

Gemeinde

Finning

VG Windach, Lkr. Landsberg a. Lech

Flächennutzungsplan

9. Änderung Sondergebiet Reiterhof

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: gk

Aktenzeichen

FIN 1-16

Plandatum

04.05.2021 (Feststellungsbeschluss)
27.10.2020 (Entwurf)
03.03.2020 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Flächennutzungsplan	3
	2.2 Gemeinderatsbeschluss	4
3.	Plangebiet	4
4.	Planinhalte	5
	4.1 Geänderte Darstellungen	5
	4.2 Planungsrestriktionen.....	6
	4.3 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	6

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 soll, mit Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2018, die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Finning (FNP) durchgeführt werden, in der das Gebiet als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesen werden soll. 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.

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. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Finning verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Erstaufstellung im Jahr 2002), für den bislang 8 Änderungsverfahren durchgeführt wurden.

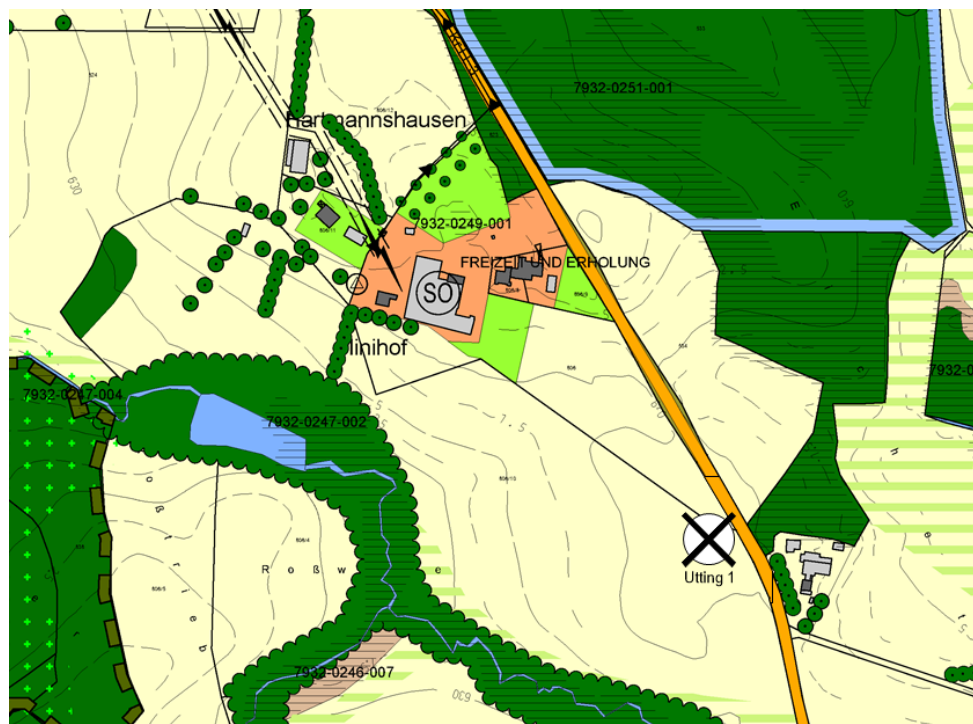


Abb. 1 Rechtswirksamer FNP incl. 8. Änderung (Bohrung „Utting“); o.M.

Laut bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplans liegt das Plangebiet z.T. im planungsrechtlichen Außenbereich. Es ist umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Östlich verläuft die Kreisstraße LL 3. Im Nord-Osten liegt ein Biotop, welches bis an den Geltungsbereich heranreicht. Im Plangebiet liegt ebenfalls ein Biotop. Auch süd-westlich des Plangebiets verläuft ein Biotop im Bereich der Gehölz- und Wasserflächen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße LL 3 liegt das Trinkwasserschutzgebiet Finning.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine Hauptabwasserleitung. Die Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen grenzt an den Geltungsbereich im Nord-Westen. An der Grenze entlang weiter südlich liegt eine Umspannstation. Die Altbohrung „Utting 1“ liegt südlich des Gebiets. Im und um das Gebiet sind Einzelbäume und Leitpflanzung dargestellt. Das Gebiet selbst ist durch Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung, als Grünflächen und als Sondergebietsflächen dargestellt.

2.2 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Finning hat in der Gemeinderatssitzung am 26.06.2018 die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

3. Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt südöstlich von Entraching, einem Ortsteil von Finning und umfasst die Flurnummern 806, 806/8 und 806/9 der Gemarkung Entraching. Diese befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Flächen sind als Sondergebiet Freizeit und Erholung sowie als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5 ha.

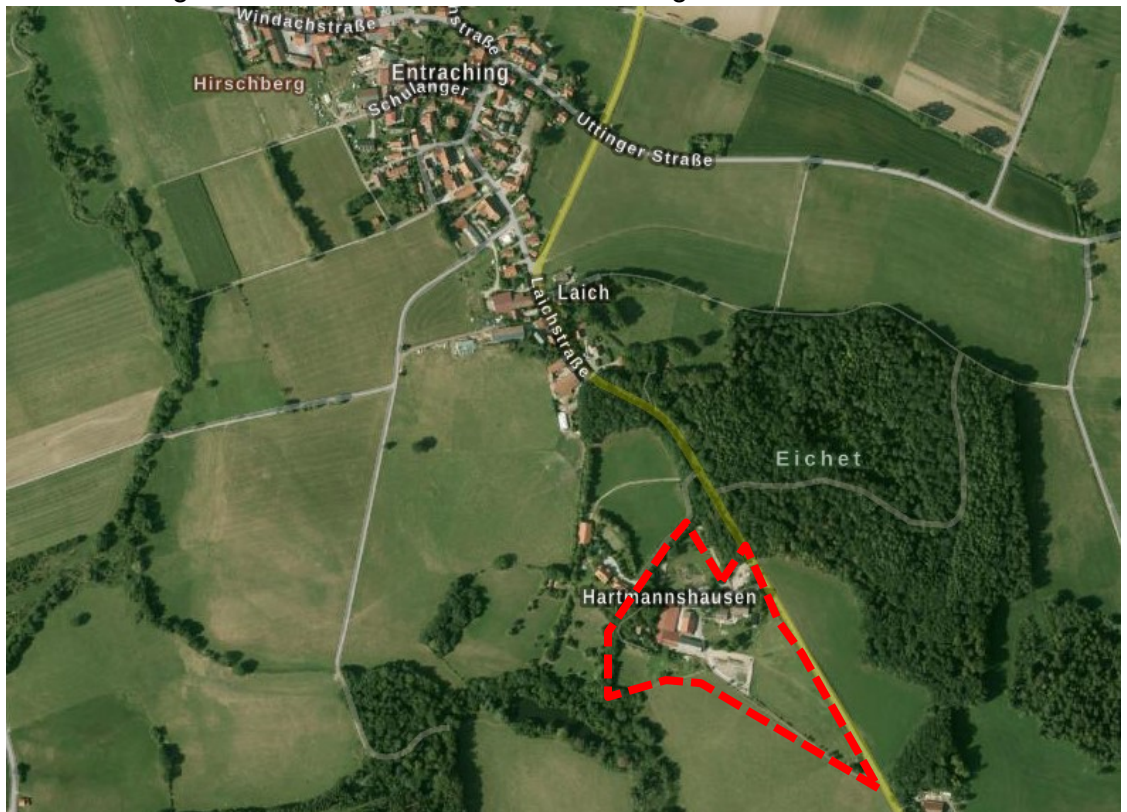


Abb. 2 Lage des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich an der Laichstraße (LL 3). Westlich schließt eine Wohnbebauung an. Der Ort Entraching liegt in ca. 0,5 km Entfernung in nördlicher Richtung.

4. Planinhalte

4.1 Geänderte Darstellungen

Der Änderungsbereich (Flurnummern 806, 806/8 und 806/9, Gemarkung Entraching) ist bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Freizeit und Erholung sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung geändert: Das bisherige Sondergebiet Freizeit und Erholung wird geändert in Sondergebiet Reiterhof, die Flächen für die Landwirtschaft werden als Grünflächen dargestellt, um die Entwicklungsabsichten der Gemeinde darzustellen.

Es ist neben der Hauptnutzung als Reiterhof auch eine Wohnnutzung geplant. Die Bildung eines neuen Ortsteils wird durch die Schwerpunktlegung auf die Nutzung als Reiterhof vermieden. Die Wohnnutzung umfasst v.a. bereits vorhandene Wohnungen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert das tatsächliche Ausmaß der einzelnen Nutzungen.

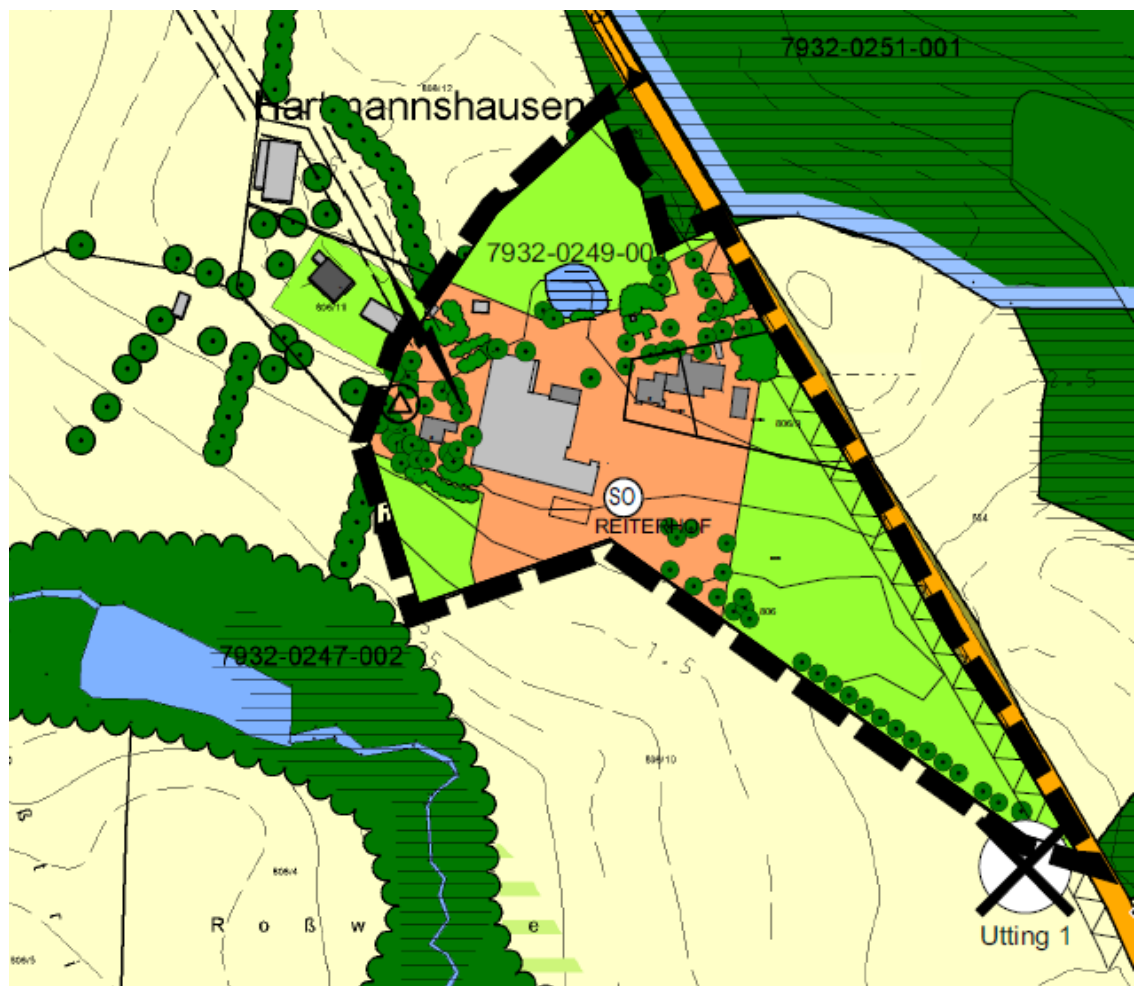


Abb. 3 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab

Die Gemeinde Finning legt Wert darauf, die Möglichkeiten der bestehenden Gebäude insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und ggf. moderaten Anbauten zu prüfen. Dadurch soll zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen beigetragen werden. Neubauten sollen sich im Plangebiet auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.

Daher wird in der 9. Änderung die Erweiterung der bisherigen Baufläche so gering wie möglich gehalten. Zur Sicherung von Grünflächen wurden die bisherigen Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt in Grünflächen.

Die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich 9. Änderung FNP	ca.	50.288 m ²

Sondergebiet Reiterhof	ca.	24.410 m ²
Grünfläche	ca.	25.878 m ²

Für die Laichstraße gilt als Kreisstraße (freie Strecke) bis zum Beginn der Ortsdurchfahrt eine beidseitige Anbauverbotszone mit einer Breite von 15 m.

4.2 Planungsrestriktionen

Dem Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Finning ist die Beurteilung der Planung hinsichtlich folgender Schutzgüter zu entnehmen. Bodendenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler sind die „Viereckschanze der späten Latènezeit“ (D-1-7932-0013) in ca. 450 m Entfernung im Süd-Osten und die „Verebneten Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-1-7932-0014) in ca. 450 m Entfernung im Osten.

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen.

Entlang der Kreisstraße LL 3 (Laichstraße) ist ein Lärmschutzwall im Bestand vorhanden. Dieser erweist sich als wirksam, wenngleich die Höhe des Walles für die Lärmemissionen des Verkehrslärms nicht ausreicht. Mit Festsetzung im Bebauungsplan soll die Ertüchtigung d.h. die Erhöhung des Walles im Nahbereich der Kreisstraße ermöglicht werden.

Mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm) aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr ist auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen. Zudem treten sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr auf.

4.3 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

4.3.1 Eingriffsermittlung

Die geplanten Bauflächen basieren überwiegend auf dem Bestand. Neubaumöglich-

keiten sind nur in einem begrenzten Umfang möglich. Eine weitere Zersiedelung der freien Landschaftsräume unterbleibt. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird weitestgehend erhalten.

Durch das Vorhaben: Sondergebiet Reiterhof werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet, für die gemäß § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 1 a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003). Hierbei wird zunächst geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Dies ist beim gegenständlichen Vorhaben der Fall. Für die vorliegende Planung wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 50.288 m². Im Bestand sind bereits umfangreiche Flächen versiegelt. Ein Großteil dieser Flächen kann weiter genutzt werden, da die zu Grunde liegende Nutzungsform des Grundstücks als Reiterhof fortgeführt wird.

Die Vorhabenträgerin hat eine Bestandskartierung der versiegelten Flächen anfertigen lassen.

Die Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist in vorliegendem Fall nicht ohne weiteres möglich, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung und die geringfügige Nachverdichtung und Neuversiegelung handelt. Die geplanten baulichen Anlagen wurden mit Baugrenzen umfahren. Weitere bauliche Anlagen außerhalb dieser Flächen sind zunächst nicht zulässig.

