

Gemeinde

# Finning

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

## 9. Änderung Sondergebiet Reiterhof

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Goetz

QS: pm

Aktenzeichen

FIN 1-16

Plandatum

27.10.2020 (Entwurf)  
03.03.2019 (Vorentwurf)

Korrekturvermerk:  
Änderungen gegenüber  
Planfassung Vorentwurf in  
blauer Schrift



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes .....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen.....	5
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>13</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....	13
2.2	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	14
2.3	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	14
2.4	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	15
2.5	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	15
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>15</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	16
3.2	Schutzgut Fläche.....	18
3.3	Schutzgut Wasser .....	19
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung .....	21
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	23
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	26
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	28
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	28
3.9	Wechselwirkungen .....	29
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>29</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>30</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	30
5.2	Ausgleich.....	32
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>33</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>37</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt 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.

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 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 der Begründung**. 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.

Im Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>50.288</b>	<b>100</b>
Baugebiet Sondergebiet Reiterhof	<b>24.410</b>	<b>48,5</b>
Grünfläche	<b>25.878</b>	<b>51,5</b>

## 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz

- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

#### **Schutzgebiets-Verordnungen**

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Trinkwasserschutzgebiete §§ 51 und 52 WHG

#### **Übergeordnete Planungen**

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan

#### **Fachplanungen**

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Landschaftsplan
- Gewässerentwicklungsplan

### **1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen**

#### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**

Der Änderungsbereich, wie das gesamte Gemeindegebiet Finning, liegt im Allgemeinen ländlichen Raum, nächstgelegener zentraler Ort ist das Mittelzentrum Landsberg am Lech. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.01.2020 (nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### *1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

##### *1.3 Klimawandel*

##### *1.3.1 Klimaschutz*

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

##### *1.3.2 Anpassung an den Klimawandel*

*(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

*(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden große Grünflächen von einer weiteren Bebauung freigehalten. Das Vorhaben wird ganz überwiegend auf bestehende Gebäude begrenzt. Eine Überplanung bisher un bebauter Freiflächen erfolgt nicht. Stattdessen wird ein bestehender Reiterhof zur Wiedernutzbarmachung ertüchtigt.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- *auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,*
- *[...]*
- *in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder*
- *eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine un bebauten Freiflächen überplant. Das Vorhaben befindet sich zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning stellt das Vorhabensgebiet allerdings bereits als Sondergebiet dar. Das Vorhaben wird ganz überwiegend auf bestehende Gebäude begrenzt. Eine Überplanung bisher un bebauter Freiflächen erfolgt nicht. Stattdessen wird ein bestehender Reiterhof zur Wiedernutzbarmachung ertüchtigt. *Das Konzept umfasst auch einen Beherbergungsbetrieb max. 20 Gästezimmern um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern. Die Gemeinde Finning*

ist keine Fremdenverkehrsgemeinde. Die Gästezimmer sind jedoch Teil einer Baugenehmigung. Das Konzept ist jedoch auf den spezifischen Standort angewiesen. Die Nutzungskombination aus Reiterhof und Beherbergung kann nur an einem Standort der vom Siedlungsbereich getrennt ist, funktionieren. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichert die gewollte Art der baulichen Nutzung und begrenzt den Umfang des Vorhabens.

## 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die überwiegende Nutzung als Reiterhof gesichert werden, mit den zulässigen Nebennutzungen kann eine betriebswirtschaftliche Grundlage ermöglicht werden. Dies sichert den Fortbestand des Reiterhofes.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

*(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Das Vorhaben beschränkt sich auf bestehende Gebäudesubstanz die einer Weiter- und Wiedernutzung zugeführt werden soll. Damit ist die Grundlage für Energieeinsparung gelegt. Der Nutzung von Photovoltaikanlagen steht die Bauleitplanung nicht entgegen.

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine unbebauten Freiflächen überplant. Das Vorhaben befindet sich zwar im planungsrechtlichen Außenbereich, der Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning stellt das Vorhabensgebiet allerdings bereits als Sondergebiet dar. Das Vorhaben wird ganz überwiegend auf bestehende Gebäude begrenzt. Eine Überplanung bisher unbebauter Freiflächen erfolgt nicht. Stattdessen wird ein bestehender Reiterhof zur Wiedernutzbarmachung ertüchtigt. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sichert die gewollte Art der baulichen Nutzung und begrenzt den Umfang des Vorhabens. Die

zulässige Art der Nutzung fördert die lokale Erholungsqualität und erhöht die Erholungsangebote in der Region.

### 1.3.2 *Regionalplan Region München, Region 14 (2019)*

Der am 01.04.2019 in Kraft getretene Regionalplan Region München nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben (siehe hierzu auch Kap.3.1 der Begründung):

#### *B I Natürliche Lebensgrundlagen*

##### *1. Natur und Landschaft*

##### *1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

*zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München*

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

*zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

#### *Berücksichtigung in gegenständlicher Planung*

*Siehe hierzu LEP 7.1*

#### *B II Siedlungswesen*

##### *1 Allgemeine Grundsätze*

*1.1 (G) Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.*

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*

*1.5 (G) Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.*



*1.6 (G) Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Siehe hierzu LEP 3.1 und 3.2

### *2 Siedlungsentwicklung*

*2.1 (Z) In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. (...)*

### *4 Siedlungs- und Freiraumstruktur*

#### *4.1 Siedlungsstruktur*

*4.1.5 (Z) Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.*

*4.1.6 (Z) Innerörtliche Freiflächen, die in Verbindung mit der freien Landschaft stehen, sind zu erhalten. Diese sind mit den Grünzügen zu vernetzen.*

#### Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Der nachfolgende Vorhabensbezogene Bebauungsplan kann die Wohnnutzungen im Vorhabengebiet auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzen. Dazu gehören erforderliche Betriebsleiterwohnung sowie Wohnungen für Aufsichtspersonal. Um das Betriebsmodell zu sichern, sind Gästezimmer vorgesehen. Die Schaffung neuer Siedlungsbereiche soll damit nicht vorbereitet werden, dies wird durch die Aufstellung eines Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes verhindert. Dieser setzt einen engen planungsrechtlichen Rahmen um die zulässige Nutzung.

Gleichzeitig werden wesentliche Bestandteile des Freiraums, der Topographie und des prägenden Baumbestandes erhalten. Vorhandene Freiflächen werden erhalten.

### 1.3.3 Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007

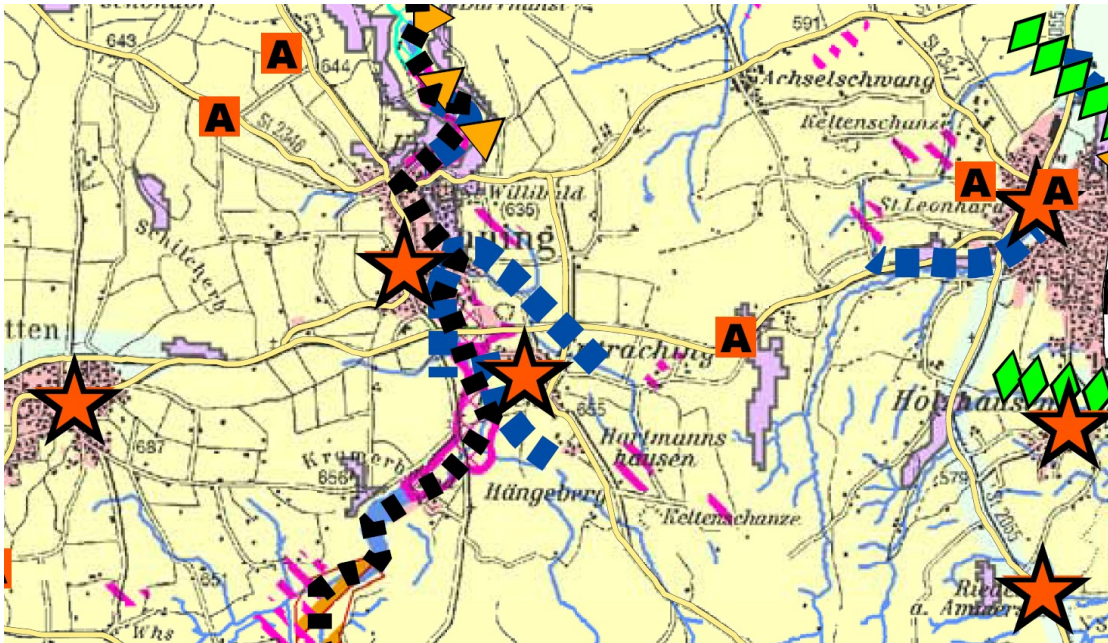


Abb. 1 Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes Region München, 2007

Im Landschaftsentwicklungskonzept wird auf die Bedeutung der Luftleitbahn am Roßbach hingewiesen. Diese wird durch gegenständliche Planung nicht eingeschränkt, da sich die Planung überwiegend auf bestehende Gebäudesubstanz beschränkt.

Nah gelegene Objekte mit besonderer Kulturlandschaftlicher Bedeutung sind im Siedlungsbereich von Entraching nicht vom gegenständlichen Vorhaben betroffen. Die Planung ermöglicht keine zusätzlichen Eingriffe, die eine Fernwirkung auf Entraching entfalten könnten.

Das Biotopverbundsystem an der Windach (und das Schwerpunktgebiet der Auenentwicklung) wird durch das gegenständliche Vorhaben nicht beeinträchtigt. Mögliche Auswirkungen durch die Einleitung von Niederschlagswasser werden durch die freiwillige Anlage eines Absetzbeckens vermieden. Dies wird auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

### 1.3.4 Flächennutzungsplan Gemeinde Finning

Laut bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning liegt das Plangebiet teilweise in einer Darstellung als SO Freizeit und Erholung. Grundsätzlich ist das Plangebiet jedoch dem planungsrechtlichen Außenbereich zu zuordnen. 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 Änderungsbereich liegt ebenfalls ein Biotop. Auch süd-westlich des Änderungsbereichs 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 Geltungsbe-

reich 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.

