

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: gk

Aktenzeichen

FIN 2-32

Plandatum

27.10.2020 (Entwurf)
03.03.2020 (Vorentwurf)

Korrekturvermerk:
Änderungen gegenüber
Planfassung Vorentwurf in
blauer Schrift



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landes- und Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
3.5	Bodenschutz	10
3.6	Auslegungsfrist.....	10
3.7	Verfahren, Bestandteile des Bebauungsplanes	11
4.	Plangebiet	12
4.1	Lage und Größe	12
4.2	Nutzungen.....	13
4.3	Eigentumsverhältnisse	13
4.4	Erschließung	13
4.5	Emissionen	14
4.6	Flora/ Fauna.....	14
4.7	Boden.....	16
4.8	Denkmäler.....	18
4.9	Wasser.....	18
5.	Planinhalte	20
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	24
5.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	25
5.4	Bauliche Gestaltung	26
5.5	Verkehr und Erschließung	26
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	29
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	39
5.8	Immissionsschutz.....	39
5.9	Altlasten, Bodenschutz.....	39
5.10	Flächenbilanz	42
6.	Alternativen	42
7.	Verwirklichung der Planung	42
8.	Anlagen	43

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.

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.

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.

2. Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde begrüßt die Möglichkeit, das Plangebiet planungsrechtlich zu ordnen, nachdem mehrere Jahre Stillstand zum Verfall des Grundstückes und der Gebäude führten. Mit der Planung soll ein tragfähiges Betriebsmodell für das Grundstück ermöglicht werden. Nur eine vielfältige Nutzungsmischung sichert 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. [Um das Geschäftsmodell auf weitere Einnahmequellen zu stützen, ist vorgesehen eine Nutzungsmischung zu ermöglichen aus gewerblich betriebener Schreinerei, Wohnungen, Gastronomiebetrieb \(z.B. Hofcafé, Veranstaltungsraum\), Einzelhandel mit dem Sortiment Reiterbedarf und Souvenirs sowie Gästezimmer.](#)

Die Gemeinde legt Wert darauf, dass keine Splittersiedlung oder einer neuer Ortsteil

entstehen kann. Um dies sicherzustellen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, anhand dessen die konkrete Festlegung der Nutzungen möglich und gewährleistet ist. Nach Ansicht der Gemeinde ist mit dem derzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) die Entwicklung eines Ortsteils **mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen**.

Die Reiterhofnutzung ist flächenmäßig eindeutig dominierend im insgesamt ca. 5,0 ha großen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. **Weitere Ausführungen hierzu finden sich im Kapitel 5.1**. Die vorhandene Bebauung soll den Rahmen für die zukünftige Nutzung setzen. Der Abriss und Neuaufbau soll bei Bedarf an den vorhandenen Standorten der Gebäude möglich sein. Die weitere Ausdehnung nach Süden in die bisher unbebauten Flächen ist nicht vorgesehen. Lediglich die Überdachung einer Mistlege, ein Gewächshaus und eine Futterstelle sind in definierten Baugebieten **im bisher nur geringfügig bebauten Bereich des Plangebiets** zulässig, um den ordnungsgemäßen Reiterhofbetrieb zu ermöglichen.



Abb. 1 Vogelperspektive, Schrägansichten aus Süden, Modellfotografien von Müller-Hahl & Becherer, Architekten Part GmbH, Landsberg a. Lech;

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

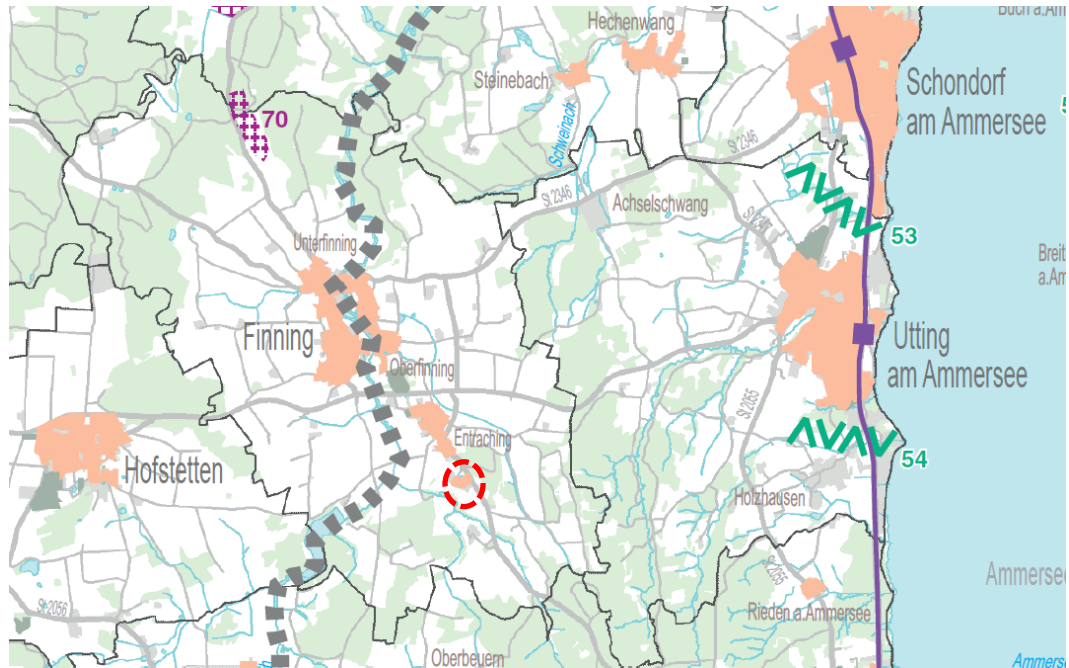


Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan München Karte 2 / Siedlung und Versorgung mit Markierung Plangebiet; o.M.

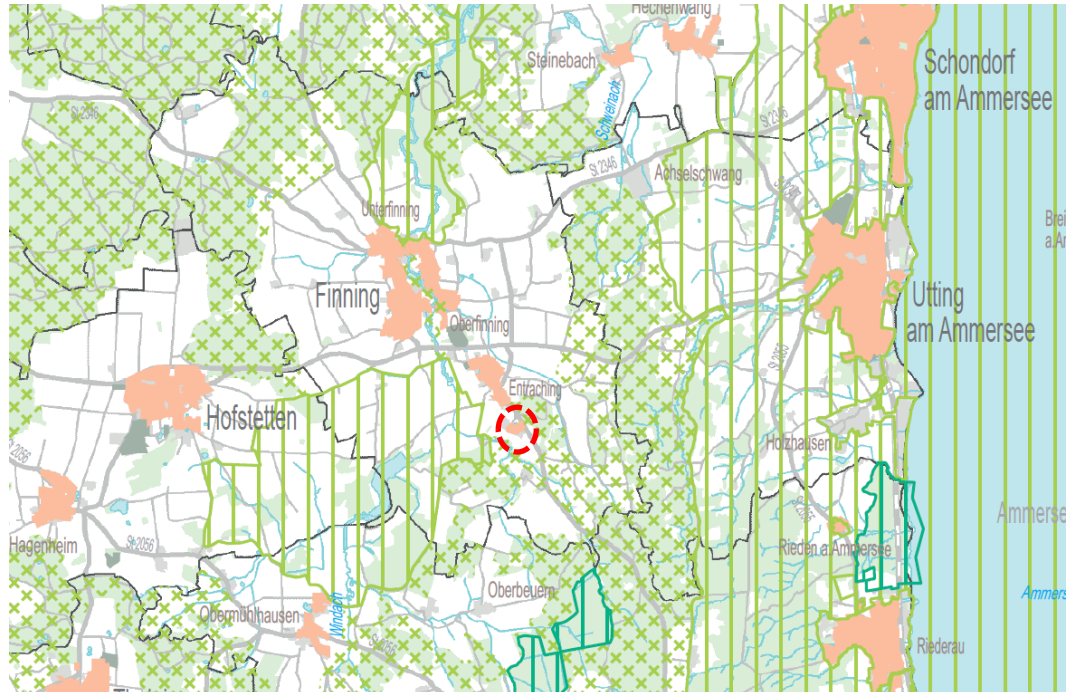


Abb. 3 Ausschnitt Regionalplan München Karte 3 / Landschaft und Erholung mit Markierung Plangebiet; o.M.

Das Plangebiet befindet sich im Erholungsraum Nr. 17, „Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“. Nach Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans München RP 14 liegt das Plangebiet

nahe einem regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystem.

Nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ ist das Plangebiet im Osten, Süden und Westen von landschaftlichem Vorbehaltsgebiet umgeben. Weiter im Westen von Entraching liegt ein Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß Regionalplan sollen das vorhandene Freizeit- und Erholungsangebot sowie die attraktive Erholungslandschaft der Region München nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Der hohe Freizeitwert der Region München resultiert lt. Regionalplan nicht nur aus der Schönheit der Landschaft und dem hohen Naturraumpotenzial, sondern setzt auch infrastrukturelle Einrichtungen voraus, welche es ermöglichen, den Freizeitbedürfnissen auch nachgehen zu können. Das Freizeit- und Erholungsangebot in der Region München ist stark geprägt durch vielfältige, aus der Tradition heraus gewachsene, eher kleinteilig dezentrale Einrichtungen. Die bestehenden und geplanten Einrichtungen im Plangebiet entsprechen vollumfänglich dieser Kategorie.

Eine Sanierung bzw. Neugestaltung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen des Plangebiets trägt diesem Grundsatz Rechnung. Von Seiten der Landesplanung werden daher – wie auch der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 08.01.2019 zu entnehmen ist – keine grundlegenden Einwände erhoben, zumal die geplanten Erweiterungen des Nutzungsangebots wie Hofladen oder Hofcafé als untergeordnete Nutzungen zur Hauptnutzung Reiterhof einzustufen sind.

[Weiteres zu Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung findet sich im Umweltbericht.](#)

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning liegt das Plangebiet in einem als SO Freizeit und Erholung dargestellten Bereich. Es liegen zwar einige Baugenehmigungen vor, dennoch ist das Plangebiet planungsrechtlich als Außenbereich zu bezeichnen. Es ist umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Östlich verläuft die Kreisstraße LL3. 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.

