

Gemeinde Maisach

Flächennutzungsplan – 46. Änderung

- Umweltbericht -

Fassung zum 30. September 2026 - frühzeitige Beteiligung

Umweltbericht	Tietz & Partner GmbH, Büro für Landschafts- und Ortsplanung Margarethe Waubke, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin Stöberlstraße 33 in 80 687 München Tel.: 089 – 7000 93 71, - 72, Fax: -73
---------------	--

FNP-Änderung	Frank Bernhard REIMANN Architekt+Stadtplaner REIMANN Stadelbergerstraße 24a Fon:	Dipl.-Ing. Univ. 82256 Fürstenfeldbruck +49 – 81 41 – 4 25 73
--------------	---	---

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage	2
2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele.....	2
3.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	2
4.	Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	3
5.	Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	4
6.	Artenschutz	4
7.	Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen.....	4
8.	Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring.....	5
9.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	5
10.	Zusammenfassung	5
11.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden.....	6

1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage

Die Gemeinde Maisach hat am 29.04.2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Germerswang, Am Fischberg II" und die 46. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und „Gehölzinsel“ dargestellt und entwickelt sich somit nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans, so dass dieser parallel zum Bebauungsplan geändert wird.

Die Bestandteile des vorliegenden Umweltberichtes nach § 2, Absatz 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB entsprechen den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele

Die Art der Nutzung wird von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen geändert. Die Größe der Änderungsfläche beträgt rd. 5.820 qm.

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

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

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Wasserhaushaltsgesetz
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Schutzgebiets-Verordnungen

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan Gemeinde Maisach mit integriertem Landschaftsplan

Einschränkende Aussagen aus dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor.

Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Fürstenfeldbruck

4. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand) einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes für den geplanten Änderungsbereich erfolgt grundsätzlich eine Gegenüberstellung der Darstellung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit der geplanten Darstellung. Zur Beurteilung des Artenschutzes dient die derzeitige Nutzung / der Ist-Zustand. Die blaue Umgrenzung ist nicht parzellenscharf zu verstehen.

Gebietscharakter:

Extensive Wiesenfläche im Anschluss an bestehende Bebauung im Westen und Osten; Gehölzinsel am Hang im Süden. Im Norden: landwirtschaftliche Flächen / Gehölzbestand



Geplante Nutzung
Flächenbedarf

Wohnbauflächen
rd. 5.820 qm

Bestand und Bewertung der Umweltmerkmale (Schutzgüter)

Geomorphologie /Boden	Unversiegelter Boden (Braunerde, Bodentyp 5 und 52b)
Wasser / Fließgewässer Grundwasser	Es sind keine Oberflächengewässer oder Fließgewässer betroffen. Der Oberflächenabfluss durch die Hanglage ist auf der detaillierteren B-Plan-Ebene zu berücksichtigen. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume Biotoptypen / Vegetation	Derzeitige Nutzung als extensive Wiesenfläche; im Süden Gehölzinsel am Hang. keine kartierten Biotopflächen; Relevanzprüfung / saP in Beauftragung.
Orts- und Landschaftsbild und Erholungseignung	Lage innerörtlich / am nördlichen Ortsrand; Gehölzinsel dient der örtlichen Erholung
Klima und Lufthygiene	kleinklimatisch Bedeutung aufgrund der innerörtlichen Lage vorhanden, jedoch kleinflächiger Eingriff
Kultur- und Sachgüter	keine bekannt / keine betroffen

Schutzgüter, die beeinträchtigt / betroffen sind

Hinweise zu Minimierungsmaßnahmen

Nutzungsveränderung mit geringfügiger Bodenversiegelung: geringe Beeinträchtigung des Ortsbildes, Erhalt der Gehölzinsel im Süden, kleinflächiger Eingriff, jedoch leichte Hanglage; Bearbeitung des Wasserabflusses im Zuge der Detailplanung Erschließung (Bebauungsplan-Ebene).

Minimierung: Erhalt / kein Eingriff in die südlich angrenzende Gehölzinsel mit alten Eichen.

Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor (-spanne)

Ausgleichsbedarf

Geringfügige Erhöhung des Versiegelungs- und Nutzungsgrades

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt (= Kategorie II)

Wohnbauflächen mit geplanter GRZ II über 0,35 = Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Ausgleichsfaktor: 0,8 bis 1,0 bei 5.820 qm Eingriffsfläche

Ausgleichsbedarf: 4.956 qm bis 5.820 qm

5. Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im nachfolgenden Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen getroffen, um negative Auswirkungen auf den (Umwelt-) Zustand zu vermeiden.

Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Bebauung / Versiegelung in geringem Umfang vorbereitet, allerdings ist nicht zu erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.

Hierzu liegen keine Angaben vor.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Es sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete kommt nach derzeitigem Stand nicht in Betracht.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und deren Berücksichtigung werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des Geltungsbereichs mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

6. Artenschutz

In Beauftragung

7. Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf wird detailliert auf der Ebene des Bebauungsplanes bearbeitet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit bis zu 5.820 qm Ausgleichsbedarf zu rechnen.

8. Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu die Ausführungen innerhalb der städtebaulichen Begründung.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Stadt zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

9. 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 erfolgten verbal argumentativ.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- BayernAtlas / UmweltAtlas
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach
- Regionalplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum
- Bayerischer Denkmal-Atlas, UmweltAtlas, BayernAtlas
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem

Eine eigene Bestandserhebung zum Umweltzustand erfolgte im Sommer 2026.
Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

10. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet befindet sich mitten in Germerswang, nördlich des an die Kermarstraße angrenzenden Hanggehölzes mit alten Eichen und Eschen, die allerdings vom Eschentriebsterben befallen sind. Im Norden befindet sich der Ortsrand / die freie Landschaft

Bei den meisten Schutzgütern ist mit entsprechenden Minimierungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Ökokontoflächen der Gemeinde zur Verfügung gestellt, also außerhalb des Geltungsbereiches.

München, den 30.09.2026



Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

11. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen herangezogen wurden

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2012): Karte der potenziell natürlichen Vegetation Bayerns. Übersichtskarte mit Erläuterungen. Umwelt Spezial.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenszulassung – Internet-Arbeitshilfe: www.lfu.bayern.de/natur.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Fürstentumbruck.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

(Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden. 2. Auflage, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND

VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. 2. Auflage, München.

Onlinequellen:

https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

fisnat.bayern.de/finweb/ = Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

= BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern