

Gemeinde

# Eresing

Lkr. Landsberg am Lech

Bauleitplan

## 3. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Ritz

QS: Goe

Aktenzeichen

ERE 1-20

Plandatum

23.10.2024 (Feststellungsbeschluss)  
05.06.2024 (Entwurf)  
28.02.2024 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz .....	5
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	7
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	12
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>12</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) .....	13
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	13
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	13
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	13
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	14
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>14</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	15
4.2	Schutzgut Fläche .....	18
4.3	Schutzgut Wasser.....	19
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	20
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	22
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	24
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	25
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	26
4.9	Wechselwirkungen.....	28
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>28</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	28
6.2	Ausgleich .....	29
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>31</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>32</b>

## 1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Eresing plant, das Feuerwehrhaus nach Norden zu erweitern und umzubauen. Da diese Planung nicht mit dem aktuellen Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist eine Änderung des Plans erforderlich. Der Beschluss zur Einleitung der Änderung wurde am 17.01.2024 gefasst. Im Zuge des Verfahrens soll auch die FNP Darstellung der Einbeziehungssatzung "Pflaumdorf-Ost, 1. Änderung" geändert werden.

Ziel dieser Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrhauses und den Bau eines Parkplatzes zu schaffen, sowie den vorhandenen Spielplatz auf der Fläche neu anzuordnen und eine Grünfläche, die Teil eines Privatgartens ist in der Darstellung zu korrigieren.

Der Änderungsbereich 1 – Feuerwehr umfasst eine Fläche von ca. 8.290 m<sup>2</sup>. Davon werden zukünftig 1.660 m<sup>2</sup> als Wohnbaufläche, 2.607 m<sup>2</sup> als Baufläche für den Gemeinbedarf, 2.216 m<sup>2</sup> als Grünfläche teilweise mit Zweckbestimmung Spielplatz und 1.424 m<sup>2</sup> als Flächen für ruhenden Verkehr dargestellt. Der Rest der Fläche wird als wichtige örtliche Straße (Schulweg) dargestellt.

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 sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Es kommt lediglich zu Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Durch die Änderung der Darstellung von Grünfläche zu Baufläche für den Gemeinbedarf (Änderungsbereich 1 – Feuerwehr) oder Wohnbaufläche (Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf) wird eine Überbauung und Versiegelung von Grünland vorbereitet, aus der sich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Luft, Arten Biotope und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild und Mensch ergeben.

Von der Änderung im Bereich der Feuerwehrerweiterung sind insbesondere ältere Bestandsbäume betroffen, die auf der neu dargestellten Baufläche für den Gemeinbedarf stehen und demnach der Gefahr einer Rodung unterliegen. Dies würde mit Auswirkungen mindestens mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Luft und Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild und Mensch einhergehen.

Die Änderung der in Pflaumdorf hat mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da bei einer Überbauung/Versiegelung wichtige Bodenfunktionen verloren gehen.

Schutzgut	Naturschutzfachliche Bedeutung des Gebietes		Erheblichkeit der Auswirkung	
	Änderungsbereich 1	Änderungsbereich 2	Änderungsbereich 1	Änderungsbereich 2
Boden	gering	mittel	gering	mittel
Fläche	gering	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	keine	keine
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	mittel	mittel	mittel	mittel
Arten, Biotop und biologische Vielfalt	mittel	gering	mittel	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	hoch	gering	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	keine

Tabelle 1: Übersicht - Bedeutung der Schutzgüter und Auswirkungen der Planung in beiden Änderungsbereichen

## 2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethode. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

## 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Ziel der 3. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erweiterungsaufbau des Feuerwehrhauses Eresing und den geplanten Parkplatz zu schaffen. Im Zuge des Verfahrens soll die Berichtigung der FNP Darstellungen im Bereich der Einbeziehungssatzung „Pflaumdorf-Ost, 1. Änderung“ erfolgen. Durch die Berücksichtigung im gegenständlichen Verfahren werden freiwillig die Umweltbelange ermittelt und die Auswirkungen bewertet.

Für den Änderungsbereich 1 - Feuerwehr sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan Grünfläche auf den Grundstücken der Fl. Nrn. 27/4, 27/2 (Teilfläche) und 1003, alle Gmkg. Eresing vor, die teilweise mit einer Zweckbestimmung Spielplatz oder Ruhender Verkehr gekennzeichnet wird. Im Osten des Geltungsbereichs wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Außerdem ist ein Fuß- und Radweg geplant und es wird ein Bodendenkmal in Teilen des Geltungsbereichs vermutet. Die Fläche umfasst circa 8.290 m<sup>2</sup>.

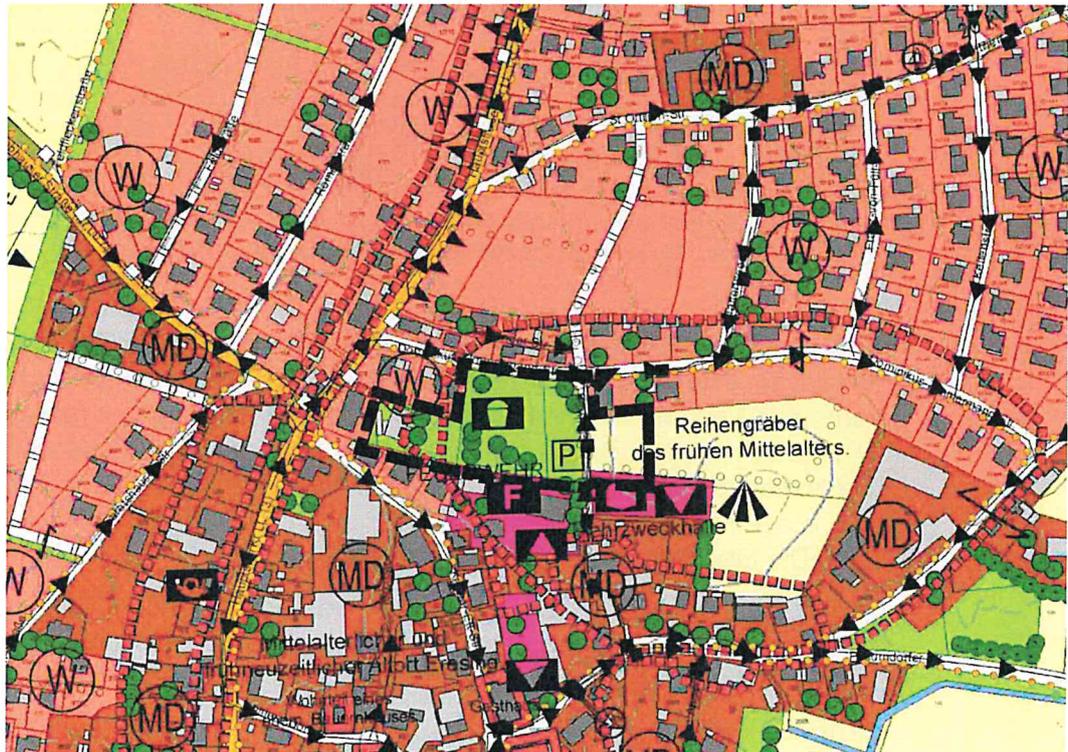


Abb. 1 Ausschnitt des wirksamen FNP mit Änderungsbereich 1 – Feuerwehr; Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing in der Fassung vom 10.07.2013

