

Gemeinde	Finning Lkr. Landsberg am Lech
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Sondergebiet Gut Minihof Entraching
Entwurf	Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH bureau für architektur Kreuthofer Str. 14 a, 86899 Landsberg am Lech
Vorhaben	Sophia Madelung Minihof 2 86823 Entraching
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	Goetz QS: pm
Aktenzeichen	FIN 2-32
Plandatum	28.09.2021 (Satzungsbeschluss) 04.05.2021 (2. Entwurf) 27.10.2020 (Entwurf) 03.03.2020 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Finning hat in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Gut Minihof Entraching“ beschlossen. Dieser umfasst die Flurnummern 806 (teilweise), 806/8 und 806/9 der Gemarkung Entraching. Parallel dazu wurde, mit Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2018, die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Finning (FNP) eingeleitet, mit der das Gebiet als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesen wurde. Der Umgriff der FNP-Änderung fällt mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusammen.

Anlass zum Beschluss der planungsrechtlichen Sicherung des Gebietes ist der Antrag der neuen Eigentümer des Reiterhofs (die eigentumsrechtliche Übernahme erfolgte im August 2016). Sie planen und sind bereits damit beschäftigt, einen Reiterhof mit Beherbergungsbetrieb aufzubauen. Dazu sind auch weitere Nutzungen wie Wohnen, ein Seminarhaus, Hofcafé mit Veranstaltungen und eine Schreinerei geplant.

Nahezu alle Gebäude müssen saniert oder ersetzt werden. Die Außenflächen müssen für die Tiere hergerichtet, die Wege, Straßen und Parkplätze renoviert und ertüchtigt werden. Umfangreiche Erneuerungen sind zudem für die Abwasser-, bzw. Regenwasserentsorgung sowie die Trink- und Löschwasserversorgung notwendig, teilweise sind diese bereits in Bearbeitung oder zumindest genehmigt. Die Ertüchtigung des Reiterhofs erfordert die planungsrechtliche Sicherung des Gebiets durch einen Bebauungsplan.

Aufgrund der positiven Bewertung der Gemeinde hinsichtlich der geplanten, zukünftigen Nutzung und Sanierung des Reiterhofs folgte dem Antrag der Grundstückseigentümer ein zustimmender Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2020) hat in der Zeit vom 07.04.2020 bis 22.05.2020 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2020) hat in der Zeit vom 30.03.2020 bis 22.05.2020 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2020 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.10.2020) wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis 25.02.2021 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung 27.10.2020 (gebilligt mit Be-

schluss des Gemeinderates vom 27.10.2020) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2021 bis 25.02.2021 beteiligt.

Der ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2021 bis 14.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Zu dem ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2021 bis 17.07.2021 erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Gemeinde Finning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ertüchtigung des Reiterhofs erfordert die planungsrechtliche Sicherung des Gebiets durch einen Bebauungsplan. Nahezu alle Gebäude im Plangebiet müssen zunächst saniert bzw. ersetzt werden. Die Außenflächen müssen für die Tiere hergerichtet, die Wege, Straßen und Parkplätze renoviert und ertüchtigt werden. Umfangreiche Erneuerungen sind zudem für Abwasser, Regenwasser sowie Trink- und Löschwasser notwendig, teilweise sind diese bereits in Bearbeitung oder zumindest genehmigt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 50.266 qm. Davon sind 10.506 qm Baugrundstücksfläche (davon 7.874 qm überbaubare Grundstücksfläche), ein Treibweg, Paddocks und Weideflächen umfassen 23.904 qm. Es werden 1.650 qm Ausgleichsflächen im Plangebiet festgesetzt.

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Durch Überbauung und Versiegelung ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt dennoch kaum zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit, da sich die zusätzlichen Bauflächen auf bestehende, bereits bebaute Teilflächen beschränken. Die unvermeidlichen Funktionsverluste, die durch die Anlage von Paddockflächen und einem Treibweg verursacht werden, sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Ausgleichsfläche wird als Streuobstwiese angelegt. Diese wird als Lebensraum von

Insekten v.a. als Jagdhabitat für Fledermäuse, Rauchschwalben und dgl. relevant. Diese leben bzw. nisten in den Ställen und sind somit an eventuell auftretenden Lärm (z.B. durch Traktorengeräusche) bereits gewöhnt. Eine räumliche Nähe erscheint daher vertretbar.

