

Gemeinde

Finning

Lkr. Landsberg am Lech

Bauleitplanung

11. Änderung Flächennutzungsplanes für den Neubau eines Bauhofes

Landschaftsplanung

Planungsbüro Gerhard Suttner
Penzingerstrasse 4, 86947 Weil
Telefon privat: 081936896
Mobil: 015141437656
Mailto: suttner.gerhard@gmx.de

Planung

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

Bearbeitung

Briceño

QS: Goetz

Aktenzeichen

FIN 1-17

Plandatum

02.05.2023 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	3
3.	Plangebiet.....	4
3.1	Lage und Nutzung	4
3.2	Sonstige Schutzkategorien	5
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landes- und Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bodenschutz.....	9
5.	Planinhalte	9
6.	Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenbilanzierung	10
6.1	Ermittlung des Ausgleichbedarfs – Planungsbüro Gerhard Suttner	10
7.	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	12
8.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
9.	Flächenbilanz	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des kontinuierlichen Einwohnerwachstums der Gemeinde Finning sowie neuer Anforderungen an die Sicherheit und die Kapazität des Bauhofes, stößt der bestehende Bauhof der Gemeinde Finning an seine Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erscheint nicht möglich.

Die Gemeinde Finning plant daher an einem neuen Standort einen die Errichtung eines neuen Bauhof Betriebsgeländes mit Gebäuden. Es wird von einer erforderlichen Flächengröße von mind. 6.600 m² als Betriebsfläche ausgegangen. Nach einer gemeindeinternen Standortsondierung und -vergleich wurde das Grundstück Fl. Nr. 312, Gemarkung Oberfinning als das geeignetste ausgewählt. Dieses weist eine Flächen-größe von ca. 9.800 m².

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning stellt bisher keine verfügbaren und geeigneten Bauflächen für den Gemeindebedarf dar. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Das gegenständliche Plangebiet liegt bisher im planungsrechtlichen Außenbereich. Der Änderungsbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bauhof dargestellt werden.

Derzeit wird der Bereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning als Fläche für die Landwirtschaft, als Sukzessions-/ Pflegefläche, gleichzeitig Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen, Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion dargestellt. Teilflächen sind mit Ausgleichsmaßnahmen des gemeindlichen Ökokontos belegt.

2. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der 11. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Finning verschiedene Standorte für einen Bauhof geprüft. Unter Berücksichtigung der bestehenden Versorgungssituation wurden dabei 10 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet geprüft.

Die ausführliche Bewertung dieser Eigenschaften ist in dem Dokument "Prüfung und Nachweis" enthalten, dass dieser Unterlage beigefügt ist. Nach dieser Bewertung ist die Flur Nr. 312 das am besten geeignete Grundstück für den Bau des Bauhofs.

Diese Schlussfolgerung wurde aus den folgenden Gründen gezogen:

- Im Gebiet der Gemeinde Finning und innerhalb des Flächennutzungsplans stehen weder Konversionsflächen noch ausreichend öffentlich genutztes Bauland für die Errichtung eines neuen Bauhofs mit den entsprechenden Flächenanforderungen zur Verfügung.
- Alternativgrundstücke sind aufgrund der teilweise fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht verfügbar.
- Auf den vorhandenen Baugrundstücken gibt es auch keine Möglichkeit zur Nachverdichtung, zum Ersatz oder zu anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.
- Das Grundstück Flur-Nr. 312 liegt im Eigentum der Gemeinde und ist damit verfügbar.
- Ortsplanerisch ist es an das bestehende Gewerbegebiet Lerchenberg angeschlossen

3. Plangebiet

3.1 Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Grundstücke: Fl.Nr. 312 (ca. 9.791 m²), Fl.Nr. 313 (teilweise/ ca. 5.419 m²), Fl.Nr. 310 (teilweise/ ca. 395 m²), beide Teilflächen von Fl. Nr. 311 (ca. 1.820 m² und 1.433 m²) alle Gemarkung Oberfinning sowie Fl.Nr.195 (3.924 m²) der Gemarkung Entraching. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich 22.782 m² Fläche.

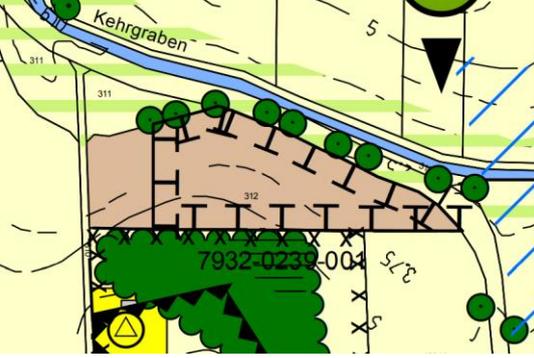
Der Änderungsbereich wird im Norden durch den Kehrgraben und dem Siedlungsrand von Finning begrenzt. Meist grenzt es an landwirtschaftliche Nutzflächen und die ehemalige Mülldeponie, die sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 193 befindet. Hier befinden sich auch das Biotop Nr. 7932-0239-001. Das Gewerbegebiet Lerchenberg liegt ca. 40 m vom zukünftigen Bauhofgrundstück Fl. Nr. 312 entfernt.

Das Grundstück Fl.Nr. 312 wird derzeit noch teilweise landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Randlich sind Gehölze aufgewachsen, vom Süden eingewachsen oder auch gepflanzt worden. Rund 8.470 m² des Grundstücks sind als Ausgleichflächen für die Bebauungspläne „Finning West“ und „Leitenberg III“ belegt (siehe hierzu Abb. 3, Kap. 3.2). Die übrigen Teilflächen des Änderungsbereiches sind mit Verkehrsflächen (Zufahrtstraße auf Fl. Nr. 313 und 311 belegt. Die Straße ist von Baumpflanzungen begleitet.



Abb. 2 Bild des Plangebietes Fl.Nr. 312, 311 und 195 ohne Maßstab, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der gewählte Standort des neuen Bauhofes wurde im Standortvergleich wie folgt bewertet.

Standort Flur-Nr. 312	Verbale Bewertung des Standortes	Bewertung
<p>Flächennutzungsplan-Ausschnitt</p> 	<p>1. Größe / FNP/ Baurecht: Flur-Nr. 312, Fläche ca. 9.800 m², 8.470 m² Ausgleichsfläche, dargestellt als Sukzessions-/Pflegefläche, Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen</p>	0
<p>Luftbild Ausschnitt</p>	<p>2. Verfügbarkeit: in Gemeindeeigentum, gegeben</p>	2
	<p>3. Anbindung: Vorhanden (Gewerbegebiet)</p>	2
	<p>4. Restriktionen: Sukzessions-/Pflegefläche, Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen</p>	1
	<p>5. Topographie: Höhenunterschied von 2 m sowie einem Gefälle von S-N von ca. 4,2 m</p>	1
<p>Bewertung Gesamt</p>	<p>6. Orts- und Landschaftsbild: Eingriff in Ortsbild, Verlust von Ausgleichsflächen sowie mehrerer Bäume, Eingriff kompensierbar bzw. ersetzbar an anderer Stelle Ein- und Durchgrünung möglich</p> <p>7. Erschließungssituation: günstige Erschließung für MIV und LKW durch nahen Anschluss an Mühlstraße, kein ÖPNV</p>	1
	<p>8. Immissionsschutz: Angrenzend an landwirtschaftliche Flächen sowie an Gehölz und Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung</p>	1
	<p>9. Ausschlusskriterien oder Einschränkungen: Entgasungsgraben, festgesetzte Ausgleichsfläche muss an anderer Stelle ausgeglichen werden und Eingriff in eine Fläche die planungsrechtlich hochwertig ist.</p>	1
<p>Bewertung Gesamt</p>		1,2

3.2 Sonstige Schutzkategorien

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone)

an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop, Bau- und Bodendenkmäler). Das Flurstück Nr. 312 grenzt allerdings im Süden an das Biotop Nr. 7932-0239-001 (Mesophiles Gebüsch, naturnah), das nicht als geschütztes Biotop eingestuft ist, aber erhalten und bei der städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks Fl. Nr. 312 berücksichtigt werden muss. Bei Beachtung einer räumlichen Trennung und der Vermeidung einer Zugänglichkeit ist eine erhebliche Einwirkung nicht zu erwarten. Die spezifischen Lösungen sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu regeln.



Abb. 3 Zentraler Änderungsbereich mit kart. Biotop südlich, Ausgleichsflächen, ohne Maßstab © Daten: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics/21.04.2023

Entlang des nördlich angrenzenden Kehrgrabens ist ein wassersensibler Bereich zu beachten. „Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich.“ (Quelle: https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_detail.htm?id=c9ad9b85-7520-46eb-9f34-09166bf186a7&profil=WMS; © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021; Zugriff 21.04.2023)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde ge-

mäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Finning ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020 im allgemeinen ländlichen Raum, nächstgelegener zentraler Ort ist das Mittelzentrum Landsberg am Lech, eingeordnet. Nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München RP 14 liegt das Plangebiet in einer *„gewerblichen Baufläche, Ver-, Entsorgungsfläche und Industriegebiet (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)“*. Der geplante Bauhof/Wertstoffhof ist als Bestandteil der Daseinsvorsorge zu werten. Mit der Ausweisung der Fläche erfüllt die Gemeinde ihre Pflicht, die nötigen Infrastruktureinrichtungen für die Grundversorgung ihrer Einwohner bereitzustellen.

4.2 Flächennutzungsplan

Derzeit wird der Bereich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning als Fläche für die Landwirtschaft (Fl. Nr. 310, 311, 313 und 195), als Sukzessions-/ Pflegefläche (Fl.Nr. 312), gleichzeitig als Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen, Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion dargestellt. Teilflächen des Grundstückes Fl. Nr. 312 sind mit Ausgleichsmaßnahmen des gemeindlichen Ökokontos belegt.

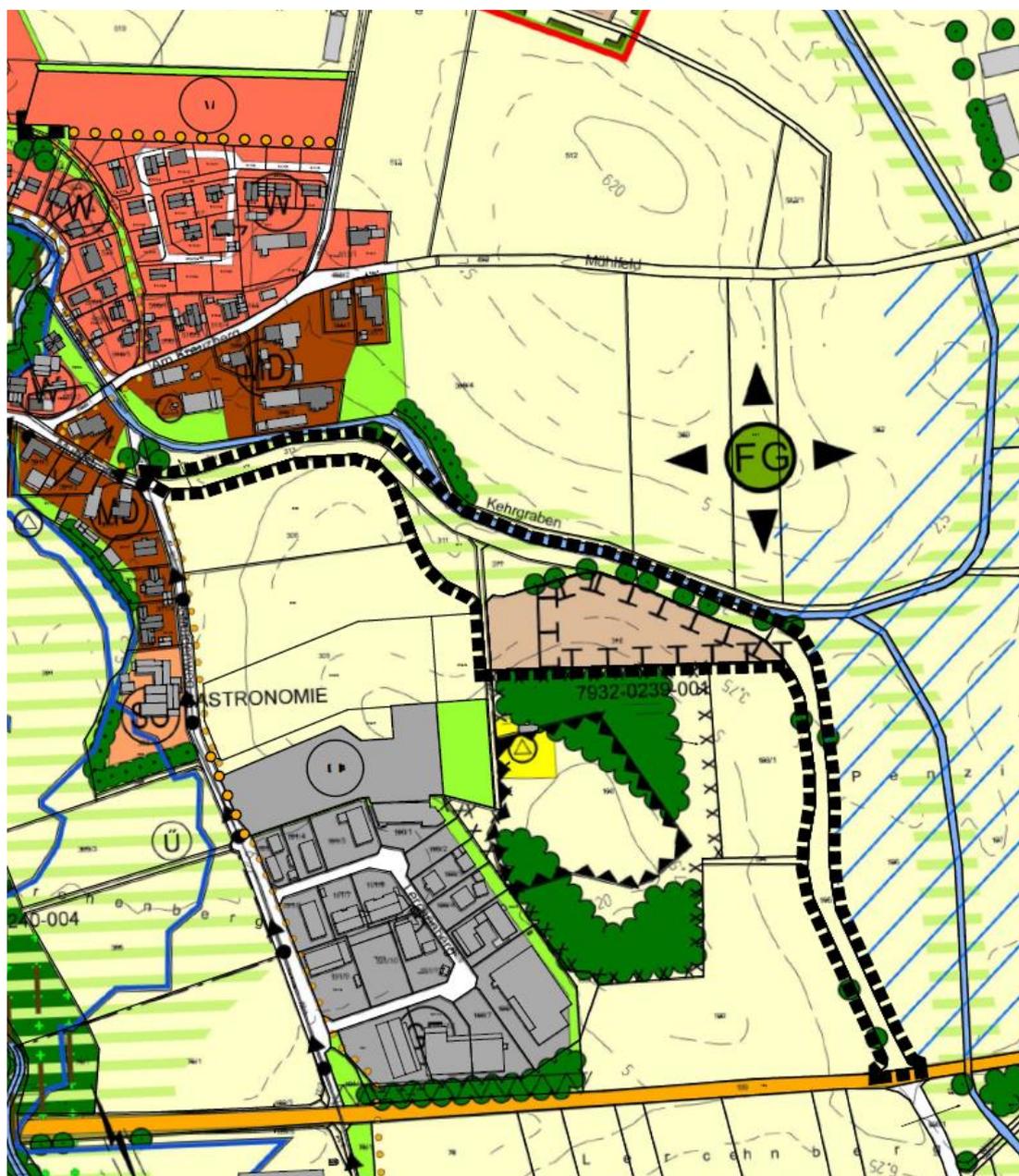


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i. d. F.V. vom 31.01.2012 inklusive 10 Änderung, ohne Maßstab

4.3 2 Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Finning verfügt zur nachhaltigen Steuerung ihrer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 05.02.2002. Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamts Landsberg am Lech vom 06.05.2002 genehmigt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.07.2002. Bislang erfolgten 10 Änderungen.

Die 1. Änderung umfasste den Bereich "Grottenweg". Dieser wurde mit Bescheid vom 21.10.2004 durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt und am 30.11.2004 bekannt gemacht.

Die 2. Änderung betraf den Bauhof. Die Planung wurde nicht zu Ende geführt.

Die 3. Änderung "Baugebiet Finning-West" wurde mit Bescheid vom 15.03.2005 durch das Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt und am 24.03.2005 bekannt gemacht.

Die 4. Änderung umfasst den Neubau eines Kinderhauses im Ortszentrum. Die Änderung ist bisher nicht zu Ende geführt.

Die 5. Änderung beinhaltet die Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans. Die Genehmigung durch das Landratsamt Landsberg am Lech erfolgte mit Bescheid vom 30.07.2012. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.08.2012 ist die 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.01.2012 wirksam geworden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Erweiterung des Baugebiets „Am Kreuzberg“. Die Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Erweiterung des Gewerbegebietes am Staudenweg. Die Genehmigung durch das Landratsamt Landsberg am Lech erfolgte mit Bescheid vom 06.08.2016. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 11.09.2014 in der Fassung vom 10.09.2014 ist diese rechtswirksam geworden.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft die Arrondierung des Siedlungsgebietes im Bereich nordwestlich von St. Sebastian in Finning, Errichtung eines neuen Kindergartens mit Außenspielfläche am Gemeindezentrum Finning und die Darstellung der Altbohrungen „Utting 1“ und „Utting 2“.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Ausweisung eines Sondergebietes als Reiterhof.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen für die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Staudenweg III“, nördlich der bestehenden Gewerbegebiete „Am Staudenweg I und II“.

4.3 Bodenschutz

Aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs sind im Siedlungsbestand keine geeigneten Baulücken oder Umnutzungspotentiale in ausreichender Größe vorhanden.

Der vorhandene Bedarf kann daher nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher als Ausgleichsfläche und als landwirtschaftliche Fläche – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang.

5. Planinhalte

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bauhofes zu schaffen, wird das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ dargestellt.

Entlang der Zufahrtsstraßen sind Gehölzpflanzungen vorhanden oder sind zu ergänzen. Bei den Zufahrtsstraßen handelt es sich um gemeindliche Nebenstraßen, die keine besondere Bedeutung im gemeindlichen Straßennetz übernehmen.

An der Darstellung von Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion wird nicht festgehalten, da es sich im Änderungsbereich in diesem Fall um

vorhandene Verkehrsflächen handelt. Die dargestellten Baumpflanzungen übernehmen dabei die möglichen gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen.

6. Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenbilanzierung

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.

Durch die geplante Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in eine Fläche für den Gemeinbedarf werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des geplanten Bauhofes geschaffen. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, für die auf nachgeordneter Planungsebene geeignete Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich festzulegen sind.

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 dienen der Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ (BayLfU 2001) und der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Da ein Teil des Flurstücks Nr. 312 als Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Leitenberg (TF 5 und 6) aus dem Jahr 2012 und des Bebauungsplans Finning West (TF 1-4) aus dem Jahr 2005 ausgewiesen ist, ist es erforderlich, die Ausgleichsflächen dieser Bebauungspläne zu verlegen und die Ausgleichsfläche des künftigen Bauhofs auf einem neuen Flurstück auszuweisen.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen gibt der **„Bauhof Finning Berechnung des Ausgleichsbedarfs 2023“** des **Planungsbüros Gerhard Suttner** wieder.

6.1 Ermittlung des Ausgleichbedarfs – Planungsbüro Gerhard Suttner

6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Grundstück umfasst 9.791 m² wovon 5.500 m² bisher als Ausgleich für den Bebauungsplan Finning West aus dem Jahr 2005 und 2.968 m² als Ausgleich für den Bebauungsplan Leitenberg III aus dem Jahr 2012 in Anspruch genommen wurden. Auf der 1.323 m² großen Restfläche bestehen keine Ausgleichsverpflichtungen. Beide Bebauungspläne setzen die Entwicklung von Streuobstwiesen auf einer zweischürigen Wiese fest, die dem BNT B432 mit 10 Wertpunkten je m² entsprechen (BNT: Biotop- und Nutzungstyp nach der Bay. Kompensationsverordnung). Die Ausgangssituation ist in den Bebauungsplänen aus den Jahren 2005 und 2012 nicht genauer beschrieben. Die Herstellungsmaßnahmen wurden bisher nur in Teilbereichen in Form einer Randbepflanzung mit Sträuchern und Bäumen im Süden des Grundstücks umgesetzt.



Abb.5. Ausgleichsfläche Oberfinning 312 mit 7 Teilflächen (TF). TF 1 – 4 Ausgleich für Bebauungsplan Finning-West, TF 5 und TF 6 Ausgleich für den Bebauungsplan Leitenberg III, TF 7 ohne Ausgleichsverpflichtung: 1 = B-9040-312-1 (Gehölz-Nord), 2 = B-9040-312-2 (Gehölz-Süd), 3 = B-9040-312-3 (Brache), 4 = B-9040-312-4 (Intensivwiese), 5 = B-9040-312-5 (Intensivwiese), 6 = B-9040-312-6 (Gehölz), 7 = X-9040-312-7 (Intensivwiese). Quelle: Bericht „Ausgleichsflächenkonzeption und Aufbau eines Ökokonto für die Gemeinde Finning-Schlussbericht 2022“ Planungsbüro Gerhard Suttner.

6.1.2 Berechnung

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfes wird davon ausgegangen, dass das gesamte Plangebiet überformt wird. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung liegen noch keine genaueren Planungen vor. Derzeit werden Entwurfsplanungen für die Nutzung des Plangebietes erstellt.

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sind in erster Linie die in den Bebauungsplänen festgesetzten Zielzustände relevant. Der aktuelle Zustand der Fläche wirkt sich in diesem Fall ebenfalls auf die Berechnung aus, weil aufgrund der seit 2005 bzw. 2012 ausstehenden Umsetzung (Timelag) die untere Naturschutzbehörde einen zusätzlichen Wertpunkt je m² veranschlagt. Bezüglich der nicht als Ausgleichsfläche festgesetzten Restfläche ist dagegen allein der aktuelle Zustand von Bedeutung.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs durch die Verlagerung bestehender Ausgleichsflächen

B-Plan	Fläche [m ²]	Jahr	Ziel nach B-Plan	Ziel-BNT	Ziel -BNT ¹ [WP/m ²]	Timelag [WP/m ²]	Summe [WP/m ²]	Ausgleichsbedarf [WP]
Finning West	5.500	2005	Streuobst	B432	10	1	11	60.500
Leitenberg III	2.968	2012	Streuobst	B432	10	1	11	32.642

Berechnung des Ausgleichsbedarfs durch Verwendung der Restfläche

B-Plan	Fläche [m ²]	Jahr	Ziel nach B-Plan	Ziel-BNT	BNT aktuell [WP/m ²]	Timelag [WP/m ²]	Summe [WP/m ²]	Ausgleichsbedarf [WP]
Restfläche	1.323	-	-	-	3	0	3	3.969

Gesamtsumme

Finning West, Leitenberg III und Restfläche	97.117
---	--------

Abb 6. Tabellen mit der Berechnung des Ausgleichsbedarfs. Quelle: Bericht „Bauhof Finning Berechnung des Ausgleichsbedarfs 2023“ Planungsbüro Gerhard Suttner.

6.1.3 Ausgleichsmaßnahmen – Zielflächen der Verlagerung

Der überwiegende Teil des Ausgleichsbedarfs kann auf das Grundstück mit der Flurnummer 489 der Gemarkung Entraching verlagert werden. Das Grundstück umfasst 27.027 m². Im Laufe der vergangenen Jahre wurden auf dem Grundstück insgesamt fünf Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit Bauleitplänen mit einem Flächenbedarf von insgesamt 9.998 m² festgesetzt. Im Nordosten befindet sich zusätzlich eine 1.090 m² große Anpflanzung mit randlichen Fichten und anderen Gehölzen, die derzeit nicht aufwertbar ist. Die Restfläche mit 15.932 m² kann vollständig als Ausgleichsfläche für den geplanten Bauhof genutzt werden.

Der Ausgangszustand der gesamten noch als Ausgleichsfläche nutzbaren Fläche von 15.932 m² entspricht dem 2021 festgestellten BNT 211 mit 6 Wertpunkten je m². Als Zielzustand kann mit dem anspruchsvollen aber mit geeigneten Maßnahmen in einem Zeitraum von 10 – 15 Jahren erreichbaren BNT 214 (artenreiches Extensivgrünland) mit 12 Wertpunkten je m² geplant werden. Aus der Flächengröße (15.932 m²) und einer Wertsteigerung um 6 Wertpunkte je m² ergibt sich ein Aufwertungspotential von 95.592 Wertpunkten. Damit kann fast der gesamte Ausgleichsbedarf in Zusammenhang mit dem Bauhof hier untergebracht werden. Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 1.525 Wertpunkten.

Zur Begleichung dieser Restverpflichtung kann auf das Grundstück mit der Flurnummer 499, Gemarkung Oberfinning zurückgegriffen werden. Die Fläche ist durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan vom 02.11.2015 als Ökokontofläche nach Baurecht festgesetzt. Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Ausgleichsflächenkonzeption mit Aufbau eines Ökokontos für die Gemeinde Finning (Suttner, 2022) ergab, dass aufgrund der extensiven Nutzung zwischen 2016 und 2022 auf der Ökokontofläche Ö-9040-499-2 eine Aufwertung um 3 Wertpunkte je m² realisiert werden konnte. Für die 2.842 m² große Fläche ergibt hieraus eine Aufwertung um 8.526 Wertpunkte. Durch Verzinsung von 3 % p.a. über 7 Jahre steht auf dieser Fläche zum 31.12.2022 ein Gesamtguthaben von 10.316 Wertpunkten zur Verfügung.

7. Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um Grünlandfläche mit Gehölzaufwuchs, in Angrenzung zu Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Westlich ist der Einfluss des Gewerbegebiets Lerchenberg (Lärm- und Lichtemissionen) festzustellen. Die Fläche selbst wurde bisher von der Gemeinde beim Ausleben des lokalen Brauchtums (z.B. Osterfeuer) genutzt. Nördlich führt eine Gemeindestraße entlang des dort verlaufenden Kehrgrabens (Entwässerungsgraben) vorbei.

Auf der Fläche selbst sind keine Fundorte der Artenschutzkartierung festzustellen. Östlich in etwa 130 m Entfernung, liegt ein Gebiet der Feldvogelkulisse Kiebitz mit entsprechenden Artnachweisen.

Ein Vorkommen von Arten der offenen Feldflur ist aufgrund der vorgenannten Vorbelastungen eher unwahrscheinlich aber nicht vollständig auszuschließen. Da die nähere Umgebung deutlich attraktiver ist, ist allerdings davon auszugehen, dass der

Änderungsbereich als Lebensraum für geschützte Arten des Offenlandes, wie z.B. Kiebitz und Feldlerche zumindest nicht als Bruthabitat genutzt wird.

8. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

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.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Änderungsbereich.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

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)	Erweiterung des Siedlungsgebiets, freier Luftaustausch weiterhin möglich, umgeben von freier Landschaft mit Wirkung als Kaltluft
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Baumpflanzungen sind auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes vorgesehen. Maximal zulässige Gesamtversiegelung wird festgesetzt.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Auf Ebene des Bebauungsplanes sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um bauliche Schäden an den geplanten Gebäuden zu verhindern. Starkregenereignisse sind nicht vollständig auszuschließen. Damit einhergehend ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung von Dach- und Gebäudekonstruktion)	Die geeignete Baumauswahl und die Situierung der Gebäude findet auf Ebene der Bebauungsplanung oder in nachfolgender Ausführungsplanung statt.

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)	kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, keine Erfordernis neuer verkehrlicher Erschließungsmaßnahmen, West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen auf Ebene des Bebauungsplanes möglich, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, bauliche Entwicklung im Nahbereich des Kernsiedlungsbereichs von Finning, Nutzungsmöglichkeit des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr
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)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

9. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Geltungsbereich 11. Änderung FNP	ca.	2,3 ha

Gemeinbedarfsfläche Bauhof	ca.	0,9 ha
Fläche für die Landwirtschaft	ca.	1,4 ha
Externe Ausgleichsflächen	ca.	1,9 ha

Gemeinde Finning, den

.....
 Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister