

## BAIERN

### 11. Änderung des Flächennutzungsplans "Berganger-Quellenweg"

- Geltungsbereich der Änderung
- Wohnbaufläche
- wichtige örtliche Straße
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche
- Landwirtschaft
- geplanter Landschaftsbestandteil gem. §29 BNatSchG
- Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

0 25 50 100 150 Meter

PV

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

12.05.2025 (Feststellungsbeschluss)

#### Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Bayern hat in der Sitzung vom 13.11.2023 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.
- Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2024 bis 03.01.2025 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2024 bis 03.01.2025 beteiligt.
- Die Gemeinde Bayern hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.05.2025 die 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.05.2025 festgestellt.



Baiern, den 22. Mai 2025  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister

Landratsamt Ebersberg hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 23.07.2025, Az. 7-2024-053 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



Ebersberg, den 23.07.2025  
Kerstin Meyer



Baiern, den 11. Sep. 2025  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 23. Okt. 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplan-Änderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Baiern, den 23. Okt. 2025  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister

Bauleitplan

Planung

Bearbeitung

Aktenzeichen

Plandatum

Baiern  
Lkr. Ebersberg

11. Änderung  
des Flächennutzungsplans  
Berganger-Quellenweg

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

Beregovskaia

QS: MD

BAI 1-11

12.05.2025 (Feststellungsbeschluss)  
11.11.2024 (Entwurf)  
11.03.2024 (Vorentwurf)

Planzeichnung



Gemeinde

**Baiern**

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

# 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

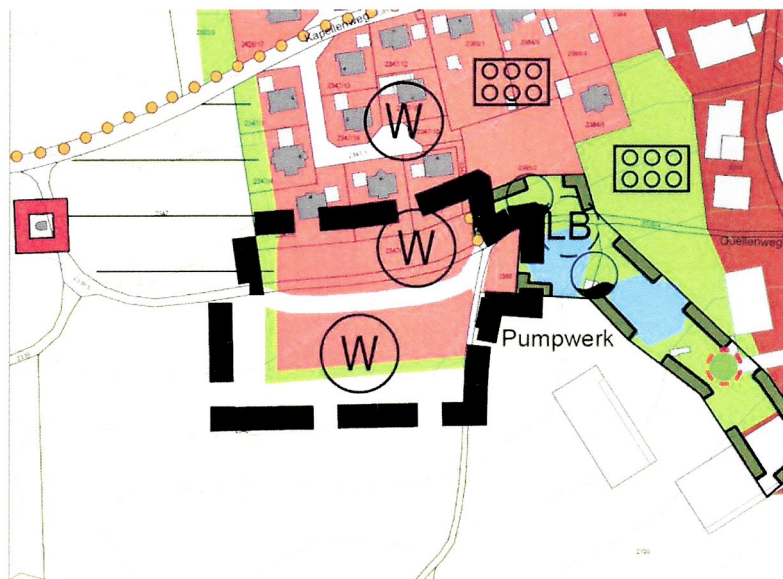
QS: MD

Aktenzeichen

BAI 1-11

Plandatum

12.05.2025 (Feststellungsbeschluss)  
11.11.2024 (Entwurf)  
08.04.2024 (Vorentwurf)



## Begründung



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Nutzungen .....	3
2.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
2.3	Erschließung .....	4
2.4	Emissionen.....	4
2.5	Flora/ Fauna.....	5
2.6	Altlasten .....	5
2.7	Denkmäler.....	5
2.8	Wasser.....	6
2.9	Boden.....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Landes- und Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	10
3.3	Bodenschutz .....	10
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Alternativen .....</b>	<b>14</b>



# 1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige im Ortsteil Berganger 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 unter Einhaltung der Anschlüsse im Plangebiet teilweise verlegt wird. 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. Verbleibende Restflächen der Grünfläche werden umgewidmet in „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Übergang zur freien Landschaft erfolgt die Darstellung eines grünen Ortsrandes.

# 2. Plangebiet

## 2.1 Lage und Nutzungen

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,8 ha. Das Gelände ist flach und liegt zwischen 534 und 536 Höhenmetern ü. NN. Der bestehende Quellenweg verläuft durch den Änderungsbereich. Die Kreisstraße EBE 15 liegt im Westen in ca. 600 m Entfernung.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.12.2023

Der Änderungsbereich wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Am Ortsrand liegen einige junge Obstgehölze im Plangebiet. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten befinden sich Fischteiche sowie im weiteren Verlauf eine landwirtschaftliche Hofstelle mit gewerblicher Nutzung, weitere landwirtschaftliche Gebäude und ein Fahrsilo. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an das bestehende Wohngebiet.



## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

## 2.3 Erschließung

Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzende öffentliche Straße „Quellenweg“ verkehrlich und technisch erschlossen werden. Es besteht eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der Bushaltestelle Berganger, Braunautal in ca. 350 m Entfernung in nordöstlicher Richtung.

## 2.4 Emissionen

Die Lärmemissionen können erst im nachfolgenden Bebauungsplan abschließend bewertet werden. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten.

Im Umgriff des Plangebietes sind vier milchviehhaltende Betriebe vorhanden. Ca. 400 Meter westlich vom Planungsbereich, ca. 330 Meter südöstlich und ca. 220 Meter östlich vom Planungsbereich entfernt, befinden sich drei der vier Betriebe.

Der landwirtschaftliche Milchviehbetrieb, welcher sich 220 Meter östlich vom Planungsgebiet befindet, wird im Haupterwerb geführt. Die Tierhaltung soll an diesem Standort fortgeführt werden.

Durch die Planung verringern sich Abstände zwischen Wohnbebauung und einem weiteren landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung (Milchviehhaltung), der ca. 60 Meter östlich des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans liegt. Die geplante Wohnbebauung liegt räumlich zwischen dem direkt anliegenden Betrieb, und einer Außensiloanlage, die sich ca. 150 Meter in westlicher Richtung befindet und von diesem Betrieb derzeit gepachtet wird.

Gemäß Nr. 2 der Anlage des IMS vom 10.06.1996, Nr.IIB5-4641.0-001/94 (aktualisierte Fassung vom 25.03.1997), kann „für die Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung (...) in erster Näherung ein Abstand von 200 m zwischen Wohngebiet und Stallungen als Anhaltswert zugrunde gelegt werden“.

Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans sind daher folgende Punkte zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht beeinträchtigt und Betriebsabläufe nicht behindert werden. Dabei ist zu bedenken, dass zur Einhaltung von Tierwohlaufgaben bei gleichem Tierbestand größere Stallungen bzw. Tierausläufe oder Weidegang nötig werden und für Betriebe Beeinträchtigungen in der Betriebsentwicklung auch entstehen können, wenn eine Stallumbaumaßnahme durchgeführt wird.

zu berücksichtigende Punkte:

- Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt, „im Bebauungsplanverfahren eine genaue Betriebsbeschreibung sowohl von der Landwirtschaft (Tierzahlen, Nutzung der Maschinenhallen, ...) als auch von den Gewerbebetrieben (Art der gewerblichen Nutzung, Lageplan, Fahrverkehr, ...), die sich auf der Fl.Nr. 2199,



Gemarkung Baiern, befinden, vorzulegen, um eine Beurteilung vornehmen zu können.

- Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Sie sind als ortsüblich zu werten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Licht und Staub) ausgegangen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Grasernte etc.) ist entschädigungslos zu dulden.
- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.
- Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.
- Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben (Quellenweg als Durchfahrtsstraße von landwirtschaftlichen Betrieben -> keine Behinderung durch parkende Autos, ausreichender freier Straßenraum von bis zu 3,5 m Breite)

## 2.5 Flora/ Fauna

Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes oder amtlich kartierte Biotope vorhanden.

## 2.6 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 2.7 Denkmäler

### 2.7.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.



### 2.7.2 Baudenkmäler

Das Baudenkmal D-1-8037-0155 (sog. "Schwedenskapelle") liegt ca. 100 m vom vorliegenden Änderungsbereich entfernt. Beeinträchtigungen des Wirkraums sind daher nicht zu erwarten.



Abb. 2 Baudenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 01.12.2023

## 2.8 Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Umwelt Atlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Änderungsbereichs.

Ein wassersensibler Bereich liegt rund 70 m entfernt im Westen (Bayern Atlas, Maßstab 1: 25 000). Laut Bayerischem Landesamt für Umwelt - Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, verläuft ein möglicher Abfluss-Bereich/Fließweg bei Starkregen mit starkem Abfluss ca. 65 -70 m außerhalb des Gebietes im Westen in Nord-Süd-Richtung.





Abb. 3 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.12.2023

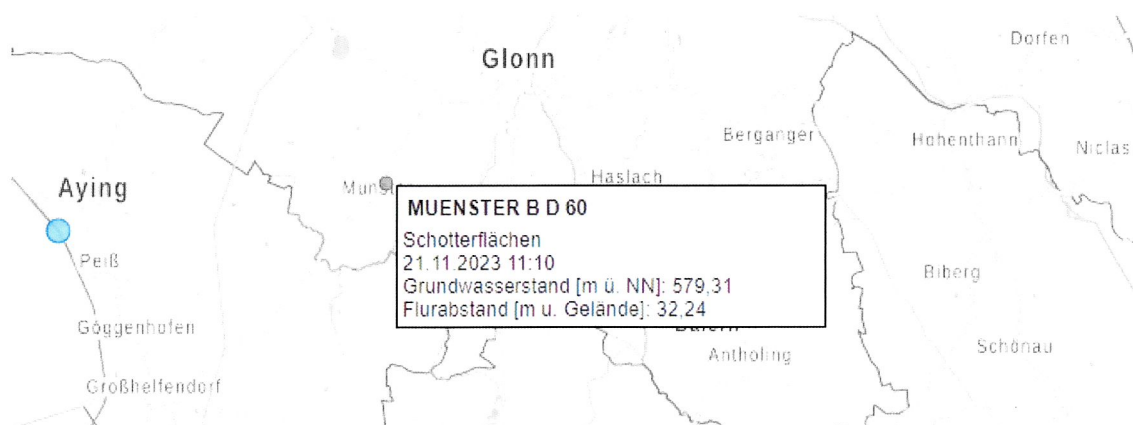


Abb. 4: Grundwassermessstelle, Gewässerkundlicher Dienst Bayern, Stand 01.12.2023

Der Bemessungswasserstand wird aus den Bohrungen abgeleitet, da der nächste öffentliche Pegel „Münster“, mit einem HHW von 583m ü. NN bezogen auf die Geländehöhe des Baugrundstückes nicht als repräsentativ beurteilt wird. Stattdessen wird der Bemessungswasserstand auf eine Höhe von 530,25 m ü. NHN festgelegt.

Das Grundwasser liegt daher gemäß Bohrbefund unterhalb des Eingriffsfensters voraussichtlicher Bauvorhaben.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 04.12.2024 zeigen die drei im Plangebiet durchgeführten Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 6,50 m bzw. 7 m überwiegend schluffige Böden mit sandig-tonigen Anteilen. Die Versickerungseignung dieser Böden dürfte eingeschränkt sein. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, sind Möglichkeiten zu eruieren und aufzuzeigen, wie eine gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers zu einer rückstaufreien Vorflut gewährleistet werden kann (nach vorheriger Rückhaltung und Speicherung auf dem Grundstück). Es sollten daher auch alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Zisternen) genutzt werden.



Im Allgemeinen soll auch darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen.

Aufgrund der Hanglage können Einwirkungen durch Schichtwasser und Starkregenniederschläge nicht ausgeschlossen werden. Eigenschaften der Gründung und Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Niederschlagswasser sind daher vom Bauherrn individuell zu planen.

Aufgrund der Sturzflutgefahr und der Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser rät das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim in seiner Stellungnahme vom 04.12.2024 der Gemeinde bereits im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren, entsprechende Festsetzungen zum Objektschutz im Bebauungsplan festzuschreiben:

- Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne).
- Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
- Festsetzung der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss der Gebäude 25 cm über Gelände als Mindestmaß.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung verweist das WWA auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenerisiken in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

## 2.9 Boden

Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit sehr guter Qualität. Die Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen weit über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg (vgl. „Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung).

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt der Hinweis, den wertvollen, hochwertigen Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen unter Berücksichtigung agrarstruktureller Belange festgelegt.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde im Jahr 2013 beschlossen und seitdem 2018, 2019 und 2023 jeweils fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung ist seit dem 01.06.2023 in Kraft. Die Gemeinde Baiern ist hierbei dem ländlichen Raum zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Grafing und die Gemeinde Ebersberg im Nordosten.



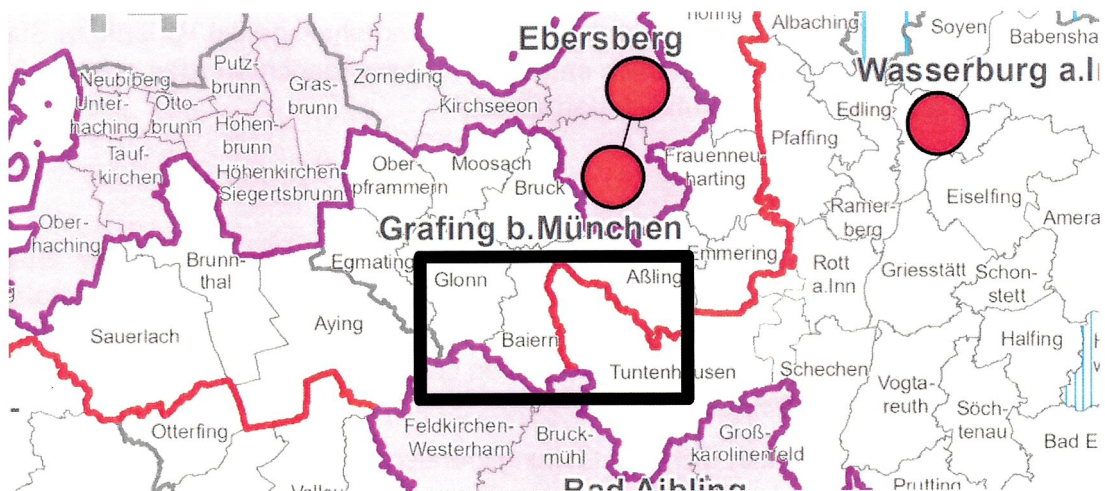


Abb. 5 LEP Bayern Anhang 2 – Strukturkarte Ausschnitt, ohne Maßstab, Stand: 15.11.2022

Die folgenden Ziele und Grundsätze des LEP sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung.

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

##### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

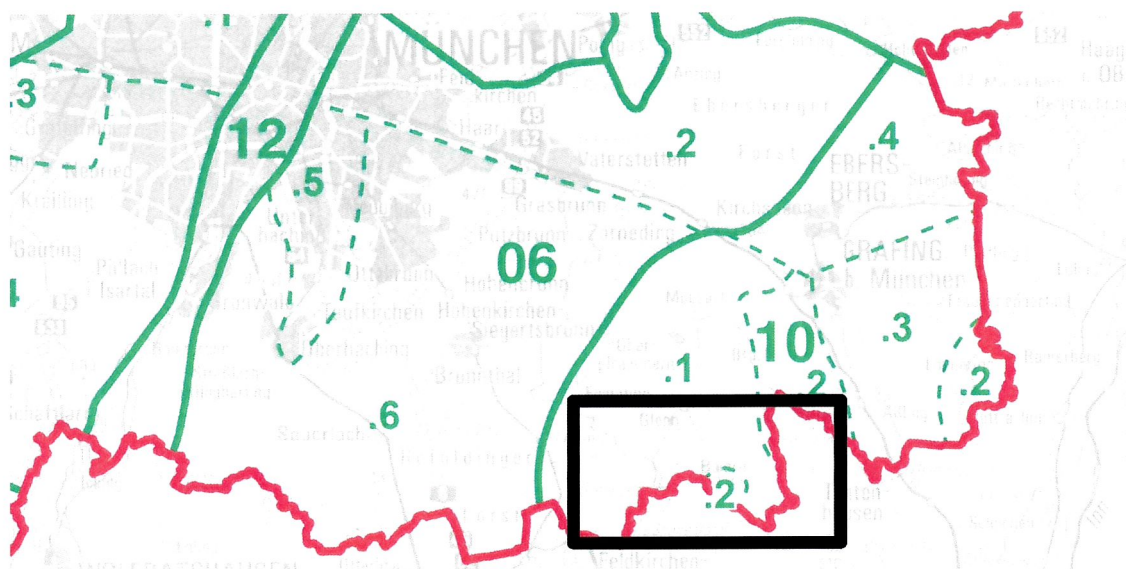


Abb. 6 Ausschnitt aus der Karte Regionale Grünzüge – Regionalplan Region 14 (Gesamtfortschreibung, Stand 13.03.2018), ohne Maßstab

Der Regionalplan München (Region 14) wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und ist seit 01.04.2019 in Kraft. Das Änderungsgebiet liegt nicht in einem



regionalen Grünzug. Ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet verläuft im Süden etwa 170 m vom Änderungsbereich entfernt. Im Umweltbericht werden zudem regionalplanerische Aspekte ausführlich dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Baiern vom 30.06.2022 ist der Geltungsbereich als "Grünfläche / Sportplatz" dargestellt. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche in Wohnbaufläche geändert. Verbleibende Restflächen der Grünfläche werden umgewidmet in „Fläche für die Landwirtschaft“.

Somit unterscheidet sich der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans von dem des Bebauungsplans „Berganger - Quellenweg“. Er umfasst auch die Grünflächen südlich des bestehenden Wohngebietes.

Eine „Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion“ liegt, im Westen, unberührt und außerhalb des Änderungsbereichs.

Im Nordosten des Gebietes liegt ein Fuß- und Radweg, der an den asphaltierten Fuß- und Radweg entlang der Kappellenstraße angebunden wird.

Ein „geplanter Landschaftsbestandteil nach § 29 BNatSchG“ wird im Sinne der 11. FNP-Änderung reduziert. Wertgebende Elemente, wie die Teiche mit angrenzenden Gehölzstrukturen im Osten, bleiben erhalten und werden weiterhin als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt.

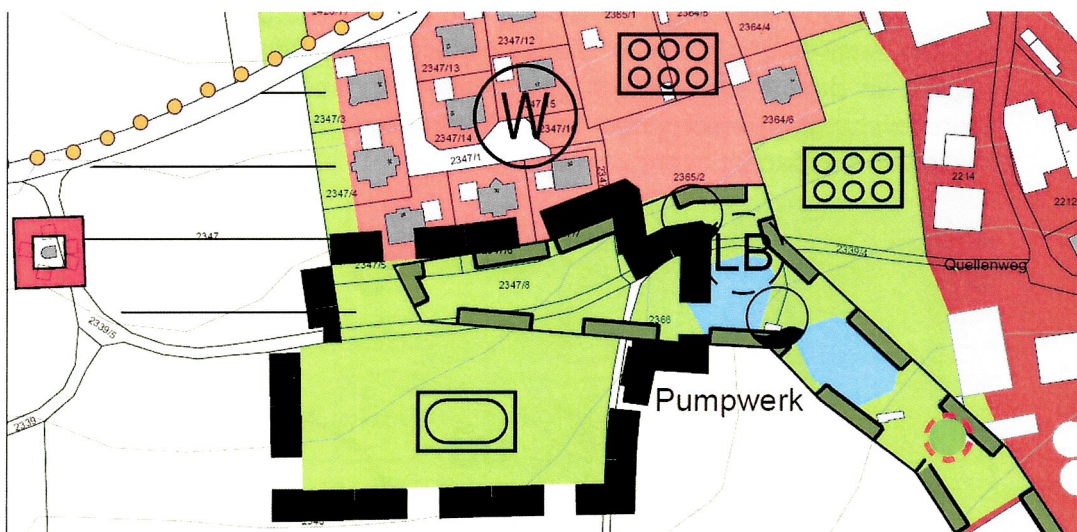


Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen digitalisierten Flächennutzungsplan in der Fassung v. 30.06.2022, ohne Maßstab

### 3.3 Bodenschutz

Im Jahr 2021 führte die Gemeinde Baiern ein Monitoring aller unbebauten Flächen im Innenbereich durch mit dem Ziel, Potenziale der Innenentwicklung zu erkennen und möglichenfalls zu aktivieren. Gemeindeweit wurden 2,68 ha unbebaute Flächen mit Baurecht erhoben. Im Ortsteil Berganger sind etwa 1,15 ha Baulücken vorhanden. Davon entfallen etwa 0,64 ha auf unbebaute Grundstücke in Wohngebieten (siehe folgende Abbildung).



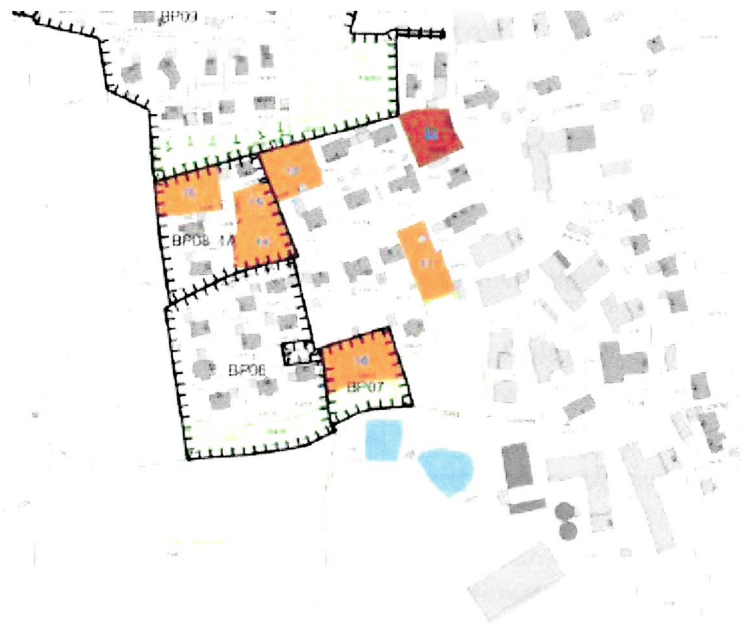
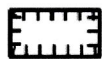


Abb. 8 Ausschnitt aus dem Monitoring 2021 aller unbebauten Flächen im Innenbereich

#### Legende



Bebauungsplan rechtskräftig

#### Baulücken



Reines Wohngebiet



Dorfgebiet



Gewerbegebiet

Im Ergebnis gibt es jedoch 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.

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

Die Schaffung von Wohnbaufläche im 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. Die Inanspruchnahme neuer Bauflächen erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Aus den oben genannten Gründen erweist sich das Plangebiet als geeigneter Standort für die Entwicklung von Wohnbauland. Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

In einem parallelen Bauleitplanverfahren wird ein Bebauungsplan „Berganger – Quellenweg“ aufgestellt. Vor der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden mehrere städtebauliche Entwürfe erstellt, die im Gemeinderat abgestimmt wurden. Der vom Gemeinderat ausgewählte Entwurf dient als Grundlage für den Rechtsplan.

Der schon vorhandene Quellenweg soll im Bereich der acht geplanten Grundstücke nach Süden verschwenkt und verbreitert werden, um eine angemessene Erschließung zu sichern. Aufgrund der angestrebten Grundstückszuschnitte ist eine Verlagerung der Verkehrsfläche notwendig. Zusätzlich können in diesem Zuge die benötigten Besucherstellplätze für die Anwohner hergestellt werden.

Der durchfahrende landwirtschaftliche Verkehr wird durch die geänderte Verkehrsführung nicht behindert, soll aber – zum Schutz der Anwohner – etwas verlangsamt werden. Entlang des neuen Straßenabschnitts sollen nördlich und südlich insgesamt acht Wohngebäude angeordnet werden, welche die Wohnbebauung südlich des Kapellenwegs hangabwärts fortführen. Entsprechend des vorhandenen Bedarfes werden in dem zukünftigen Wohngebiet etwas geringere Grundstücksgrößen angeboten. Der Höhenverlauf der Gebäude leitet sich aus dem Gelände und den angrenzenden Gebäudekubaturen ab. Somit entsteht eine Bebauung, die sich vom Kapellenweg hangabwärts bis zum Ortsrand Richtung Süden abstuft.

Ergänzend zu den aufgeführten Gebäudestrukturen wird den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zur zusätzlichen Errichtung von sog. Gartenwohnhäusern (Tiny-Häusern) gegeben. Somit besteht die Option, unter Einhaltung der vorgegebenen GRZ, zusätzlichen Wohnraum zum Hauptgebäude zu schaffen. Die Gartenwohnhäuser werden als städtebaulich verbindendes Element im gesamten Geltungsbereich gesehen und sollen auch das „Mehr-Generationen-Wohnen“ unterstützen.

Die vorhandenen Grünstrukturen zur Ortsrandeingrünung werden nach Süden verschoben und verbinden sich mit den östlich angrenzenden Quellen, Teichen und Gehölzen. Unterstützt wird die Ortsrandeingrünung in diesem Bereich durch die südlich liegenden und gärtnerisch gestalteten Privatflächen.





Abb. 9 Ausschnitt aus dem, im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan 'Berganger - Quellenweg', Architekten Hans & Baumann & Freunde, Stand 18.07.2023, ohne Maßstab

## 5. Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

### 5.1.1 Ausgleichsbedarf

Die Ermittlung erfolgt über den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“ aus dem Jahr 2021.

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 im Umfang von etwa 7.200 Wertpunkten erforderlich. 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 des Eingriffs bestimmt. Ebenso werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

## 6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen über-



plant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Änderungsbereich.

## 7. Alternativen

Ein Innenentwicklungspotenzial ist nicht vorhanden, da eine Zuordnung einer gemeindlich geplanten baulichen Nutzung zur Innenentwicklung aufgrund entgegenstehender Eigentümerinteressen objektiv nicht möglich ist (siehe Punkt 3.3). Derzeit kann der Bedarf an Wohnbauland lediglich über die Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich gedeckt werden.

Im Jahr 2021 führte die Gemeinde Baiern neben einem Monitoring aller unbebauten Flächen im Innenbereich auch eine Erhebung aller unbebauten Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan durch.

Gemeindeweit wurden 1,05 ha unbebaute Flächen erhoben, die im FNP als Bauland dargestellt werden. Auf den Ortsteil Berganger entfallen dabei lediglich 0,3 ha. Dabei handelt es sich um ein bisher ungenutztes Flächenpotenzial „Dorfgebiet“ im Osten des Ortsteils, angrenzend an das bestehende Dorfgebiet und das Gewerbegebiet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 10 Ausschnitt aus dem Monitoring 2021 aller unbebauten Flächen im Innenbereich

### Legende

#### Entwicklungsflächen (FNP)



Dorfgebiet

Ziel der gegenständlichen 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den Bedarf an Wohnraum für Ortsansässige im Ortsteil Berganger zu decken. Hierfür eignet sich insbesondere eine Weiterentwicklung des im Südwesten des Ortsteils gelegenen



Wohnstandortes (siehe folgende Abbildung rot umrandet) auf kurzfristig verfügbaren Flächen (siehe folgende Abbildung rote Pfeile).

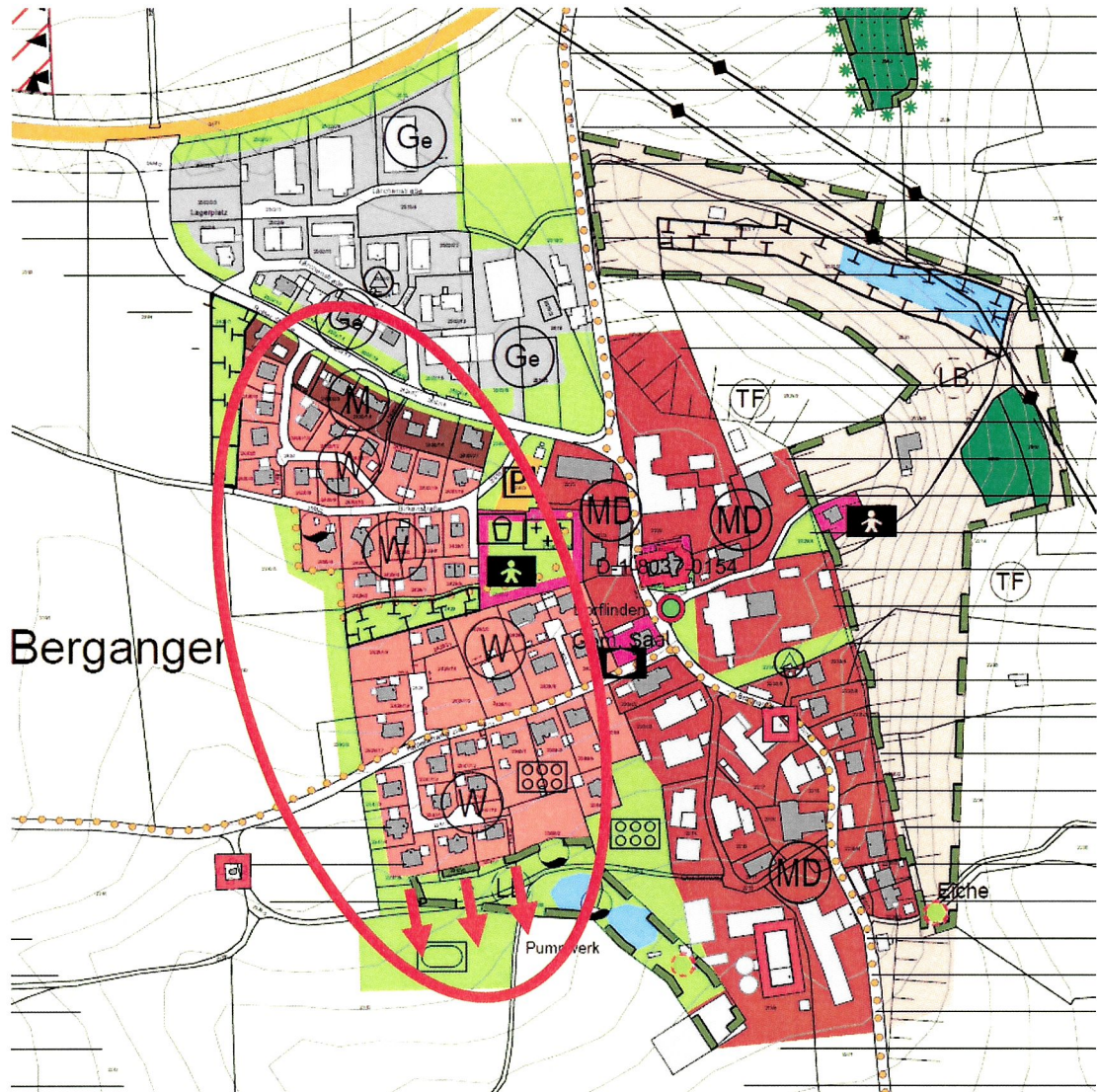


Abb. 11 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen digitalisierten Flächennutzungsplan in der Fassung v. 30.06.2022, ohne Maßstab



Gemeinde

Baiern, den 11. Sep. 2025

Martin Riedl, Erster Bürgermeister



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

12.05.2025 (Feststellungsbeschluss)

11.11.2024 (Entwurf)

08.04.2024 (Vorentwurf)





# 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 .....	14
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>18</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	18
6.2	Ausgleich .....	19
<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>22</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 Biotop, 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 Biotop, Luft und Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel	mittel
Fläche	gering bis mittel	gering bis mittel
Wasser	mittel	mittel
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering	keine
Arten, Biotop und biologische Vielfalt	gering	keine
Orts- und Landschaftsbild	mittel	mittel
Mensch: Erholung	hoch	mittel
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.

Im Umgriff des Plangebietes sind vier milchviehhaltende Betriebe vorhanden. Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung, um sicherstellen zu können, dass sich keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm, Geruch und Staub im Plangebiet ergeben und landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

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.



<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
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<p><b>Begründung:</b></p> <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"/>	<p><b>Begründung:</b></p> <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"/>	<p><b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“</p>
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“</p>
Bodenschutz / Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“</p>
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“</p>
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<p><b>Begründung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“</p>



<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"/>	<b>Begründung:</b> <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"/>	<b>Begründung:</b> <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 (Ortsrandeinguhrnung im Westen und Süden)</li> </ul>
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen</li> <li>- keine Beanspruchung von Flächen mit grundwassergepgrgten Bdden</li> <li>- Nach der Zielkarte Schutzgut „Luft- und Klima“ des Landesentwicklungskonzeptes liegt der gnderungsbereich in einem Gebiet dessen Nutzungsstruktur wegen ihrer Bedeutung fr die Kaltluftentstehung erhalten werden soll. Das jenseits des Quellenweges liegende Wohnbaugebiet wird nach Sdden mit zwei Reihen von Baufeldern erweitert. Die Nutzungsfunktion mit der Ausnahme des gnderungsbereichs bleibt erhalten.</li> </ul>
Regionaler Grnzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrn	<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“



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
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 Denkmaltatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens.</li> <li>- Wirkräume von Baudenkmälern 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 Lebensraumstrukturen
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, räumliche Nähe zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und geplanter 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.

Im Umkreis von 1,5 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

### **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 Lehmkies 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 intensives 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. Es handelt sich bei den in Anspruch genommenen Flächen um Böden mit sehr guter Qualität. Die Grünlandzahlen der überplanten Flächen liegen weit über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Ebersberg. 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 unbauten Flächen geschaffen wird. Andererseits bewirkt die bauliche Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die Schaffung von Wohnbaufläche im 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 Biotop 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 Fahrhilfen.

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 und vier im näheren Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betrieben sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten.

Durch die Planung verringern sich Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinderhaltung.

Gemäß Nr. 2 der Anlage des IMS vom 10.06.1996, Nr.IIB5-4641.0-001/94 (aktualisierte Fassung vom 25.03.1997), kann „für die Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhaltung (...) in erster Näherung ein Abstand von 200 m zwischen Wohngebiet und Stallungen als Anhaltswert zugrunde gelegt werden“.

Die Untere Immissionsschutzbehörde empfiehlt, „im Bebauungsplanverfahren eine genaue Betriebsbeschreibung sowohl von der Landwirtschaft (Tierzahlen, Nutzung der Maschinenhallen, ...) als auch von den Gewerbebetrieben (Art der gewerblichen Nutzung, Lageplan, Fahrverkehr, ...), die sich auf der Fl.Nr. 2199, Gemarkung Baiern, befinden, vorzulegen, um eine Beurteilung vornehmen zu können.

#### **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: Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans erfolgt eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung, um sicherstellen zu können, dass sich keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm, Geruch und Staub im Plangebiet ergeben und landwirtschaftliche Betriebe nicht in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt 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 des 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>m²</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
Summe des überschlägigen Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					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 erfolgt auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung.

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

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gemäß § 4c Satz 2 BauGB nutzen die Gemeinden die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB.

Die Gemeinden müssen im Umweltbericht die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorbereiten und hier ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) darstellen. Diese Verpflichtung ergibt sich aus § 2 Abs. 4 S. 1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Das Monitoring-Konzept, dass die Gemeinde im Umweltbericht zur Überwachung der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entwickeln muss, muss deshalb folgende Ziele verfolgen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen



- Feststellung, dass die Kompensationsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten und nicht kompensierten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Zeitdauer des Monitorings ist auf die Zeit abzustimmen, die bis zur Erreichung des Kompensationsziels vergeht. Mit der Überwachung ist zu beginnen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert ist. Der unteren Naturschutzbehörde Ebersberg ist alle 2 Jahre ein Monitorings Bericht über den aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche vorzulegen. Eine Detaillierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans mit Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen.



Gemeinde

Baiern, den .....

11. Sep. 2025

*M. Riedl*

.....  
Martin Riedl, Erster Bürgermeister



## 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.