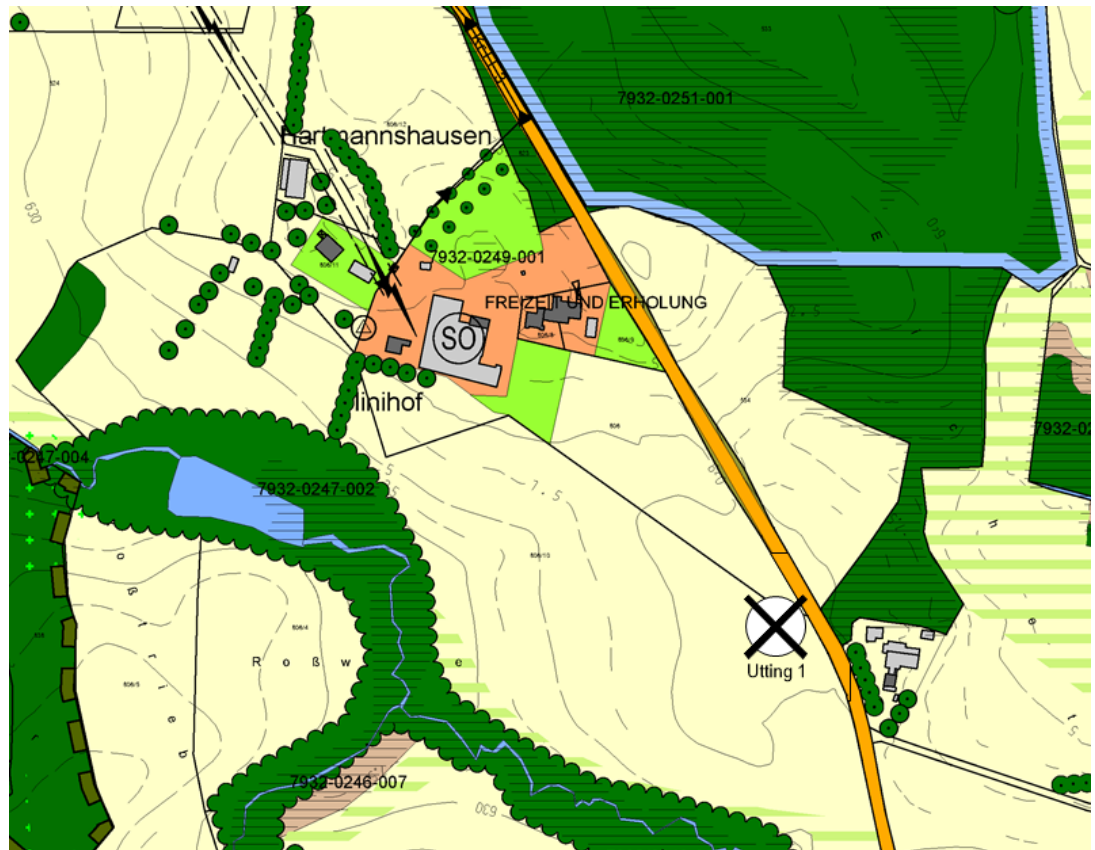


Abb. 1 Ausschnitt bisher rechtswirksamer Flächennutzungsplan Gemeinde Finning (Fassung vom 05.02.2002 incl. 8. Änderung)

### 1.3.5 ABSP Landkreis Landsberg am Lech

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech von 1997 trifft zum Änderungsbereich, hier dem Naturraum „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ folgende Aussagen:

*Die naturschutzfachlich wichtigsten Qualitäten des Gebietes sind in folgenden Gegebenheiten zu sehen:*

- *Stark-und Totholzreichtum großflächiger Laubwaldkomplex mit über Jahrhunderte weitgehend konstanter Bewirtschaftungstradition feuchte, kühle, dunkle Verhältnisse in den weitgehend sich selbst überlassenen Waldteilen*
- *Vorkommen alter Eichenbestände, die als Relikte ehemaliger Mittel-und Hutewaldnutzung heute eines der südlichsten Vorkommen in Bayern darstellen, ohne intensive waldbauliche Maßnahmen im Gebiet aber verschwinden werden*
- *relativ großflächige Röhricht-und Verlandungszone mit überregional bedeutsamen Gefäßpflanzenvorkommen, die als Vogelbrutgebiete zudem einen wertvollen Teillebensraum des Ramsar-Gebietes Ammersee darstellt*
- *mit 7 ha relativ großflächiges, artenreiches Streu-und Naßwiesenareal*

*Übergeordnete Ziele und Maßnahmen mit Bezug zum Änderungsbereich sind wie folgt:*

*[...]*

*3. Umsetzung der Pflege- und Entwicklungspläne (vgl. Schwerpunktgebiet 6)*

*Umsetzung der für das Ammerseebecken gemachten Zielaussagen unter Einbindung von Landwirtschaft, Naturschutz und Fremdenverkehr im Rahmen eines bundes- oder EU-weiten Projektes, da sich die Bundesrepublik im Rahmen der RAMSAR-Konvention dem Schutz des Ammerseebeckens als Feuchtgebiet internationaler Bedeutung verpflichtet hat*

*[...]*

*5. Erhalt, Pflege und Renaturierung der großflächigen, überregional und landesweit bedeutsamen Moorkomplexe unter großzügiger Einbindung der Randbereiche (Leitarten: ... ), Optimierung des Verbundes dieser Moorkomplexe untereinander (vgl. Schwerpunktgebiet 8)*

*6. Erhalt des naturnahen Flußlaufes der Windach einschließlich der Auen und "Leitenhänge als in weiten Bereichen naturnahen Lebensraumkomplex von überregionaler Bedeutung; Renaturierung des Oberlaufes und der Zuflüsse; Optimierung und Renaturierung des Einzugsgebietes, v. a. im Bereich des Pflaumdorfer Moores und des Oberen Möfels sowie im Moor östlich Hechenwang; Schaffung von naturnahen Verbundkorridoren zu den Moorkomplexen im südöstlichen Landkreis (vgl. Schwerpunktgebiet 9)*

*7. Erhalt und Optimierung der biotopreichen, parkartigen Kulturlandschaft der westlichen Ammerseehöhen als artenreiche, wärmebegünstigte Übergangszone zwischen dem Seebecken und den feucht-kühlen Wäldern des Moränenkammes (vgl. Schwerpunktgebiet 7): -Erhalt der gehölzbestandenen Wiesen- und Weidegründe - Erhalt aller extensiv genutzten Streu-, Naß- und Feuchtwiesen - Ausbau der Bäche zu naturnahen, gehölzbestandenen Lebensräumen und Verbundstrukturen - Schaffung laubholzreicher Waldränder zwischen der Weidelandschaft und den großen Fichtenforsten "*

Berücksichtigung in gegenständlicher Planung

Der nachfolgende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird die zulässige Nutzung vorrangig auf die bestehende Bebauung im Änderungsbereich begrenzen. Eine bauliche Nutzung von bisher unbebauten Flächen findet nur in sehr geringem Umfang statt und dient der wirtschaftlichen Sicherung des Betriebes.

Erheblich negative Auswirkungen auf umgebende, wertgebende Landschaftsbestandteile werden nicht erwartet. Es wird z.B. eine freiwillige Vorreinigung des gesammelten Niederschlagswassers eingebaut. Dies reduziert die Stoffeinträge in den nahegelegenen Roßbach. Grundwasserabsenkende Maßnahmen werden nicht durchgeführt, notwendiges Trink- und Löschwasser wird über das kommunale Leitungssystem herangeführt. Baumaßnahmen die in das Grundwasser eingreifen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Planung wurde die Biotopeigenschaft des bisherigen Löschwasserteichs fachmännisch überprüft. Zukünftig wird keine menschliche Nutzung mehr erfolgen. Die Löschwasserversorgung wird anderweitig (Löschwasserbehälter) gesichert. Ein sensibler Teilbereich des Änderungsbereiches konnte damit gesichert werden.

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Damit erhöht sich die strukturelle Vielfalt insbesondere für Kleintiere und Insekten.

Freiflächen im Änderungsbereich werden vor weiterer Bebauung freigehalten.

## 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich vorliegend um eine Flächennutzungsplanänderung handelt können auf dieser Ebene die Auswirkungen zunächst nur grob ermittelt werden, nachfolgend bzw. im Parallelverfahren wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, auf dessen Ebene können die zu erwartenden Auswirkungen vergleichsweise detailliert erfasst werden. Somit können die Erkenntnisse auch für die Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden, da mit hinreichender Sicherheit von einer Umsetzung ausgegangen werden kann.

Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet und Bestandteil des nachfolgenden Vorhaben- und Erschließungsplanes sind.

### 2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf sämtliche Schutzgüter.

**Baubedingt** ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

**Betriebsbedingt** ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen. Das Vorhaben führt zu einer Verbesserung des Freizeitangebotes und der Erholungsnutzung in der Region, es verbessert Teilaspekte wie die Reinigung des gesammelten Niederschlagswassers. Das vorhandene Biotop (bisheriger Löschwasserteich) wird von weiteren menschlichen Nutzungen ausgenommen.

#### 2.1.1 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Änderungsbereiches zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für

schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

## 2.2 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Bei der Genehmigung von künftigen Bauvorhaben in der Umgebung des gegenständlichen Vorhabens sind die Auswirkungen auf den Abwasseranfall zu prüfen, sodass sich keine Überschreitungen der Kapazitäten ergeben.

## 2.3 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Beim Betrieb des Reiterhofes entstehen Emissionen aus der Mistlege sowie Gerüche aus dem Stallgebäude und von den Paddocks und Weiden. Die Emissionen variieren stark in Abhängigkeit von der Jahreszeit, der Bauart, der momentanen Betriebsweise und in Abhängigkeit von der Menge der anwesenden Tiere. Ferner sind Emissionen aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Maschinen (Abgase, Schall), dem Betrieb der Schreinerei (Schall und Staub) sowie der Heizungsanlagen der Gebäude (Abgase) zu erwarten.

Anforderungen zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den dazu gehörenden Verordnungen und Richtlinien festgelegt. Für die Anforderungen des Immissionsschutzes (Emissionen in den Luftpfad) sind das BImSchG mit den dazugehörigen Verordnungen sowie die Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG –Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)- anzuwenden.

Durch einen ordnungsgemäßen Betrieb können Emissionen verringert werden.

Bei Einhaltung der Vorgaben für Bauausführung und Betrieb ist mit keinen erheblichen Emissionen zu rechnen.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen

Durch die Kompostierungsvorgänge in der Mistlege ist mit Luftverunreinigungen in Form von Geruchsstoffen, Luftschadstoffen, klimarelevanten Gasen, Staub und Bioaerosolen zu rechnen.

Entscheidend für die Vermeidung von Klimagasemissionen ist eine gute fachliche Praxis der Kompostierung. Als Stand der Technik der biologischen Abfallbehandlung (Kompostierung, Vergärung) gilt die Ausgestaltung der Anlagentechnik gemäß VDI-Richtlinie 3475 „Emissionsminderung Biologische Abfallbehandlungsanlagen“.

Die in der TA Luft enthaltenen Bestimmungen begrenzen v.a. mögliche Geruchsemissionen. Zu diesem Zweck werden Grenzwerte und technische Maßnahmen, wie z.B. die Einhausung von Anlagenbereichen, bestimmt.

Bei Einhaltung der Vorgaben für Bauausführung und Betrieb der Kompostieranlage ist mit keinen erheblichen Emissionen zu rechnen.

## 2.4 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Durch die geplanten Nutzungen (Pferdepension, Wohnen, Seminarhaus, Hofcafé mit Veranstaltungen und Schreinerei) fällt häuslicher und gewerblicher Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Änderungsbereich ist gesichert. Der Mist aus den Stallgebäuden wird auf einer (zukünftig) überdachten Mistlege gelagert.

## 2.5 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Als eingesetzte Stoffe mit potenziell umweltschädlicher Wirkung kommen v.a. Kraft- und Schmierstoffe für PKW, LKW und betriebliche Fahrzeuge (Traktoren, Aufsitzrasenmäher, Motorsägen, etc.) in Frage. In der Schreinerei werden u.U. Farben und Lacke eingesetzt. Für die Gebäudeheizung wird Erdöl verwendet. Bei ordnungsgemäßen Gebrauch und Lagerung ist von keiner erhöhten Gefahr auszugehen.

## 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

### Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Der Änderungsbereich soll planungsrechtlich geordnet werden, nachdem mehrere Jahre Stillstand zum Verfall des Grundstückes und der Gebäude führten. Mit der Planung soll ein tragfähiges Betriebsmodell für das Grundstück ermöglicht werden. Eine vielfältige Nutzungsmischung, insbesondere der Beherbergungsbetrieb und die Schreinerei sichern 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.](#)

Durch die langfristige Sicherung des Betriebes ist die vielfältige und unbekanntere potenzielle Gefährdung der Umwelt durch den fortschreitenden Verfall der Gebäude und Ablagerungen von Unrat und Technik unterbunden.

Positive Wirkungen, welche sich auf Natur und Landschaft bei einer Umsetzung der geplanten Nutzungen ergeben, werden bei der Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und des naturschutzfachlichen Ausgleichs berücksichtigt.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und

soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

### 3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

#### Beschreibung:

Im Änderungsbereich treten gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich die Bodentypen (30a) „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“ und (28b) „fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch)“ auf.

Der Boden weist eine geringe Durchlässigkeit und mittleres Filtervermögen auf.

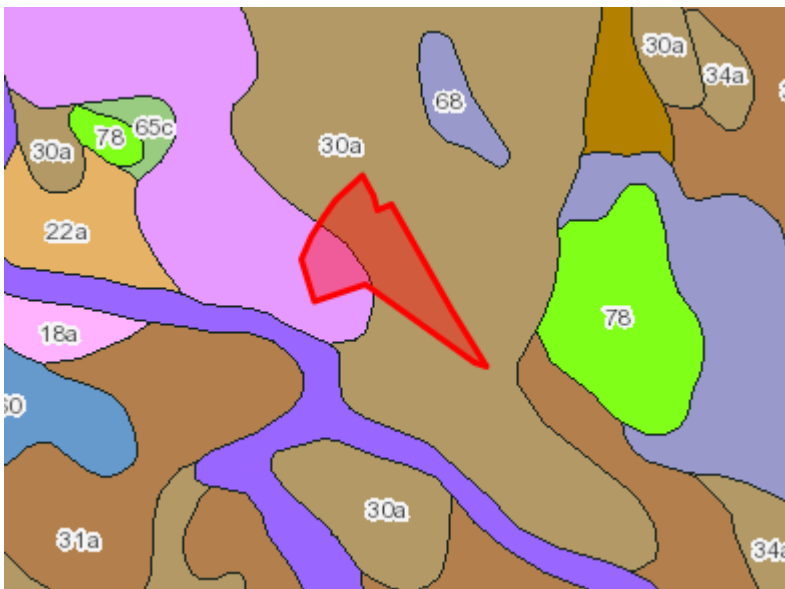


Abb. 3 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte von Bayern mit Änderungsbereich (rot) © Daten: geoportal.bayern.de, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Gemäß Bodenschätzung der landwirtschaftlichen Flächen in der die Kulturarten, Klassen, Wertzahlen, Ertragsmesszahlen, Jahreszahlen und sonstige Besonderheiten kartiert sind, handelt es sich um einen Grünlandstandort auf der Bodenart Lehm (L), mit der Zustands-/ Bodenstufe Bodenstufe (II), der Standort weist die Boden-/ Grünlandgrundzahl 58 auf und die Acker-/ Grünlandzahl 52.

Lt. Bodengutachten (Baugrund- und Schadstoffuntersuchung; Erstellung durch: Blasy + Mader GmbH, Eching am Ammersee; Stand: 09.08.2019) waren die Ober-



böden im Bereich der Auffüllungen erdfeucht 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.

#### 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.

#### **Bewertung:**

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund hoher bis geringer Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen, mittlerer Sorptionsfähigkeit und fehlender Prägung durch Grundwasser ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens ist jedoch von keinen erhöhten Risiken durch Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe auszugehen.

Der Boden im dem Teil des Änderungsbereiches der durch Befahrung oder durch eine Paddocknutzung bereits im Bestand stark verdichtet ist aufgrund der mit Verdichtung einhergehenden Funktionsverluste, wie verringerter Versickerungs- und Ertragsfähigkeit, von geringer Bedeutung.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Diese Böden haben lediglich eine geringe Bedeutung.

Im Bereich der naturnahen Weide- und Gehölzflächen ist ein naturnaher Bodenaufbau anzunehmen. Hier liegen keine Störungen durch Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder durch mechanisches Bearbeiten vor. Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und –reinigungsfunktion sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit sind ungemindert. Diesen Böden kommt eine hohe Bedeutung zu.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:**

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen zwar wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Im Bereich der versiegelten Böden sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Die Versiegelung von naturnahen Böden führt zu negativen Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

### **3.2 Schutzgut Fläche**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

#### **Beschreibung:**

Im Änderungsbereich besteht bereits eine bauliche Nutzung. Zwischen den bebauten Grundstücksflächen liegen größere unbebaute Flächen und Weidenutzungen. Die Bebauung liegt umgeben von freier Landschaft.

#### **Bewertung:**

Die bestehende Bebauung erfolgte nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens, sondern ist als landwirtschaftliche Nutzung etabliert worden. Die vorhande-

nen Gebäude gliedern sich einseitig entlang der Kreisstraße LL 03 an. Eine gegenüberliegende Bebauung liegt nicht vor.

Die vorhandene Bebauung zerschneidet in gewisser Weise die großräumige Landschaft im Süden von Entraching.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche:**

Durch das Vorhaben wird einerseits eine Entwicklung, die nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens erfolgte, verstärkt, indem Baurecht für die derzeit im Außenbereich befindlichen Flächen geschaffen wird, andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Gebäude und verhindert den unkontrollierten Verfall. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass zumindest die Reiterhofnutzung ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich darstellt und somit fortgeführt werden könnte, mittels Bauleitplanung nicht steuernd eingegriffen wird.

Die Nutzung von Flächen in einem verkehrstechnisch erschlossenen Gebiet macht darüber hinaus aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Die Ziele zur Minderung des Flächenverbrauches werden hierdurch zumindest teilweise erfüllt.

Durch bauliche Nachverdichtung wird die Zerschneidung der Landschaft nicht wesentlich verstärkt. Ein wesentlicher Teil des Baumbestandes wird erhalten, sodass der Änderungsbereich auch im Anschluss an die baulichen Maßnahmen als von Gehölzen geprägte Fläche in der landwirtschaftlich geprägten Landschaft wahrgenommen werden wird.

Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

## **3.3 Schutzgut Wasser**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale: die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

### **Beschreibung:**

Positive Betroffenheit:

Im Änderungsbereich im Bereich des Teich liegt das Biotop „Kleiner Teich in Hartmannshausen“ (BK-Nr. 7932-0249-001), dies ist ein Oberflächengewässer. Dieser ist als bisheriger Löschteich bekannt, er wird zukünftig ausschließlich dem Biotopschutz unterstellt. Zwischenzeitlich wurde eine Nutzung als Schwimmteich angestrebt. Dies wurde im Rahmen der Planung zurückgestellt.

Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Änderungsbereich nicht im

Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß o.g. Baugrundgutachten und 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. In keiner der 6 durchgeführten Bohrungen wurde Grund- oder Schichtwasser angetroffen. In Bohrung KRB 1 war die Moräne stellenweise durchfeuchtet, was auf lokales Schichtwasser hinweist. Ferner waren die Oberböden im Südwesten und auf der Fläche um den Weiher staunass.

Im Hangbereich im Süden ist bei starkem Regen auch mit Hangzugswasser 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.

Das Untersuchungsgebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als Hochwassergefahrenfläche ausgewiesen. Es ist auch nicht als „wassersensibler Bereich“ kartiert.

### **Bewertung:**

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Hangaustrittswasser und Schichtwasser erfordern ggf. besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, wie z.B. wasserdichte Kellergeschosse oder eine angepasste Gründung von Gebäuden. Ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen, dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem die austretenden Schichtwasserquellen durch Bautätigkeit in tieferen Schichten unterhalb des geplanten Baugebietes anfallen, negative Auswirkungen auf andere Quellbereiche entstehen oder der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird.

Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Kapazitäten des Regenwasserkanals nicht erschöpft sind oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird. Im vorliegenden Fall wurde aufgrund dessen ein Entwässerungskonzept erarbeitet:

Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wurde von der Ing. Ges. Miller-Glatz-Kraus, Windach erstellt (Stand 19.12.2019). Dieses liegt als Anlage der Begründung 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 unregelmäßig 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 Einleitungsmenge 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.](#)

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

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:**

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern nicht zu erwarten. [Durch die Ertüchtigung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage wird das Risiko einer Verschmutzung z.B. durch Pferdemist oder durch einen Ölunfall deutlich gesenkt.](#)

### **3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

#### **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich privates Grünland, gehölzbestandene Flächen, Weide- und Paddockflächen, sowie baulich genutzte Flächen.

Das Änderungsbereich ist leicht gegen Süden exponiert. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich im Geltungsbereich. Allerdings grenzt das Vorhaben an großzügige Freiflächen und im Norden an das Waldgebiet Am Eicht. Kaltluft sammelt sich in Talräumen und fließt entsprechend der Topografie ab. Der Talraum des Roßbach fungiert als Kaltluftabflussbahn, in diesen fließt bei sinkender Temperatur die Luft aus der Umgebung ab.

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen die für den Siedlungsbereich von Entraching von Bedeutung sind, sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **Bewertung:**

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Grünflächen und Kaltluftabflussbahnen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Durch abfließende Kaltluft im Talraum des Roßbach können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und kühlerem Umland entstehen.

Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Sie fungieren als Flächen für die Kaltluftproduktion. In diesem Zusammenhang können bei geeigneter Topographie klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und dem kühleren Umland entstehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO<sub>2</sub> und N<sub>2</sub>O.

Ackerflächen (vorliegend werden die Paddockflächen in dieselbe Gruppe einsortiert) haben in Bezug auf die Bindung und Speicherung von Treibhausgasen lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagswassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Da es sich beim Änderungsbereich um eine überwiegend offene Fläche handelt, ist seine Leistung für den Immissionsschutz und die Luftregeneration aufgrund geringer Vegetation mit schalladsorbierender und luftreinigender Wirkung als gering zu bewerten.

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften.

Gehölzflächen haben hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich der Änderungsbereich als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen oder Flächen im Einflussbereich von Oberflächenwasser oder Grundwasser. Nega-

tive Auswirkungen wie Hitzebelastungen oder extreme Niederschläge kommen hierdurch weniger zum Tragen.

Aufgrund der leicht exponierten Lage und des geneigten Geländes erweist sich der Geltungsbereich als geringfügig empfindlich gegenüber Hitzebelastungen, Stürmen und extremen Niederschlägen. Durch die umgebenden Freiflächen dürfte dies wieder ausgeglichen werden.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:**

Durch die geplanten baulichen Anlagen, d.h. v.a. durch die Ersatzbauten, kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grünland. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe des Änderungsbereiches und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen.

Die vorhandenen Gehölzflächen mit ihrer positiven Funktion für die Luftreinhaltung und den Klimaschutz werden erhalten.

Die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Reiterhofes macht aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

Aufgrund der gering-empfindlichen Lage der geplanten Bauflächen werden eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, welche möglichen Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken, z.B. Anlage von Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers und Lenkung des Oberflächenwassers auf versiegelten Flächen. Auf diese Weise lassen sich die mögliche negative Auswirkungen des Klimawandels minimieren.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### **3.5 Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotop sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und dessen räumlichen Zusammenhang.

#### **Bewertung:**

Das Änderungsbereich liegt am überregionalen Biotopverbundsystem des Roßbaches. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Teich (bisher als Löschwasserteich genutzt), der ausschließlich durch Niederschlagswasser gespeist wird, welches von den Bestandsgebäuden gesammelt wird. Dieser Teich ist als Biotop (7932-0249-001) kartiert. Bei Trockenfallen bei zu geringen Niederschlägen, wie in 2018, fand eine Notbefüllung durch die Feuerwehr statt. Wegen der reichhaltigen und z.T. sehr großen Amphibienvorkommen ist der Teich trotz des geringen naturschutzfachlichen Werts der Teichvegetation (Binsen) und der beginnenden Verschlammung im südlichen und westlichen Teichareal (eventuell teilweise bedingt durch Erdarbeiten zur Entsorgung von Müll und Nutzungsabfällen) als wichtiges Biotop für Amphibien einzustufen (Quelle: Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtli-

chen Prüfung; Erstellung durch: AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung, Etting-Polling; Stand: 08.07.2019)



Abb. 4 Ausschnitt aus saP der AGL (08.07.2019): Vegetation und faunistisch relevante Strukturen

Das Hofareal und die umgebenden Wiesen sind von einer intensiven Nutzung geprägt. Besonders oder streng geschützte Arten wurden nicht erfasst.

Dichter Gehölzbestand aus einzelnen älteren Laubbäumen und Obstbäumen ist im westlichen Untersuchungsbereich anzutreffen. Landschaftsbildprägende Einzelbäume befinden sich auf den südlichen Wiesen in Form von Berg-Ahornen. Der Gehölzbestand wurde in einer detaillierten Baum- und Gehölzkartierung aufgenommen und bewertet.

Mehrere Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs schließen sich an den Gebäudebestand an.

Alle jüngeren und die meisten älteren Bäume wiesen keine Baumhöhlen, Baumspalten oder fledermausgeeignete Strukturen auf. Im Nordosten grenzt das Bearbeitungsgebiet an einen ökologisch wertvollen Eichenbestand der Bayerischen Staatsforsten (Flurname Eichet; in einer Pilotstudie zur Waldbiotopkartierung in Bayern als Waldbiotop festgestellt, aber als solches nicht vom Staatsforst übernommen) mit 8 überwiegend starken bis sehr starken Eichen (nicht flächenscharf eingemessen; auf einer davon Baumhaus)

Auffälligkeiten zeigten folgende Bäume (Nummern siehe Abbildung, in Klammern Nr. in der Baumkartierung: 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):



- Baum 1 (Nr. B57): unterster Stammabschnitt der starken Eiche südwestseitig bis auf 2,5 m Höhe aufgerissen; keine tiefgreifenden Stammspalten
- Baum 2 (Nr.B58): von Blaumeisen besetzter Nistkasten an starker Eiche
- Baum 3 (Nr.B39) : von Kleibern besetzter Nistkasten
- Baum 4 (Nr. B06): Nistkasten
- Baum 5 (Nr. B11): Nistkasten
- Baum 6: (Nr.B21) Nistkasten
- Baum 7: (Nr. B19): von Kohlmeisen besetzter Nistkasten
- Baum 8 (Nr.B42): westexponierte, flache Faulhöhle in 2 m Höhe; als Bruthöhle ungeeignet
- Baum 9 (Nr.B44): flache Faulhöhle
- Baum 10 (Nr.B55): südexponierte Stammspalte in 1 m Höhe; mindestens 30 cm hoch; eventuell tiefgreifend und dann fledermaustauglich
- Baum 11 (Nr. B54): südexponierte Stammspalte in 1 m Höhe; mindestens 50 cm hoch; eventuell tiefgreifend und dann fledermaustauglich
- Baum 12 (Nr.B12): mehrere flache, ausgefaulte Astlöcher; als Bruthöhlen ungeeignet
- Baum 13 (Nr.B13): gut erhaltenes, altes Rabenkrähennest

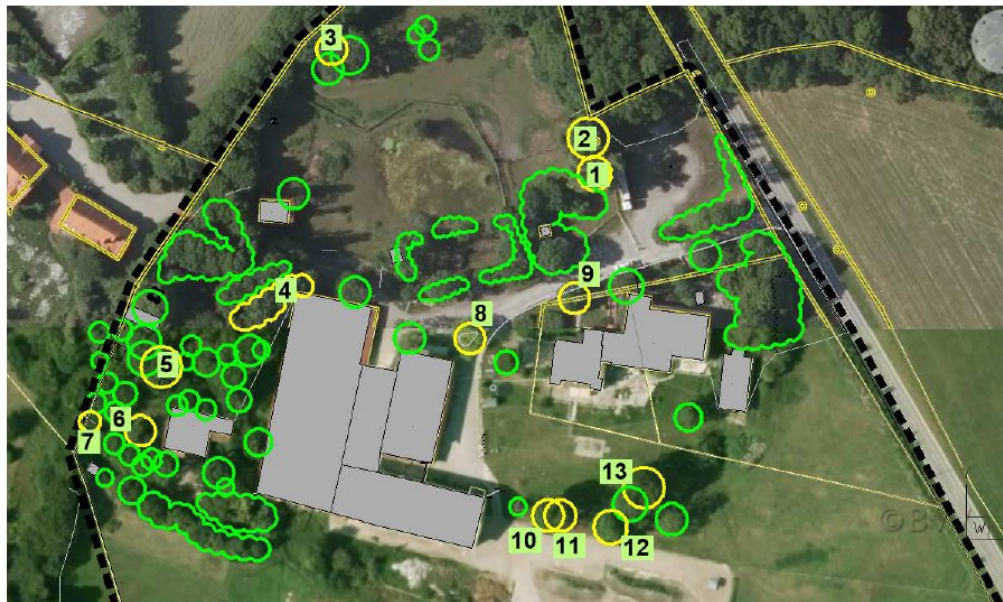


Abb. 5 Ausschnitt aus saP der AGL (08.07.2019): Lage und Nummerierung der auffälligen Bäume

Insgesamt weist das Änderungsbereich eine mittlere bis hohe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf.

Die vorhandenen Gehölzbestände kommen als Lebensraum für geschützte Vogelarten infrage.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:**

Trotz der Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust von intensiv genutztem Grünland als nicht erheblich einzustufen.

[Die Gemeinde legt Wert auf den Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume. Die Vorhabenträgerin möchte diesem Ziel entsprechen. Durch die Reiterhofnutzung ent-](#)

steht 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 weit-räumige 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 gefälltete Baum durch jeweils 3 Neupflanzungen ersetzt werden muss. Daraus ergeben sich  $9 \times 3 = 27$  Baumpflanzungen, die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt werden. Diese Ersatzpflanzungen sind 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 grün-ordnerischen Gründen geplant sind. Vgl. Hierzu Kapitel 5.6.1 der Begründung.

Das bei Umsetzung des Vorhabens mögliche Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wird wirksam durch die in der saP aufgelisteten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion vermieden.

Bei Umsetzung und Erfolgskontrolle der geplanten CEF-Maßnahmen sowie nach Umsetzung der Ersatzpflanzungen für die zu rodenden Berg- Ahorne kann von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope ausgegangen werden.

### **3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

**Beschreibung:**

Abb. 6 Karte des Deutschen Reiches 1:100000, Blattname Landsberg a. Lech 637, Herausgabjahr 1890 mit roter Markierung des Änderungsbereichs © Daten:geoportal.bayern.de, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Es zeigt sich, dass eine menschliche Nutzung des Änderungsbereichs seit langer Zeit stattfindet.

Aus Erzählungen von Gebietskennern ist bekannt, dass der Minihof wichtige Identifikationsmerkmale für die einheimische Bevölkerung bietet. Früher wurde am Minihof eine Diskothek betrieben die für viele wichtig bei der Freizeitbeschäftigung war. Von einer Gewöhnung oder positiven Einschätzung der einheimischen Bevölkerung hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz ist auszugehen.

**Bewertung:**

Es ist Planungsziel der Gemeinde Finning, den Bestand zu erhalten und eine weitere Erweiterung der baulichen Nutzung zu vermeiden.

