

Gemeinde

Baiern

Lkr. Ebersberg

Bauleitplan

11. Änderung des Flächennutzungsplans  
Berganger-Quellenweg

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

Pawar

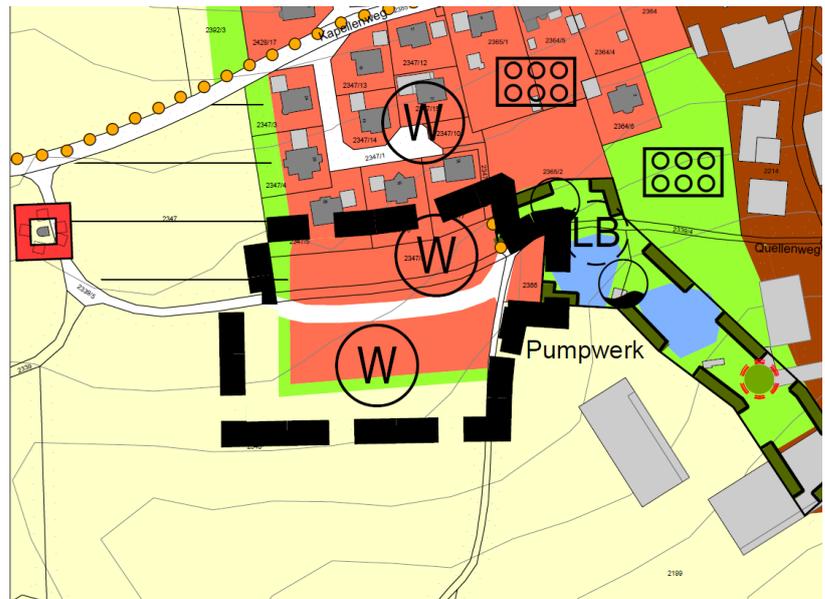
QS: Dörr

Aktenzeichen

BAI 1-11

Plandatum

08.04.2024 (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 .....	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) .....	9
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>10</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) .....	10
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	10
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	10
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	10
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	11
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>11</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	11
4.2	Schutzgut Fläche .....	13
4.3	Schutzgut Wasser .....	13
4.4	Schutzgut Luft und Klima .....	15
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	15
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	15
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) .....	16
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	17
4.9	Wechselwirkungen .....	17
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	18
6.2	Ausgleich .....	18
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>21</b>

# 1. Zusammenfassung

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige zu decken.

Zu diesem Zweck werden im Südwesten des Ortsteils Berganger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen. Die Erschließung erfolgt über den Quellenweg. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha. Im Rahmen der gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Umwidmung von etwa 0,8 ha Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in Wohnbaufläche.

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, Luft und Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
<b>Boden</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel</b>
<b>Fläche</b>	<b>gering bis mittel</b>	<b>gering bis mittel</b>
<b>Wasser</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel</b>
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering	keine
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering	keine
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel</b>
<b>Mensch: Erholung</b>	<b>hoch</b>	<b>mittel</b>
Kultur- und Sachgüter	gering	keine

**Schutzgut Boden:** Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung und Ertragsfähigkeit verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, innere Erschließung und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert. Hierzu wird auf den Bebauungsplan "Berganger - Quellenweg" verwiesen, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird.

**Schutzgut Fläche:** Das Plangebiet greift teilweise aus in die freie Landschaft, bleibt jedoch beschränkt auf einen Bereich, der bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. am Quellenweg bebaut ist. Durch das Vorhaben wird einerseits eine

Entwicklung, die nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens erfolgte, verstärkt, indem Baurecht für die derzeit unbebauten Flächen geschaffen wird. Andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

**Schutzgut Wasser:** Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Nach dem Bodengutachten muss für die Bauausführung keine spezielle Wasserhaltung geplant werden. Eingriffe in das Boden-Wassergefüge sind jedoch nicht auszuschließen. Gebäudegründungen sind daher individuell zu berechnen und zu planen. Niederschlagswasser an der Oberfläche darf nicht zum Schaden Dritter umgeleitet werden. Auf die Genehmigungsplanung wird verwiesen. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

**Schutzgut Mensch: Erholung:** Der Quellenweg mit seiner Funktion für die ortsnahe Erholung wird auf einer Teilstrecke künftig gesäumt von einem Wohngebiet. Seine Attraktivität geht hierdurch teilweise verloren. Es kommt zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Erholungsnutzung.