Die Gemeinde legt Wert auf den Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume. Die Vorhabenträgerin möchte diesem Ziel entsprechen. Durch die Reiterhofnutzung entsteht jedoch ein Konflikt zwischen dem Erhaltungsziel der Berg-Ahorne östlich des Stallgebäudes und der Weidenutzung: Die Sämlinge werden von Pferden gefressen und können Koliken auslösen. Die Verlagerung der Weide ist aufgrund mangelnder Flächenalternativen nicht umsetzbar. Durch Windverwehung ist zudem eine weiträumige Verbreitung der Sämlinge zu erwarten.

In der Abwägung zwischen den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen (eine Eignung der Baumhöhlen für baumhöhlenbewohnende Arten und Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden) überwiegen die Belange des Reiterhofbetriebes.

Im Bebauungsplan wird die Fällung von 8 Bestandsbäumen und einem Teil einer Gehölzgruppe (letztere wird als ein Baum gezählt) zugelassen, die in einer fachkundigen Bewertung als besonders erhaltenswert bzw. erhaltenswert eingestuft werden. Es wird jedoch festgesetzt, dass jeder gefälltete Baum durch jeweils 3 Neupflanzungen ersetzt werden muss. Daraus ergeben sich $9 \times 3 = 27$ Baumpflanzungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt werden. Diese Ersatzpflanzungen sind im Bebauungsplan mit „A“ gekennzeichnet und müssen mit einer höheren Pflanzqualität umgesetzt werden. Im Plangebiet ist die Verwendung von zertifiziert gebietsheimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Das bedeutet, dass die Vorhabenträgerin durch den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) an die Umsetzung gebunden ist. Die Gemeinde weiß damit genau, wie sich das Vorhaben entwickeln wird. Die Umsetzung ist nur entsprechend dem VEP zulässig.

Von dem Vorhaben betroffen sind potenzielle Vorkommen von geschützten Arten. Um diese genau zu erfassen und Vermeidungsmaßnahmen sowie sog. CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) festzusetzen wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (saP) durch die AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling (Stand: 08.07.2019) mit folgendem Fazit erstellt:

In der saP wurden alle geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie auf ihr potentiell Vorkommen im Untersuchungsraum geprüft. Als Grundlage wurde die faunistische Erhebung und Bewertung durch Dipl. Biologe Dr. Hans Utschick (März und Mai 2019) sowie die Kartierungen zur Vegetation einschließlich Baumbestand herangezogen. Die Untersuchung hat gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet mit dem Teichbiotop, den alten Stallgebäuden sowie den Wiesenflächen und teilweise alten Baumbestand Lebensräume für eine hohe Artenvielfalt (z.B. Säugetiere, Brutvögel, Lurche) und das Vorkommen geschützter Tierarten vorherrschen:

Säugetiere: Der Biber findet seinen Lebensraum außerhalb des Untersuchungsbereiches im Bereich des Rossbachtals.

Laut dem bayerischen Fledermausatlas und den Verbreitungskarten des LfU sind 8

Fledermausarten potentiell im Untersuchungsgebiet verbreitet. Wegen des Gebäudebestandes und dem teilweise alten Laubholzbestand ist das Untersuchungsgebiet potentieller Brut- und Nahrungsraum für Fledermäuse. Im Planungsgebiet ist die Zwergfledermaus jagend nachgewiesen. Für Sommer- oder Zugquartiere geeignete Baumhöhlen und -verstecke fehlen. Hier sind zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Kriechtiere: Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund von fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden.