Demnach kann der Umgriff des zulässigen Eingriffs auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planerisch gut erfasst werden. Vorliegend wird der Eingriff nicht pauschal über das gesamte Plangebiet gelegt, sondern gezielt dort ermittelt, wo er stattfinden wird. Da dem Plan ein Vorhaben- und Erschließungsplan zu Grunde liegt, ist dies möglich. Die Eingriffsflächen werden dann einer Kategorie nach o.g. Leitfaden zugeordnet. Die Eingriffsschwere ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu bezeichnen, deswegen werden alle Eingriffe als Typ A bezeichnet.

Die Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden, im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese dargestellt. Die Herstellung weiterer Verkehrsflächen ist (abgesehen vom Treibweg) nicht vorgesehen und nicht zulässig. Als Eingriff ist der neu geplante Treibweg zu berücksichtigen. Dieser setzt sich teilweise auf und entlang des vorhandenen Feldweges fort. Ferner werden Stellplatzflächen angelegt, die teilweise zu einer Neuversiegelung führen.

Die ermittelten Eingriffsflächen wurden hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit untersucht. Es ergaben sich 2 verschiedene Kategorien:

Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Ackerflächen, Intensiv genutztes Grünland)

Kategorie I unten

Dies betrifft v.a. die Flächen im Nahbereich der Gebäude, die einer intensiven Nutzung unterworfen sind.

Kategorie I oben

Dies betrifft Eingriffsflächen, die noch nicht versiegelt sind oder einen Bezug zur umgebenden freien Landschaft aufweisen, dies sind z.B. die unversiegelten Teilflächen der zukünftigen Paddockflächen und die Eingriffsfläche des geplanten Treibwegs. Dieser ist zwar unversiegelt durch die intensive Beweidung jedoch von einem naturfernen Charakter geprägt.

Das Vorhabengebiet wird aufgrund des hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades eingestuft als

Eingriffstyp A.

Nach Leitfaden ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6.

Der Kompensationsfaktor wird in Abhängigkeit der Wertigkeit und der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt festgelegt:

Eingriffe in die Kategorie I unten: Kompensationsfaktor 0,3

Eingriffe in die Kategorie I oben: Kompensationsfaktor 0,5

Daraus ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von rund 1.300 m². Dieser soll auf dem Vorhabengebiet bereitgestellt werden.

4.3.2 *Ausgleichsmaßnahmen*

Südlich des Hauptgebäudes soll eine Streuobstwiese auf einer Fläche von 1.650 m² angelegt werden. Dazu sind als Herstellungsmaßnahmen die Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit gebietseigenen Saatgut vorgesehen. Mindestens 13 Obstbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20 cm, regionaltypische Sorte sind anzupflanzen.

Als Entwicklungsmaßnahme ist die zweimalige Mahd im Jahr (Ende Juni und Ende August) mit Abtransport des Mähgutes notwendig. Bei Abgang sind die Pflanzen in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Um die Wirksamkeit der Kompensationsflächen dauerhaft zu sichern, sind Nutzungen die das Erreichen und die Aufrechterhaltung des Entwicklungszieles beeinträchtigen, sind unzulässig. Die Fläche ist von betrieblichen Nutzungen räumlich z.B. durch einen Holzzaun (Weide- oder Koppelzaun) zu trennen. Damit soll eine visuelle und physische Barriere geschaffen werden, die ein unbewusstes Betreten oder Durchfahren verhindert.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist mittels Festsetzung im Bebauungsplan und als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des Durchführungsvertrages zu sichern.

