

Gemeinde Finningen



# BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan  
und örtlichen Bauvorschriften

## „Dreifaltigkeit II“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 13.12.2018

Aufgestellt  
Dillingen a.d.D., .....

Anerkannt und ausgefertigt  
Finningen,.....

.....  
Dipl.-Ing. Josef Schuster

.....  
Klaus Friegel, 1.Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster  
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur  
Schultheißstraße 33+35, 89407 Dillingen  
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>3</b>
1.	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2.	Alternativenprüfung .....	3
3.	Einordnung in übergeordnete Planung .....	3
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld .....	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
6.	Lage und Topographie .....	5
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
8.	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	6
9.	Örtliche Bauvorschriften .....	8
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	8
11.	Planungsstatistik .....	8
12.	Stellungnahme zum Artenschutz .....	8

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Die Gemeinde Finningen möchte den Bebauungsplan „Dreifaltigkeit II“ aufstellen um der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Mörslingen nachzukommen. Im angrenzenden Baugebiet sind bereits alle Bauplätze vergeben, sodass die Notwendigkeit besteht für ein neues Baugebiet Planungsrecht zu schaffen. Das Plangebiet schließt direkt an bestehendes Wohngebiet an und rundet den Ortsrand ab. Das Baugebiet wird mit einer geplanten Straße erschlossen und kann an das angrenzende Baugebiet „Dreifaltigkeit“ angebunden werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt werden. Im Bebauungsplan werden grünordnerische Maßnahmen zur Einbindung in die Umgebung vorgesehen.

### **2. ALTERNATIVENPRÜFUNG**

Alternative Standorte kommen derzeit nicht in Frage. Die Gemeinde Finningen ist bemüht Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Für die derzeitige hohe Nachfrage stehen keine Innenentwicklungsflächen zur Verfügung. Innerhalb des Plangebiets wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

### **3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

##### **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.*

##### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

*(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.*

##### **5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen**

*(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.*

### Beachtung und Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze:

Es wird nur so viel Fläche als Bauland ausgewiesen, wie derzeit die Nachfrage besteht. Mit Erschließungsflächen wird sparsam umgegangen und wird auf das geringstmögliche Maß beschränkt. Für die derzeitige hohe Nachfrage stehen keine Innentwicklungsflächen zur Verfügung.

Eine Zersiedelung findet nicht statt. Es wird an bestehendes Wohngebiet angeschlossen und der neue Ortrand harmonisch abgerundet.

Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringstmöglichen Maß beansprucht. Durch das vorliegende städtebauliche Konzept kann das Plangebiet bestmöglich ausgenutzt und so Flächen gespart werden.

### 3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Finningen befindet sich in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