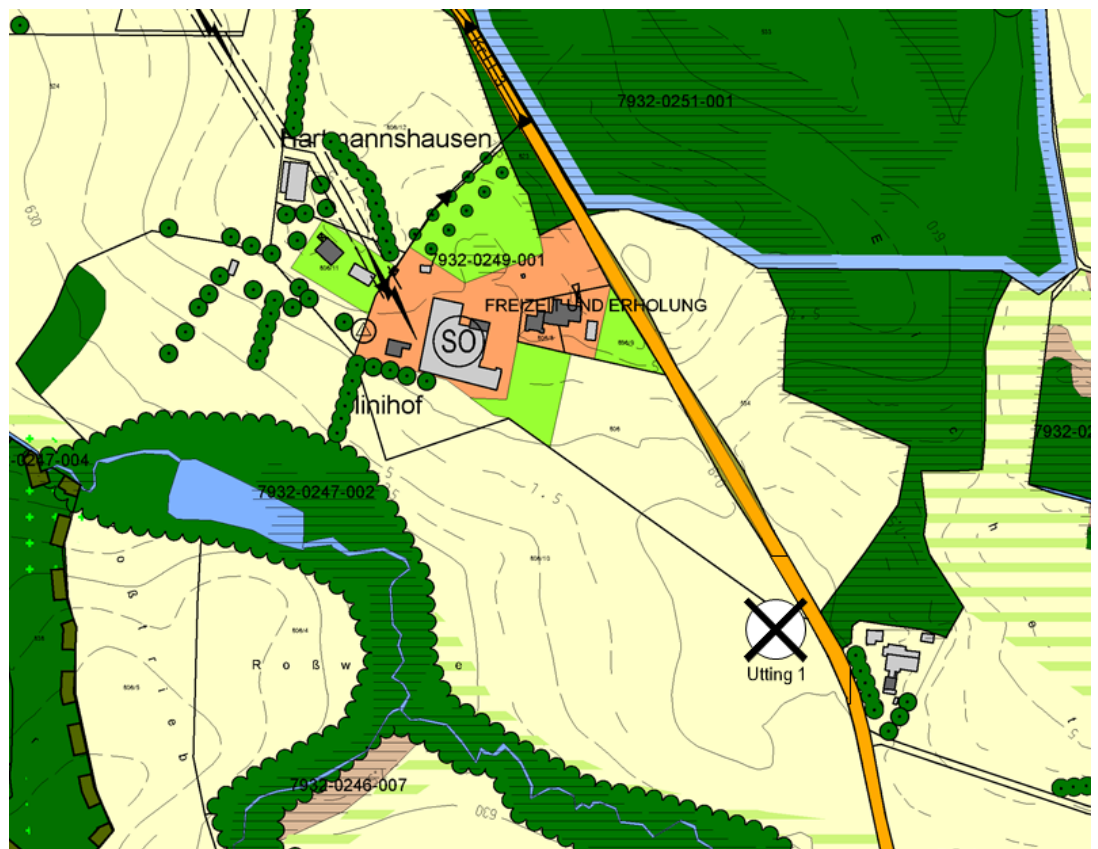


Abb. 4 Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Finning (Fassung vom 05.02.2002 incl. 8. Änderung)

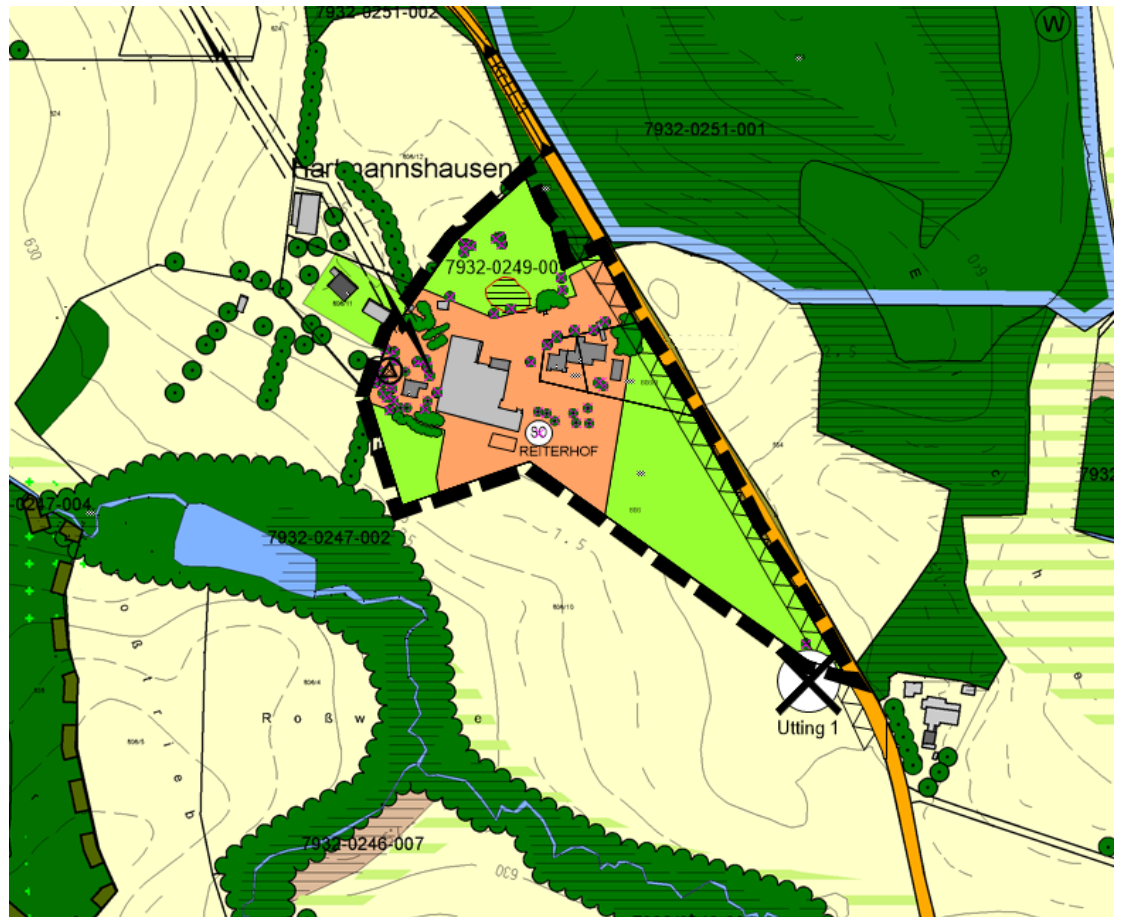


Abb. 5 Ausschnitt geplante 9. Änderung des Flächennutzungsplans (mit 8. Änderung FNP, Utting 1)

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren in der 9. Änderung geändert. Das bisherige Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ wird geändert in „Sondergebiet Reiterhof“. Angrenzend werden Grünflächen dargestellt. Vorhandene oder geplante Baumbestände werden übernommen.

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Satzungen sind im Plangebiet bislang nicht vorhanden.

3.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Angrenzend an das Plangebiet, entlang der östlichen Seite der Kreisstraße LL3 liegt das BayernnetzNatur-Projekt Nr. 127 „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Peißenberg“. Projektträger sind die Bayerischen Staatsforsten sowie die Regierung von Oberbayern. Ziel ist es, die biologische Vielfalt des Gebietes zu erhalten und zu entwickeln. Dies wird durch Maßnahmen wie der Gestaltung von Waldrändern zur Schaffung von Korridoren für den Biotopverbund oder der Renaturierung von Quellen realisiert.



Abb. 6 Luftbild mit Überlagerung des BayernNetzNatur-Projekts Nr. 127, o.M. Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand Juli 2019

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Durch die gegenständliche Planung werden die Ziele des BayernNetzNatur Projektes nicht beeinträchtigt. Mittels einer detaillierten Kartierung zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde sichergestellt, dass wertgebende Vegetationsstrukturen und Habitate ermittelt wurden. Die möglichen Beeinträchtigungen wurden bewertet und umfassende Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben.

Damit ist auch gesichert, dass evtl. vorhandene Funktionsbeziehungen zu den Flächen des BayernNetzNatur Projektes nicht beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet im Bereich des Teich liegt das Biotop „Kleiner Teich in Hartmannshausen“ (BK-Nr. 7932-0249-001). Nord-östlich grenzt das Biotop „Eichet bei Entraching“ (BK-Nr. 7932-0251-002) an das Plangebiet. Ca. 130 m östlich des Geltungsbereichs liegt ein Nieder- und Erdniedermoor (teilweise degradiert), welches zum Teil auch als Biotop „Niedermoor südöstlich von Eichet“ (BK-Nr. 7932-0252-001) ausgewiesen ist. Nord-westlich gelegen befindet sich Moorboden, der zum einen Teil als Nieder- und Erdniedermoor und zum anderen als Anmoorgley und Moorgley (mit gering verbreitetem Gley über Niedermoor, humusreicher Gley und Naßgley, teilweise degradiert) typisiert ist. Im Bereich des Roßbachs, süd-westlich des Plangebiets, ist das Biotop „Gehölzreiche Abschnitte an Roßbach und am Langenwiesgraben“ (BK-Nr. 7932-0247, Teilflächen 002 und 004) aufgeführt. Ausgleichs- und Ökoflächen sind im Untersuchungsgebiet und der Umgebung nicht verzeichnet.