4.3.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu vermeiden sind fol-

genden Maßnahmen zu berücksichtigen, siehe hierzu:

Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Erstellung durch: AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling; Stand: 08.07.2019

1. Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit: Um Beeinträchtigungen der Reproduktionsbedingungen der Avifauna vorzubeugen, sind Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutphase der Vögel durchzuführen. Dieser Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit wird vom 01.10. bis 28.02. (bzw. 29.02.) eines jeden Jahres definiert.
2. Überprüfung der Großbäume auf Fledermausbesatz: Vor ihrer Fällung sind Großbäume durch eine fachkundige Person auf mögliche durch Fledermäuse besetzte Quartiere hin zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind die Fällmaßnahmen einzustellen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.
3. Überprüfung der abzubrechenden Gebäudes auf Fledermausbesatz: Vor dem Abriss / Sanierung von Bestandsgebäuden sind diese durch eine fachkundige Person gründlich auf Fledermausvorkommen hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden können, sind die Abrissarbeiten einzustellen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz durchzuführen. Hier ist unter Beachtung der Ausschlusszeiten der Zeitpunkt des Gebäudeabrisses festzulegen.
4. Überprüfung des abzubrechenden Gebäudes auf gebäudebrütende Vogelarten: Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes ist dies durch eine fachkundige Person gründlich auf mögliche in und an Gebäuden brütende Vogelarten hin zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Zeitpunkten stattfinden, zu denen brütende Vögel nicht anwesend sind.
5. Erhaltung des Teiches: Aufgrund der großen Amphibienvorkommen ist der Löschteich weiterhin als Biotop einzustufen und als solches zu erhalten. Freizeitrelevante Nutzungen sind nur bei einer amphibiengerechten Umgestaltung mit speziellen Uferbereichen möglich.
6. Durchgängigkeit für Kleinsäuger: Um eine Barrierewirkung für Kleinsäuger ausschließen bzw. eine barrierefreie Durchgängigkeit gewährleisten zu können, sind die erforderlichen Einfriedungen und Zaunanlagen nach Außen und innerhalb sockellos, das heißt mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen.
7. Anlegen von Grünflächen und Anpflanzung von heimischen Gehölzen (Einzelbäumen, Sträuchern) im Bereich der un bebauten Grundstücksflächen: Verwendet werden dürfen ausschließlich heimische Baumarten und Sträucher zur Erhöhung der Vielfalt an Brutplätzen. Nachdem begrünte Flächen sich weniger stark aufheizen als asphaltierte, tragen diese Grünstrukturen auch zu einem an Hitzetagen verträglicheren Kleinklima bei.
8. Der Großteil des Gehölzbestandes und der Baumgruppen ist zu erhalten.

Diese entsprechenden Maßnahmen zum Artenschutz dienen der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen und Verbotstatbestände.

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhe-

stätten sind notwendig, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatschG zu verhindern:

1. Zum Schutz des Turmfalken ist ein alternativer, geeigneter Brutplatz (Einflugöffnung mit Nistbox) in einem der bestehenden Gebäude anzubieten. Diese Ersatznistbox ist bereits seit 2019 an der Werkstatt montiert.
2. Zum Schutz der Rauchschnalben sind in der Reithalle bzw. in einem Übergangsbau während der Abriss- und Neubauphase mind. 5 Nisthilfen und später im Inneren der neuen Reithalle ebenfalls mind. 5 spezielle Nisthilfen für Rauchschnalben anzubringen. Die Einflugmöglichkeiten sind dauerhaft, insbesondere während der Brutzeit, sicher zu stellen.

Die Maßnahmen sind räumlich in der Planzeichnung und im VEP verortet. Rauchschnalben nisten nahezu ausschließlich im Inneren von Gebäuden. CEF-Maßnahmen müssen so gestaltet sein, dass sie mit hinreichender Wahrscheinlichkeit wirksam sind. Daher sind die Rauchschnalbennisthilfen im Inneren der Gebäude anzubringen und es ist dafür Sorge zu tragen, dass die ausgewählten Gebäude während der Brutzeit dauerhaft Einflugmöglichkeiten aufweisen. Die Ersatz-Nisthilfen für Schnalben werden im Inneren des Werkstattgebäudes (Baugebiet B) und im Inneren des Geflügelhauses (Baugebiet F) montiert.

Gemeinde

Finning, den

.....
Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister