstreifens zwischen Jugendzeltplatz und der nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche sowie zur Ausbildung von Einfriedungen innerhalb dieses Pufferstreifens zur Berücksichtigung des Veränderungsverbots der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde eine Befreiung der Landschaftsschutzgebietsverordnung aufgrund der Unbedenklichkeit des Eingriffs bestätigt. Das Vorhaben steht der Landschaftsschutzgebietsverordnung und damit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen.

Weiter wurde das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche an die derzeitigen Pflegemaßnahmen der angrenzenden nach § 30 BNatSchG geschützten Fläche angepasst.

Darüber hinaus wurden eine lagegenaue Darstellung der Kompensationsflächen im Bebauungsplan sowie der Unterhaltungszeitraum der durchzuführenden Maßnahmen angeregt. Aufgrund der bereits bestehenden lagegenauen Festsetzung sowie der dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsfläche ergab sich diesbezüglich kein Änderungsbedarf.

- Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Landsberg am Lech stellt fest, dass im Plangebiet keine Nachbarschaft im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes besteht. Ein Änderungsbedarf ergab sich nicht.
- Die Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Landsberg am Lech stellt gemäß Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) fest, dass keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt sind. Ein Hinweis bzgl. ggf. auftretender Altlasten wurde aufgenommen.
- Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim bringt Empfehlungen bzgl. der unklaren Grundwasserverhältnisse mit ggf. einhergehender wasserdichten Ausbildung von Kellern, der Mittelungspflicht bei Altlastenverdachtsflächen sowie der Wasserversorgung -und entsorgung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung vor. Ein Hinweis bzgl. ggf. auftretender Altlasten sowie der Ausführung von Kellern wurde aufgenommen.
- Die Ammerseewerke gKU stellen die derzeitige Entwässerung dar. Ein Änderungsbedarf ergab sich nicht.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) weist auf das Risiko durch Baumwurf sowie der diesbezüglichen Verantwortung des Bauherrn hin. Ein entsprechender Hinweis ist bereits enthalten, ein Änderungsbedarf ergab sich daher nicht.
Ferner weist das AELF auf landwirtschaftliche Immissionen mit Wirkung auf das Plangebiet hin, ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.
- Der Kreisjugendring Landsberg regt eine Einfriedung des Jugendzeltplatzes mit Zäunen bzw. Hecken oder kleineren Bäumen an. Dies ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans bereits zulässig, ein Änderungsbedarf ergab sich nicht.
- Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Vorhabens ergibt sich aufgrund des dort bereits vorhandenen Jugendzeltplatzes am Windachspeicher. Aufgrund der gewünschten Gruppierung der bestehenden Gaststätte mit dem geplanten barrierefreien Wirtschaftsgebäude und dem Erhalt des Charakters eines Jugendzeltplatzes in der Natur wurden keine alternativen Planungen erwogen.

Gemeinde

Finning, den

.....
Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister