

Gemeinde

**Finsing**

Lkr. Erding

Bebauungsplan

**12. Änderung**

**Bebauungsplan Neufinsing Süd**

Entwurf und  
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

Az., Bearbeiter

FIS 2-35

Becker-Nickels, Schaser, Dörr

Plandatum

18.09.2023 (Entwurf II)

12.02.2019 (Entwurf I)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm.....	5
3.2	Regionalplan.....	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	9
3.5	Auslegungsfrist.....	9
3.6	Bodenschutz.....	10
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
4.1	Lage.....	10
4.2	Nutzungen.....	11
4.3	Eigentumsverhältnisse.....	11
4.4	Erschließung.....	11
4.5	Emissionen und Immissionen.....	11
<b>4.6</b>	<b>Boden-Baugrund</b> .....	<b>12</b>
4.7	Denkmäler.....	13
4.8	Wasser.....	13
4.9	Sonstiges.....	14
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>14</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	15
5.5	Bauliche Gestaltung.....	16
5.6	Verkehr und Erschließung.....	17
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	20
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
5.9	Altlasten, Bodenschutz.....	22
<b>5.10</b>	<b>Brandschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>5.11</b>	<b>Gründung und baubegleitende Maßnahmen</b> .....	<b>23</b>
5.12	Flächenbilanz.....	23
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>23</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Finsing hat die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Neufinsing Süd am 20.06.2016 beschlossen und die Ausarbeitung der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen. Finsing ist, wie viele Münchner Umlandgemeinden, einem stetigen Siedlungsdruck ausgesetzt. Es ist Aufgabe der Kommunen diesem Siedlungsdruck und seinen Folgeauswirkungen zu begegnen. Daher wird hier die Möglichkeit einer verträglichen Nachverdichtung in Anschluss an bereits bestehende Bebauung als sinnvoll erachtet.

Die Gemeinde Finsing zielt darauf ab, durch den vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung zu schaffen. Neben dem Ziel Wohnraum in einer innerörtliche Lage zu schaffen und dabei eine effiziente Siedlungsentwicklung anzustreben, die den Flächenverbrauch möglichst gering hält, sollen vor allem auch die naturräumlichen Gegebenheiten, wie der östlich liegende Weiher und die daran anschließende Böschungskante gewürdigt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Neufinsing Süd, rechtskräftig in der Fassung vom 09.12.1980, für welchen bereits 11. Änderungen durchgeführt wurden. Bisher besteht nur für den südlichen Teil des Plangebiets Baurecht.

Die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans Neufinsing Süd erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen. Der mit der BauGB-Novelle 2007 eingeführte § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung – dient der zügigen und kostengünstigen Durchführung von Bebauungsplanverfahren, die eine Nachverdichtung zum Ziel haben. Das beschleunigte Verfahren ist in diesem Fall anwendbar, da es sich um eine innerörtliche Maßnahme zur behutsamen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur handelt.

## 2. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) Konzepte für die bauliche Entwicklung des Plangebiets erarbeitet. Es wurden zwei Bauungsvarianten vorgelegt, die jeweils die gewünschte Verteilung des Grundstücks und sowohl Einfamilienhaus als auch Mehrfamilien- und Reihenhausbauung ermöglichen. Seitens des PV wird generell für das Plangebiet empfohlen die Erschließungsstraße nicht direkt am See entlang zu führen und die befahrbare Verkehrsfläche möglichst gering zu halten. Zudem sollen Verkehrsflächen auch immer als Potenzial für öffentliche Aufenthaltsräume gesehen werden. Durch die Mischung von Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauung sollen verschiedene Wohnformen angeboten werden, was zu einer ausgewogenen sozialen Durchmischung beitragen kann. Zudem sollen bestehende Gehwegeverbindungen erhalten werden und ein Bezug zum östlich liegenden See hergestellt werden.

Der Gemeinderat entschied sich für die Variante 1, die drei Einfamilienhäuser und ein Reihenhaus mit vier Wohneinheiten vorsieht. Die Ausrichtung der Gebäude ermöglicht die Realisierung von attraktiven Südgärten und hält auf dem östlichen Grundstücksbereich einen ausreichend großen Abstand zur bestehenden Böschungskante des Sees.

Das Plangebiet wird durch einen Wendehammer erschlossen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird durch oberirdische Parkmöglichkeiten in Form von Garagen oder offenen Stellplätzen bereitgestellt.

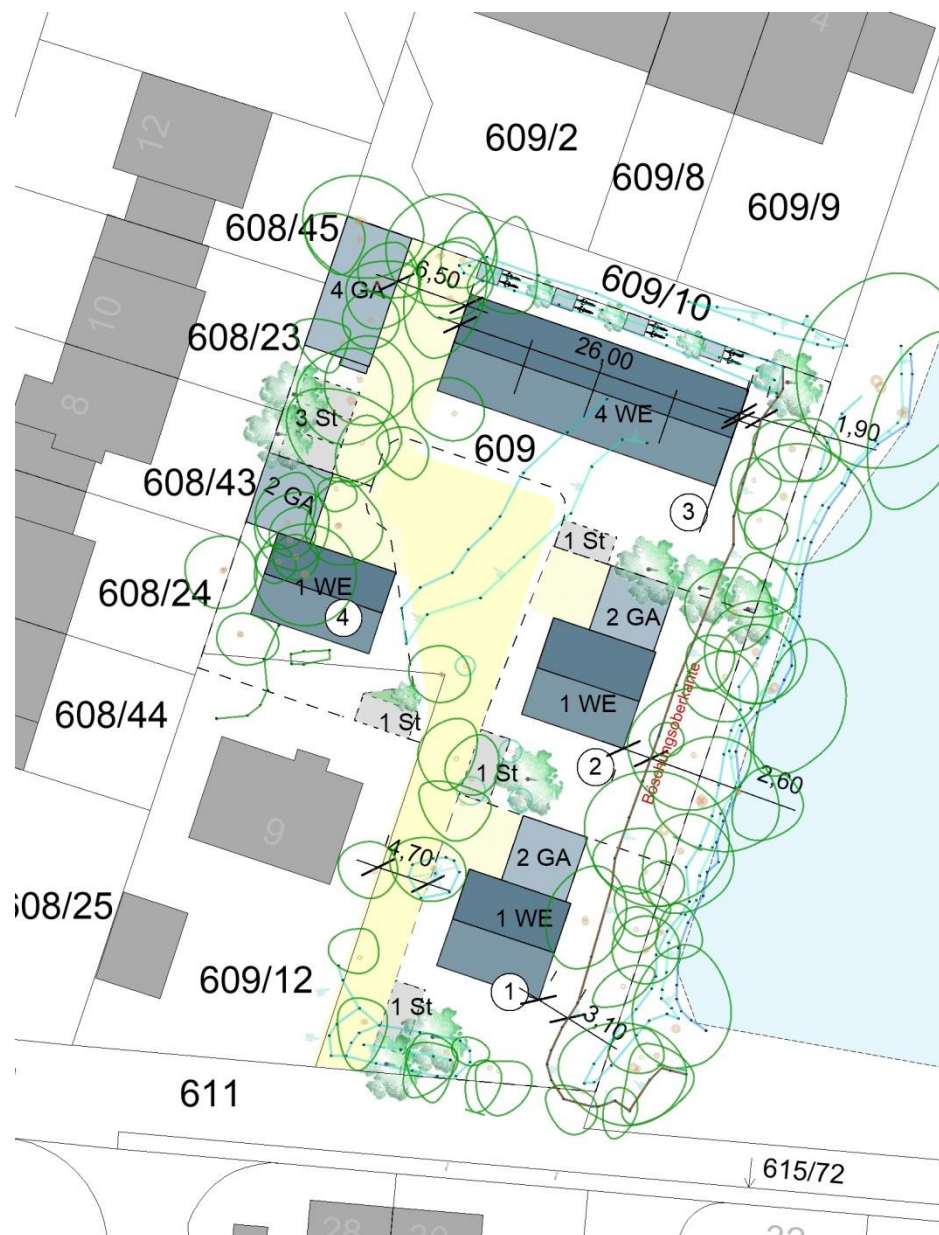


Abb. 1 Variante 1 Städtebaulicher Entwurf Neufinsing Süd (Quelle: Gemeinde Finsing, erstellt durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Oktober 2018)

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023 das im August 2013 in Kraft getreten ist, liegt die Gemeinde Finsing im Verdichtungsraum allgemeinen ländlichen Raum. Finsing grenzt jedoch an drei Gemeinden an, die dem Verdichtungsraum zugeordnet sind. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist der Markt Schwaben.

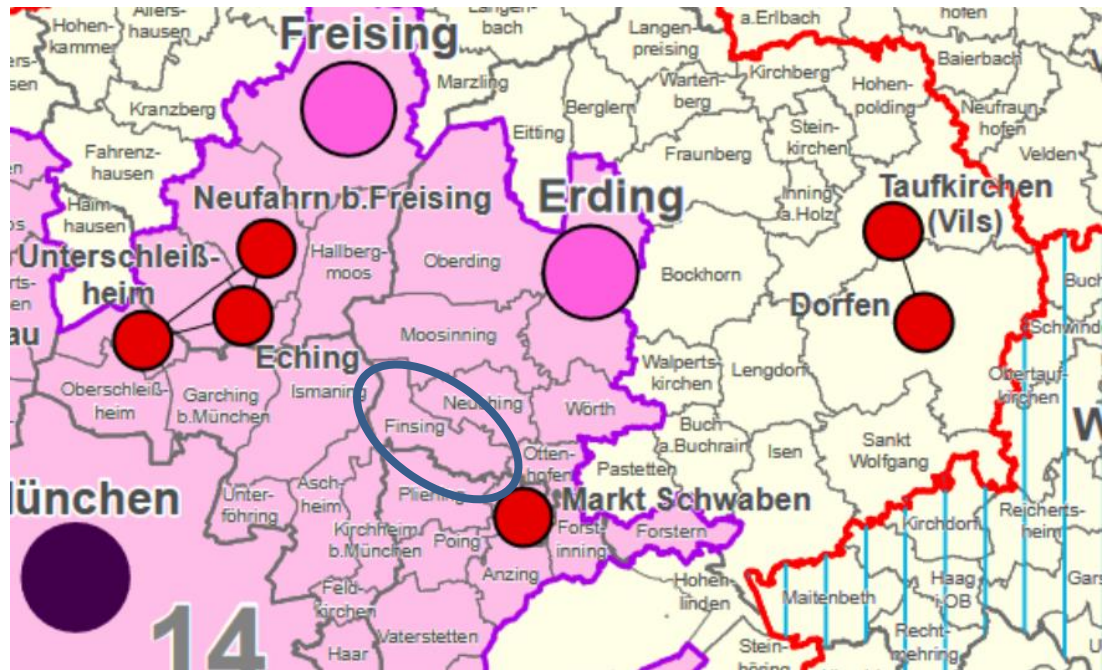


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), August 2013 Juni 2023 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Im LEP werden folgende Ziele (Z) verbindlich festgelegt und folgende Grundsätze (G) für die nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidung dargelegt, die von Relevanz für die vorliegende Bauleitplanung sind (Stand 01.06.2023):

1	<b>Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns</b>
1.3	<b>Klimawandel</b>
1.3.1	Klimaschutz
(G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und</li> <li>• die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.</li> </ul>
1.3.2	Anpassung an den Klimawandel
(G)	Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden

(G)	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klima-relevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und luft-hygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.
-----	--

<b>2</b>	<b>Raumstruktur</b>
<b>2.2</b>	<b>Gebietskategorien</b>
2.2.7	Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume
(G)	Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,</li> <li>• sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,</li> <li>• Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,</li> <li>• auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,</li> <li>• sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,</li> <li>• sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und</li> <li>• ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</li> </ul>

<b>3</b>	<b>Siedlungsstruktur</b>
<b>3.1</b>	<b>Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen sparen</b>
3.1.1	Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
<b>3.2</b>	<b>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</b>
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

<b>6</b>	<b>Energieversorgung</b>
<b>6.1</b>	<b>Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur</b>
6.1.1	Sichere und effiziente Energieversorgung
(G)	Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan (RP) für die Region München (14) hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. In der vorliegenden Begründung werden der Textteil sowie die Kartenausschnitte der Gesamtfortschreibung des Regionalplans München, ~~mit dem Stand vom 14.06.2018 in Kraft getreten, in Kraft getreten am 01.04.2019~~, zitiert bzw. abgebildet. Nach dem Regionalplan befindet sich die Gemeinde Finsing im allgemeinen ländlichen Raum und grenzt an den Verdichtungsraum München an. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist der Markt Markt Schwaben und das nächstgelegene Oberzentrum die Stadt Erding.

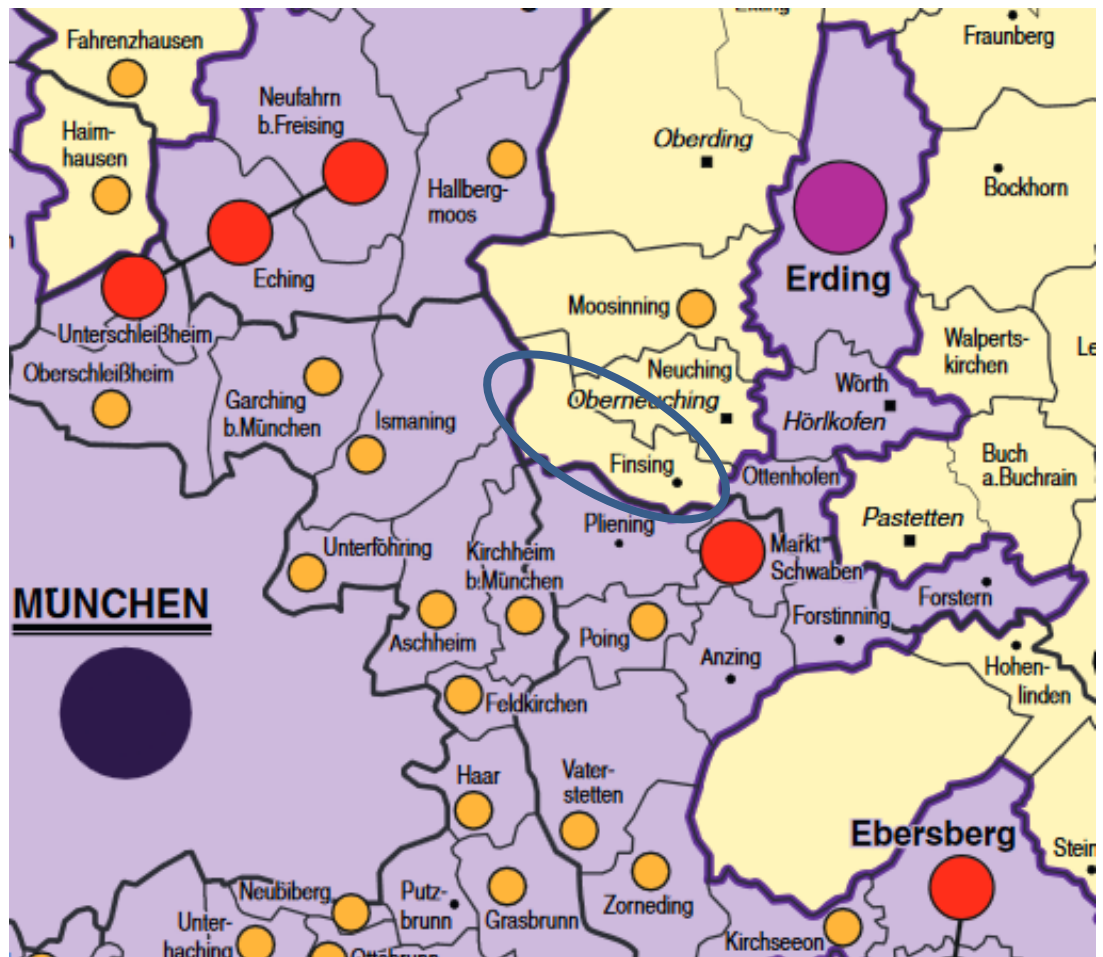


Abb. 3 Ausschnitt aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans München (Quelle: Regionaler Planungsverband München, Gesamtfortschreibung mit Stand vom 01.04.2019)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Bauleitplanung von Bedeutung (Stand 01.04.2019):

A	
I	<b>Herausforderungen der regionalen Entwicklungen</b>
4	<b>Klimawandel und Lebensgrundlagen</b>
G 4.1	Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.
Z 4.3	Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

<b>B</b>	
<b>II</b>	<b>Siedlung und Freiraum</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.2	Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
G 1.6	Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
<b>2</b>	<b>Siedlungsentwicklung (allgemein)</b>
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
<b>4</b>	<b>Siedlungsentwicklung und Freiraum</b>
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Finsing verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996.



Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Finsing mit Lage der 12.Änderung, ohne Maßstab

Der südliche Teil des Plangebiets ist im rechtswirksamen FNP als reines Wohngebiet, der nördliche Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, auf den Grundstücken mit den Fl.-Nr. 609 und 609/12 eine Wohnbebauung zu realisieren, daher wird für den Bereich durch die vorliegende Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

In diesem Rahmen wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung im Nachgang der Bebauungsplanung anzupassen.



### 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Neufinsing Süd, rechtskräftig in der Fassung vom 09.12.1980. Für den Bebauungsplan Neufinsing Süd bestehen bereits 11 rechtskräftige Änderungen. Die 10. Änderung umfasst den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Innerhalb der 10. Änderung werden für den südlichen Bereich des Plangebiets zwei Baufelder für die Realisierung von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen sowie Flächen für Garagen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt hier über den Kastanienweg. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets besteht kein Baurecht.

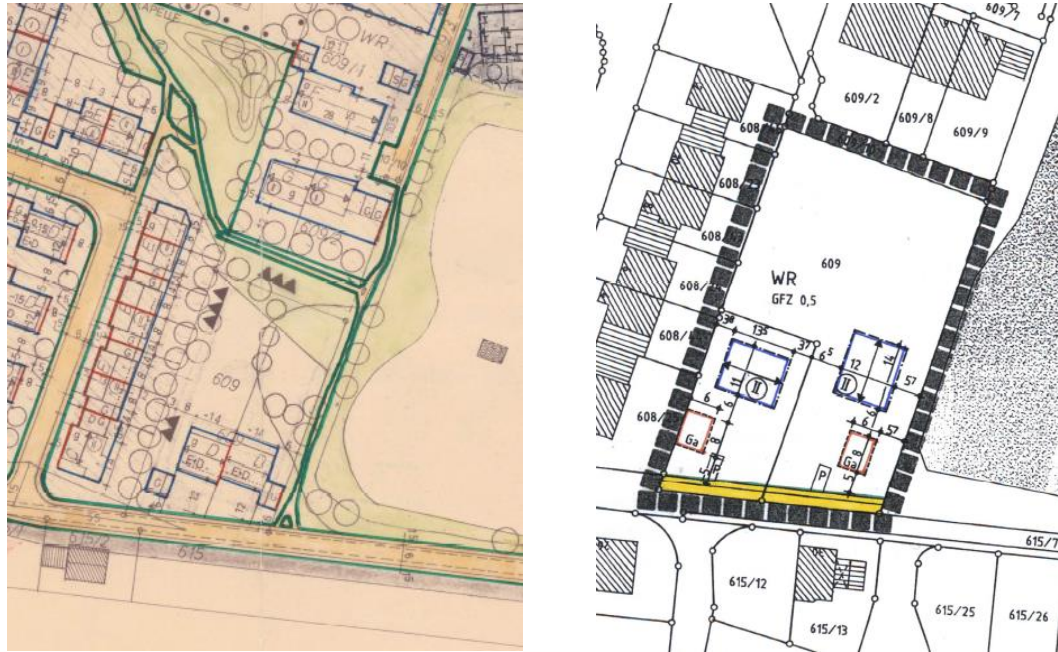


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Neufinsing Süd, rechtskräftig in der Fassung vom 09.12.1980 (links) und Ausschnitt aus der 10. Änderung des Bebauungsplans Neufinsing Süd

### 3.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem damaligem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Es wurde davon ausgegangen, dass das Planvorhaben wird voraussichtlich keine außergewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte beinhalten wird, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit waren noch keine Belange bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen damaligen Bewertung wird wurde der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die zu dem Entwurf vom 12.02.2019 eingegangenen Stellungnahmen veranlassten u. a. die Erstellung eines geotechnischen Baugrundgutachtens, die Einarbeitung eines Konzepts zur ordnungsgemäßen Beseitigung von Niederschlagswasser, die Vergrößerung der geplanten Wendeanlage sowie die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zur Sicherung der Erschließung.

Weiterhin erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Wasserwirtschaftsamt sowie dem Fischereiverein Finsing e.V. bzgl. der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Planunterlagen werden folglich gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Von einer Verkürzung der Auslegungsdauer wird abgesehen.

### 3.6 Bodenschutz

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines innerörtlichen Bereichs in der Gemeinde Finsing. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 609/12 ist bereits bebaut. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 609 ist zwar zum Zeitpunkt der Planung unbebaut, doch befindet sich in innerörtlicher Lage, umgeben von bereits bestehender Wohnbebauung und eignet sich daher gut als Fläche zur Nachverdichtung. Die im Rahmen der Nachverdichtung auftretende Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt.

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am Kastanienweg, im südlichen Teil des Ortes Neufinsing. Die Ortsmitte von Neufinsing mit Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle liegt ca. 500 m Luftlinie entfernt und ist fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,36 ha auf und beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 609, 609/12, 611 (Teilfläche) und 615/72 (Teilfläche).

Das Areal ist überwiegend ebenerdig, weist jedoch zum See hin eine steile Böschungskante auf.

Die Böschung beginnt am See auf einer Höhe von ca. 492 m ü. NN und steigt innerhalb des Plangebiets auf ca. 495 m ü. NN an. Der westlich der Böschung liegende Teil des Plangebiets ist überwiegend als ebenerdig zu beurteilen.



Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.03.2019

#### 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist nördlich, westlich und südlich von Wohnbebauung umgeben, östlich befindet sich ein kleiner See, der zu der benachbarten Freizeitanlage gehört. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 609 ist bisher unbebaut, auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 609/12 befindet sich zum Zeitpunkt der Planung ein Einfamilienhaus mit einer Garage.

#### 4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Straßenverkehrsfläche ist im Besitz der Gemeinde. Die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 609 und 609/12 befinden sich im Privatbesitz.

#### 4.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße (Kastanienstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine ÖPNV-Haltestelle. Die nächste Bushaltestelle „Neufinsing Rathaus“ ist fußläufig ca. 10 Minuten entfernt.

#### 4.5 Emissionen und Immissionen

Innergebietliche Emittenten sind nicht zu verzeichnen. Aufgrund des östlich angrenzenden Freizeitgeländes kann es im Planungsgebiet zu Lärmimmissionen kommen. Da sich die lärmrelevanten Nutzungen (insbesondere Freizeit- und Vereinsheim mit Parkplatz) auf der abgewandten Seite befinden, ist von keiner Überschreitung der zulässigen Immissionswerte auszugehen.

## 4.6 Boden-Baugrund

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurde von der Gemeinde Finsing das Fachbüro OHIN mit der Erstellung eines geotechnischen Baugrundgutachtens (AZ 19-10-10, 14.10.2019) beauftragt. Das geotechnische Baugrundgutachten befindet sich im Anhang.

### 4.6.1 Morphologie und geologische Situation

Laut der historischen Karte des Geländes wurde im Bereich des Grundstücks zwischen den Jahren 1973 bis 1995 eine Kiesgrube betrieben. Im Bereich des heutigen Badesees wurde die Kiesgrube bis Ende des Jahres 1999 weiter betrieben. Gemäß der geologischen Karte befindet sich das Baugelände im Bereich der Münchner Schotterebene. Die Münchner Schotterebene baut sich aus fluviatilen Kiesen auf, die gegen Ende der letzten Eiszeit von der Isar abgelagert wurden. Der Kies wurde in einer Grube ausgebeutet. Die Grube wurde dann mit einer Auffüllung aufgefüllt.



Abb. 7 Historische Karten des Geländes, Quelle: Geotechnisches Baugrundgutachten – Ohin, AZ 19-10-10, 14.10.2019

### 4.6.2 Bodenaufbau

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (Maßstab 1:25.000) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Braunerde- und Parabraunerde-Boden aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatkies bis -schluffkies (Schotter).

Das geologische Normalprofil baut sich von oben nach unten wie folgt auf:

- Mutterboden, der das gesamte Gelände bedeckt und bis 0,4 m dick ist.
- Auffüllung, die unter dem Mutterboden ab 0,4 m unter Gelände einsetzt. Die Basis der Auffüllung sinkt von 4,7 m Tiefe im Süden auf 6,4 m Tiefe im Norden. Die Dicke der Auffüllung nimmt von 4,5 m im Norden auf 6,2 m im Süden zu.
- Kies, der den Abschluss der erschlossenen Schichtenfolge darstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Auffüllung aufgrund ihrer schluffigen Zusammensetzung frost- und nässeempfindlich ist, zu Differenzsetzungen neigt und daher als Gründungsunterlage nicht geeignet ist. Das stützende Korngerüst verleiht dem Kies eine gute Tragfähigkeit, die nur geringe Setzungen erwarten lässt. Der Kies ist daher als tragfähiger Baugrund einzustufen.

Die weitere bautechnische Beschreibung der Schichten sowie die Bodenkennwerte sind dem geotechnischen Baugrundgutachten zu entnehmen.

#### 4.6.3 Altlasten

Der erhöhte Gehalt an Fremdanteilen in der Auffüllung lässt auf eine Altlast bzw. eine Bodenverunreinigung schließen. Das Grundstück wird bis zur abschließenden Klärung der davon ausgehenden Gefährdung im Altlastenkataster als Verdachtsfläche geführt.

~~Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.~~

### 4.7 Denkmäler

#### 4.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

#### 4.7.2 Baudenkmäler

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

### 4.8 Wasser

#### 4.8.1 Grundwasser

~~Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 04.03.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.~~

Das geotechnische Baugrundgutachten ermittelte die vorherrschenden Grundwasserverhältnisse. Gemäß der Untersuchung stellte sich das Grundwasser im Mittel bei 492,2 m ü. NN ein. Der mittlere höchste Grundwasserstand wird mit 493 m ü. NN abgeschätzt. Die Flurabstände nehmen nach Norden in der Regel von 3,7 m im Süden auf 3,0 m unter Geländekante ab. Ausnahme ist der nordwestliche Bereich, wo der Flurabstand bei 3,93 m unter Gelände liegt. Die Grundwasserfließrichtung wird entsprechend der hydrogeologischen Begebenheiten nach Norden zur Isar hin verlaufen. Als Grundwasserleiter fungiert Kies.

#### 4.8.2 Bemessungswasserstand

Der höchste Grundwasserstand HHW ist auf 494,5 m ü. NN anzusetzen. Nach DIN 18533 ist bei Böden mit einer Durchlässigkeit  $k_f < 1 \times 10^{-4}$  m/s mit einem zeitweisen Aufstau der Grundwassers bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungswasserstand ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Auffüllung auf die jeweilige Geländeoberkante festzulegen.

#### 4.8.3 Hochwasserschutz und Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt östlich an den benachbarten See an, wodurch es auf dem Gelände zu Überschwemmungen kommen kann.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine oberirdischen Gewässer, wassersensiblen Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete.

Weniger als 100 m entfernt befindet sich südlich des Plangebiets das Trinkwasserschutzgebiet Finsing (Nr. 2210773600417, Festsetzungsdatum 11.12.1990)

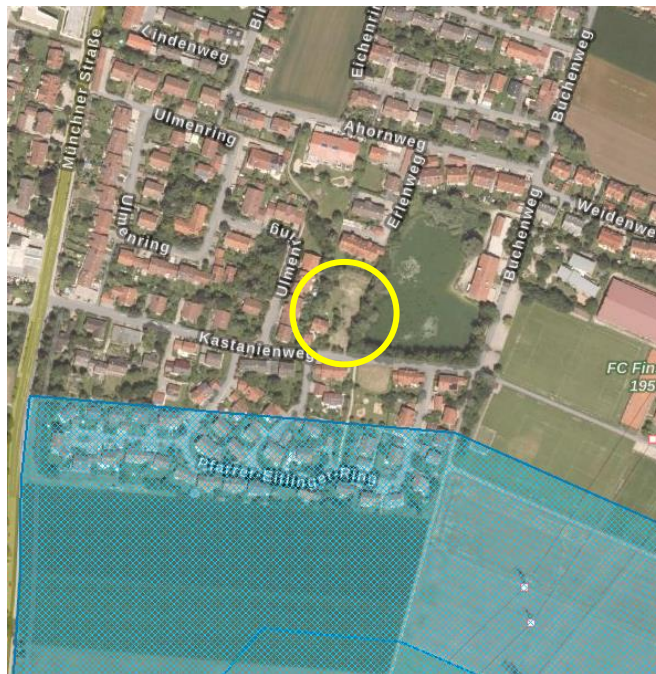


Abb. 8 Trinkwasserschutzgebiete (blaue Schraffur), ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bayern, Stand 04.03.2019

#### 4.9 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld gegenwärtig nicht bekannt.

### 5. Planinhalte

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Dies entspricht der Nutzung des bereits bebauten Grundstücks und der näheren Umgebung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der vorliegenden Planung wird für jeden Bauraum eine höchstzulässige Grundfläche festgesetzt. Die Größe der festgesetzten Grundfläche orientiert sich an den Werten der näheren Umgebung. Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen im Teilbereich 1 und 2 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,40 und in den Teilbereichen 3 und 4 bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden. Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um max. 15% überschritten werden. Folglich wird eine flexible Bebauung ermöglicht und eine zu starke Versiegelung, die nicht dem Gebietscharakter entspricht, vermieden.

Die maximal zulässige Wandhöhe von Hauptgebäuden wird mit 6,50 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 10,1 m festgesetzt, was im Wesentlichen dem umliegenden Bestand entspricht. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt des Daches. Für jeden Bauraum wird durch eine Höhenkote die zulässige Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über NN festgesetzt. Hiermit steht ein einfaches und transparentes Instrument der Höhenfestsetzung zur Verfügung. Um Unebenheiten des Untergrunds gerecht zu werden, sind Abweichungen von 0,30 m zulässig.

Innerhalb der Gebäudekubatur dürfen maximal zwei Vollgeschosse entstehen. Weiterhin wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten geregelt. Dies ist notwendig, da eine nicht verträgliche Zahl an Wohneinheiten negative Auswirkungen wie z.B. eine unverhältnismäßige Zunahme an Zu- und Abfahrten oder eine zu hohe Versiegelung durch die steigende Anzahl an Nebenanlagen und Stellplatzfläche mit sich bringt. Folglich ist je Einzelhaus bzw. je Teil einer Hausgruppe maximal eine Wohneinheit zulässig.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Ziel die in der Umgebung bestehende typische Bauweise zu erhalten und fortzuführen, wird innerhalb des Geltungsbereichs eine offene Bauweise festgesetzt. Um ein Angebot an unterschiedlichen Wohnformen zu fördern sind im südlichen Teil des Plangebiets Einzelhäuser und im nördlichen Bereich Hausgruppen zulässig.

Aufbauend auf dem ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurf werden Baufenster festgesetzt. Diese greifen die Bebauungsstruktur der Umgebung auf, halten einen ausreichenden Abstand zum östlich liegenden Gewässer und ermöglichen eine effiziente Grundstücksausnutzung. Zudem soll durch die Lage und Größe der Baufenster eine flexible und attraktive Bebauung mit Südgärten ermöglicht werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter und durch Terrassen um bis zu 3 Meter überschritten werden.

Die Geltung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet um gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichend Belüftung und Besonnung sicherzustellen.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Finsing in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Dabei sind Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll die Versiegelung gebündelt werden und die städtebauliche Gestalt geordnet werden. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, davon ausgenommen sind Bereiche, die als private Grünfläche festgesetzt sind.

~~Zum Zweck der Verkehrssicherheit ist zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m vorzusehen.~~ Der Stauraum ~~zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche~~ darf nicht als Stellplatz angerechnet werden, um zu vermeiden, dass die Garage ausschließlich als Lagerfläche genutzt wird.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 15 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird z.B. ermöglicht, die Fahrräder geordnet in einem Fahrradabstellhaus unterzubringen.

Die Nebenanlagen sollen den Hauptgebäuden untergeordnet sein, daher wird die zulässige Wandhöhe für Garagen/ Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Fahrradabstellhäuser etc.) mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei Satteldächern und bis zur Gebäude-Oberkante bei Flachdächern.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung wird ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltqualität sichern und andererseits eine gewisse Flexibilität der baulichen Gestaltung gewährleisten.

Entsprechend dem umliegenden baulichen Bestand sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Der Nutzbarkeit wegen sind für Nebenanlagen und Garagen Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 22° bis 28° sowie Flachdächer zulässig. Gemäß dem erarbeiteten städtebaulichen Entwurf soll im Norden des Plangebiets eine Reihenhausgruppe entstehen, die den nördlichen baulichen Bestand fortführt. Aus diesem Grund wird hier die von West nach Ost verlaufende Firstrichtung festgesetzt. Für die anderen Bauräume wird die Ausrichtung des Firstes nicht vorgeschrieben, es wird aber festgesetzt, dass die Hauptfirstrichtung über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung von Dächern orientieren sich ebenfalls an der umgebenden Dachlandschaft im Bestand und zielen darauf ab, die städtebauliche Gestaltung zu sichern.

Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Dachüberstände dürfen 0,60 m an der Traufseite und 0,40 m am Ortgang nicht überschreiten. Nur bei Dachneigungen von 35° sind Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig. Gauben oder sonstige Dachaufbauten auf Dächern mit geringeren Dachneigungen (weniger als 35°) sind aus architektonischer Sicht gestalterisch unbefriedigend, bewirken häufig eine unruhige Dachlandschaft und sind damit städtebauliche als ungünstig zu bewerten.

Die Breite von Gauben darf max. 2,0 m Außenmaß betragen. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m und untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig, damit eine harmonische Dachlandschaft gewährleistet wird.



Eine energetische Bauweise sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien werden ausdrücklich begrüßt, daher sind auch Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen zulässig. Diese sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Fläche zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig, um eine unruhige Gestaltung des Daches zu verhindern.

## 5.6 Verkehr und Erschließung

### 5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer (Radius ~~6,0~~ 7,0 m), die von dem südlich liegenden Kastanienweg abzweigt. **Durch die Dimensionierung der Wendeanlage ist ein Wenden des Müllfahrzeugs mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich.** Die Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird die Möglichkeit geschaffen, drei öffentliche Stellplätze zu realisieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt und es entstehen nur zweigeschossige Gebäude. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

**Gemäß den Richtlinien der ZTVE-StB 09 (zusätzliche Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau) muss der Untergrund Mindestanforderungen bzgl. des Verformungsmoduls ( $EV_2 > 45 \text{ MN/m}^2$ ) genügen. In der Auffüllung werden die Anforderungen an den oben genannten  $EV_2$ -Wert nicht erreicht werden. Die Straßen und Parkplätze sind daher auf einen zusätzlichen Bodenersatzkörper aus Kiessand ( $d > 0,40 \text{ m}$ ) zu gründen.**

### 5.6.2 Geh-, Fahr und Leitungsrecht

**Die Erschließung der einzelnen Grundstücke im Bauquartier Nr. 3 wird entlang der nördlichen Baugrenze durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gesichert. Da die Zuwegung ausschließlich der Anlieger im Bauquartier Nr. 3 dient und kein Durchgangs- oder Quellverkehr umliegender Bereich aufgenommen werden muss, sind die Voraussetzungen für die Festsetzung gegeben. Weiterhin wird im südöstlichen Teilbereich des Bauquartiers Nr. 3 von der öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, um die Erreichbarkeit des geplanten östlichen Grundstücks für die Feuerwehr zu gewährleisten.**

### 5.6.3 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Umgebung sowie das Grundstück mit der Fl.-Nr. 609/12, welches sich innerhalb des Geltungsbereichs befindet, sind bereit baut und weisen einen Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) auf. Die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind für die Erschließung des unbebauten Teils des Plangebiets ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

**Im Kastanienweg ist ein Schmutzwasserkanal verlegt, von dem aus das Plangebiet an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Kanalanschlüsse für Grundstücke die an öffentlichen Straßen liegen werden, bis zur Grundstücksgrenze, durch VE|MO hergestellt.**

Grundstücke die nicht an öffentlichen Straßen liegen, müssen privat erschlossen werden.

Es wird auf das nach dem Trennsystem aufgebautes Entwässerungsverfahren mit der Folge, dass unseren Kanälen nur Schmutzwasser aber kein Niederschlags- oder Grundwasser zugeleitet werden darf, hingewiesen.

#### 5.6.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Gemeinde hat eine Studie zur Niederschlagswasserbeseitigung in Auftrag gegeben, welche durch das Ingenieurbüro Schelzke erstellt wurde.

Da die Erschließung in Finsing ausschließlich im Trennsystem erfolgt, werden in der Studie zwei Varianten untersucht, wie die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen kann.

Die Studie baut dabei auf den geotechnischen Baugrundgutachten (AZ 19-10-10, 14.10.2019), durchgeführt vom Fachbüro OHIN auf.

Die Studie beinhaltet zwei Varianten zur Niederschlagswasserbewirtschaftung:

##### Rigolen-Versickerung:

Das Oberflächenwasser aller befestigten Flächen des Baugebiets wird mittels Sammelleitungen der Versickerungseinrichtung zugeführt.

Vorgeschaltete Absetzschächte dienen der Vorreinigung des Niederschlagswassers.

##### Ableitung in den angrenzenden See:

Das Oberflächenwasser aller befestigten Flächen des Baugebiets „Neufinsing-Süd“ wird eingefangen und über eine Sammelleitung in den angrenzenden See geleitet.

Die Gemeinde Finsing hat sich in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München, dem Fischereiverein Finsing e.V. und der Unteren Naturschutzbehörde darauf verständigt, dass das Oberflächenwasser nicht in den angrenzenden See geleitet werden soll, sondern eine Versickerung vorzunehmen ist.

Grund hierfür ist u.a., dass durch die Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer auch Schadstoffe und Schwebstoffe in das Gewässer gelangen können. Dies führt möglicherweise zu einer Eutrophierung, Änderung des pH-Werts, Eintrag von Salz, oder anderen nachteiligen Veränderung des Gewässers. Eine Änderung der Wasserqualität kann eine Bedrohung für Tier- und Pflanzenarten darstellen.

Auch wird eine steigende Hochwassergefahr mit der Höhe des zufließenden Niederschlags, vor allem bei Starkregenereignissen kritisch gesehen.

Eine unterirdische Versickerung in Form einer Rigolenversickerung ist nicht möglich, da der nach den technischen Regeln zum Schutz des Grundwassers erforderliche Mindestabstand der Rigolensole zum mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von mindestens 1 m nicht eingehalten werden kann.

Folglich ist eine geeignete Versickerung des Niederschlagswassers unausweichlich. Eine Zuführung in ein Kanalsystem ist nicht möglich.

Aufgrund der gespannten Grundwasserverhältnisse und der anstehenden Auffüllung ist eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände derzeit nicht möglich. Dies ist erst nach einem großflächigen Bodenaustausch denkbar.

Grundsätzlich ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung Aufgabe des Bauherrn.

Werden die Bedingungen für eine aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu bevorzugenden flächenhaften Versickerung hergestellt, so ist von den einzelnen Bauwerbern zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Um den beschriebenen herausfordernden Bedingungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Weiterhin wird festgesetzt, dass gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden muss. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Es wird zusätzlich der Einbau von Zisternen (Speichervolumen von je ca. 2,0 m<sup>3</sup>) empfohlen.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 5.6.5 *Energieversorgung, Telekommunikation*

Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist bereits durch die benachbarte Bebauung gegeben. Das Plangebiet ist bereits durch die Energienetze Bayern GmbH & Co KG mit Erdgas erschlossen. Bestehende Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die bestehenden Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzung

ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten.

Es muss sichergestellt werden, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

## 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der naturschutzfachlich wertvolle Uferbereich entlang des östlich liegenden Teiches wird als private Grünfläche mit Gehölzerhalt festgesetzt, um das Fortbestehen des vorhandenen naturnahen Weichholzbestandes zu sichern. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Ufergehölze der Eingriff in den Wurzelbereich (=Kronenbereich + 1,5 m) zu unterlassen ist. Auch das Entfernen von Starkästen soll vermieden werden. Bauliche Anlagen und eine Einfriedung an der Ostseite des Baugrundstückes sind in diesem Bereich nicht zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit können Einzelbäume bei substanziellem Erhalt des Gehölzbestandes entnommen oder Äste gekappt werden. Ebenfalls ist zugunsten der Verkehrssicherheit auf großkronige Bäume im Einmündungsbereich zu verzichten.

Die Zugänglichkeit des Uferbereiches für die Erholung bleibt bestehen.

Die Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen gewährleistet ein günstiges Kleinklima und kompensiert teilweise die Gehölzverluste, die mit dem Bauvorhaben verbunden sind.

### 5.7.2 Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird und es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

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.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen und Nutzung vorhandener Erschließung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für offene Stellplätze und Zufahrten
- Fassadenbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Vermeidung der Bebauung naturnaher Gewässerufer
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

### 5.7.3 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.

Im April 2018 fand eine Begehung des Plangebietes durch die Untere Naturschutzbehörde statt mit dem Ergebnis, dass bei Umsetzung des Vorhabens keine Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten sind, da lediglich gehölzarme Bereiche bebaut werden und der naturnahe Bereich am Ufer des östlich liegenden Teiches erhalten wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September zu vermeiden sind. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

## 5.8 Klimaschutz, 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Lage an klimatisch ausgleichend wirkenden Wasser- und Gehölzflächen</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Freihaltung von Uferbereichen von Bebauung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>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)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung einer innerörtlichen Freifläche unter Nutzung der vorhandenen Erschließung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

## 5.9 Altlasten, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des hohen Anteils an Fremdanteilen in der Auffüllung auf eine Bodenverunreinigung geschlossen wird. Wird die Auffüllung ausgehoben, so ist diese Schichtenweise abzuziehen und entsprechend ihres Verunreinigungsgrads in verschiedene Haufwerke aufzuschichten. Generell wird empfohlen, den Bodenaushub unter fachtechnischer Aufsicht durchzuführen.

Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. Zudem ist der Aushub ordnungsgemäß zwischenzulagern bis der Entsorgungs- bzw. Verwertungsweg des Materials geklärt ist. Weiterhin ist die Gefährdung für die Schutzgüter zu klären und falls erforderlich, sind anschließend Maßnahmen zur Beseitigung der Gefährdung zu planen und durchzuführen.

## 5.10 Brandschutz

Es wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Für das allgemeine Wohngebiet „WA“ kann entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 für eine erste Abschätzung von einem

Grundsatzbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden ausgegangen werden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Oberfluthydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

### 5.11 Gründung und baubegleitende Maßnahmen

Aufgrund der angetroffenen Auffüllung, welche einen hohen Anteil an Fremdanteilen aufweist, und den gespannten Grundwasserverhältnisses, wird empfohlen auf eine Bebauung mit Unterkellerung zu verzichten und die geplanten Gebäude nicht unterkellert auszuführen.

Bei Gebäuden mit und ohne Unterkellerung muss davon ausgegangen werden, dass die Gründungssohle nicht in der tragfähigen Auffüllung liegt. Die jeweils empfohlene Gründung ist der beiliegenden geotechnischen Baugrunduntersuchung zu entnehmen.

Gemäß den ermittelten Grundwasserverhältnissen wird erwartet, dass nicht unterkellerte Gebäude oberhalb des Grundwassers stehen. Da aufgrund der schluffigen Zusammensetzung der Auffüllung das Regenwasser nicht versickern kann, wird empfohlen die Arbeitsraumverfüllung über eine Drainage zu entwässern. Werden die Gebäude unterkellert, so liegt das Kellergeschoss im Grundwasserschwankungsbereich, es ist daher aus wasserdichtem Beton eine sogenannte weiße Wanne herzustellen.

### 5.12 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche ca. (m <sup>2</sup> )	Anteil ca. %
Öffentliche Verkehrsfläche	879,4 946,9	24,2 25,9
Straßenbegleitgrün	11,2 18,1	0,3 0,5
Private Grünfläche	333,3	9,1
Bauland	2422,7 2348,5	66,4 64,5
<b>Geltungsbereich</b>	<b>3646,8</b>	<b>100</b>

## 6. Alternativen

Räumliche Alternativen zur Planung im Sinne der Umsetzung an anderer Stelle wurden nicht geprüft, da das Planungserfordernis der Nachverdichtung einer bestehenden Siedlung ortsgebunden ist. Die Gemeinde diskutierte die Bebauung des Plangebiets anhand verschiedener städtebaulicher Entwürfe und entschied sich für die Variante, die eine Mischung von Einfamilienhäusern und einer Reihenhausergruppe, die die bestehende Bebauung aufgriffen und fortführten, vorsieht.

Zudem war es ein Anliegen der Gemeinde die versiegelte Fläche möglichst gering zu halten, Stellplatzflächen zu bündeln und vor allem einen ausreichenden Abstand zur Böschungskante zum benachbarten Gewässer einzuhalten.

Damit wird durch die vorliegende Planung eine verträgliche Nachverdichtung gewährleistet und gesteuert.

Gemeinde

Finsing, den .....

.....  
Max Kressirer, Erster Bürgermeister