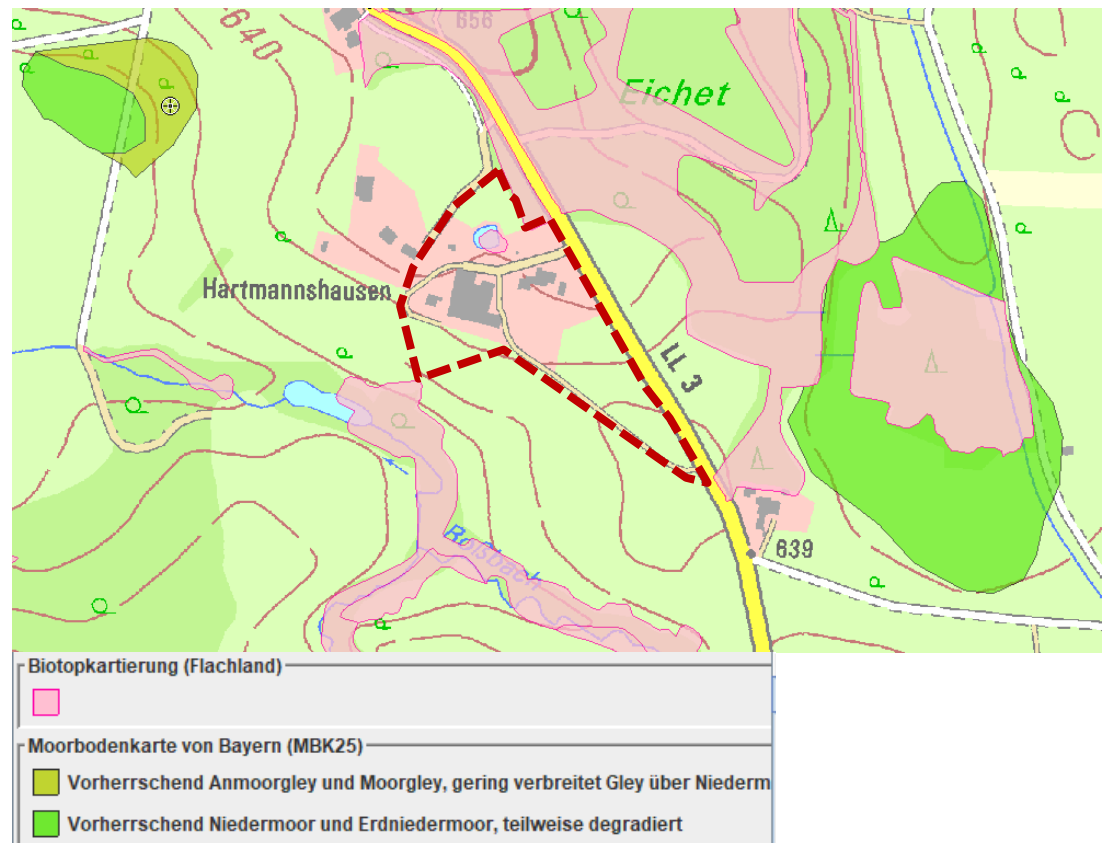


Abb. 7 Ausschnitt aus der Moorkarte und Biotopkartierung von Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, 12/2018), mit Umgriff des Geltungsbereichs; o.M.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen legt die Gemeinde Finning Wert darauf, die Möglichkeiten der bestehenden Gebäude insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und ggf. moderaten Anbauten zu prüfen. Neubauten sollen sich im Plangebiet auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken.

Das Betriebsmodell sieht flächenmäßig ganz überwiegend eine Nutzung als Reiterhof vor. Der Bestand, der ebenfalls für die Nutzung als Reiterhof mit Beherbergungsbetrieb ausgerichtet war, wird an einzelnen Stellen ertüchtigt, z.B. müssen die Dächer und teils auch die Gebäudesubstanz erneuert werden. Außerdem werden vorhandene Paddockflächen gesichert und geringfügig erweitert. Ein bestehender Feldweg soll verbreitert werden. Dadurch kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen, z.B. von Baugrenzen und zeichnerischen Festsetzungen zu Grünflächen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.6 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der

Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt (Scoping-Termin), mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte beinhaltet, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3.7 Verfahren, Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet Gut Minihof Entraching wird als **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** gemäß § 12 BauGB im sog. „Regelverfahren“ aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der Bebauungsplan besteht aus der **Planzeichnung**, vorliegender **Begründung**, einem **Umweltbericht** und dem **Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan sowie Ansichten und Grundrissen (M 1:200/ 1: 500/ 1:2000)**:

*Sondergebiet Gut Minihof Entraching, Vorhabens- und Erschließungsplan
Plannr. 01 bis 03.; Erstellung durch Müller-Hahl & Becherer, Architekten Part
GmbH, Landsberg a. Lech; Planstand: 19.10.2020*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Entwurfsverfassers Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH bureau für architektur, Kreuthofer Str. 14 a, 86899 Landsberg am Lech, Vorhaben: Sophia Madelung, Minihof 2, 86823 Entraching, ist Bestandteil der Satzung. Zur Umsetzung der im Durchführungsvertrag genannten Nutzungen hat sich der Vorhabenträger verpflichtet. Ungeachtet des Durchführungsvertrages sind ausschließlich die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zulässig. Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Finning und dem Vorhabenträger wird vor dem Satzungsbeschluss geschlossen.

4. Plangebiet

4.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Finning, südlich des Ortsteils Entraching (Luftlinie ca. 350 m) an der Kreisstraße LL3. Das Gebiet liegt auf ca. 645 m üNN. Es ist zum Großteil umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Nord-Osten grenzt Wald an das Plangebiet.

Dieses umfasst die Flurnummern 806 (teilweise), 806/8 und 806/9 der Gemarkung Entraching. Es weist eine Größe von ca. 5,0 ha auf. Ein Carport, der teilweise auf Fl. Nr. 806 und teilweise auf dem nachbarlichen Grundstück Fl. Nr. 806/11 errichtet wurde, ist nicht Teil des Geltungsbereiches.

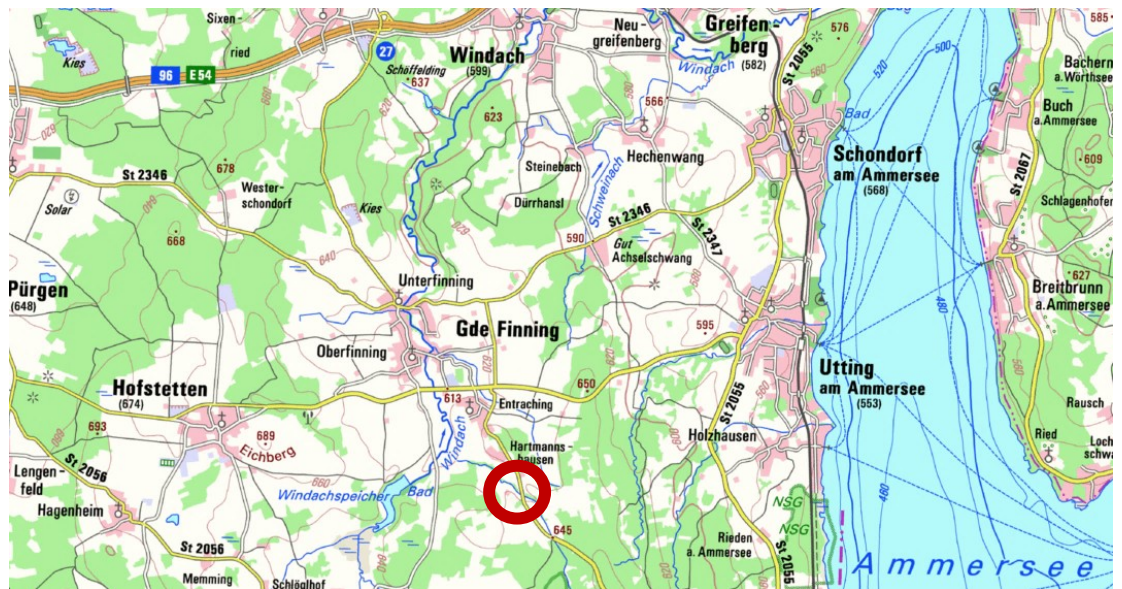


Abb. 8 Übersichtskarte, ohne Maßstab (BayernAtlas, 12/2018) Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand Juli 2019



Abb. 9 Luftbild des Plangebiets mit Parzellenkarte (BayernAtlas, 12/2018) mit Umgriff des

Geltungsbereichs; o.M. Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand Juli 2019

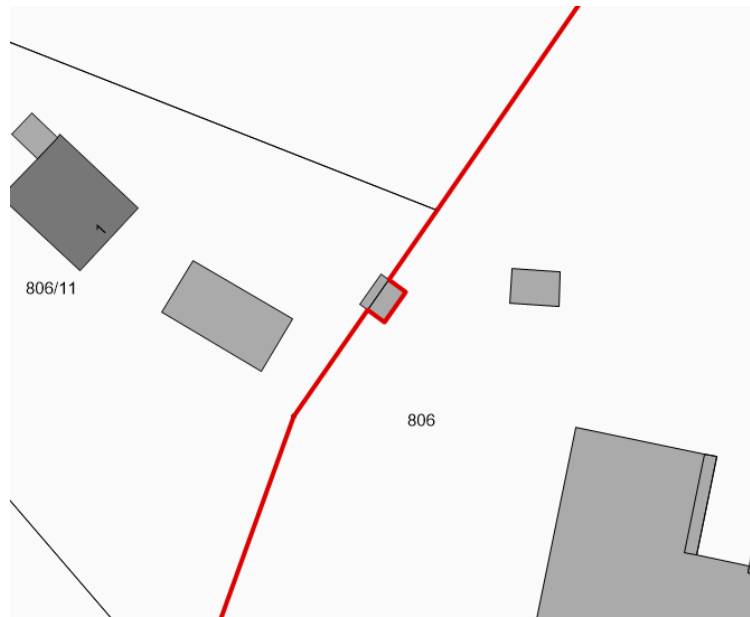


Abb. 10 Ausschnitt des Plangebiets mit Parzellenkarte (BayernAtlas, 12/2018) mit Umgriff des Geltungsbereichs in rot, ausgeklammerter Carport; o.M. Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Nutzungen

Im näheren Umfeld sind landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen zu finden. Westlich auf Fl. Nr. 806/11 schließt eine Wohnnutzung an.

Im Plangebiet selber werden die Gebäude bereits als Reiterhof genutzt. Darüber hinaus findet sich Wohnnutzung sowie Werkstattnutzung im Plangebiet.

Große Teile der Freiflächen werden als Pferdeweide bzw. als befestigte Koppel, als sogenannter Paddock genutzt.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet (bisher 3 Flurstücke) liegt im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die angrenzende öffentliche Straße (LL 3), unmittelbar östlich des Grundstücks gelegen. Die Zufahrt erfolgt über eine zentrale Zufahrt. Im Süden des Plangebiets ist ein Feldweg an die LL 3 angeschlossen. Diese Zufahrt wird nur gelegentlich genutzt. Die entsprechenden freizuhaltenden Sichtfelder und die Bauverbotszone von 15m Tiefe sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Ein ÖPNV Anschluss besteht nicht.

Im Plangebiet soll ein bestehender Parkplatz bei der Hauptzufahrt für Angestellte und Besucher weiterbenutzt werden.

Nach den Erkenntnissen des durchgeführten Baugrundgutachtens ist keine

Versickerung im Plangebiet möglich. Es ist geplant, das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen zu sammeln und über Vorfluter und Absetzschächte in den Roßbach einzuleiten. Gas-, Strom- und Telekommunikationsanschlüsse sind mit ausreichender Kapazität vorhanden.

4.5 Emissionen

Das Plangebiet wird als Sondergebiet festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets besteht bereits Wohnnutzung, nordwestlich angrenzend (Flur Nr. 806/11) findet eine Wohnnutzung statt. Der Ausbau weiterer Wohnnutzungen ist vorgesehen. Die Bewohner setzen sich aus den Betreibern und Fremdpersonen zusammen. Bei der bestehenden wohnbaulichen Nutzung (Hs. Nr. 3) innerhalb des Plangebiets handelt es sich nicht um einen Nachbarn, da das Wohngebäude Teil des Flurstücks Nr. 806 ist. Die Grundstücksgrenzen zu Fl.Nr. 806/8 und /9 sind zur Aufhebung vorgesehen. Im Plangebiet liegen als Emittenten die Pferdehaltung, die Schreinerei und das Hofcafé vor. Aus den angrenzenden Feldern sind auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft Emissionen (Staub und Schalleinwirkung, in der Erntezeit auch an Feiertagen, Sonntags und abends) zu erwarten. Von der angrenzenden öffentlichen Straße (LL 03) geht Verkehrslärm auf das Plangebiet aus. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt dort 100 km/h.

4.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet liegt im Naturraum Voralpines Moor- und Hügelland und dort in der Untereinheit Jungmoränenlandschaft im Ammer-Loisach-Hügelland. Das Plangebiet ist kontinental geprägt.



Abb. 11 Biotopkartierung, LSG und FFH Gebiet, ohne Maßstab, Plangebiet mittig, Quelle: © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand Juli 2019

Das Plangebiet liegt östlich des Landschaftsschutzgebiet Landschaftsteile um den Windachspeicher (LSG-Teilflächennummer LSG-00241.01, Verordnung in Kraft seit 28.06.1972) und des FFH Gebietes Windach (Nr. 7932-371)

Rund um das Plangebiet liegen mehrere Biotope vor. Im Plangebiet selbst liegt ein Teil des Biotops Nr. 7932-0251-002, Eichet und der bisherige Löschwasserteich ist als Biotop Nr. 7932-0249-001, Kleiner Teich in Hartmannshausen, kartiert.



Abb. 12 Übersichtskarte aus saP:
 grün: Baum- und Gehölzbestand laut Kartierung AGL,
 blau: bisheriger Löschwasserteich,
 grau: befestigte Flächen,
 beige: Kiesflächen,
 Hellgrün: Wiesenflächen,
 rote Linie: Geltungsbereich; Ersteller: AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung Quelle:
 © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung,
 EuroGeographics, Stand Juli 2019

Für das Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ausgearbeitet (Sondergebiet Freizeit und Erholung Minihof 2 der Gemeinde Finning, Gemarkung Entraching, Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Institut für ökologische Forschung, Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider, 82398 Etting-Polling, 08.07.2019 – siehe Anlage zur Begründung).

In der vorliegenden 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, u.a.:

- 8 Fledermausarten, u.a. die Zwergfledermaus jagend
- Lurche, Libellen, Schnecken
- Zahlreiche Vogelarten, u.a. Turmfalke und Rauchschwalbe

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. Ferner wurden Maßnahmen definiert, die das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG verhindert.

Im Zuge der Erstellung der saP erfolgte eine Bewertung des Baum- und Gehölzbestands.

Abb. 13 Bewertung Baumbestand; Erstellung durch: AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

4.7 Boden

4.7.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet kommen die Bodentypen Pararendzina und Braunerde vor, wie im Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte dargestellt.

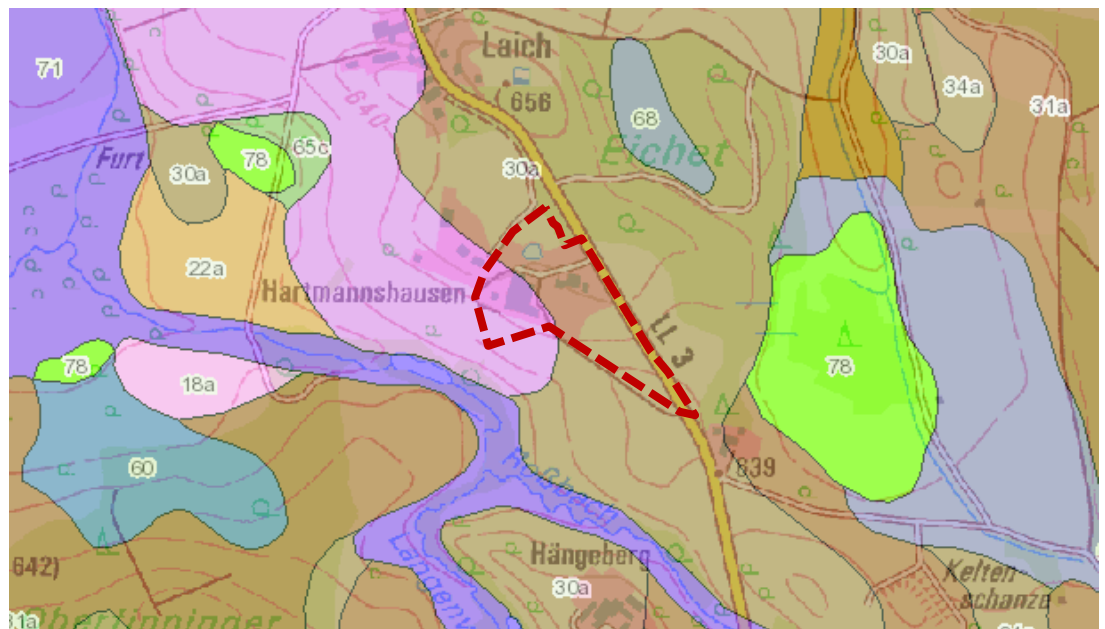


Abb. 14 Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte von Bayern (LfU, www.lfu.bayern.de, 12/2018) mit Umgriff des Geltungsbereichs; o.M.

Flächen in Rosa: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)

Flächen in Braun: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies

(Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Geologisch liegt das Untersuchungsgebiet lt. Bodengutachten auf der Grundmoräne des würmzeitlichen Lech-Ammersee-Gletschers. Der Untergrund besteht aus kiesigem Geschiebelehm bzw.- Geschiebemergel.

Ausweislich von Bohrprofilen der weiteren Umgebung sind die Geschiebemergel etwa 20 m mächtig. Der Untergrund ist durch geringe Wasserdurchlässigkeiten gekennzeichnet. Ein zusammenhängender Grundwasserleiter ist innerhalb der Moränen nicht zu erwarten.

Die in den Moränen häufig vorkommenden Kieslinsen können jedoch lokale Schichtwässer führen.

Lt. Bodengutachten sind zum Teil sind folgende Auffüllungen vorhanden, die im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand stehen:

- Kiesige Tragschichten für den Wegebau (sandig, schwach bis schluffiger Kies)
- Ungebundener Oberbau bzw. Bodenverbesserungsmaterial für Versiegelungen
- Lehmige Anschüttungen, die z.B. hangseitig an Gebäude angefügt wurden

Unterhalb der Auffüllungen folgt meist bindiges Moränenmaterial (stark frostempfindlich).

4.7.2 *Versickerungsfähigkeit*

Lt. Bodengutachten (Baugrund- und Schadstoffuntersuchung; Erstellung durch: Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee; Stand: 09.08.2019) waren die Oberböden im Bereich der Auffüllungen erdfucht bis feucht bei weicher Konsistenz und wiesen einen unauffälligen d.h. arttypischen Geruch auf. Die Wasserdurchlässigkeit liegt erfahrungsgemäß zwischen $1 \cdot 10^{-7}$ m/s und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Die Oberböden werden im Homogenbereich O.1 zusammengefasst.

Die Wasserdurchlässigkeit der Moräne schwankt mit der Korngrößenzusammensetzung. In den bindigen Moränen schwankt der kf-Wert im meist zwischen $1 \cdot 10^{-9}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die im Labor untersuchte, feinsandige Moräne ergab einen kf-Wert von $6,3 \cdot 1 \cdot 10^{-7}$ m/s. In der Moräne können Steine und Blöcke auftreten.

Der undurchlässige Untergrund bewirkt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich ist. Niederschlagswasser muss daher abgeleitet werden.

4.7.3 *Altlasten, Auffüllungen*

Es handelt sich nicht um eine Altlastenverdachtsfläche. Auf dem Gelände befinden sich jedoch mehrere kleine Bereiche mit künstlich aufgefüllten Böden, für die grundsätzlich ein Verdacht auf Verunreinigung bestand.

Die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde Landsberg a. Lech weist zum Scoping-Termin in einem Schreiben vom 08.01.2019 darauf hin, dass Vorgänge hinsichtlich rechtswidriger Abfallbeseitigung auf dem Areal bei der Abfallbehörde bekannt sind. Die von der Behörde geforderten Angaben zu den Auffüllungen (Haufwerken) und Abgrabungen/Aufschüttungen hinsichtlich Genese und Art der Materialien sind dem Bodengutachten zu entnehmen.

Lt. Bodengutachten weisen die aufgefüllten Böden mitunter leichte Schadstoffbelastungen auf. Betroffen sind die Parameter: unpolare Kohlenwasserstoffe, PAK und Blei. Die Messwerte liegen allerdings lt. Einschätzung des Gutachtens maximal in der Erheblichkeitsschwelle einer Verunreinigung. Aufgrund des lehmigen Untergrundes ist eine Grundwassergefährdung schon aus geologischen Gründen auszuschließen.

Ein nutzungsbedingtes Gefährdungspotenzial kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch entweder deutlich unterschritten werden oder die betreffenden Böden sich unter einer Versiegelung befinden.

Die im Gutachten festgestellten Verunreinigungen stellen kein Planungshindernis dar, da sie sich auf aufgefüllten Boden beschränken und keine Gefahrenpotenzial für die derzeitige und geplante Nutzung darstellen.

Fällt bei künftigen Erdarbeiten Auffüllmaterial an, ist dieses seitlich zu lagern und einer Deklarationsanalyse nach den einschlägigen Vorgaben zu unterziehen. Nach der erfolgten Einstufung in eine Einbauklasse kann das Material weiter verwertet werden.

4.8 Denkmäler

4.8.1 Bodendenkmäler

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.

4.8.2 Baudenkmäler

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

4.9 Wasser

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teich, der ausschließlich durch Niederschlagswassereinleitung gespeist wird. Das Niederschlagswasser wird auf einem der Bestandsgebäude gesammelt. Nach einem Defekt im Einleitungsrohr während der Eigentumsübergabephase ist der Teich nahezu trocken gefallen. Inzwischen liegt wieder ein üblicher Befüllstand vor. Der Teich wurde als Biotop kartiert, siehe Kapitel 4.6.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungs-gefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten. Das nächste Überschwemmungsgebiet verläuft 650 m westlich des Reiterhofs. Wassersensible Bereiche sind um das Gebiet vorhanden (siehe Karte).

Ein Trinkwasserschutzgebiet liegt laut Flächennutzungsplan nord-östlich des Geltungsbereichs (siehe Karte).

Heilquellenschutzgebiete liegen nicht in der Umgebung. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse in gewissem Umfang zu rechnen.



Abb. 15 Wassersensible Bereiche und Trinkwasserschutzgebiete (Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de, 12/2018), mit Umgriff des Geltungsbereichs; o.M.

4.9.1 Grund- und Schichtwasser

Lt. Bodengutachten vom 09.08.2019 wurde in keiner der 6 vorgenommenen Bohrungen Grund- oder Schichtwasser angetroffen. In Bohrung KRB 1 war die Moräne stellenweise durchfeuchtet, was auf lokales Schichtwasser hinweist. Ferner waren die Oberboden im Südwesten und auf der Fläche um den Weiher staunass. Im Hangbereich im Süden ist bei starkem Regen auch mit Hangzugwasser zu rechnen.

Aufgrund des gering durchlässigen bindigen Untergrundes ist damit zu rechnen, dass sich in Gruben, aber auch kiesigen Hinterfüllungen, Schichtwasser und Niederschlagswasser zeitweise bis nahe an die Geländeoberkante ansammeln kann. Es ist auch nicht als „wassersensibler Bereich“ kartiert.

Untergeschosse müssen auf Grund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes gegen mäßig bis hohe Einwirkung von drückendem Wasser abgedichtet werden. Möglich ist auch eine Drainage der Kellerhinterfüllräume.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Geltungsbereich vor. Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten wurden insgesamt 6 Kleinrammbohrungen bis max. 4,1 m unter Gelände abgeteuft: In keiner der Bohrungen wurde Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Allerdings ist nach den Autoren des Berichts nach starkem Regen mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Nach den Aufzeichnungen einer ca. 3.500 m tiefen Erkundungsbohrung südlich des Plangebiets (Erdölexplorationsbohrung Utting 1) wurde die Obere Süßwassermolasse als potentieller Grundwasserstauer im Tiefenhorizont von 25 m bis 670 m unter Gelände angesprochen.

Weiter grenzt das nördliche Plangebiet direkt an die Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets der Gemeinde Finning an. Nach dem Bohrprofil einer ca. 350

m nördlich gelegenen Grundwassermessstelle wurde der höchste Grundwasserstand am 19.04.1993 bei 7,55 m unter Gelände bzw. bei 629,06 müNN dokumentiert. Durch die Nähe zum Wasserschutzgebiet erhält der vorsorgende Grundwasserschutz eine besondere Gewichtung.

4.9.2 *Niederschlagswasserbeseitigung*

Bisher floss das anfallende Niederschlagswasser überwiegend unregelmäßig und oberflächlich ab. Vereinzelt sind bauliche Anlagen vorhanden, über die das Wasser gesammelt und abgeleitet wurde. Dazu dienen die Becken südlich des Baugebiets C, von dort wird das gesammelte Niederschlagswasser in den Vorfluter über ein Rohr geleitet. Vom Vorfluter läuft das Wasser weiter in den Roßbach.

Für das Vorhaben ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt worden (siehe Kapitel 5.5.3 und Anlage).

4.9.3 *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen.

4.9.4 *Löschwasser*

Die Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Es wurde daher ein Löschwasserkonzept erstellt (siehe Kap. 5.5.2 und Anlage).

5. **Planinhalte**

5.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Es wird ein Sondergebiet Reiterhof mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Gut Minihof Entraching“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Hauptnutzung ist der Reiterhof. Die vorgelegte Zielplanung sieht 9 Baugebiete vor (Baugebiet A bis I) mit folgenden Nutzungen, die den jeweiligen Flächenbedarfen zugeordnet sind:

Bau- gebiet	Geplante Nutzungen	Zulässige Grund- fläche (GR) Geschoss- fläche (GF)	Gesamtversie- gelung
A	Wohnnutzung, Wohngebäude mit max. 4 Wohneinheiten, davon 1 Betriebsleiterwohnung Veranstaltungen, Seminare und Tagungen Beherbergungsbetrieb mit max. 20 Gästezimmern Gastronomiebetrieb (Hofcafé) Einzelhandel mit dem Sortiment Reiterbedarf und Geschenkartikel (Souvenirs) Verwaltung, Büronutzung	650 m ² GF - 360 m ² GF - 100 m ² Verkaufs- fläche -	1.360 m ²
B	Wohnnutzung, Wohngebäude mit max. 3 Wohneinheiten, davon 1 Betriebsleiterwohnung Scheune für den Reiterhofbetrieb mit Nebenräumen Holzwerkstatt, Werkstatt Landmaschinen Verwaltung, Büronutzung zur Verwaltung des Reiterhofes	350 m ² GF	780 m ²
C	Pferdestall für ca. 30 Pferde mit Heuboden und Nebenräumen Reithalle mit Pferdeboxen und angegliederten Räumen (z.B. Zuschauergalerie, WC, Waschräume, Umkleiden) Überdachter, seitlich offener Reitplatz		2.400 m ²
D	Überdachte, seitlich offene Mistlege		325 m ²
E	Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten		285 m ²
F	Geflügel- und Kleintierhaus (z.B. Hühner, Ziegen, Hasen)		65 m ²
G	Maschinenhalle, Gerätelager Löschwasserbehälter mit mind. 200 m ³ Fassungsvermögen		430 m ²
H	Gewächshaus		50 m ²
I	Futterstelle		20 m ²

Im Plangebiet ist eine Nutzungsmischung geplant. Neben der Reiterhofnutzung sollen auch Wohnnutzungen, Beherbergung mit Gästezimmern, Seminargebäude und eine gewerblich betriebene Schreinerei zulässig sein. Die Gemeinde Finning

legt jedoch Wert darauf, dass sich im Plangebiet kein Ortsteil entwickeln kann, d.h. ein Übergewicht auf dem Wohnen entsteht, sondern Schwerpunkt der Nutzung auf dem Reiterhof liegt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass das Konzept in seiner Mischung aus Reiterhof und Wohnen eine wesentliche wirtschaftliche Stabilisierung erfährt und damit die dauerhafte Fortführung des Konzeptes erst gewährleistet ist. Dies ist einer der Gründe für die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Damit kann sichergestellt werden, dass nur die dort dargestellten Nutzungen im jeweils zulässigen Umfang entstehen.

Die Freiflächen sind ausschließlich der Reiterhofnutzung zu zuordnen, diese setzen sich aus Weiden, Koppeln und Paddocks zusammen. Schon deswegen dominiert diese Nutzung das Plangebiet deutlich. Das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes wird dauerhaft von der Reiterhofnutzung geprägt. Aber auch bei Betrachtung der Gebäude wird das Übergewicht der Reiterhofnutzung erkennbar. In der nachfolgenden Übersicht sind die jeweiligen Nutzungen farblich dargestellt.



Abb. 16 Vorhabenplan GUT MINIHOF mit Nutzungen der Bauflächen, Planstand 31.08.2020, Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH, bureau für architektur; o.M.

Mit der **Farbe Rot** sind alle Grundflächen die für die **Wohnnutzung** vorgesehen sind, eingefärbt.

Im Baugebiet A besteht ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten (WE). Durch die Planung soll eine Betriebsleiterwohnung für das Seminaregebäude in diesem Baugebiet entstehen. Im Baugebiet B im bestehenden, ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude, sind 3 Wohneinheiten vorgesehen. Das Baugebiet E umfasst ein bestehendes Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten.

Mit der **Farbe Grau** sind alle Grundflächen die für die **gewerbliche Nutzung** vorgesehen sind, eingefärbt:

Im Baugebiet A sind eine Seminarnutzung, ein Beherbergungsbetrieb sowie ein Laden mit Reiterbedarf und Souvenirs geplant.

im Baugebiet B ist eine Holzwerkstatt bzw. Schreinerei sowie eine Landwerkstatt im ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude geplant.

Mit der **Farbe Braun** sind alle Grundflächen, die für die **Reiterhofnutzung** vorgesehen sind, eingefärbt; dazu gehört eine Reithalle in einer Größe von 20 x 40 m mit Vordach und Reitplatz im Baugebiet C, einem Pferdestall für ca. 30 Pferde mit Heuboden ebenfalls im Baugebiet C und einer überdachten Mistlege in Baugebiet D. Die Paddocks sind in der oben abgebildeten Darstellung nicht eingefärbt, da sie sich nicht als Gebäude darstellen, sind aber als bauliche Anlage (Versiegelung) ursächlich der Reiterhofnutzung zu zurechnen.

In Baugebiet B sind eine Scheune, die Verwaltung des Reiterhofs, eine Sattelkammer und die Landmaschinenwerkstatt geplant. Im Baugebiet G soll die Maschinenhalle mit unterirdischem Löschwassertank entstehen. Im Baugebiet F wird das Kleintierhaus planungsrechtlich gesichert.

Es ist bei der Bewertung des Mischungsverhältnisses zwischen Reiterhof und Wohnnutzung zu berücksichtigen, dass für 8 der 9 geplanten Wohneinheiten bereits Baugenehmigungen vorliegen oder Bestandsschutz besteht.

In Baugebiet A besteht ein Einfamilienhaus im westlichen Bereich des Baugebiets mit ca. 290 m² Wohnfläche (Baugenehmigung vom 04.04.1966; AZ: 602-Ref. 6 B-11/8/65). Aus diesem großzügigen Einfamilienhaus entstehen durch bauliche Veränderungen insgesamt 3 Wohneinheiten mit insgesamt 300 m² Wohnfläche. Das Gebäude bleibt erhalten, es wird jedoch grundlegend saniert, z.B. wird das Dach im Zuge der energetischen Sanierung erneuert. Die hier geplanten Wohneinheiten liegen also insgesamt in einem bestehenden Gebäude mit Bestandsschutz. Die neunte Wohneinheit entsteht hier im Ersatzbau für das Pensionsgebäude, als Betriebsleiterwohnung für den Beherbergungsbetrieb.

In Baugebiet B handelt es sich um den ursprünglichen Bauernhof mit Wohnteil im Norden, einem Stall und einer Scheune. Das Gebäude ist in allen historischen Lageplänen (seit 1879) dargestellt. Die Giebelbreite beträgt ca. 15 m, die Dachneigung 40°, die Gebäudehöhe ca. 12 m und die Tiefe des Wohnteils beträgt 7,5 m. Es handelt sich um insgesamt 3 Vollgeschosse inklusive Dachgeschoss. Dieses Gebäude bleibt erhalten und wird nicht erweitert. Eine grundlegende Sanierung ist notwendig.

Die Scheune bleibt für den Reiterhof in Betrieb; in Stall und Tenne (im EG) werden eine Landmaschinenwerkstatt (für den Reiterhof) und eine Holzwerkstatt / Schreinerei (als Gewerbe) eingebaut. Aus den in der Gebäudehülle des Wohnteils möglichen Wohn-, Nutzflächen von ca. 270 m² entstehen drei Wohneinheiten (mit insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche) und eine Büroeinheit für die Verwaltung des Reiterhofs mit ca. 70 m².

Im Baugebiet E besteht das ehemalige Reitlehrerhaus als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, es sind also 2 Wohneinheiten genehmigt (Baugenehmigung vom 20.07.1973, AZ: B 1172 / 2005.2), der Bestand bleibt unverändert. Eine Sanierung ist demnächst notwendig.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich von den neun zulässigen

Wohneinheiten 8 Wohneinheiten in bereits bestehenden Gebäuden befinden; durch Sanierung und Umbau entstehen die neuen, kleineren Wohneinheiten; die Wohnungen werden genutzt als Eigentümerwohnung, als Betriebsleiterwohnungen (Reiterhof und Pension), als Hausmeisterwohnung für die Gesamtanlage und als kleine Mitarbeiter-, Auszubildenden-, Praktikantenwohnungen; eine einzige Wohnung entsteht im Neu-, bzw. Ersatzbau des Pensionsgebäudes.

Für das Gästehaus, den Beherbergungsbetrieb mit 20 Zimmern, für eine Gaststätte und Diskothek existiert eine Baugenehmigung vom 02.04.1986, AZ: M 0367.10.85; dieses Gebäude ist nicht erhaltenswert; es wird ersetzt durch einen Neubau. Die Diskothek wird allerdings nicht wieder beantragt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die Gebäude sind im Bestand z.T. bereits länger als 50 m. Daher wird die offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Bauräume orientieren sich am Bestand bzw. an den bereits versiegelten Bereichen.

Aus der Bestandssituation erklärt sich auch, dass die Abstandsflächenregelungen der BayBO nicht angeordnet werden. Die zulässigen Abstandsflächentiefen ergeben sich aus den vermaßten zeichnerischen Festsetzungen der Baugrenzen in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen.

Aufgrund dessen, dass die Gebäude bereits im Bestand vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Wohnnutzung (die nicht überall zulässig ist) gegeben ist. Durch Ortseinsichtnahme bestätigt sich diese Einschätzung.

Zwischen dem bestehenden Wohnhaus (Baugebiet E und C) kann eine geringfügige Verschlechterung gegenüber dem Bestand eintreten, da die zulässige Firsthöhe im Baugebiet C von 651,11 m ü NHN im Bestand auf zulässige 656 m ü NHN erhöht wird. Die Wandhöhe (die hier traufseitig zum Wohnhaus im Baugebiet E steht) ist auf 6 m über dem Fertigfußboden begrenzt. Beide Höhen sind in absoluten Höhen festgesetzt worden. Alle festgesetzten Höhen weichen von den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Werten ab, da unterschiedliche Ermittlungsmethoden verwendet werden und der Bebauungsplan eine geringfügige Flexibilität für Abweichung bei der baulichen Umsetzung berücksichtigen möchte. Bei einem festgesetzten Abstand von 9 m zwischen den Baugrenzen kann dennoch von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung auch in diesem Fall ausgegangen werden. Dies begründet sich auch darin, dass die zulässige Firsthöhe nicht an der Baugrenze, sondern nur mittig im Gebäude erreicht werden wird (bei Berücksichtigung der zulässigen Dachneigung). Damit erhöht sich der Abstand von mind. 9 m um zusätzliche 12,5 m auf insgesamt ca. 21,5 m.

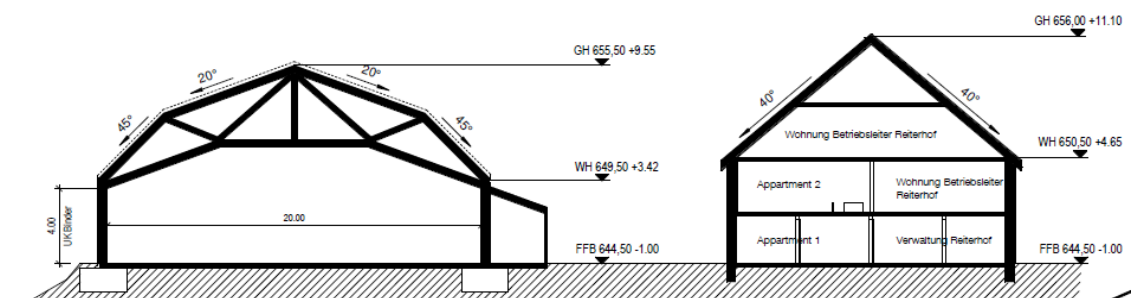


Abb. 17 Vorhabenplans- und Erschließungsplan Minihof Entraching, Querschnitt Reithalle im Baugebiet C und geplant. Gebäude im Baugebiet E, Planstand 26.08.2020, Müller-Hahl & Becherer Architekten PartGmbH, bureau für architektur; o.M.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt unmittelbar östlich des Baugebiets E kein Gebäude dar, sondern nur einen Reitplatz. Dadurch verbessert sich sogar die Belichtungssituation gegenüber dem Bestand. Die geplante Reithalle endet ca. auf Höhe des Bestandshauses im Baugebiet E. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch die bauliche Ausnutzung bis zum Stallgebäude. Dies soll eine zukünftige Überdachung des Reitplatzes bereits jetzt berücksichtigen und ermöglichen.

5.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Finning in ihrer derzeit gültigen Fassung, i. d. F. vom 07.05.2018.

Nebenanlagen wie Schuppen oder kleine Unterstände sind nur im festgesetzten Umfang (in den vorgesehenen Flächen) und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit wird eine weitere bauliche Entwicklung der verbliebenen Freiflächen verhindert.

Es sind folgende Stellplatzberechnungen erfolgt.

Gemäß aktuellem Planungsstand sind 70 Stellplätze zeichnerisch dargestellt. Zusätzlich notwendig werdende Stellplätze- z.B. aus einem beim Betrieb des Vorhabens festgestelltem Bedarf sind innerhalb der Baugrenzen zulässig; das bedeutet insbesondere in den Baugebieten B und C können bei Bedarf mind. weitere 10 Stellplätze ausgewiesen werden.