Für den Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf sieht der Flächennutzungsplan ausschließlich Fläche für die Landwirtschaft vor. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 953/10 Gmkg. Beuern mit 1434m<sup>2</sup>. Außerdem liegt das Plangebiet laut FNP in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

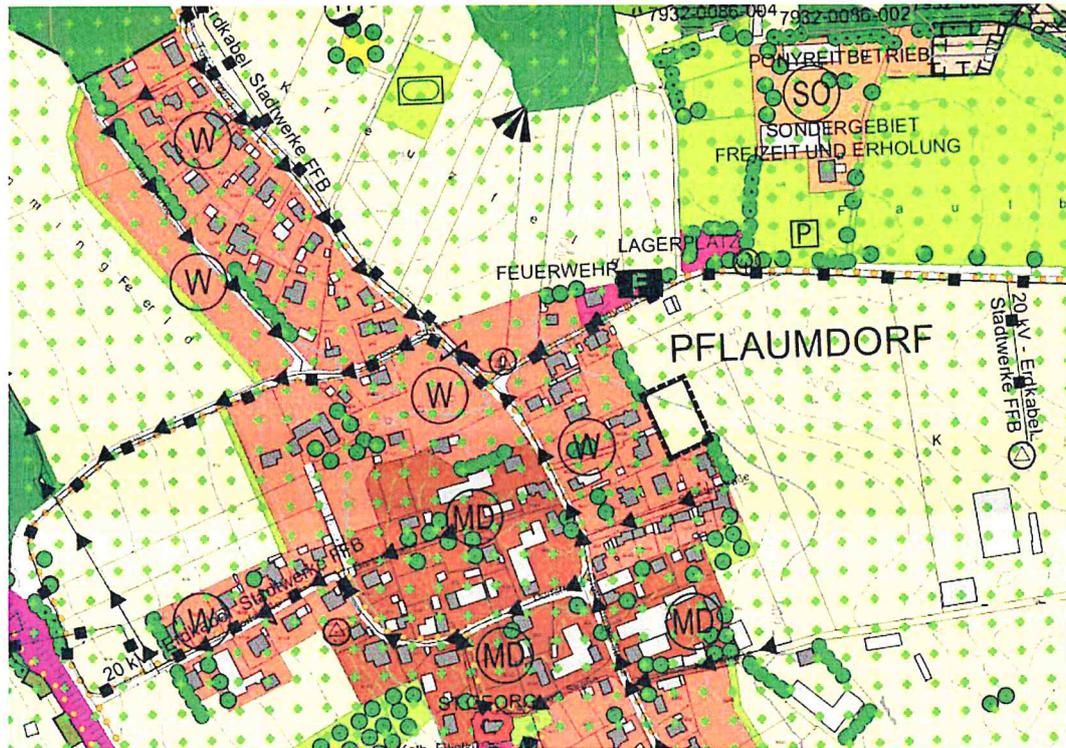


Abb. 2 Ausschnitt des wirksamen FNP mit 2. Änderungsbereich „Pflaumdorf“; Quelle: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing in der Fassung vom 10.07.2013

Die neuen Darstellungen umfassen im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr neue Wohnbaufläche, eine Erweiterung der Baufläche für den Gemeinbedarf und Flächen für den ruhenden Verkehr. An dem geplanten Fuß- und Radweg soll festgehalten werden. Hierdurch wird dem Bedarf an Erweiterungsflächen für die Feuerwehr entsprochen, die bisherige Darstellung einer faktischen Wohnbaufläche als Grünfläche korrigiert und notwendiger Raum für die Herstellung von öffentlichen Stellplatzflächen ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über den Schulweg.

Im Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf wird die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert, um der rechtsverbindlichen Einbeziehungssatzung zu entsprechen. Die Erschließung soll über die Türkenfeldstraße erfolgen

In beiden Änderungsbereichen sind Baumpflanzungen vorgesehen, weshalb entsprechende Darstellungen vorgenommen wurden.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
<b>Änderungsbereich 1 – Feuerwehr</b>		
<b>Bestand</b>		
Grünfläche	6.483	78
Fläche für die Landwirtschaft	1.424	17

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
<b>Änderungsbereich 1 – Feuerwehr</b>		
Wichtige örtliche Straßen	380	5
<b>Durch Änderung geplant</b>		
Wohnbaufläche	1.659	20
Baufläche für den Gemeinbedarf	2.608	31
Grünfläche	2.216	27
Ruhender Verkehr	1.424	17
Wichtige örtliche Straßen	380	5
<b>Geltungsbereich</b>	<b>8287</b>	<b>100</b>
<b>Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf</b>		
<b>Bestand</b>		
Fläche für die Landwirtschaft	1434	100
<b>Durch Änderung geplant</b>		
Wohnbebauung	1434	100
<b>Geltungsbereich</b>	<b>1434</b>	<b>100</b>

## 2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist. Beide Änderungsbereiche werden berücksichtigt und ggf. unterschiedlich beschrieben.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“ und Punkt 6.3 „Maßnahmen des Artenschutzes“
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um keinen von Grundwasser geprägten Boden.
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Regionaler Grünzug	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> Für den Änderungsbereich 1 – Feuerwehr nicht vorhanden und daher nicht berücksichtigt. Für die Nebenorte lässt der Regionalplan grundsätzlich eine überlagernde Darstellung von Siedlung und Grünzug zu. Entwicklungspuffer wurden für Hauptorte vorgesehen. Dennoch ist auch in den