**Immissionsschutz:** Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftliche Hofstelle in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegt, sodass sich keine negativen Auswirkungen durch Lärm und Geruch ergeben. [Um Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird gebeten.](#)

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

## 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

## 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige zu decken.

Zu diesem Zweck werden im Südwesten des Ortsteils Berganger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen. Die Erschließung erfolgt über den Quellenweg. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha.

Die gegenständliche FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen und Grünflächen trifft.

Im Plangebiet ergibt sich im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan folgende Flächenverteilung:

rechtswirksamer FNP	9. Änderung des FNP	Fläche in ha
Grünfläche	Wohnbaufläche	0,49
	wichtige örtliche Straße	0,09
	Grünfläche	0,08
	Landwirtschaft	0,17
wichtige örtliche Straße	wichtige örtliche Straße	0,01
<b>Geltungsbereich</b>		<b>0,84</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.

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 type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten,</li> <li>- keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete,</li> <li>- keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm</li> <li>- angrenzende Teiche dienen der Fischzucht</li> <li>- von Überbauung betroffen sind einige junge Obstgehölze ohne bedeutende Habitatstrukturen</li> </ul>
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen,</li> <li>- keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume,</li> <li>- keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen,</li> <li>- keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm</li> </ul>
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>Begründung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“

<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)</p>		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung / Berücksichtigung
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<p><b>Begründung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches.</li> <li>- Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um einen von Grundwasser geprägten Boden.</li> </ul>
Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	<p><b>Begründung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,</li> <li>- Lage in Ortsteil mit guter Versorgungslage und sozialer Infrastruktur,</li> <li>- Bessere Auslastung bestehender Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen</li> <li>- Anschluss an öffentliches Verkehrsnetz, Bushaltestelle Berganger, Braunaual ca. 350 m entfernt im Nordosten</li> <li>- Erreichbarkeit über Radwegenetz, Ein asphaltierter Radweg verläuft im Norden rund 80 m entfernt entlang des Kapellenweges.</li> <li>- keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion,</li> <li>- Pflanzung von Gehölzen als CO<sub>2</sub>-Speicher (Ortsrandein-grünung im Westen und Süden)</li> </ul>
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	<p><b>Begründung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen</li> <li>- keine Beanspruchung von Flächen mit grundwassergeprägten Böden</li> <li>- Nach der Zielkarte Schutzgut „Luft- und Klima“ des Landesentwicklungskonzeptes liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet dessen Nutzungsstruktur wegen ihrer Bedeutung für die Kaltluftentstehung erhalten werden soll. Das jenseits des Quellenweges liegende Wohnbaugebiet wird nach Süden mit zwei Reihen von Baufeldern erweitert. Die Nutzungsfunktion mit der Ausnahme des Änderungs-bereichs bleibt erhalten.</li> </ul>
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
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“

<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)</p>		
<b>Vorgabe, Ziel, Grundsatz</b>	<b>betroffen</b>	<b>Begründung / Berücksichtigung</b>
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet verläuft im Süden etwa 170 m vom Änderungsbereich entfernt.
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Waldfunktionsplanung	<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, ein geplanter Landschaftsbestandteil wird im Zuge der 9. Änderung des FNP verkleinert, wertgebende Bestandteile, wie die benachbarten Teichflächen, bleiben jedoch erhalten, sodass der geplante Landschaftsbestandteil durch die Änderung nicht gänzlich infrage gestellt wird
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
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“

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
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung laut Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web+ im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß Bayerischen Denkmalatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens.</li> <li>- Wirkräume von Baudenkmalern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.</li> <li>- Das Baudenkmal D-1-8037-0155 (sog. "Schwedenkappelle") liegt ca. 100 m vom vorliegenden Geltungsbereich der FNP-Änderung entfernt. Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen.</li> </ul>

### 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, Erhöhung des Versiegelungsgrades im Rahmen der 11. FNP-Änderung
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Hanglage und Schichtwasser
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	intensive Nutzung, Flächen ohne Lebensraumstrukuren
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Verschiebung des Ortsrandes nach Süden
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderung der Flächennutzung von Grünflächen/Sportflächen in Wohnbaufläche
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

### **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. Es können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf nachgeordnete Planungsebenen wird verwiesen.

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. Des Weiteren ist mit den für ein Wohngebiet üblichen Schallemissionen auszugehen.

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

Es fällt 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. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

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

Es kommen keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen, verwendet. Für die Heizung können verschiedene Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wärme-Pumpen, Geothermie, verwendet werden.

#### **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 (Südwestlicher Ortsrand der Ortsteil Berganger) liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

### **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.

Im Umfeld der Planung befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wohnhäuser. Ansonsten ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlichen Höfen und Lagerflächen umgeben. Eine Kumulierung von negativen Umweltauswirkungen steht nicht zu erwarten.

## **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. Für die vorliegende 11. Flächennutzungsplanänderung wird eine Grünfläche mit einer Zweckbestimmung „Sportplatz“ in ein Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Verkehrswegen umgewandelt. Teilflächen, wie z.B. von Nord nach Süd bestehende Wegeverbindungen, werden unverändert übernommen. In diesen Bereichen ist von keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

### **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 Plangebiet kommen gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 vorherrschend die Bodentypen Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies vor.

Bei der Bodenart handelt es sich um einen Lehmboden. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität auf.

Die Fläche wird derzeit als intensive Grünland genutzt.



Abb. 01 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 30.11.2023

**Bewertung:**

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der hohen Ertragsklasse und der günstigen Erzeugungsbedingungen eine hohe Bedeutung. Aufgrund hoher Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen und mittlerer Sorptionsfähigkeit ist von einer mittleren bis hohen Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

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 wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung und Ertragsfähigkeit verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, innere Erschließung und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert. Hierzu wird auf den Bebauungsplan "Berganger - Quellenweg" verwiesen, der in einem Parallelverfahren aufgestellt wird.

## 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:**

Es handelt sich um etwa 0,8 ha landwirtschaftliche Fläche, die im Norden an Wohnbebauung und in allen anderen Himmelsrichtungen an landwirtschaftliche Flächen grenzt. Im Westen verläuft die EBE15.

### **Bewertung:**

Das Plangebiet greift teilweise aus in die freie Landschaft, bleibt jedoch beschränkt auf einen Bereich, der bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite bzw. am Quellenweg bebaut ist.

Das Projekt steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans (Anbindegebot, Vermeidung bandartiger Entwicklung).

Anlagebedingt kommt es zur Versiegelung von Flächen. Eine Zerschneidung von Flächen ist nicht gegeben, weil sich der vorliegende Änderungsbereich in die umgebende Flächennutzung (Wohnbebauung im Norden) einfügt. Während der Bauphase kann es durch die Baustelleneinrichtung (Bauzäune) zu Zerschneidungen kommen. Außerdem kann es temporär zu einer höheren Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Material kommen.

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

Durch das Vorhaben wird einerseits eine Entwicklung, die nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens erfolgte, verstärkt, indem Baurecht für die derzeit unbebauten Flächen geschaffen wird. Andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Schaffung von Wohnbaufläche 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 das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

## 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:**

Das Gelände im Änderungsbereich weist einen Höhenunterschied von ca. 2,5 m von West nach Ost und von Nord nach Süd auf. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind das Vorkommen von Schicht- und Hangwasser sowie von wild abfließendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich der Änderungsbereich nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Ein wassersensibler Bereich liegt rund 70 m entfernt im Westen (Bayern Atlas, Maßstab 1: 25 000). Der Änderungsbereich könnte möglicherweise im Einflussbereich dieses Wassersensiblen Bereichs liegen.



Abb. 02 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.12.2023

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren wurde ein Bodengutachten durchgeführt. Demnach liegt das Grundwasser gemäß Bohrbefund unterhalb des Eingriffsfensters voraussichtlicher Bauvorhaben. Mit zeitweise aufgestautem Sickerwasser muss in feinkornhaltigeren Bereichen des Baugrundes jedoch gerechnet werden. Der Baugrund ist gemäß Laborbefund schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig.

**Bewertung:**

Das Plangebiet weist somit eine mittlere Empfindlichkeit und Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf.

Hangabflusswasser und Schichtwasser erfordern ggf. besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, wie z.B. wasserdichte Kellergeschosse, eine angepasste Gründung von Gebäuden oder Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Wassereintritt ins Gebäudeinnere.

Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft. Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Kapazitäten des Regenwasserkanals nicht erschöpft sind, der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Nach dem Bodengutachten muss für die Bauausführung keine spezielle Wasserhaltung geplant werden. Eingriffe in das Boden-Wassergefüge sind jedoch nicht auszuschließen. Gebäudegründungen sind daher individuell zu berechnen und zu planen. Niederschlagswasser an der Oberfläche darf nicht zum Schaden Dritter umgeleitet werden. Auf die Genehmigungsplanung wird verwiesen. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.

**4.4 Schutzgut Luft und Klima**

nicht betroffen

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

nicht betroffen

**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:**

Das Bundesamt für Naturschutz beschreibt die vorliegende Landschaft mit dem Namen Rosenheimer und Wasserburger Hügelland (Landschafts-ID 3800) als schutzwürdige Landschaft mit Defiziten.

Das Rosenheimer und Wasserburger Hügelland liegt beiderseits der Innaue zwischen den namensgebenden Städten. Es handelt sich um eine kuppige Grundmoränenlandschaft, geprägt durch ein Mosaik aus einigen größeren zusammenhängenden Waldgebieten, kleinen, zerstreut liegenden Waldflächen und offenen Grünländern. Die Talböden, ehemals Niedermoore, sind weitgehend entwässert und werden landwirtschaftlich oder auch zur Torfgewinnung genutzt. Der Gletscherzerfall der Würmeiszeit ließ einige Seen und Weiher sowie zahlreiche Toteiskessel in sogenannten Toteisfeldern entstehen.

Durch die oft feuchten Böden wird vorwiegend Grünlandnutzung betrieben, in trockenen Lagen auch kleinflächig Ackerbau. Im Rosenheimer und Wasserburger Hügelland sind zahlreiche Quellen und Quellmoore vorhanden. Meist sind die Toteiskessel wasserstauend, so dass sich hier wertvolle Komplexbiotope mit verschiedenen Verlandungsstadien ausbilden konnten. Eine naturschutzfachliche Sicherung dieser wertvollen Biotope ist noch nicht ausreichend gewährleistet.

**Bewertung:**

Der Änderungsbereich selbst ist arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Die intensive Nutzung als Grünland und das bewegte Gelände sind charakteristisch für die Landschaft. Das Plangebiet am Ortsrand ist eingebettet in eine klein strukturierte, landwirtschaftlich geprägte Landschaft. Der derzeitige Ortsrand mit Gehölzstrukturen ist gut ausgeprägt. Der Nahbereich wird überformt durch großflächige landwirtschaftliche Gebäude.

Der Ortsrand wird nach Süden hin mit zwei Baureihen erweitert. Die Ortsrandbegrünung wird fortgesetzt und ergänzt.

Der Teich mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Osten - außerhalb des Änderungsbereiches - ist aufgrund seiner belebenden und strukturierenden Wirkung von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

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

Der bestehenden Bebauung werden zwei Baureihen vorgelagert. Das Landschaftsbild, welches auch geprägt ist von großen landwirtschaftlichen Gebäuden, ändert sich hierdurch nicht maßgeblich. Der grüne Ortsrand wird jedoch stark verändert. Im Zuge der Umsetzung wird der intakte Ortsrand im Übergang zwischen dem Neubaugebiet und der freien Landschaft wiederhergestellt.

Der Teich mit angrenzenden Gehölzstrukturen als wertgebender Landschaftsbestandteil wird nicht berührt. Eingriffe ergeben sich lediglich auf strukturarmen Flächen.

Es ergeben sich voraussichtlich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild.

### **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:**

Erholung: Durch das Plangebiet führt der Quellenweg, der derzeit nicht ausgebaut ist und lediglich den landwirtschaftlichen Verkehr aufnimmt. Er dient außerdem als Rundweg für ortsansässige Spaziergänger, der vorbeiführt an Teichen, Grünflächen und einem baumbestandenen Ortsrand.

Immissionsschutz: Der Änderungsbereich ist im Süden und Westen von landwirtschaftlicher Fläche umgeben. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblicher Nutzung. Im Südosten liegen große landwirtschaftliche Gebäude. Im näheren Umfeld befinden sich außerdem Fahrsilos.

Luftreinhaltung: nicht betroffen (siehe Punkt 2.2)

#### **Bewertung:**

Erholung: Der Quellenweg hat hohe Bedeutung für die ortsnahe Erholung.

Immissionsschutz: Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die landwirtschaftliche Hofstelle in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegt, sodass sich keine negativen Auswirkungen durch Lärm und Geruch ergeben.

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

Erholung: Der Quellenweg mit seiner Funktion für die ortsnahe Erholung wird auf einer Teilstrecke künftig gesäumt von einem Wohngebiet. Seine Attraktivität geht hierdurch teilweise verloren. Es kommt zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Erholungsnutzung.

Immissionsschutz: Die Lärmemissionen können erst im nachfolgenden Bebauungsplan abschließend bewertet werden. Baubedingt ergeben sie eine temporäre Staub- und Lärmbelastung durch die Bauarbeiten. Bei bestimmten Arbeiten ist auch eine kurzzeitige Geruchsbelastung möglich (Asphaltarbeiten).

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

##### **Beschreibung und Bewertung:**

Das Baudenkmal D-1-8037-0155 (sog. "Schwedenskapelle") liegt ca. 100 m vom vorliegenden Änderungsbereich entfernt.

Die künftige Wohnbebauung rückt nicht näher an das Baudenkmal D-1-75-113-5 „Schwedenskapelle“ im Westen heran.

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

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

#### **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 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 abiotische Schutzgut Boden ergeben. Der vorliegende Geltungsbereich ist Intensivgrünland. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Plangebietes.

### **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird die Fläche weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Zur Erfüllung des Ziels, Wohnraum im Ortsteil Berganger zu schaffen, müssen an anderer Stelle Flächen in Anspruch genommen werden.

## 6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Vermeidung und Minimierung

Die 11. FNP-Änderung stellt eine Eingrünung am Ortsrand entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs dar.

In einem Parallelverfahren wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans 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.

Die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind geplant:

- Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen zur schonenden Einfügung des Baugebietes in die Umgebung sowie zu einer ortstypischen Bauweise enthalten. Weiterhin wurde die Höhenentwicklung der Gebäude der Topografie angepasst.
- Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.
- Durch sockellose Zäune sollen Tierwanderungen ermöglicht und Wechselbeziehungen zur freien Landschaft hin erhalten werden.

### 6.2 Ausgleich

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung neuer Bauflächen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich ein überschlägiger Ausgleichsbedarf von 7.200 Wertpunkten. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität es Eingriffs bestimmt. Die Ausgleichsflächen werden auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Schritt 1			Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung Schutzgüter, Biotop- & Nutzungstyp	Wertpunkte <u>WP</u>	Eingriffsfläche <u>m<sup>2</sup></u>	Eingriffsschwere <u>GRZ</u>	Planungsfaktor <u>%</u>	Ausgleichsbedarf <u>WP</u>
Intensivgrünland (BNT mit geringer Bedeutung)	3	8.000	0,3	k.A.	7.200
<b>Summe des überschlägigen Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>					7.200

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es gibt kein Innenentwicklungspotenzial, da es aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen sachlich nicht möglich ist, eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung der Innenentwicklung zuzuordnen. Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauland lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden. Weitere Flächen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar.

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Schwerpunktes für die Entwicklung von Wohnbauland im Ortsteil Berganger. 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 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort am 20.11.2023.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Baien
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

### Kenntnislücken:

Bezüglich möglicher Auswirkungen durch Geruch und Lärm im Plangebiet aufgrund der im Nahbereich liegenden Hofstelle mit gewerblicher Nutzung wird um Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde gebeten.



## 10. Quellenverzeichnis

### Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 30.11.2023

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: **Landwirtschaftliche Standortkartierung** mit Stand vom 07.06.2018

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: 30.11.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 30.11.2023

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 30.11.2023

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

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, [https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden\\_eingriffsregelung\\_bauleitplanung.pdf](https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf), Stand: Dez. 2021

BfN 2023 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand 30.11.2023

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

### (Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMWLE (2013/2018/2020/2023) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018, 01.01.2020 und 01.06.2023, München

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

GEMEINDE BAIERN (2022): **Rechtswirksamer digitaler Flächennutzungsplan** in der Fassung vom 30.06.2022

GEMEINDE BAIERN (2023): **Bebauungsplan** „Berganger - Quellenweg“, Entwurf vom 18.07.2023, Baumann und Freunde, Moosach

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

BRD (2022): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2002): Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden i

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.