Nach Stellplatzsatzung ergibt sich die folgende Anzahl notwendiger Stellplätze:

in Baugebiet A

Wohnhaus mit 3 WE :	3 x 2 ST =	6 ST
Seminarhaus mit 1 WE	1 x 2 ST =	2 ST
Cafe / Einzelhandel mit 100 m ² Nettonutzfläche:	100 : 10 =	10 ST
Beherbergung mit 20 x 2 Betten sind max. 20 Doppelzimmer:		20 ST
9 Beschäftigte in Pension, Cafe, Laden :	9 : 1,5 =	6 ST
„A“ gesamt :		44 ST

in Baugebiet B

Wohnteil ehem. Bauernhof: 1 WE + 2 App.:		4 ST
Werkstatt Landmaschinen: 1,5 Beschäftigte:		2 ST
Werkstatt Holz: 3 Beschäftigte: 3 : 1,5 =		2 ST
B gesamt:		8 ST

in Baugebiet C

Stall / Reithalle mit 30 Pferden (davon 8 Eigentümerpferde)		
je 3 Pferden 1 Stellplatz:		10 ST

in Baugebiet E

Wohnhaus mit 2 WE: 2 x 2 ST:		4 ST
------------------------------	--	------

notwendige Stellplätze gesamt: $44 + 8 + 10 + 4 = 66$ ST

5.4 Bauliche Gestaltung

Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer, Mansard-Satteldächer und Mansard-Walmdächer zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Pultdächer zulässig. Mit diesen Dachformen können Hauptgebäude entstehen, die sich an die ländlich, dörflich geprägte Umgebung bzw. an den Baustil von Entraching anpassen. Flachdächer sind ausnahmsweise mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dies leistet einen Beitrag zum Rückhalt von Niederschlagswasser bereits auf den Dachflächen und ermöglicht eine verzögerte Abgabe in das Entwässerungssystem. Gauben werden erst ab einer Hauptdachneigung von 35° zugelassen, Dacheinschnitte sind unzulässig, um ruhige Dachlandschaften zu gewährleisten. Weitere Festsetzungen zu Gauben werden getroffen, die sicherstellen sollen, dass die Dachaufbauten maßstäblich bleiben und sich einfügen. Die Dachfarbe soll weiterhin dem Bestand und der üblichen Farbgestaltung in der näheren Umgebung entsprechen und wird daher rot, rot-braun oder anthrazit festgesetzt.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind möglichst flach auf dem Hauptdach und in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen. **Dadurch werden sie weniger als Störelemente wahrgenommen.**

5.5 Verkehr und Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung, Brandschutz

Das Plangebiet wird weiterhin über die Kreisstraße LL 03 (Laichstraße) erschlossen. Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind bereits vorhanden. Entlang der Kreisstraße ist eine Bauverbotszone von 15 m zu berücksichtigen. Die Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 200 m sind von Sichthindernissen frei zu halten, dies betrifft im Plangebiet lediglich kleinflächige Vegetationsbestände unmittelbar an der Straße.

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. **Eine Ein- und Ausfahrt in Vorwärtsfahrt ist möglich. Ggf. kann über das benachbarte Grundstück vorwärts ausgefahren werden.**

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

5.5.2 Frischwasser, Löschwasser und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist weiterhin gewährleistet.

Die Entwässerung wurde in den Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend geplant und bei den Ammerseewerken zur Genehmigung beantragt.

Es wird als Anlage beigelegt.

Daher wurde für das Gebiet ein neues Abwassersystem für die Ableitung des Schmutzwassers in Abstimmung mit den Ammerseewerken gKU in Eching geplant. Dieses liegt den Werken vor und wurde von diesen in der geplanten Ausführung auch zwischen zeitlich genehmigt.

Bezüglich der Frischwasserversorgung und der Gewährleistung des Brandschutzes wird die Kapazität des Wassernetz angepasst. Es ist geplant, die Zuführungsleitung zum Minihof von DN 80 auf DN 100 zu erweitern und [in der Maschinenhalle im Baugebiet G einen Löschwasserbehälter mit mind. 200 m³ Kapazität zu errichten.](#)

Es wurde vom Vorhabenträger daher eine brandschutztechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben, die Alternativen vorschlägt (siehe Anlage). 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 des Ingenieuresellschaft d.b.R. für Bauwesen, Glatz und Kraus, Windach erarbeitet. Dort wird der Bestand als unzureichend beschrieben (vgl. hierzu Anlage). Als Ertüchtigungsmaßnahmen war die Erneuerung einer Pumpe im gemeindlichen Hochbehälter notwendig. [Durch die Gemeinde Finning wurde eine Druckerhöhung eingebaut, die für die erforderlichen Betriebsdrücke in den Leitungen sorgt.](#)

Ferner erfolgt die Errichtung eines weiteren Oberflurhydranten (weitere Details siehe o.g. Anlage). Der ehemalige Löschwasserteich ist als Biotop ausgewiesen und kann daher nicht mehr für die Löschwasserversorgung genutzt werden.



Abb. 18 ehemaliger Löschwasserteich

5.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die künftigen Planungen wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungs-(vor)konzept erstellt (Stand 19.12.2019, Ersteller: Ing. Ges. Miller-Glatz-Kraus, Windach). Dieses liegt als Anlage bei. Das Konzept benötigt eine wasserrechtliche Erlaubnis. [Die wasserrechtliche Genehmigung wurde nach geringfügiger Anpassung in der Vorreinigung und in der Ausstattung mit Schiebern, die eine](#)

Abflussunterbrechung im Notfall ermöglichen, in Aussicht gestellt.

Bisher floss das anfallende Niederschlagswasser überwiegend ungeregelt und oberflächlich ab. Vereinzelt sind bauliche Anlagen vorhanden, über die das Wasser gesammelt und abgeleitet wurde.

Lt. Konzept wäre es grundsätzlich möglich ohne Rückhaltung einzuleiten. Aus Gründen des Gewässerschutzes und da bereits Becken (südlich von Baugebiet C) vorhanden sind, wird die Einleitungs menge dennoch gedrosselt.

Da auf Grund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden kann, sind künftig die Sammlung sowie die vorgereinigte und gedrosselte Ableitung zum Roßbach (nach Einschätzung des Verfassers des o.g. Konzepts = „kleiner Hügel- und Berglandbach“) geplant. Eine Notwendigkeit zur Vorreinigung ergab sich lt. o.g. Konzept nicht. Zum Schutz des Gewässers sind jedoch an dezentraler Lage einzelne Absetzschächte im Kanalnetz sowie als Absetzbecken dienende Erdbecken (südlich von Baugebiet C) geplant (diese sind im Bestand vorhanden, werden aber zum ordnungsgemäßen Einsatz ertüchtigt).

Durch die Neugestaltung wird durch die Rückhaltung und Vorreinigung eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation erzielt. Daher ist keine negative Beeinflussung des Gewässers bzw. Dritter zu erwarten.

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.

Das auf den befestigten Paddocks anfallende Niederschlagswasser soll in einer Mulde südöstlich des südlichen Paddocks gesammelt und zur Versickerung gebracht werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist damit die Erschließung gesichert, da erkennbar ist, dass die erforderlichen Maßnahmen umsetzbar und evtl. Konflikte lösbar sind.

5.5.4 Energieversorgung, Telekommunikation

Der Anschluss an die leitungsgebundene Telekommunikations- und Energieversorgungsinfrastruktur ist vorhanden.

5.5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfuhr von Restmüll und Wertstoffen ist gewährleistet.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.6.1 Grünordnung

Der vollständige Baumbestand des Plangebiets wurde mit nachweislicher Fachkenntnis durch das Büro AGL (Arbeitsgruppe für Landnutzung, Institut für ökologische Forschung) kartiert und bewertet. Im Ergebnis liegt ein Lageplan mit Nummerierung der Bäume und Baumgruppen und Bewertung in der Fassung vom 30.04.2019 vor.



Vergrößerte Legende:

- grün: besonders erhaltenswerter Altbaum, mittlere bis hohe Bedeutung
- gelb: erhaltenswert, mit mittlerer bis geringer Bedeutung und guter Vitalität
- orange: nicht erhaltenswert aufgrund eingeschränkter Vitalität, geringen Alters oder des (potentiellen) Eschentriebsterbens
- B50 saP- relevant, ausführliche Beschreibung hier

Abb. 19 Bewertung Baumbestand; o.M.; Erstellung durch: AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung; Lageplan vom 30.04.2019

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 der Bewertung des Büros AGL vom 08.07.2019 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 mit „A“ gekennzeichnet und müssen mit einer höheren Pflanzqualität umgesetzt werden.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch 2 Artenlisten, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Die Mindest-Pflanzqualität ist bei den notwendigen Ersatzpflanzungen höher als bei übrigen Baumpflanzungen die aus grünordnerischen Gründen geplant sind.

Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.



Abb. 20 Ausschnitt Bewertung Baumbestand; o.M. ; Erstellung durch: AGL- Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung; Lageplan vom 30.04.2019, grün und gelb sind Markierungen die einen Erhaltungswert signalisieren.



Abb. 21 Ausschnitt Luftbild mit zur Fällung vorgesehenen, erhaltenswerten (rot) und „nicht – erhaltenswerten“ (schwarz) Bestandsbäumen © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 22 Ausschnitt Luftbild mit Ersatzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung



Abb. 23 Ausschnitt Luftbild mit zu erhaltendem Baumbestand, Im Nordosten liegt eine biotopkartierte Fläche vor, deren Vegetation ist ohnehin zu erhalten und hier nicht gesondert markiert. © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch die Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.6.2 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope: der bisherige Löschteich wird ausschließlich dem Biotopschutz unterstellt. Zwischenzeitlich wurde eine Nutzung als Schwimmteich angestrebt. Auch dies wurde im Rahmen der Planung zurückgestellt.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge: Mit Durchführung von Kartierungsmaßnahmen und dem Erarbeiten einer saP (Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Erstellung durch: AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling; Stand: 08.07.2019) wurden die besonders wertvollen Lebensräume und Habitate erfasst. Alle betroffenen Artengruppen werden vor erheblichen Eingriffen geschützt. Das Turmfalkennest

wird umgesetzt, da es an dem baufälligen Stallgebäude hängt.