Lurche, Libellen und Schnecken: Der biotopkartierte Löschteich stellt einen sehr gut geeigneten Lebensraum für Molche, Frösche, Libellen und Schnecken dar, die teilweise zahlreich nachgewiesen werden konnten. Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt des Teiches mit ggf. neuen Biotopstrukturen und Zonierung bei partieller freizeitorientierter Nutzung) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Tagfalter: Da die entfallenden Strukturen nicht den bevorzugten Lebensräumen des Wald- Wiesenvögelchens, des Blauschillernden Feuerfalter und des Gelbringfalters entsprechen, ist insgesamt nicht mit einer Betroffenheit und Beeinträchtigung der Art sowie mit Verbotstatbeständen zu rechnen. Dunkler Wiesenknopf- Ameisenbläuling und Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling können aufgrund der fehlenden Raupenfutterpflanze Großer Wiesenknopf sowie der fehlenden Nester der Knotenameise ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Vögel wurden zahlreiche Vogelarten direkt nachgewiesen. Mit dem Brutnachweis von Turmfalke und Rauchschwalben sind in den vom Abriss betroffenen Bereichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) dringend notwendig. Bei Umsetzung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Überprüfung der direkten und indirekten Wirkungen des Projektes ergab bei den untersuchten Arten keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen. Dies begründet sich zum einen durch die Planung, die größtenteils in baulich geprägten Bereichen stattfindet. Außerdem bleibt bis auf einzelne Bäume der Großteil des Gehölzbestandes erhalten.

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich Privateigentum. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind dennoch nicht erforderlich, da eine Herstellungskontrolle ohne weiteres möglich ist, da die betroffene Fläche von der Kreisstraße aus einsehbar ist.

Die Gemeinde prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

4. **Berücksichtigung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen von Bürgern eingereicht.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen mit Bezug zu Belangen des Natur- und Umweltschutzes abgegeben.

Die **Regierung von OBB, Höhere Landesplanungsbehörde**, verwies nach Prüfung auf folgendes Ergebnis:

Dass unter Berücksichtigung zweier Punkte das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstünde.

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein maßvoller Einzelhandel mit dem Charakter eines Hofladens sicherzustellen ist sowie weitere Sonderbauflächen auf den Bereich der baulichen Anlagen zu beschränken und Koppeln bzw. Weideflächen soweit möglich als Grünflächen darzustellen sind.

Die weiteren Sonderbauflächen seien angemessen beschränkt und Koppeln bzw. Weideflächen als Grünflächen dargestellt. Die Bedenken diesbezüglich konnten zurückgestellt werden. Um einen maßvollen Einzelhandel mit dem Charakter eines Hofladens sicherzustellen, wurde angeregt, eine maximal zulässige Verkaufsfläche durch eine entsprechende Festsetzung zu begrenzen.

Eine maximale Verkaufsfläche wurde festgesetzt. Damit wurde die Entwicklung eines maßvollen Einzelhandels gesichert.

Aus Sicht des **Landratsamtes als untere Bauaufsichtsbehörde** lagen keine grundlegenden Einwände gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Reiterhof und die damit unmittelbar zusammenhängenden Nutzungen den Schwerpunkt bilden sollten. Die Nutzung mit Seminarräumen, Hofladen, Schreinerei und Gastronomie sollten sich der Nutzung als Reiterhof eindeutig unterordnen. Das Wohnen sollte auf das „betriebsbedingte Wohnen“ beschränkt werden, gleiches gelte für die Beherbergungsnutzung. Fortlaufend wurden redaktionelle und klarstellende Hinweise zu den Festsetzungen vorgebracht.

Anlass zum Beschluss der planungsrechtlichen Sicherung des Gebietes war der Antrag der neuen Eigentümer des Reiterhofs (die eigentumsrechtliche Übernahme erfolgte im August 2016). Auf diesem Grundstück soll ein Reiterhof mit Beherbergungsbetrieb aufgebaut werden. Dazu sind auch weitere Nutzungen wie Wohnen, ein Seminarhaus, Hofcafé mit Veranstaltungen und eine Schreinerei geplant.