Der orts- und landschaftsbildprägende Bestand an Berg-Ahornen südlich des Haupthauses soll zugunsten der Pferdegesundheit gerodet werden.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Durch die Rodung verliert das Änderungsbereich wichtige Strukturmerkmale, durch die Festsetzung von Neupflanzungen kann der Verlust in gewisser Weise kompensiert werden. Da die Baumpflanzungen aber viele Jahre zur Entfaltung einer ähnlichen Wirkung benötigen ist diesbezüglich von einer erheblichen Wirkung auszugehen. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass ein Großteil des Baumbestandes zum Erhalt festgesetzt wird. Durch die erfolgte Baumkartierung und die durchgeführte saP sind die Wertigkeiten bekannt geworden. Wirksame Schutzmaßnahmen können nun festgesetzt werden.

Durch die Vermeidung der weiteren Ausdehnung von baulichen Anlagen und der weitest gehenden Sicherung des Bestandes werden die Auswirkungen als insgesamt von mittlerer Erheblichkeit bewertet.

### **3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### **Beschreibung:**

Freizeit und Erholung: Das Vorhaben wurde in früheren Jahren als Reiterhof, als Gastronomie und als Diskothek genutzt, damit war es ein wichtiger Bestandteil in der Wahrnehmung vieler Einheimischer.

Immissionsschutz: Das Änderungsbereich liegt unmittelbar an der LL 03. Von der Kreisstraße sind Immissionen feststellbar.

Von den eigenen und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf das Änderungsbereich zu erwarten.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Änderungsbereich nicht überschritten.

#### **Bewertung:**

Erholung: Im Änderungsbereich soll die Erholungsnutzung wieder aufgenommen werden. Dazu ist die planungsrechtliche Sicherung durch den gegenständlichen Bebauungsplan sinnvoll.

Luftreinhaltung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in freier Landschaft.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:**

Erholung: Durch die Wiederaufnahme der Nutzung ist von einer positiven Wirkung auf das Freizeit- und Erholungsangebot der Gemeinde Finning auszugehen.

Immissionsschutz: Aufgrund des teils vorhandenen und teils geplanten Lärm-schutzwalles entlang der LL 03 ist von einer Verbesserung der Immissionswerte auszugehen.

Insgesamt ist von einer positiven Wirkung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung:**

keine Betroffenheit:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Bau-denkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Sachgüter bestehen in Form einer Freileitung.

**Bewertung:**

Baudenkmal:

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Baudenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung.

Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig.

Die Freileitung im Süden des Änderungsbereichs ist durch das Vorhaben nicht negativ betroffen.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:**

keine Betroffenheit:

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Treten bei Grabungsarbeiten archäologische Funde zutage, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal nur auszuschließen, wenn die Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden.

**3.9 Wechselwirkungen****Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

**Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

**4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Wiederaufnahme und die Fortführung des Vorhabens mit der geplanten Nutzungsmischung – neben der Hauptnutzung als Reiterhof- nicht ermöglicht werden.

Eine alleinige Reiterhofnutzung, die im planungsrechtlichen Außenbereich evtl. zu-

lässig wäre wird von der Vorhabenträgerin als wirtschaftlich nicht tragfähig bewertet.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wäre somit von einer Einstellung der Nutzung und zunächst von einem weiteren Verfall der Bestandsgebäude auszugehen.

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern, diese werden auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt:

- 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 Änderungsbereich bis in die umgebende freie Landschaft bleibt 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.

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 Reithalle montiert.**
- 2.) Zum Schutz der Rauchschnalben **sind** in der Reithalle bzw. in einem **Übergangsbau** während der Abriss- und Neubauphase Nisthilfen und später am neuen Reitstall spezielle Nisthilfen für Rauchschnalben **anzubringen.**

## 5.2 Ausgleich

(vgl. hierzu Begründung, Kap. 4.3 und Begründung Kap. 5.6.3 und 5.6.4 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Südlich des Hauptgebäudes soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Streuobstwiesen haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope, 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 sind 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 im Bebauungsplan 27 Neupflanzungen festgesetzt.

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

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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

## 7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung / Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung



- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Finning
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

**Bodengutachten:**

- Bohrsondierungen im Rammkernverfahren

**Entwässerungsgutachten:**

- Zu ergänzen

**Artenschutzkartierung:**

- Abschichtung der relevanten Arten
- Scopingtermin
- Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Bestandserhebung durch Biologen

**Kenntnislücken:**

Trotz der durchgeführten Gutachten und der erstellten Fachplanungen ist mit gewissen Unsicherheiten bei der Planung zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte ist mit einer Verfeinerung der Planungsabsichten und z.B. mit der Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen zu rechnen. Die Erkenntnisse der Beteiligung der Fachbehörden werden in die Planung eingepflegt.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

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.

## 9. Zusammenfassung

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, eine Pferdepension aufzubauen. Dazu sind auch weitere Nutzungen wie Wohnen, ein Seminarhaus, Hofcafé mit Veranstaltungen und eine Schreinerei geplant.

Nahezu alle Gebäude 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. 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.

Der Änderungsbereich der gegenständlichen 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 1.145 qm Ausgleichsflächen hergestellt, diese werden allerdings erst auf Ebene des nachfolgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt.

Im vorliegenden 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 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 gefälltte 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.

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

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

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

**Säugetiere:** Der Biber findet seinen Lebensraum außerhalb des 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.

München, den 14.10.2020

.....  
i.A. Matthias Goetz

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Landsberg am Lech vom 1997, [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm)

BayStMFLH (2013/2018) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.01.2020, München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.04.2019

Gemeinde Finning: Flächennutzungsplan, Fassung vom 05.02.2002 incl. 8. Änderung

### zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2020) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>, Stand: 10/2020

BayLfU (2011 / 2012 / 2013) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung [http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung\\_datenbereitstellung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung_datenbereitstellung/index.htm), Stand: 19.11.2012 (LL)

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 10/2020

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 25.02.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 10/2020

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (2019) Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung; Etting-Polling; Stand: 08.07.2019

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (2019) Bewertung des Baum- und Gehölzbestandes, Gut Minihof in der Gemeinde Entraching, Etting, 30.04.2019