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen: dies erfolgt entsprechend der durchgeführten Baumkartierung
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen: die einschlägigen DIN Vorschriften sind zu berücksichtigen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen: Die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich ganz überwiegend auf bereits bebaute und genutzte Bereiche, dadurch wird eine Ausdehnung des Vorhabens verhindert, die offene Wechselbeziehung zur umgebenden Landschaft bleibt erhalten.
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser: Das gesammelte Niederschlagswasser wird freiwillig auf dem Grundstück einer Vorreinigung unterzogen mittels Absetzbecken, bevor es in den Roßbach geleitet wird. Dadurch Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer, [Schieber ermöglichen das Unterbrechen des Abflusses von verunreinigtem Wasser im Notfall.](#)
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung, Weitere erhebliche Tiefbaumaßnahmen sind durch die Begrenzung des Baurechts auf den Bestand nicht möglich, bauliche Eingriffe sind somit nicht zu erwarten
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch Wiedernutzbarmachung vorhandener, jedoch teils baufälliger Gebäudesubstanz. Durch die Planung wird die Sanierung des bestehenden Reiterhofes erst ermöglicht.
- Begrenzung des Versiegelungsgrades: Zusätzliche Versiegelung wird auf das unbedingt erforderliche Maß zum wirtschaftlichen Betrieb des Reiterhofes und der weiteren Nutzungen begrenzt. Im Wesentlichen werden durch Anpassungen der Paddockflächen und der Anlage eines Treibweges bisher unversiegelte Flächen in Anspruch genommen.
- Erhalt von Luftaustauschbahnen: Die offenen Schneisen durch das Plangebiet bis in die umgebende freie Landschaft bleiben erhalten.
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete: Die Umsetzung der Planung löst keinen Verlust kleinklimatisch positiv wirkender Flächen aus.
- Entsiegelung im Bereich der Stellplatzanlage im Nordosten: In Flächen, die als Biotop kartiert sind, wird der Kiesbelag entfernt und eine Nutzung unterbunden.

zunächst nicht zulässig.

Demnach kann der Umgriff des zulässigen Eingriffs planerisch gut erfasst werden. Vorliegend wird der Eingriff nicht pauschal über das gesamte Plangebiet gelegt, sondern gezielt dort ermittelt, wo er stattfinden wird. 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 Eingriffsflächen wurden wie folgt erfasst: Die rot eingefärbten Teilflächen stellen dabei die bisher unversiegelten oder ohne Genehmigung entstandene mit baulichen Anlagen bestandenen Flächen dar. Auf diesen kann gemäß [gegenständlichem Bebauungsplanentwurf mit einer Versiegelung gerechnet werden](#). Daraus folgt jedoch auch, dass die rot eingefärbten Flächen nicht zwangsläufig vollständig überbaut werden können. Dies ist nur bei den geplanten Stellplatzflächen der Fall. Ansonsten ist das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind stets größer als die mit baulichen Anlagen überbaubare Grundstücksfläche. Aus den rot eingefärbten Flächen kann stattdessen die Wertigkeit der Eingriffsflächen ermittelt werden.

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 um die Südspitze des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Dieser setzt sich teilweise auf und entlang des vorhandenen Feldweges fort.



Abb. 25 Ermittlung des Eingriffs, Flächenumfang und räumliche Lage des möglichen Eingriffs ©
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

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 Plangebiet wird aufgrund des hoher 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 wie folgt festgelegt:

Eingriffe in die Kategorie I unten: Kompensationsfaktor 0,3

Eingriffe in die Kategorie I oben: Kompensationsfaktor 0,5

Der rechnerische Bedarf für die jeweiligen Eingriffsflächen ermittelt sich damit wie folgt:

Baugebiet	Geplante, zulässige Ver-siegelung (GR)	Ver-siegelung/ Genehm-igung im Bestand	Eingriff neu	Wertigkeit Bestand	Kompen-sations-faktor	Ausgleich
A	1.360,0	1.359,0	1,0	I unten	0,3	0,3
B	780,0	560,0	220,0	I unten	0,3	66,0
C	2.400,0	1.681,0	719,0	I unten	0,3	215,7
D	325,0	324,0	1,0	I oben	0,5	0,5
E	285,0	283,0	2,0	I oben	0,5	1,0
F	65,0	63,0	2,0	I unten	0,3	0,6
G	430,0	429,0	1,0	I unten	0,3	0,3
H	50,0	48,0	2,0	I unten	0,3	0,6
I	20,0	0,0	20,0	I oben	0,5	10,0
Treibweg	1.834,0	1.024,0	810,0	I oben	0,5	405,0
Stellplätze/ Garagen	1.545,0	1.005,0	540,0	I unten	0,3	162,0
Paddocks	6.840,0	6.053,9	786,1	I oben	0,5	393,1
Baum-fällung				I oben		0,0
Summe	15.934,0	12.829,9	3.104,1			1.255,1

Daraus ergibt sich ein **Kompensationsflächenbedarf von rund 1.255 m²**.

Dieser soll auf dem Plangebiet bereitgestellt werden.

5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Südlich des Hauptgebäudes soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Streuobstwiesen haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotop, da sie eine Vielzahl an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und einen Lebensraum für Insekten, z.B. eine reichhaltige Bienenweide, bieten.

Dazu sind als Herstellungsmaßnahmen die Anlage einer extensiven Wiesenfläche mit gebietseigenen Saatgut vorgesehen. Mindestens 12 Obstbäume, Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20 cm, regionaltypische Sorte sind anzupflanzen.

Als Entwicklungsmaßnahmen 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.

Zum Ausgleich der Baumfällungen, die aus Gründen der Pferdegesundheit vorgenommen werden muss, werden 27 Neupflanzungen festgesetzt, siehe hierzu Kapitel 5.6.1.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen umfassen einen **Bereich von ca. 1.500 m², der Kompensationsflächenbedarf von rund 1.255 m² gilt damit als sicher ausgeglichen**. Dies gilt auch dann, wenn von den Planungen geringfügig im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen werden sollte.

5.6.5 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu vermeiden sind folgenden 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 unbebauten 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 Ruhestätten 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 Rauchschwalben sind in der Reithalle bzw. in einem Übergangsbau während der Abriss- und Neubauphase Nisthilfen und später am neuen Reitstall spezielle Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen.

Die Maßnahmen sind räumlich in der Planzeichnung und im VEP verortet. Die Ersatz-Nisthilfen für Schwalben werden am Werkstattgebäude (Baugebiet B) und am Geflügelhaus (Baugebiet F) montiert.

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.8 Immissionsschutz

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Aufgrund der Hinweise der Bodenschutzbehörde im Rahmen der Vorabstimmung wurde eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Bericht der Blasy-Mader GmbH Nr. 10215 v. 09.08.2019 dokumentiert. Als wesentliches Ergebnis wird festgestellt, dass im Bereich von Bodenauffüllungen bzw. von vorhandenen Haufwerken erhöhte Schadstoffbefunde bis Kategorie Z 1.2 n. LVGBT nicht ausgeschlossen werden können. Die Situation kann über baubegleitende Maßnahmen bewältigt werden. Folgende Maßnahmen sind zu beachten:

1. Aushubüberwachung

Bei Aushubmaßnahmen im Bereich von Bodenauffüllungen und Anschüttungen (z.B. Haufwerke) ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt“ jew. neuester Stand, z.Zt. 11/2017 und der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren. Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

2. Beweissicherungsuntersuchungen

Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

3. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

4. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, bei denen eine Sekundärkontamination durch PFC und eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

5. Bodenkontaminationen

Von der Aushubüberwachung festgestellte Bodenkontaminationen sind gern. § 4 Abs. 2 – 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.

6. Bodenluft

Soweit vom Sachverständigen Belastungen der Bodenluft (LHKW, BTEX, Deponiegashauptkomponenten) nicht ausgeschlossen werden können, sind in Abstimmung mit den Fachbehörden Bodenluftuntersuchungen vorzunehmen, deren Ergebnisse bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich machen können.

7. Bei Arbeiten im Bereich von Bodenkontaminationen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 /DGUV Regel 101-004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“

zu beachten.

8. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können.

Es liegen derartige Erkenntnisse auch bei der Gemeinde und bei der Vorhabenträgerin nicht vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten ließen. Sollten jedoch Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen.

In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 30 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen."

5.10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Geltungsbereich	50.266	100
Baugrundstücksfläche und Verkehrsflächen (ohne Paddocks und Treibweg)	10.506	20,9
davon überbaubare Grundstücksfläche	7.874	
Flächen für Versorgung (nur Versickerungsbecken/Retention)	1.539	3,1
Treibweg	2.222	4,4
Private Grünfläche (ohne Ausgleichsflächen)	12.004	23,9
Paddocks (außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen)	4.786	9,5
Weideflächen	16.896	33,6
Wasserflächen	812	1,6
Ausgleichsmaßnahmen	1.500	3,0

6. Alternativen

Alternative Standorte für die gegenständliche Planung scheiden 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.

7. Verwirklichung der Planung

Da die beplante Fläche bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin liegt, können die Vorhaben unmittelbar nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Bauabschnitten umgesetzt werden. Ein Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss gefasst. Der zeitliche Rahmen der Umsetzung wird dort gesichert. Die Umsetzung des Vorhabens liegt im betrieblichen Interesse der Vorhabensträgerin, es ist daher mit großer Sicherheit von einer Verwirklichung auszugehen. Wesentliche Erschließungsmaßnahmen wie die Ertüchtigung der Löschwasserversorgung **und die Entsorgung von Niederschlagswasser** sind bereits in Bearbeitung.

8. Anlagen

1. Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Erstellung durch: AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling; Stand: 08.07.2019
2. Bewertung des Baum- und Gehölzbestandes, Gut Minihof in der Gemeinde Entraching, Etting, 30.04.2019, geändert 08.07.2019, AGL – Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling
3. Konzept Niederschlagswasserbeseitigung; Erstellung durch: Ing.-Ges. Miller-Glatz-Kraus, Windach; Stand: 19.12.2019
4. Brandschutztechnische Stellungnahme zum Löschwasser; Erstellung durch: Anwander GmbH & Co. KG, Sulzberg; Stand: 21.11.2019
5. Frischwasserversorgung und Löschwasser Nachweis, Erstellung durch: Ing.-Ges. Miller-Glatz-Kraus, Windach; Stand: 18.02.2020
6. Entwässerungsplan, Erstellung durch: Ing.-Ges. Miller-Glatz-Kraus, Windach; Stand: 18.02.2020
7. Wasserversorgung Finning – Lageplan Entraching; Erstellung durch: Dr. Blasy – Dr. Overland Beratende Ingenieure GmbH & Co KG, Stand: März 2015;
8. Baugrund- und Schadstoffuntersuchung; Erstellung durch: Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee; Stand: 09.08.2019
9. Genehmigungstext Entwässerungsplanung vom 12.12.2018; Ammerseewerke gKU

Gemeinde

Finning, den

.....
Siegfried Weißenbach, Erster Bürgermeister