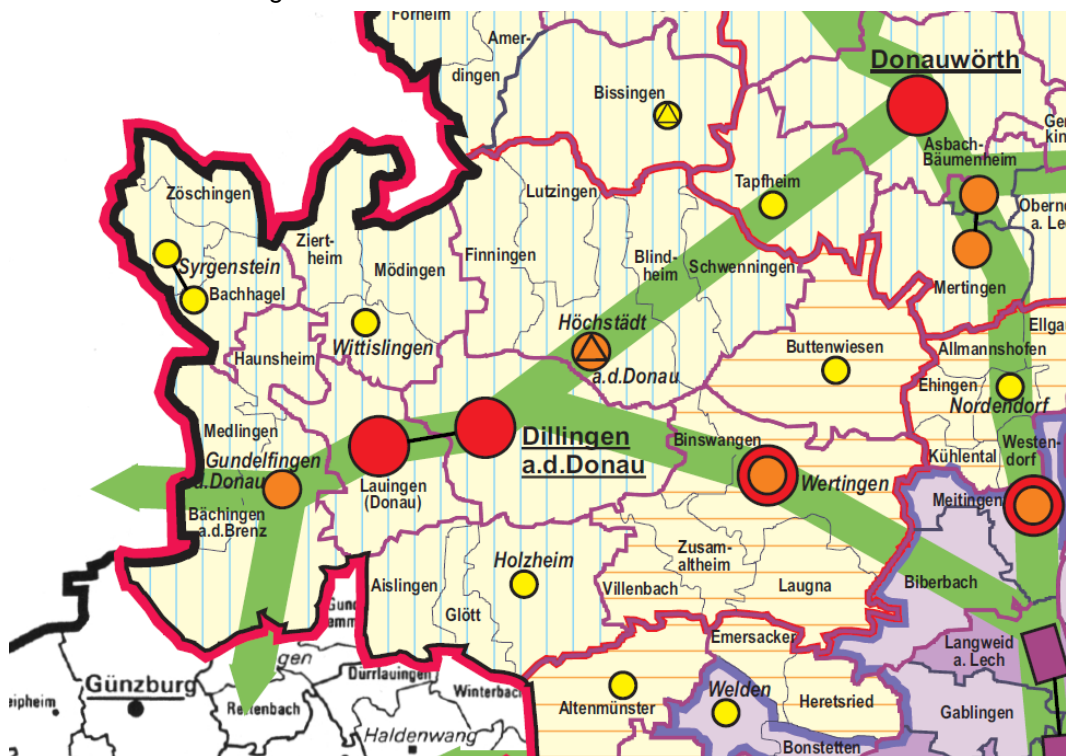


Abbildung 1: Regionalplan Augsburg 2010 Ausschnitt

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich einem Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung sowie landschaftliches Vorbehaltsgebiet.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Finningen entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan weist im Planbereich landwirtschaftliche Fläche sowie eine Ortsrandeingrünung aus. Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die Ortsrandeingrünung wird am Rand des geplanten Wohngebiets vorgesehen.

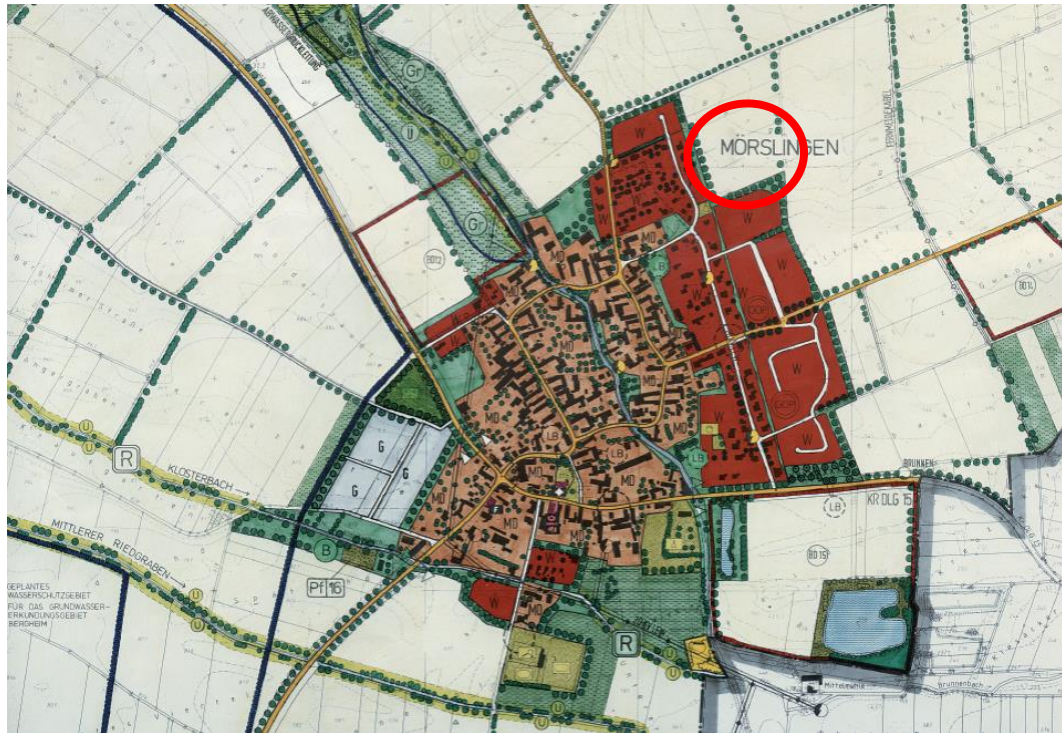


Abbildung 2: Gültiger Flächennutzungsplan Finningen Ausschnitt

#### 4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dreifaltigkeit“ an.

#### 5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Mörslingen: Grundstücke Flur-Nr. 483, 484, 484/1, 485, 486, 496/10.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind folgende Grundstücke der Gemarkung Mörslingen Flur-Nr.: 482, 482/1, 487/3, 487/7, 487/8, 487/9, 487/10, 492, 496, 1807/1, 1807/2, 1808/1, 1808/2, 1848/1, 1848/2, 1848/3

#### 6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Mörslingen und schließt an das Baugebiet „Dreifaltigkeit“ an. Das Gelände ist relativ eben.

#### 7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

##### 7.1 Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans landwirtschaftlich genutzt.

## 7.2 **Bodenwerte**

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden wie folgt klassifiziert: Kurzname 7

*„Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)“*

In der Bodenschätzungskarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden mit L 3 gekennzeichnet. „L“ bedeutet Lehme bzw. Lehme mit Lösskomponenten. „3“ bedeutet eine mittlere Zustandsstufe.

## 7.3 **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind in öffentlichem Eigentum.

## 7.4 **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet wird an die Straße „An der Dreifaltigkeit“ angebunden. Innerhalb des Plangebiets ist eine neue Erschließung geplant.

## 7.5 **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Das Plangebiet kann an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

# 8. **FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

## 8.1 **Art der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung von Wohnraum in Mörslingen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es liegt eine Planung vor, die modernen und dem Bedarf angepassten Wohnraum zur Verfügung stellt.

Potenziell störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese den Charakter des Wohngebietes stören.

## 8.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Um einen Rahmen für die bauliche Entwicklung zu setzen und das Maß der baulichen Entwicklung gemäß der ortstypischen Bebauung anzupassen wurde die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie die Höhe baulicher Anlagen und die zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Somit werden der umliegende Gebietscharakter und die vorgesehene städtebauliche Ordnung gewahrt.

## 8.3 **Höhenlage**

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage definiert.

## 8.4 **Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise begründet sich aus der Konzeption des Baugebiets. Diese sieht eine städtebauliche Eingliederung in die umgebende bauliche Struktur vor.

## 8.5 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

## **8.6 Stellung der baulichen Anlagen**

Um ein einheitliches Gesamtbild zu erreichen sind Gebäude nur trauf- oder giebelständig zur angrenzenden Straße zulässig.

## **8.7 Mindestmaße für Baugrundstücke**

Um ausreichend Platz für die jeweiligen Baugrundstücke im ortstypischen Maße zu gewährleisten wurden Mindestmaße festgesetzt.

## **8.8 Flächen für erforderliche Nebenanlagen**

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sodass die Grundstücke bestmöglich ausgenutzt werden können.

## **8.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll dazu beitragen, dass sich die Wohnungsanzahl im Gebiet der Umgebung entsprechend entwickelt und eine angemessene städtebauliche Dichte nicht überschritten wird.

## **8.10 Verkehrsflächen**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebiets und der Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz.

## **8.11 Grünflächen**

Es werden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch der Einbindung in die umgebende Landschaft.

## **8.12 Flächen für die Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**

Die maximalen Aufschüttungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

## **8.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **8.13.1 Entwässerung**

Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, um das Niederschlagswasser ortsnah wieder dem Grundwasser zuzuführen. Dadurch wird die natürliche Reinigungsfunktion des Bodens genutzt. Zum Schutz der Umwelt ist Schmutzwasser dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

### **8.13.2 Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Um den Eingriff in den Naturhaushalt und die Menge an zu bewirtschaftendem Regenwasser so gering wie möglich zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### **8.13.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Brutvögel werden geschützt, indem die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

## **8.14 Leitungsrecht**

Bestehende unterirdische Leitungen und die darüber liegenden Flächen müssen zum Zweck der Instandhaltung und Wartung zugänglich sein.

### 8.15 Pflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt.

## 9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für eine ortstypische Gestaltung der Dachflächen und Außenwände wurden hierzu Festsetzungen getroffen.

### 9.2 Stellplätze

Um die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken sicher zu stellen, sind je Wohneinheit ausreichend PKW-Stellplätze nachzuweisen.

### 9.3 Anforderung an unbebaute Flächen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen. Ein Bodenabstand wird empfohlen, damit Kleintiere, (z. B. Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

## 10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Weiterhin werden wichtige Hinweise das Plangebiet betreffend gegeben.

## 11. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Wohngebiet	2,48	73,4
Verkehrsflächen	0,48	14,2
Grünflächen	0,42	12,4
Gesamtfläche	3,38	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik.  
(Quelle: Eigene Darstellung).

## 12. STELLUNGNAHME ZUM ARTENSCHUTZ

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. § 44 BNatSchG beinhaltet bestimmte Verbote der Beeinträchtigung besonders und streng geschützter Arten. Bei der Durchführung von Vorhaben, hat der Vorhabenträger sicher auszuschließen, dass bei zu erwartenden Beeinträchtigungen, die nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften verboten wären, hierfür eine Ausnahme möglich ist. Bestimmte Verbotssachverhalte können ggf. auch durch (vorgezogene) funktionserhaltende Maßnahmen (CEF) vermieden werden. Artenschutzrechtliche Verbote sind nicht der Abwägung zugänglich. Die nach Europarecht geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, sowie die europäischen Vogelarten, sind für nach



---

§ 14 ff BNatSchG oder bestimmte Vorhaben laut BauGB zulässige Eingriffe, artenschutzrechtlich relevant.

Es handelt sich bei der Fläche um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Biotop- oder sonstige Schutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Weiterhin sind auf der Fläche keine Gehölze vorhanden. Somit können Habitate für gehölzbrütende Vögel ausgeschlossen werden. Aufgrund der nahe gelegenen Bebauung und dadurch vorhandenen Kullissenwirkung ist auch nicht mit bodenbrütenden Vögeln zu rechnen. Zur Vorkehrung und Verhinderung des Tötungsverbots ist festgesetzt, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig ist.

Die landwirtschaftliche Fläche dient als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch mit keiner Verschlechterung des Nahrungsangebots zu rechnen. Weiterhin werden durch die Anlage von Grünflächen und Gehölzen neue Habitate und Nahrungsangebote geschaffen.