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
		<p>überlagerten Nebenorten eine funktionsgemäße Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen.</p> <p>Dabei ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit folgenden Funktionen Regionaler Grünzüge zu prüfen und sicherzustellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches</li> <li>- Gliederung der Siedlungsräume</li> <li>- Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen</li> </ul> <p>Das Plangebiet des Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf liegt im Regionalen Grünzug Nr. 2 „Schöngeiser Forst/Maisacher Moos/ tertiäres Hügelland bei Dachau“. Der Regionale Grünzug erstreckt sich ab der A96 auf Höhe von Windach und Eresing nördlich über Fürstenfeldbruck und bis in das tertiäre Hügelland von Dachau und variiert in seiner Breite von etwa 100 m bis 4 km.</p> <p>In das System regionaler Grünzüge sind auch notwendige Verbindungsräume und Pufferzonen zur Siedlungslenkung bzw. -gliederung, die sich nicht unbedingt aus konkreten Funktionsansprüchen ableiten lassen, aber i. S. einer vorsorgenden, vernetzten Freiraumsicherung als Elemente eines zusammenfassenden Rahmens erforderlich sind, einbezogen.</p> <p>Für den Abschnitt „Eresing-Moorenweis-Landsberied“ werden folgende Funktionen bzw. Begründungselemente aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klimaschutz bzw. Kaltluftentstehungsgebiet und Luftaustauschfunktion des Maisachtales mit den Mooregebieten und den Talauen im Tertiärhügelland</li> <li>- Erholungsfunktion für den Verdichtungsraum</li> </ul> <p>Die Verwirklichung der gegenständlichen Bauleitplanung löst keinen Widerspruch zu den vorgenannten Funktionen des regionalen Grünzuges aus. Dies begründet grundsätzlich schon damit, dass der regionale Grünzug über die Ortsteile Pflaumdorf, Beuern und St. Ottilien gezogen wurde. Demnach sind Siedlungsbereiche offensichtlich nicht als Gegensatz zu den Funktionen zu werten. Die geplante Änderung in Pflaumdorf führt lediglich zu einer Arrondierung des Ortsrandes.</p> <p>Im Hinblick auf die Funktionen Klimaschutz bzw. Kaltluftentstehungsgebiet und Luftaustauschfunktion ist festzustellen, dass auch mit Umsetzung der Planung für einen ausreichenden Luftaustausches gesorgt ist. Die Talauen des Maisachtales sind räumlich zu weit entfernt.</p> <p>Mit der Erweiterung des Siedlungsbereichs besteht nicht die Gefahr einer bandartigen Siedlungsentwicklung. Ein Zusammenwachsen mit benachbarten Orten und eine erhebliche Reduzierung von Freiraum zwischen den einzelnen Siedlungen sind nicht anzunehmen. Die Durchgängigkeit der Landschaft und der Erlebnisräume sowie die räumliche Eigenständigkeit der einzelnen Orte</p>

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
		bleibt gewahrt. Im großen Verdichtungsraum München ist die Möglichkeit, sich landschaftsgebunden bzw. naturnah zu erholen, besonders wichtig. Deshalb besteht gerade hier die Notwendigkeit, naturnahe Freiräume zu sichern und den Zugang zur freien Landschaft für die Kurzzeit- und Naherholung zu gewährleisten. Wie bereits beschrieben, ist eine erhebliche Reduzierung von Freiraum zwischen den einzelnen Orten nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungsvorsorge sind folglich nicht zu erkennen.
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“ (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) und unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“ (Wirkungspfad Boden - Mensch)
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.5 „Arten und Biotope, biologische Vielfalt“
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.8 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“

### 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	Unversiegelte Fläche und Vorbereitung einer Erhöhung des Versiegelungsgrades in beiden Änderungsbereichen
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf mit Lage im Außenbereich und in unzerschnittenem Raum, Vorbereitung weiterer Flächenversiegelung im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderungsbereich 1 – Feuerwehr weist Regensammelbecken auf
Luft und Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	Alte Bestandsbäume im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr als CO <sub>2</sub> Speicher und Fläche der Kaltluftproduktion sowie Grünland mit Funktion der Kaltluftproduktion und CO <sub>2</sub> Speicherung im Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Verschiedene Punktfunde besonders und streng geschützter Arten im näheren Umfeld des Änderungsbereichs 1 – Feuerwehr
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Strukturgebende Gehölze die zum Ortsbild beitragen im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Großer Spielplatz in der zentralen Fläche sowie Skatepark und lokale Fuß und Radwege im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr
Kultur- und Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	Bodendenkmal im östlichen Bereich des Änderungsbereich 1 – Feuerwehr

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

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) 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.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

### **3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)**

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Das durch die Änderung vorgesehene Wohngebiet und der damit einhergehende PKW-Verkehr kann zu geringfügig erhöhten Schadstoffen, Lärm und Licht führen. Durch die Neubauten kann es zu verstärkten Lichtimmissionen in die freie Landschaft kommen, dies kann durch Minimierungsmaßnahmen vermieden werden (Abstrahlung nach unten, reduzierte Leuchtstärke, Zeitschaltuhr).

### **3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

Durch die Planung fällt voraussichtlich Abfall in haushaltsüblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde. Für Sonderabfälle, die ebenfalls im Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäreinrichtungen zu rechnen.

### **3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es liegen keine Informationen zum Einsatz besonderer Techniken vor.

Im Änderungsbereich der Wohnbauflächen werden voraussichtlich haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet. Für die Heizung können verschiedene Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen, Geothermie verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

Im Bereich der Feuerwehrexension wird mit der Lagerung von Stoffen gerechnet, die von der Feuerwehr benötigt werden (z.B. Ölbinder, Löschschaum). Löschschaum kann umweltgefährdende Stoffe (PFC) enthalten. PFC können in der Umwelt nicht angebaut werden und reichern sich an. Mittlerweile gibt es fluorfreie Löschmittel. Es ist mit der Lagerung von größeren Mengen an Diesel zu rechnen.

### **3.4 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 Plangebietes 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. Im Sondergebiet Klebstoffproduktion in Schöffelding ist ein Störfallbetrieb zulässig. Derzeit werden die einschlägigen Schwellenwerte zur Einstufung als Störfallbetrieb jedoch noch nicht erreicht.

### 3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Beschaffenheit und Lage der Planung ist von einer Kumulierung von Umweltauswirkungen nicht auszugehen.

## 4. 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:

Im Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Keine Gegenstände der Betrachtung sind:

- Bereiche für die lediglich eine Korrektur der im gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung durch den realen Bestand durchgeführt wird, wie dem Privatgarten im westlichen Teilbereich des Änderungsbereich 1 – Feuerwehr, der vom restlichen Gebiet abgetrennt ist und für den im Rahmen des Anlasses und der Ziele der Planung außer der Korrektur nichts Anderes vorgesehen ist
- Bereiche, die lediglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen werden, z.B. der nordwestliche Teil der Grünfläche aus dem Änderungsbereich 1 – Feuerwehr
- Flächen, für die sich neutrale oder positive Auswirkungen im Hinblick auf den Umweltschutz ergeben, z.B. der nordöstliche Parkplatz der zu Grünfläche geändert wird oder die östliche Fläche die zwar als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, im realen Bestand jedoch ein Fahrsilo ist, für das sich bei einer Nutzungsänderung zu einem Parkplatz keine wesentlichen Umweltauswirkungen ergeben

### Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden 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.

## 4.1 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 sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

### Beschreibung:

Im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp „28a Pararendzina z.T. Ackerpararendzina, aus überwiegend sandig kiesiger Jungmoräne“ vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen flachgründig, sandig-lehmigen Kiesverwitterungsboden auf Rücken und Kuppen der Jungmoränenlandschaften des Isar-Loisach- und des Lech-Gletschers. Der Boden weist eine hohe bis äußerst hohe Durchlässigkeit, ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität auf. Die Fläche wird derzeit als Spielplatz, Parkplatz und Fahrsilo genutzt. Zur Dominikus-Zimmermann-Straße hin besteht ein naturnaher Gehölzstreifen mit älteren Bäumen und Sträuchern. Der Westabschnitt der Fläche ist Privatgarten.

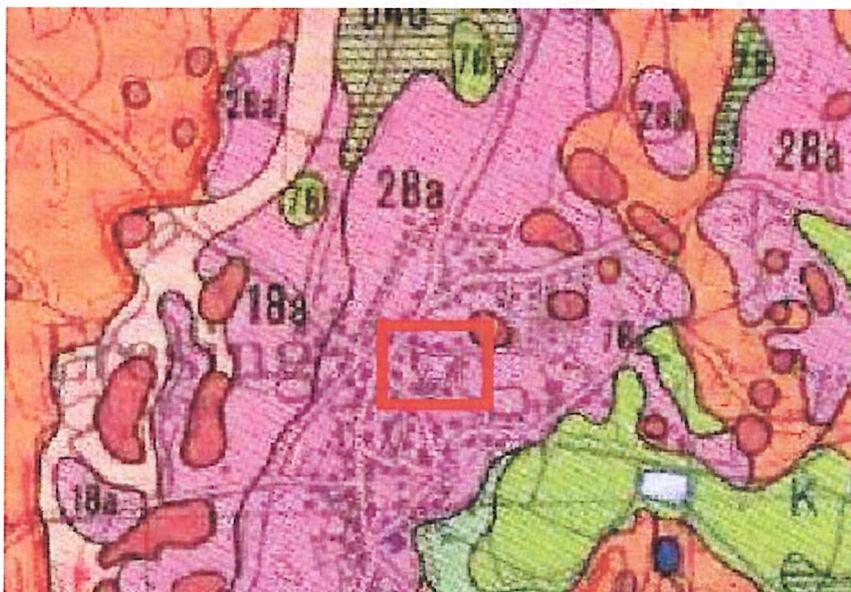


Abb. 3 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 07.03.2024

Im Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf kommen gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp „28b Pararendzina, z.T. Ackerpararendzina, aus überwiegend schluffig-kiesiger Jungmoräne“ vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen flachgründig bis mittelgründigen, lehmigen Kiesverwitterungsboden auf Rücken und Kuppen der Jungmoränenlandschaften. Der Boden weist eine hohe bis äußerst hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität auf. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

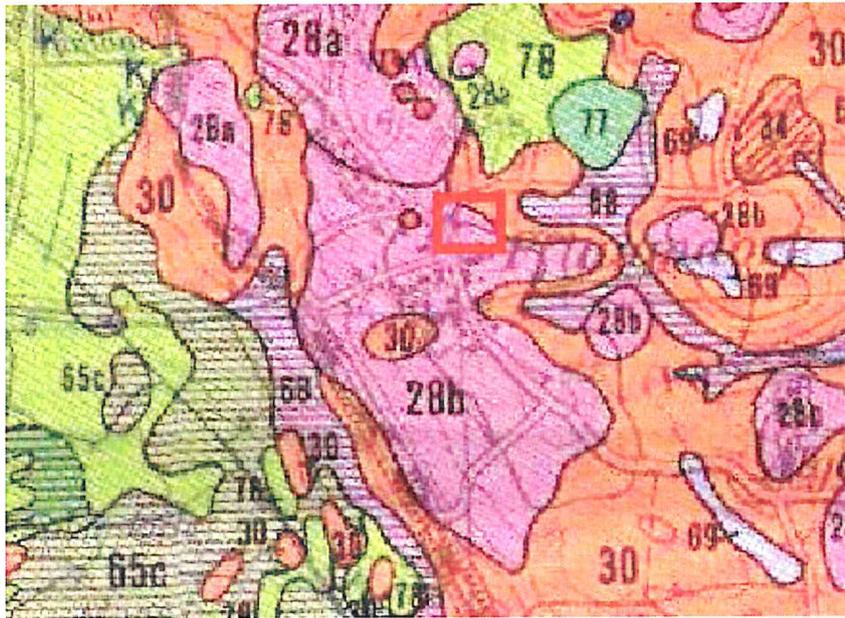


Abb. 4 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg; Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Stand vom 07.03.2024



Abb. 5 Ausschnitt Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000; Quelle Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung und GeoBasis-DE / Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG); Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand vom 07.03.2024

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet des Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird mit einer guten Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen. Es wird eine Ackerzahl von 62 und eine Grünlandzahl von 58 angegeben, die im Vergleich zu den Durchschnittswerten für den Landkreis Landsberg am Lech aus den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß §9 Abs.2 BayKompV eine überdurchschnittliche Ertragskraft, insbesondere für Grünland implizieren.

Für den Änderungsbereich 1 – Feuerwehr liegen keine Informationen zur Bodenschätzung vor. Der Geltungsbereich umfasst verschiedene Böden, davon auch vermehrt versiegelte Flächen für den Parkplatz, den Spielplatz, das Fahrsilo und Wege. Ansonsten ist der Boden weitestgehend anthropogen überprägt z.B. für Grünflächen auf dem Spielplatz.

#### **Bewertung:**

Bei dem Änderungsbereich 1 – Feuerwehr handelt sich im zentralen Bereich des Spiel- und Parkplatzes um einen anthropogen überprägten, in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind auf den Grünflächen, dem Privatgarten und dem naturnahen Gehölzstreifen teilweise intakt. Die Parkplatzfläche und das Fahrsilo sind versiegelt, weshalb hier die Bodenfunktionen weitestgehend verloren gegangen sind. Da die Auswirkungen der Änderung vorwiegend die versiegelten Flächen und den Spielplatz betreffen, ist im Bereich dieser von einer geringen Bedeutung des Bodens auszugehen.

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

Bei dem Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf handelt es sich ebenfalls um anthropogen überprägten Boden, der durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau verändert ist. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt. Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der überdurchschnittlichen Ertragskraft eine hohe Bedeutung.

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

Durch die Änderung im Änderungsbereich 1 wird eine Versiegelung neuer Flächen vorbereitet wodurch Bodenfunktionen vollständig verloren gehen können. Auf der anderen Hand wird vorgesehen, dass der nördliche Teil des Parkplatzes entsiegelt werden soll, was Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktion zu gute kommt. Die Umwandlung des Fahrsilos zu einem Parkplatz hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch die Korrektur der Grünfläche des Privatgartens zu Wohnbebauung ist vorerst keine Verschlechterung der Bodenfunktionen ersichtlich. Insgesamt kommt es daher zu einer **geringen** Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Boden.

Im Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf wird durch die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbebauung eine Versiegelung durch Bebauung vorbereitet wodurch wichtige Bodenfunktionen verloren gehen. Da es sich hierbei um anthropogen überprägten Boden handelt ist eine **mittlere** Erheblichkeit der Auswirkungen absehbar.

## 4.2 Schutzgut Fläche

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

### **Beschreibung:**

Der Änderungsbereich 1 – Feuerwehr liegt in einem weitestgehend zerschnittenem Raum mit dorfüblichem Verkehrsaufkommen. Nach Osten schließt eine größere Freifläche mit Grünlandnutzung an den Geltungsbereich an.

Die zu ändernden Flächen werden bereits genutzt und sind teilweise versiegelt.

Der Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf liegt nach FIN View Verkehrs-Informationen (Stand 11.03.2024) bisher in einem unzerschnittenen verkehrarmen Raum.

Es handelt sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland, das keine Einfriedung aufweist und auch sonst unversiegelt ist. Durch die Einbeziehungssatzung der Gemeinde soll die Fläche im Außenbereich, die im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil von Pflaumdorf steht, mit einbezogen werden.

### **Bewertung:**

Die Flächen im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr sind aufgrund ihrer kleinflächigen Aufteilung und teilweiser Einfriedung von geringer Bedeutung für einen unzerschnittenen Raum. Die zentrale Lage im Ortsinneren bietet sich für eine Nutzungsänderung der Flächen im Sinne einer Nachverdichtung innerhalb des Gemeindegebiets an. Eine ausreichende Erschließung ist durch die Dominikus-Zimmermann-Straße und den Schulweg gegeben.

Die Fläche im Änderungsbereich 2 ist aufgrund ihres offenen unzerschnittenen Charakters von höherer Bedeutung als der Änderungsbereich 1. Dennoch liegt sie mehrseitig anschließend zum bestehenden Siedlungskörper und eignet sich für eine Ortsabrundung. Die bestehende Infrastruktur genügt nicht, um das geplante Wohngebiet zu erschließen.

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

Im Änderungsbereich 1 wird durch das Vorhaben neue Versiegelung vorbereitet, jedoch ist auch Entsiegelung (Parkplatz zu Grünfläche) vorgesehen. Insbesondere die Erweiterung der Baufläche für den Gemeinbedarf kann unter Umständen einen Anstieg der Versiegelung bedingen. Ansonsten bleibt der Flächenverbrauch weitestgehend gleich.

Im Änderungsbereich 2 wird durch die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft zu Wohnbaufläche ebenfalls eine Erhöhung des Versiegelungsgrads vorbereitet. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs ist jedoch von einer bedarfsgerechten Flächeninanspruchnahme auszugehen. Für die Erschließung des Flurstücks 935/10 müssen die Nebengebäude des Hauses Türkenfelderstraße 4a abgebrochen werden. Die Türkenfelder Straße muss voraussichtlich ausgebaut werden und es muss eine zusätzliche Erschließung innerhalb der Wohnbaufläche geschaffen werden.

Anlagebedingt kommt es in beiden Änderungsbereichen zur Versiegelung von Flächen. Eine Zerschneidung von Flächen ist nicht gegeben, da der erste Bereich innerhalb des Orts liegt und bereits starke Zerschneidung vorhanden ist. Im zweiten Bereich fügt sich die Fläche an den Siedlungskörper an, weshalb es zu keiner Zerschneidung oder bandartigen Entwicklung des Siedlungsgefüges kommt.

Baubedingt kann es zu Flächenverbrauch durch Lagerplätze von Baumaterialien kommen.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut ersichtlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können zusammengefasst als **gering** eingestuft werden.

#### 4.3 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 Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

##### **Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist laut UmweltAtlas Karte zu Oberflächenabfluss und Sturzflut (Stand 11.03.2023) nicht zu rechnen. Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist gewährleistet.

Bei der Ortsbesichtigung wurden größere Regenwasser-Sammelbecken mit Tiefe bis ca. 5cm auf der Parkplatzfläche des Änderungsbereichs 1 entdeckt.

##### **Bewertung:**

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht in den Plangebieten.

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

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund des Standorts und der Beschaffenheit der Änderungen keine zu erwarten. Auf eine mögliche Beeinträchtigung durch die Sammelbecken im Bereich der geplanten Baufläche für den Gemeinbedarf wird hingewiesen.

Baubedingt kann es bei Vorhaben zur Absenkung des Grundwassers kommen (Bauwasserhaltung).

Anlagebedingt kann es durch die Versiegelung zu einem veränderten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildungsrate kommen.

Betriebsbedingt sind keine Stoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten.



Abb. 8 Regen-Sammelbecken im Bereich der neu geplanten Baufläche für Gemeinbedarf; eigene Aufnahme vom 06.03.2024

#### 4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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, ferner die zunehmend deutlicher werdenden Veränderungen des Klimas, mit Folgen z.B. bei der Hitzebelastung und des Starkregensrisikos.

##### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 – Feuerwehr setzt sich aus verschiedenen Nutzungen zusammen. Für das Schutzgut relevant sind insbesondere die Grünflächen im nördlichen Spielplatzbereich sowie die teilweise alten Gehölzbestände im zentralen Bereich und an der Ostseite des Parkplatzes. Der Änderungsbereich 2 beinhaltet ausschließlich Grünland.

Der Änderungsbereich 1 befindet sich nach der Planungshinweiskarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt in einem Bereich der Belastungsstufe 2. Für diese Flächen wird, auch in Hinsicht auf den Klimawandel, eine weniger günstige humanbioklimatische Situation vorhergesagt. Für den Änderungsbereich 2 hingegen wird eine günstige humanbioklimatische Situation erwartet. Lineare oder flächenhafte Kaltluftabflussbahnen sowie Flächen mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem gehen aus der Karte nicht hervor. Die generelle Fließrichtung der Kaltluft verläuft nordöstlich bis östlich.



Abb. 7 Ausschnitt der Planungshinweiskarte mit Markierung der Änderungsbereiche (Schutzgutkarte Klima/Luft, 1:500000); © Bayerisches Landesamt für Umwelt; Stand vom Oktober 2021

#### **Bewertung:**

Im Änderungsbereich 1 haben die Gehölze und insbesondere die älteren Bestandsbäume hinsichtlich der Belastungsstufe 2, aber auch hinsichtlich einer Speicherung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre eine hohe Bedeutung. Durch sie wird ein maßgeblicher Teil der Kaltluft im belasteten Siedlungsbereich produziert und die Aufheizung von Flächen im Sommer wird durch Beschattung der Baumkronen zusätzlich verringert. Gehölzflächen wirken sich generell positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus, auch aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften.

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen. Der große Anteil versiegelter Fläche trägt zu einer entsprechenden Erhitzung bei.

Im Änderungsbereich 2 spielt das Grünland eine nicht unbedeutende Rolle, da es von hoher Bedeutung für das Geländeklima ist. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Durch abfließende Kaltluft nach Osten können klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und kühlerem Umland entstehen. In der Abbildung wird bei Greifenberg ein flächenhafter Kaltluftabfluss gekennzeichnet (rosa Pfeil) der sich unter anderem aus der Fließrichtung der Kaltluft aus Pflaumdorf ergibt.

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

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Durch die geplante Änderung im zentralen Bereich des Änderungsbereichs 1 kann es zu einer Reduzierung der Bestandsgehölze kommen, was hinsichtlich der bioklimatischen Situation negativen Einfluss, insbesondere auf die näheren Wohngebäude hätte. Da auf Ebene des Flächennutzungsplans keine konkreten Vorhaben bekannt sind, können keine genaueren Angaben gemacht werden und es wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen. Jedoch wird auf einen intensiven Schutz der vorhandenen Gehölze, insbesondere der älteren Bestandsbäume hingewiesen.

Die Änderung im Änderungsbereich 2 sieht Wohnbebauung im Planungsgebiet vor, was mit dem Verlust und voraussichtlich mit einer Versiegelung der Fläche einhergehen wird. Gärten ab einer gewissen Größe können diesen Verlust zum Teil minimieren, es ist nichtsdestotrotz mit geringfügig negativen Auswirkungen hinsichtlich der Kaltluftproduktion auf der Fläche zu rechnen. Dies betrifft auch den angrenzenden Siedlungsbereich der Belastungsstufe 1. Hier ist mit keiner akuten Verschlechterung der Belastungsstufe zu rechnen, im mikroklimatischen Bereich kann es trotzdem zu höheren Temperaturen bei Sonneneinstrahlung kommen.

Mögliche Minimierungsmaßnahmen sind Nachpflanzungen von Bäumen (mit hohen Anforderungen an die Pflanzqualität), Dach- und Fassadenbegrünungen und dem Erhalt von unversiegelten, möglichst naturnahen Gartenflächen.

Durch das Vorhaben kann es folglich zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft kommen.

**4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt**

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

**Beschreibung:**

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht in oder in der näheren Umgebung der Geltungsbereiche (<300m).

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs 1 – Feuerwehr finden sich gemäß Artenschutzkartierung (Stand 11.03.2024) mehrere relevante Punktfunde. Darunter Sichtungen von Dohlen (jüngstes Datum 16.04.2021), eine nach BNatSchG besonders geschützte Art, und verschiedene Fledermausarten wie dem Großen Mausohr (jüngstes Datum 19.06.2008) oder Fledermäuse der Gattung Plecotus (jüngstes Datum 19.06.2008), die nach BNatSchG streng geschützt sind. Das Plangebiet umfasst mehrere alte Bestandsbäume, in denen bei einer Begehung im März nestbauende Corvidae (Rabenvögel) gesichtet wurden. Diese Bäume können auch als Lebensraum für Plecotus auritus (Braunes Langohr) dienen, die bevorzugt Quartiere in Baumhöhlen und Spalten aufsucht.



Abb. 8 Alte Bestandsbäume; eigene Aufnahme vom 06.03.2024

Der Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 – Pflaumdorf hingegen ist artenarmes Grünland. Es wird vermutlich höchstens von ubiquitären Arten bewohnt.

#### **Bewertung:**

Altbaumbestände haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope, da sie eine Vielzahl an Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse sowie Lebensraum für Insekten bieten. Im Hinblick darauf das in relativ junger Vergangenheit schützenswerte Arten in der nahen Umgebung des Änderungsbereichs 1 gesichtet wurden, ist die Qualität der Bäume aufgrund ihres hohen Alters maßgeblich für die Bewertung des Schutzguts und von hoher Bedeutung.

Das Grünland des Änderungsbereichs 2 ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht besonders wertvoll. Es weist nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf.

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

Eine Rodung der Bestandsbäume des Änderungsbereich 1 – Feuerwehr zum Zweck des Ausbaus von Baufläche für den Gemeinbedarf könnte erhebliche Folgen für das Schutzgut haben und im Zweifel auch Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auslösen. Da genaue Vorhaben auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht bekannt sind wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen.

Aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust von intensiv genutztem Grünland als gering einzustufen.

Baubedingt kann es generell zur Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren oder Pflanzen (Bäumen) kommen. Außerdem können visuelle, akustische und olfaktorische Störreize durch Fahrzeuge oder Baustelleneinrichtungen ausgelöst werden.

Anlagebedingt kann es bei einem Ausbau der Feuerwehrfläche zu Verlust von Lebensraum durch die Fällung von Bäumen kommen.

Betriebsbedingt können Beeinträchtigungen durch Beleuchtung und Lärm also visuelle und akustische Störreize verursacht werden.

Minimierungsmaßnahmen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmaßnahmen, eine ausreichende Bepflanzung und die Anbringung von Ersatznistkästen oder Fledermauskästen.

Insgesamt können die Auswirkungen durch die 3. FNP Änderung zu einer mittleren Erheblichkeit zusammengefasst werden.

#### 4.6 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:**

Gemäß Landschaftssteckbrief (3700 „Ammer-Loisach-Hügelland mit Oberlauf der Isar“) des Bundesamtes für Naturschutz liegt das Plangebiet insgesamt in einer besonders schutzwürdigen gewässerreichen Kulturlandschaft

Es handelt es sich um eine stark reliefierte Landschaft. Unterschiedliche Höhenlagen mit Hügeln und Senken bestimmen den Landschaftscharakter. Aufgrund der kleinräumig stark wechselnden Standorte, die sich auch in einem kleinflächigen Nutzungsmosaik widerspiegeln, ergibt sich eine enge Verzahnung von Trocken- und Feuchtstandorten. Die Landschaft ist reich an Still- und Fließgewässern, wobei der Ammersee und der Starnberger See die beiden größten Seen darstellen. Charakteristisch sind auch kleine abflusslose Toteislöcher mit unterschiedlichen Verlandungsstadien und eine Vielzahl einzelner Moore. Es hat sich ein hoher Waldanteil erhalten, der durch Mischwälder mit noch hohem Laubwaldanteil bestimmt wird. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind häufig sehr kleinstrukturiert.

Der Änderungsbereich 1 ist ein kleinstrukturiertes Nutzungsmosaik. Strukturgebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild sind unter anderem die Gehölzreihe zur Dominikus-Zimmerman-Straße, die Reihe die den Parkplatz und Schulweg voneinander trennt sowie die alten Bestandsbäume (siehe Abb.8). Außerdem ergibt sich eine Interessante Blickachse von der Ecke Dominikus-Zimmermann-Straße - Schulweg auf das Gebäude der Kindertageseinrichtung. Abseits dessen beinhaltet das Gebiet keine landschaftsbildprägenden Strukturen oder Sichtachsen.

Bei dem Änderungsbereich 2 handelt sich um einen Ausschnitt einer ausgeräumten und strukturarmen Agrarlandschaft, die im Süden und Westen an bestehende Siedlungen grenzt.

##### **Bewertung:**

Die Gehölzstrukturen und insbesondere die Altbäume der Grünfläche im Bereich des Spielplatzes haben mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild aufgrund ihrer belebenden und strukturgebenden Wirkung. Auch die Sichtachse zur Kindertageseinrichtung schafft einen interessanten Blick vom Norden hin zum Süden des Geltungsberichts.

Der Änderungsbereich 2 ist arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Die intensive Nutzung als Grünland und das hügelige Gelände sind charakteristisch für die Landschaft, aufgrund der Strukturarmut dennoch eher von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

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

Eine Rodung der Bestandsbäume des Änderungsbereichs 1 zum Zweck des Ausbaus von Bauflächen für den Gemeinbedarf könnte Auswirkungen in Bezug auf die Wahrnehmung der Struktur des Geltungsbereichs haben und die subjektive Schönheit des Ortsbildes beeinträchtigen.

Aufgrund der Strukturarmut und der Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild im Änderungsbereich 2 zu rechnen.

### **4.7 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:**

Der Änderungsbereich 1 – Feuerwehr umfasst unter anderem einen großflächigen Spiel- und Skateplatz (ca. 2.500 m<sup>2</sup>). Außerdem wird die Dominikus-Zimmermann-Straße im gültigen FNP als Fuß- und Radweg ausgewiesen und es ist ein weiterer Fuß- und Radweg entlang des Schulwegs geplant.

Das Plangebiet liegt an der Gemeindestraße „Dominikus-Zimmermann-Straße“ und dem beschränkt-öffentlichen Weg „Schulweg“. Im Westen des Geltungsbereichs liegt die Kreisstraße K13.

Der Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf liegt in strukturarmer, intensiv genutzter Agrarlandschaft und grenzt an den Siedlungskörper an. Der Geltungsbereich befindet sich ca. 150 m südlich der Gemeindestraße Beuerner Straße.

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

#### **Bewertung:**

Der Spielplatz im Änderungsbereich 1 ist aufgrund seiner Größe und des abwechslungsreichen Inventars von großer Bedeutung für das Freizeitangebot für lokale Kinder und Jugendliche. Der Skatepark spielt trotz eher kleiner Größe ebenfalls eine bedeutende Rolle für das Sport- und Freizeitangebot insbesondere für Jugendliche, da entsprechende Strukturen vor allem im dörflichen Raum nachgefragt und nicht so häufig sind. Auch für Erwachsene bietet die Fläche innerörtliche Sitzgelegenheiten im Grünen, die eine qualitätvolle wohnortnahe Feierabenderholung begünstigen.

Gemäß § 22 Abs. 1a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen, durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkung einzustufen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Die geplante Nutzung ist somit verträglich mit den benachbarten Nutzungen.

Durch die Gemeindestraße und den Schulweg sind keine Emissionen zu erwarten, die die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN18005 übersteigen. Von der Kreisstraße K13 sind ebenfalls keine derartigen Emissionen zu erwarten. Die Annahme wird durch die Tatsache gestützt, dass kein bekannter Konflikt zur bestehenden Nutzung und den aktuellen Emissionen der Straße besteht.

Der Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf ist aufgrund seiner Strukturarmut und fehlenden Erschließung von geringer Bedeutung für die Erholungsqualität der Landschaft. Von der Gemeindestraße Beuerner Straße sind keine relevanten Emissionen zu erwarten.

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

Durch die Änderung im Änderungsbereich 1 – Feuerwehr wird die Baufläche für den Gemeinbedarf über einen Großteil der bestehenden Grünfläche und damit unter anderem über einen wesentlichen Teil des Spielplatzes und über den Skatepark hinaus erweitert dargestellt. Bei der Überplanung können wertvolle Flächen für die Naherholung von Kindern und Jugendlichen verloren gehen, die zwar teilweise auf der nördlichen Parkplatzfläche neu geplant werden, dann jedoch weitaus kleinflächiger ausfallen. Hierdurch würde der Wert der Fläche für die Erholung deutlich geschmälert und es wären mindestens mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Eine Erweiterung der Baufläche für den Gemeinbedarf kann Emissionen, die durch den Übungsbetrieb auf der Fläche ausgelöst werden, verursachen. In Hinblick auf mögliche Vorhaben wird auf ein Schallgutachten hingewiesen das für eine Genehmigungsplanung voraussichtlich erforderlich wäre.

Im Falle einer Reduzierung der Bäume kann sich die Luftqualität in geringfügigem, kaum wahrnehmbarem Maß verschlechtern.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Änderungsbereich 2 ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut in diesem Bereich zu rechnen.

Baubedingt können sich eine temporäre Staub- und Lärmbelastung durch die Bauarbeiten ergeben. Bei bestimmten Arbeiten ist auch eine kurzzeitige Geruchsbelastung möglich (Asphaltarbeiten).

Betriebsbedingt können generell zusätzliche Luftschadstoffe durch Abgase, Lärm und Verkehr aufkommen. Es kann unter Umständen auch nachts zu Lärmemissionen kommen (Feuerwehreinsatz). Erforderlich sind Feuerwehrrübungen die auch am Wochenende durchgeführt werden.

### **4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

#### **Beschreibung:**

Etwa 150-200m südlich des Änderungsbereich 1 liegen mehrere Baudenkmäler. Darunter ein Gasthaus (D-1-81-118-5), das als stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau errichtet wurde. Südlich davon befindet sich auf der anderen Straßenseite die Pfarrkirche St. Ulrich (D-1-81-118-1). In der näheren Umgebung dieser zwei größeren Bauten sind weitere kleinere Baudenkmäler.



Abb. 9 St. Ulrich Kirch, Sichtachse vom Projektgebiet; eigene Aufnahme vom 06.03.2024

Im Bereich des geplanten Parkplatzes im Osten der Fläche befindet sich ein Bodendenkmal, das nach dem BayernAtlas ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters ist.

Der Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf weist lediglich ein Baudenkmal (D-1-7932-0167) in über 250m Entfernung auf.

#### **Bewertung:**

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes. Sie spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung. Da die vorhandenen Bauten jedoch weit außerhalb des Geltungsbereichs liegen ist der Geltungsbereich von keiner Bedeutung für das Schutzgut.

Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig. Nach der Online-Darstellung ist ein Abstand von über 100m zu dem Denkmal gegeben. Das einzelne Relikte im Geltungsbereich der Planung liegen kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Bei Vorhaben im Änderungsbereich 1 wäre es auch im Hinblick auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Mensch von Vorteil, wenn die Sichtachse zur St. Ulrich Kirche freigehalten wird.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Bodendenkmals zu der geplanten Fläche für den ruhenden Verkehr können Auswirkungen auf die Denkmäler nicht ausgeschlossen werden. Treten bei Grabungsarbeiten archäologische Funde zutage, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal nur auszuschließen, wenn die Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden.

Für den Änderungsbereich 2 sind keine Auswirkungen auf das Baudenkmal ersichtlich.

Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.

Baubedingte Auswirkungen kann es generell zur Zerstörung/Schädigung von Bodendenkmälern durch Grabung kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für die Änderung nicht ersichtlich.

Anlagebedingt kann es zu Auswirkungen in Form von einer Beeinträchtigung von Sichtachsen /Sichtbeziehungen kommen.

#### 4.9 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 Biotop und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

##### **Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nur schwer vorherzusagen. Allgemein lässt sich sagen, dass sich bei Vorhaben die eine Fällung von Einzelnen oder gar allen Bäumen im Bereich der geänderten Bauflächen für den Gemeinbedarf Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter ergeben, die sich auch gegenseitig negativ beeinflussen (eine Verschlechterung des Ortsbildes in dem Bereich verschlechtert auch die Aufenthaltsqualität und wirkt sich damit negativ auf das Schutzgut Mensch aus).

#### 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Baufläche für den Gemeinbedarf (zum Zweck der Vergrößerung des Feuerwehrgeländes) geschaffen werden. Außerdem ergibt sich keine rechtliche Grundlage für die Errichtung eines Parkplatzes auf der Fläche, auf der sich bisher das Fahrsilo befindet. Die Korrektur der FNP Darstellung der Grünfläche, die zur Wohnbaufläche des Fl.Stk. 27/2 Gmkg. Eresing gehört und als solche dargestellt werden soll, bleibt aus. Eine Berichtigung der FNP Darstellungen im Bereich der Einbeziehungssatzung „Pflaumdorf-Ost, 1. Änderung“ kann ebenfalls nicht erfolgen.

#### 6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### 6.1 Vermeidung und Minimierung

Die Vorhaben in Eresing stellen Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich dar. Durch die Umnutzung eines bestehenden Siedlungsbereiches, wie es gegenständlich

der Fall ist, werden Außenbereichsflächen geschont. In Pflaumdorf handelt es sich um eine moderate Abrundung am Ortsrand, die sich nicht raumgreifend in den Außenbereich erstreckt.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans oder der Ausführungsplanung weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

Mögliche Maßnahmen sind:

- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt Notwendige
- Großzügige Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen in hoher Pflanzqualität
- Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen
- Insektenfreundliche Beleuchtung, Reduktion der Lichtimmissionen durch reduzierte Lichtstärke, Zeitschaltung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen durch kleinere Fensterfronten, Vermeidung von Spiegelungen und Über-Eck-Verglasungen
- Nutzung von regenerativen Energieformen zur Wärmeenergieerzeugung, evtl. Installation eines Nahwärmenetzes mit zentraler Wärmeenergieerzeugung im gemeindlichen Feuerwehrhaus

## 6.2 Ausgleich

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Wohnbaufläche, Baufläche für den Gemeinbedarf und Fläche für Ruhenden Verkehr Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation von Eingriffen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungsebenen in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt.

Als Anhaltspunkt können folgende Werte angenommen werden:

### Änderungsbereich 1 – Feuerwehr:

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung (Wertpunkte)	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Versiegelte Flächen: Verkehrsflächen/ Fahr-silo	1.424	2	1	2.848
Siedlungsbe-reich mit Frei-räumen, Park- und Trittrassen	6.000	3	0,5	9.000
Einzelbäume	400	5	1	2.000
<b>Summe</b>				<b>13.848</b>

### Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf:

Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Bewertung (Wertpunkte)	Eingriffsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland	1.434	3	1	4.302
<b>Summe</b>				<b>4.302</b>

Der Umfang der Ausgleichsflächen hängt maßgeblich vom Ausgangswert der Ausgleichsfläche ab. Wenn eine Aufwertung von 8 Wertpunkten je m<sup>2</sup> möglich ist, sind im Änderungsbereich 1 - Feuerwehr etwa 1.731 m<sup>2</sup> Fläche erforderlich, im Änderungsbereich 2 – Pflaumdorf etwa 540 m<sup>2</sup>. Im Letzteren ist evtl. durch eine ausreichende grünordnerische Maßnahmenfläche auf dem Grundstück selbst und nach Prüfung der Checkliste zum Vereinfachten Verfahrens nach dem Leitfaden: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München, Dezember 2021 evtl. eine Verzicht auf externe Ausgleichsflächen möglich.

Der Kompensationsbedarf für den Änderungsbereich 1 – Feuerwehr ist anhängig von der tatsächlichen Eingriffsfläche. In der gegenständlichen, überschlägigen Rechnung wurden die Wohnbauflächen mit den Flächen für den Gemeinbedarf zusammengelegt. Hier kann jedoch der Eingriffsfaktor zwischen 0,5 und 1,0 schwanken.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Zur Verringerung der neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Die Gemeinde ist jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass sich keine Standorte für die Erweiterung als Baufläche für die Feuerwehr (den Gemeinbedarf) eignen, da die Nähe zum gegenständlichen Feuerwehrhaus eine entscheidende Rolle spielt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderungsplanung erfolgt daher keine erneute Überprüfung von Standortalternativen.

## 8. 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 Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000
- BayernAtlas: Bodenschätzung
- Landschaftssteckbrief 3700 des Bundesamtes für Naturschutz
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Eresing
- Regionalplan Region München
- Schutzgutkarte Kima/Luft M1:500000 (Planungshinweiskarte) des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

**Kenntnislücken:**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung sind noch keine konkreten Vorhaben bekannt, deshalb sind die Umweltauswirkungen nur allgemein beschreibbar.

Des Weiteren konnten zum Zeitpunkt der Begehung (Anfang März) keine Erkenntnisse zu Arten aufgenommen werden, weshalb ein mögliches Vorkommen geschützter Arten nicht vollkommen auszuschließen ist.

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

Die Gemeinde überwacht die Einhaltung der grünordnerischen Maßnahmen und zieht bei einem notwendigen Abweichen (z.B. hinsichtlich evtl. artenschutzrechtlich einzuhaltender Bau- und Rodungszeiten) oder bei fehlender Eingrünung entsprechende Maßnahmen in Betracht.

i.A. *David Ritz*

München, den 28.02.2024

## 10. Quellenverzeichnis

### Fachinformationen

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand: 14.03.2024

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, „Naturgefahren“ <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 14.03.2024

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „BayernAtlas-plus“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 14.03.2024

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Landsberg am Lech vom März 1997, [https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/biotopverbund/arten\\_biotop\\_sp/view\\_daten/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/bayaz/biotopverbund/arten_biotop_sp/view_daten/index.htm)

BfN 2023 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand 24.04.2023

### (Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 mit Stand vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Gemeinde Eresing (2013): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit Stand vom 10.07.2013

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

BRD: **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Umweltberichts-Erstellungsdatums

BRD: **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Umweltberichts-Erstellungsdatums

BRD: **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Umweltberichts-Erstellungsdatums

BRD: **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Umweltberichts-Erstellungsdatums

BRD: **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Umweltberichts-Erstellungsdatums

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Umweltberichts-Erstellungsdatums