Nahezu alle Gebäude müssen saniert oder ersetzt werden. Die Außenflächen müssen für die Tiere hergerichtet, die Wege, Straßen und Parkplätze renoviert und ertüchtigt werden. Umfangreiche Erneuerungen sind zudem für Abwasser, Regenwasser sowie Trink- und Löschwasser notwendig, teilweise sind diese bereits in Bearbeitung oder zumindest genehmigt. Die Ertüchtigung des Reiterhofs erfordert die planungsrechtliche Sicherung des Gebiets durch den Bebauungsplan.

Aufgrund der positiven Bewertung der Gemeinde hinsichtlich der geplanten,

zukünftigen Nutzung und Sanierung des Reiterhofs folgte dem Antrag der Grundstückseigentümer ein zustimmender Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde begrüßte die Möglichkeit, das Plangebiet planungsrechtlich ordnen zu können, nachdem mehrere Jahre Stillstand zum Verfall des Grundstückes und der Gebäude führten. Mit der Planung soll ein tragfähiges Betriebsmodell für das Grundstück ermöglicht werden. Allerdings sichert nur eine vielfältige Nutzungsmischung die Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes. Die Nutzung als Reiterhof ist hierbei die Hauptnutzung, an die sich die weiteren Nutzungen angliedern. Flächenmäßig wird die Reiterhofnutzung auch weiterhin das Plangebiet dominieren. Die Nutzungsmischung soll aus gewerblich betriebener Schreinerei, Wohnungen, Gastronomiebetrieb (z.B. Hofcafé, Veranstaltungsraum), Laden Reiterbedarf und Souvenirs und Gästezimmern bestehen.

Die Gemeinde legt großen Wert darauf, dass keine Splittersiedlung oder einer neuer Ortsteil entstehen kann. Um dies sicherzustellen, wurde statt eines Angebotsbebauungsplanes ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, anhand dessen die konkrete Festlegung der Nutzungen möglich und gewährleistet ist.

Die Reiterhofnutzung ist flächenmäßig eindeutig dominierend im insgesamt ca. 5,0 ha großen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es wird ein Sondergebiet Reiterhof mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Gut Minihof Entraching“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Den redaktionellen und klarstellenden Hinweisen wurde stets, sofern zutreffend, gefolgt.

Mit der **Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg a. L.** wurden mehrere Abstimmungen geführt.

Die vorgebrachten Belange umfassten alle grünordnerischen Festsetzungen, die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtlich bedingten CEF-Maßnahmen. Ferner wurde das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung fortlaufend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Umsetzung der CEF- Maßnahmen „Brutkasten Turmfalke“ und „Nisthilfen Rauchschnalben“ sei verbindlich, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §§ 39 und 44ff BNatSchG zu vermeiden. CEF- Maßnahmen seien im Plan räumlich zu markieren. Um die ökologische Wertigkeit der Altbäume auszugleichen sind zu fällende Bäume in einem Verhältnis 3:1 nach zu pflanzen. Der als Biotop kartierte alte Löschwasserteich sei zu erhalten. Dies setzt eine dauerhafte Wasserführung voraus. Es sind entsprechende Maßnahmen (z. B. Auffüllen durch die FFW Finning) vorzusehen. Bei der Ausgleichsbilanzierung seien alle nicht genehmigten Gebäude als unversiegelte Fläche zu werten. Es sei zu prüfen und in einem Plan kenntlich zu machen, welche Gebäude baurechtlich genehmigt sind. In das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sei neben den sieben Absetzschächten ein mechanisch zu betätigender Schieber am 1. Erd-Absetzbecken mit aufzunehmen. Gem. § 40 Abs. 1 BNatSchG darf nur noch gebietsheimisch zertifiziertes Pflanz- und Saatgut ausgebracht werden. Dies ist bei der Umsetzung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Gestaltung der Grünflächen zu beachten.

Die fachlichen Anregungen der Stellungnahme wurden in der Planung soweit

möglich berücksichtigt.

