

Gemeinde

Finning

Verwaltungsgemeinschaft Windach
Landkreis Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

9. Änderung Sondergebiet Reiterhof

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 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

Aktenzeichen

FIN 1-16

Plandatum

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

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

1. Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

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, mit Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2018, wurde die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Finning (FNP) eingeleitet. Mit der Änderung sollte das Gebiet als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesen werden. 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 vorgesehen.

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 Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Zur Erörterung von planerischen sowie naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans ein Erörterungstermin (Scoping-Termin) mit den Fachbehörden durchgeführt. Das Ziel des Scoping-Termins vom 17.01.2019 war es, die Umsetzungsmöglichkeiten der Zielplanung zu erörtern und die planungsrechtliche Einschätzung der Fachbehörden sowie den Bedarf erforderlicher Gutachten festzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung 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 der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 03.03.2020 hat in der Zeit vom 30.03.2020 bis 22.05.2020 stattgefunden.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung 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 der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 27.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis 25.02.2021 beteiligt.

Die Gemeinde Finning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.05.2021 die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.05.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB festgestellt.

Das Landratsamt Landsberg a. Lech hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom, Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

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 Änderungsbereich der 9 Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 50.288 qm. Dabei entfallen 24.410 qm auf das Baugebiet Sondergebiet Reiterhof, 25.878 qm werden als Grünfläche dargestellt. Es werden 1.650 qm Ausgleichsflächen hergestellt, diese können allerdings nur auf Ebene des nachfolgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.

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 gefällte 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 nachfolgende 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 Untersuchungsgebietes 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.

Das Landratsamt Landsberg a. L., **Untere Immissionsschutzbehörde** verwies auf ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan.

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 Dateninformationssystems (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.

Die Regierung von OBB, **Höhere Landesplanungsbehörde**, stellte fest, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehe. Es wurde darauf hingewiesen, dass ein maßvoller Einzelhandel mit dem Charakter eines Hofladens sicherzustellen sei. Weitere Sonderbauflächen seien auf den Bereich der baulichen Anlagen zu beschränken. Koppeln bzw. Weideflächen seien soweit möglich als Grünflächen darzustellen. Die in einem früheren Verfahrenstand geäußerten Bedenken könne man zurückstellen. Die grundsätzliche Zustimmung wurde zur Kenntnis genommen. Die Beschränkung der Verkaufsfläche und der baulichen Ausdehnung im Allgemeinen fanden in der Abwägung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gut Minihof Entraching“ Berücksichtigung.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** erläuterte, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestünden, wenn Auflagen berücksichtigt werden die die folgenden Belange berücksichtigen:

Oberirdische Gewässer (Schutz und Erhalt des ehemaligen Löschwasserteichs), Überflutungen infolge von Starkregen (Eingangsgeschosse der Gebäude zum Schutz vor abfließendem Wasser 10 cm über Gelände ansetzen), Grundwasser (keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vorliegend, bei starkem Regen sei mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, Durch die Nähe zum Wasserschutzgebiet erhalte der vorsorgen-

de Grundwasserschutz eine besondere Gewichtung), Altlasten und schädliche Bodenveränderungen (im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bestünde. Nach dem Baugrundgutachten wurden allerdings Auffüllungen mit Bauschutt erkundet), Vorsorgender Bodenschutz, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, es ist geplant, Niederschlagswasser durch eine Erdbeckenkaskade gedrosselt dem südlich verlaufenden Langwiesgraben bzw. Rossbach bzw. den entsprechend aufgestauten Bereich zuzuleiten. Der Langwiesgraben mündet unterhalb der Einleitstelle in die Windach).

Nach erster Sichtung erschien die Planung mit einem ca. 200 m³ großem Rückhalteraum im Plangebiet grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Entwässerung erschien dahingehend ausreichend gesichert. Flachdächer sollten zugelassen 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 seien vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Das Landratsamt Landsberg ist bei notwendiger Bauwasserhaltung zu kontaktieren. Gegen den Bebauungsplan bestanden insgesamt keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die Ausführungen berücksichtigt werden.

Gemäß der dem Wasserwirtschaftsamt im weiteren Verfahren vorgelegten Abwägung des Gemeinderats wurden die Anregungen und Hinweise aus der Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 22.05.2020 in die Planung übernommen. Die Hinweise wurden demnach zur Kenntnis genommen und auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

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 auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

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 auf Ebene des Bebauungsplans beachtet.

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 Biotop-eigenschaft des kartierten Biotops wurde im Rahmen der saP Kartierungen bestätigt. Standortalternativen lagen nicht vor.

Gemeinde: Finning, den

.....
(Weißenbach, 1. Bürgermeister)