Bei der Lage der Ausgleichsfläche wurde seitens der UNB angemerkt, dass sie durch den Betrieb des Pferdehofes nicht störungsfrei sein könne (Nutzung als Abstellfläche, Putzplatz, Triebweg etc.). Zumindest der schmale westliche Teil sollte verlegt werden. Angeregt wurde ein Verlegung der Ausgleichsfläche auf die Koppel/Weide im Südwesten. Die aktuell als Ausgleichsfläche geplante Fläche könnte als Weide genutzt werden.

Offenes Gerinne:

Es wurde zunächst angenommen, dass eine Rohrleitung zwischen Retentionsbecken und Vorfluter des Roßbaches neu verlegt/erneuert werden müsste und daher ein Eingriff ausgelöst werde. Sofern mit der Rohrleitung inkl. Instandhaltungsmaßnahmen geringere Eingriffe verbunden sind als mit der Offenlegung ist die Erhaltung der Rohrleitung sinnvoller.

Befüllung biotopkartierter Teich:

Ein Biotop darf nicht beeinträchtigt oder zerstört werden. Dafür ist sicherzustellen, dass der Teich ausreichend wasserführend ist (hier ist der Mittelwasserstand maßgebend). Eine Befüllung durch das einfließende Oberflächenwasser auf „natürliche Weise“ kann vermutlich nicht den nötigen Bedarf decken. Da eine vertragliche Regelung mit der Feuerwehr zu aufwendig erschien, konnte eine allgemeiner gehaltene Klausel sinnvoll sein wie z.B. „Es ist vom Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Wasserstand des Teiches nicht unter die Mittelwasserlinie fällt. Die Maßnahmen sind im Voraus mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde an die überarbeitete Vorhabensplanung angepasst. Die bisher ungenehmigten Gebäudeteile wurden in der Berechnung ebenso berücksichtigt wie die tatsächlichen Stellplatzflächen, der Triebweg und die hinzukommenden Paddockflächen.

Zum Entwurf wurde vorgebracht, dass der Abwägung zum Bedarf gebietsheimisch zertifiziertem Saat- und Pflanzgut nicht zugestimmt werde. Entsprechend dem Umweltministerialschreiben vom 02.02.2020 ist der Begriff „freie Natur“ gleichbedeutend mit dem Begriff „unbesiedelter Bereich“. Dabei richtet sich der Begriff „freie Natur“ aber nicht nach § 35 BauGB sondern nach dem tatsächlichen Zustand der Fläche. Die Freiflächen südlich der Gebäude, also die Ausgleichsfläche, Paddock und Koppel, sind weder bebaut noch werden sie gärtnerisch genutzt und stellen somit nach h. E. freie Natur im Sinne des § 40 Abs. 1 BNatSchG dar.

Zudem sind Ansaaten und Pflanzungen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, nach naturschutzfachlichen Standards umzusetzen, um den gewünschten ökologisch wertvollen Zielzustand zu erreichen. Daher ist für die erhaltenswerten aber zu fällenden Bäume und die Anlage der Ausgleichsfläche auch unabhängig des § 40 BNatSchG gebietsheimisch zertifiziertes Saat- und Pflanzgut zu verwenden. Allenfalls bei der Bepflanzung der Parkplatzflächen kann aus rechtlicher Sicht auf gebietsheimisch zertifiziertes Pflanzgut verzichtet werden.

Entsprechend der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.07.2019 ist damit zu rechnen, dass durch den Abriss des ehemaligen Kuhstalles mind. 5 Rauchschnalbenpaare ihr Nest verlieren. Um dauerhaft die Anzahl an Nistplätzen aufrecht zu erhalten ist unter 13.8 der Satzung die Anzahl der im

Übergangsbau bzw. im Neubau anzubringenden Rauchschalbennisthilfen als CEF-Maßnahme auf mindestens 5 festzusetzen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Rauchschalben nahezu ausschließlich im Inneren von Gebäuden brüten. CEF-Maßnahmen müssen so gestaltet sein, dass sie mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirksam sind. Daher sind die Rauchschalbennisthilfen im Inneren der Gebäude anzubringen und dafür Sorge zu tragen, dass die ausgewählten Gebäude während der Brutzeit dauerhaft Einflugmöglichkeiten aufweisen. Dementsprechend wird um eine Anpassung/Ergänzung der Formulierung der Punkte 13.8 der Satzung, 5.6.5 Nr. 8 der Begründung und 5.1 des Umweltberichts gebeten.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass auf Ausgleichsflächen Nutzungen, die die naturschutzfachliche Wertigkeit minimieren (z.B. durch Nutzung als Lagerfläche, Putzplatz, Triebweg usw.) unzulässig sind. Die Verlegung der Ausgleichsfläche – insbesondere des schmalen westlichen Teilbereichs – auf Flächen, die vom Kernbereich des Hofbetriebes weiter entfernt sind, wurde dringend angeraten. Andernfalls müssen entsprechende Maßnahmen festgelegt werden, die die Fremdnutzung ausschließen.

Die Vorgaben für die Nisthilfen für Rauchschalben wurden wie vorgeschlagen auf mind. 5 Nisthilfen für Rauchschalben angepasst. Die Anordnung im Inneren von Gebäuden war bereits vorgegeben. Zur Klarstellung wurde die Festsetzung deutlicher formuliert und die Anbringung im Inneren der Neubauten angeordnet.

Eine Verlagerung der Ausgleichsfläche war aus betrieblichen Gründen nicht möglich. Hinsichtlich einer möglichen negativen, störenden Einwirkung auf den Standort, wurde darauf hingewiesen, dass in dieser Fläche keine befahrbaren Flächen oder Wegeverbindungen bestehen oder vorgesehen seien. Die Ausgleichsfläche überstieg den rechnerischen Kompensationsflächenbedarf von rund 1.255 m² um ca. 250 m². Um die möglicherweise geringere Wirksamkeit der Ausgleichsfläche noch deutlicher auszugleichen, wurden weitere 150 m² festgesetzt. Damit erhöht sich die Gesamtfläche auf 1.650 m² und die Differenz zum rechnerischen Kompensationsflächenbedarf auf 395 m².

Die Streuobstwiese wird als Lebensraum von Insekten v.a. als Jagdhabitat für Fledermäuse, Rauchschalben und dgl. relevant. Diese leben bzw. nisten in den Ställen und sind somit an eventuell auftretenden Lärm (z.B. durch Traktorengeräusche) bereits gewöhnt. Eine räumliche Nähe erscheint daher vertretbar. Zur zusätzlichen Sicherung soll die Festsetzung einer Umzäunung der Ausgleichsfläche dienen. Diese schließt eine sachfremde Nutzung aus.

Das **Landratsamt Landsberg a. L., Untere Immissionsschutzbehörde** verwies darauf, dass das Baugebiet A des Bebauungsplanes, einen bestehenden Gebäudekomplex umfasst, der u. a auch als Gastronomiebetrieb mit z.B. Hofcafe und Veranstaltungsräume für Betriebsfeiern, Hochzeiten u.s.w. genutzt werden könne. Seitens des Immissionsschutzes wurde gefordert, den Ausschluss der Nutzung als Diskothek rechtsverbindlich in den Festsetzungen unter Nr. 2.2.1 festzuhalten (diese wurde dort früher betrieben).

Die Ertüchtigung bzw. Erhöhung des vorhandenen Lärmschutzwalles war aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorschriften nicht geboten, wurde aber seitens des Immissionsschutzes begrüßt.

Im Übrigen wurden keine Einwendungen und weiteren Anregungen seitens des Immissionsschutzes vorgebracht.

Den Einwendungen wurde gefolgt.

Das **Landratsamt Landsberg a. L., Abteilung Abfallwirtschaft**, stellte fest, dass aufgrund der Hinweise der Bodenschutzbehörde im Rahmen der Vorabstimmung eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse sind im Bericht der Blasy-Mader GmbH Nr. 10215 v. 09.08.2019 dokumentiert. Als wesentliches Ergebnis wurde festgestellt, dass im Bereich von Bodenauffüllungen bzw. von vorhandenen Haufwerken erhöhte Schadstoffbefunde bis Kategorie Z 1.2 n. LVGBT nicht ausgeschlossen werden konnten. Die Situation könne aber über baubegleitende Maßnahmen bewältigt werden. Es wurde vorgeschlagen die Anforderungen zur Aushubüberwachung, zu Beweissicherungsuntersuchungen, Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen, zu Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen, etc. im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystem (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech seien keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt. Die Hinweise fanden in der Abwägung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gut Minihof Entraching“ Berücksichtigung.

Das **Amt für Landwirtschaft und Forsten** schlug vor, darauf hinzuweisen, dass von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen könnten. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das **Landratsamt Landsberg a. L., Gewerbeamt**, wies darauf hin, dass für die Planung eines Hofcafe's und Hofladens lebensmittelrechtliche Vorgaben zu beachten seien. Im Fall einer gaststättenrechtlichen Nutzung ist beim Genehmigungsverfahren eine dafür geltende Baugenehmigung erforderlich.

Das **Landratsamt Landsberg a. L., Veterinärwesen und Verbraucherschutz** brachte gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Einwände vor, es wurde gebeten, im weiteren Fortgang des Verfahrens zu gegebener Zeit entsprechende Detailpläne zu übermitteln. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**, wies in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

Im Planungsgebiet befindet sich ein ehemaliger Löschwasserteich, der als Biotop kartiert ist. Dieser wird als von wasserwirtschaftlicher Bedeutung eingeschätzt.

Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Die Vorgabe, die Eingangsgeschosse der Gebäude zum Schutz vor abfließendem Wasser 10 cm über Gelände anzusetzen wird, wird begrüßt.

Gegen den Bebauungsplan bestanden keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die vorgebrachten Ausführungen berücksichtigt werden.

- Es ist ein Wasserrechtsverfahren für die Niederschlagswasserbeseitigung mit vorliegendem Konzept durchzuführen.
- Belastetes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß anzuzeigen, zu lagern und zu entsorgen.

- Die Abstimmungen mit den Ammerseewerken zur Schmutzwasserbeseitigung sind abzuschließen.
- Das Landratsamt Landsberg ist bei notwendiger Bauwasserhaltung zu kontaktieren.

Die grundsätzliche Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Vorschläge für die Übernahme von Festsetzungen werden befolgt bei den Vorgaben von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächenbefestigung. Der Abflussbeiwert von Materialien konnte allerdings nicht festgesetzt werden, es wurde stattdessen die Verwendung von „wasserdurchlässigen“ Materialien vorgeschrieben.

Die Zulässigkeit von begrünten Flachdächern wurde aufgenommen. Die Anforderungen wurden sogar erhöht um auch einen naturschutzfachlichen Wert zu sichern.

Die übrigen Hinweise wurden in die Begründung und Satzung soweit aufgenommen, sofern sie nicht durch bestehende Hinweise bereits enthalten sind. Die Planunterlagen wurden entsprechend angepasst.

Mit ihrer Stellungnahme forderte die **Kreisbrandinspektion Landsberg a. Lech** die Beachtung folgender Belange:

Die Rettungswege der Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO sowie der Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zum Großteil deutlich weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (LL 3) entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind dennoch nicht erforderlich, da ausreichend große befestigte Verkehrsflächen im Plangebiet vorhanden sind, die als Aufstellflächen für die Feuerwehr genutzt werden können.

Die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz sind zu berücksichtigen und für jede Baumaßnahme im Brandschutzkonzept nachzuweisen.

Bezüglich der Frischwasserversorgung und der Gewährleistung des Brandschutzes wird ebenfalls das Wassernetz angepasst. Es ist geplant, die Zuführungsleitung zum Minihof von DN 80 auf DN 100 zu erweitern und an zentraler Stelle einen Löschwasserbehälter zu errichten.

Der ehemalige Löschwasserteich ist als Biotop ausgewiesen und konnte daher nicht mehr für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Es wurde vom Vorhabenträger daher eine brandschutztechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben, die Alternativen vorschlägt. In der Stellungnahme wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 h ausgegangen, insgesamt also eine Löschwassermenge von 192 m³/h. Mit Stellungnahme vom 18.02.2020 wurde ein Löschwasser-Nachweis der Ingenieurgesellschaft d.b.R. für Bauwesen, Glatz und Kraus, Windach erarbeitet. Die Löschwassermenge war unzureichend. Als Ertüchtigungsmaßnahmen wurde die Erneuerung einer Pumpe im gemeindlichen Hochbehälter vorgesehen. Künftig erfolgt die Löschwasserversorgung über einen unterirdischen Tank im Baugebiet G. Der Tank hat ein Fassungsvermögen bis 200 m³ und kann daher die in der Stellungnahme

benötigte Menge zur Verfügung stellen. Es ist sicher zu stellen, dass der benötigte Druck dauerhaft aufrechterhalten werden kann. Ferner erfolgt die Errichtung eines weiteren Oberflurhydranten.

Den Anforderungen an Rettungswege und Löschwasserversorgung kann mit den Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, nachgekommen werden.

Die **Ammerseewerke gKU** nahmen zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Das Sondergebiet Gut Minihof Entraching ist durch die Ammerseewerke gKU schmutzwasser-technisch erschlossen. Das Entwässerungskonzept (Büro Glatz/Kraus) hinsichtlich der schmutzwassertechnischen Erschließung liegt den Ammerseewerken gKU vor.

Die Erschließung hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist durch die Ammerseewerke gKU nicht gesichert. Eine solche Erschließung wird von den Ammerseewerken gKU auch nicht hergestellt. Wie im Entwässerungskonzept des Büro Glatz/Kraus dargestellt, kann die Niederschlagswasserbeseitigung über eine private Kanalleitung in Richtung Süden zum Roßbach hin erfolgen. Dies ist in der Begründung des Bebauungsplanes soweit auch bereits dargestellt.

Werden bei der Ableitung des Niederschlagswassers weitere Grundstücke in Anspruch genommen, so sind entsprechende Leitungsrechte durch Eintragung im jeweiligen Grundbuchblatt auf Dauer zu sichern.

Die Ammerseewerke gKU baten darum, das Entwässerungskonzept des Büro Glatz/Kraus in den zugehörigen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen und als Grundlage für die geregelte Abwasserleitung (insb. NSW) dort zu verankern. Ein zusätzlicher Regelungsbedarf in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erübrigen sich damit.

Das Entwässerungskonzept des Büro Glatz/Kraus ist der Begründung zum Bebauungsplan unter Anlagen 3. „Konzept Niederschlagswasserbeseitigung; Erstellung durch: Ing.-Ges. Miller-Glatz-Kraus, Windach; Stand: 19.12.2019“ beigefügt.

In der Begründung des Bebauungsplanes ist folgendes dargelegt: „Die Ableitung über das benachbarte Grundstück Fl. Nr. 806/10 ist notariell zu beglaubigen. Eine mündliche Zustimmung des Eigentümers liegt bereits vor. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.“

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Vorplanung wurden verschiedene Größen und Anordnungen der geplanten Baufelder erwogen. Diese wurde zugunsten des gemeindlichen Planungsziel zum Bestandserhalt und der Vermeidung weiterer Ausdehnung von baulichen Anlagen zurückgenommen. Die anfänglich geplante Nutzung des Teiches als Löschwasser- und Schwimmteich wurde angesichts der ökologischen Bedeutung für die Amphibienpopulation verworfen. Die Biotopeigenschaft des kartierten Biotops wurde im Rahmen der saP Kartierungen bestätigt. Standortalternativen lagen nicht vor.

Alternative Standorte für die gegenständliche Planung schieden von vornherein aus, da solche entweder nicht vorhanden sind oder nicht zur Verfügung stehen.

Der Gemeinde ist darüber hinaus daran gelegen, dass sich der Zustand und das Erscheinungsbild der im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude verbessern und ist somit stark an der Entwicklung des Standortes interessiert.

Gemeinde

Finning, den

.....
Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister