



## Markt Peißenberg

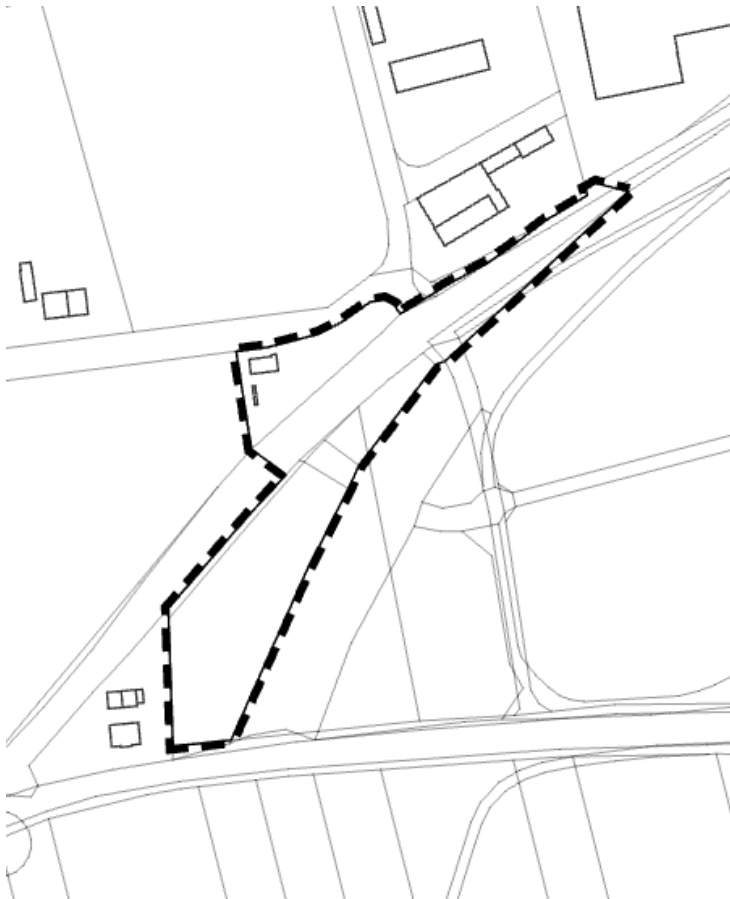
### 4. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“

## Umweltbericht

Entwurf

Vorabzug

Fassung vom 08.11.2021



Verfasser:



Landschaftsarchitekten  
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling  
Telefon: 08161-9 89 28-0  
Telefax: 08161-9 89 28-99  
Email: [nrt@nrt-la.de](mailto:nrt@nrt-la.de)  
Internet: [www.nrt-la.de](http://www.nrt-la.de)

## Inhaltsverzeichnis

|      |                                                                                                                                                                                                             |   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1    | Einleitung .....                                                                                                                                                                                            | 3 |
| 1.1  | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des<br>Flächennutzungsplanes.....                                                                                                                     | 3 |
| 1.2  | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>Ziele des Umweltschutzes.....                                                                                                  | 3 |
| 2    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der<br>Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden .....                                                                          | 4 |
| 2.1  | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ seine Gesundheit/ Bevölkerung .....                                                                                                                                  | 4 |
| 2.2  | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....                                                                                                                                                      | 4 |
| 2.3  | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....                                                                                                                                                                   | 5 |
| 2.4  | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....                                                                                                                                                                 | 5 |
| 2.5  | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....                                                                                                                                                                 | 5 |
| 2.6  | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.....                                                                                                                                                             | 6 |
| 2.7  | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....                                                                                                                                                        | 6 |
| 2.8  | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                                                                                                                                  | 6 |
| 2.9  | Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen.....                                                                                                                                              | 6 |
| 2.10 | Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter<br>Plangebiete.....                                                                                                                | 6 |
| 3    | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....                                                                                                                                                                 | 7 |
| 4    | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten .....                                                                                                                                         | 7 |
| 5    | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                                                                                               | 8 |
| 6    | Zusätzliche Angaben .....                                                                                                                                                                                   | 8 |
| 6.1  | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen<br>Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei<br>der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind ..... | 8 |
| 6.2  | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen<br>Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....                                                                 | 8 |
| 7    | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                                                                                               | 8 |

## **1 Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes**

Der Markt Peißenberg hat am 30.01.2019 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ durch Einleitung der 4. Änderung beschlossen.

Mit der Änderung soll eine neue Gewerbefläche ausgewiesen sowie die planungsrechtliche Voraussetzung für einen ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,04 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### **Landesentwicklungsprogramm/ Regionalplan**

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan Oberland (17) genannt werden, werden berücksichtigt und in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

**Tabelle 1: Darstellung von Zielen innerhalb Fachplanungen**

| <b>Nummer</b>                     | <b>Ziel/Grundsatz</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Berücksichtigung im Bebauungsplan</b>                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landesentwicklungsprogramm</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                            |
| 2.2.7 (G)                         | Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass<br>- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten. | <ul style="list-style-type: none"><li>- Lückenschluss zu bestehenden Gewerbegebieten und Siedlungsstrukturen</li><li>- Anbindung an das überörtliche Straßennetz</li></ul> |

| Nummer              | Ziel/Grundsatz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Berücksichtigung im Bebauungsplan                                                                                               |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Regionalplan</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                 |
| 1. (G)              | <p>Es ist anzustreben,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,</li> <li>- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden,</li> <li>- bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzungen von Eingrünungen mit autochthonen, standortgerechten Gehölzen</li> </ul> |

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

### **2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/ seine Gesundheit/ Bevölkerung**

Durch die Zentrale Lage im Pfaffenwinkel hat die Erholungsnutzung im Gemeindegebiet eine hohe Bedeutung. Am oder im Plangebiet selber verlaufen keine Wander- oder Radwege.

Negative Auswirkungen auf die örtlichen Erholungsmöglichkeiten ergeben sich mit der Umsetzung der 4. Flächennutzungsplanänderung nicht.

Lärmemissionen sind mit der Umsetzung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht (vgl. schalltechnisches Gutachten IB tecum Stand 10/2017) nicht zu erwarten.

### **2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Geltungsbereich dominieren artenarme Ruderalfluren sowie teilversiegelte Flächen. Es sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches und direkt im Osten angrenzend befinden sich Gehölzstrukturen, die einen Lebensraum von gehölzbrütenden Vogelarten wie beispielsweise der Goldammer (*Emberiza citrinella*) darstellen.

Das Plangebiet ist insgesamt von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung.

Eingriffe werden gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes naturschutzfachlich kompensiert.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung des Vorhabens unter der Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten.

### **2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Laut digitaler ingenieurgeologischer Karte Bayern (M 1:25.000) liegen innerhalb des Geltungsbereiches nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert vor. Durch die technische Prägung im Umfeld und innerhalb des Plangebietes selber ist davon auszugehen, dass hauptsächlich anthropogen geprägter Boden vorzufinden ist.

Laut Altlasten-, Boden- und Deponieinformationsdienst (ABuDIS) liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Durch die Umsetzung der 4. Flächennutzungsplanänderung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung, etc.). Im Bereich des Pumpwerkes im Norden kommt es zu einer Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen sowie im Südwesten zu einer neuen GE-Ausweisung. Hier kommt es zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft. Mit der Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen kommt es nur zu einer Anpassung an die Bestandssituation. Auswirkungen oder Veränderungen auf den Bestand sind durch die Umsetzung der 4. Änderung nicht erkennbar.

### **2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Laut Regionalplan der Region München befindet sich das Vorhaben außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie Regionaler Grünzüge.

Insgesamt betrachtet weist das Schutzgut im Geltungsbereich keine besondere Empfindlichkeit aus.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

### **2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein naturferner Graben, der ein kurzes Stück südlich der Weilheimer Straße entlang läuft. Eingriffe durch die Planung in Gewässer sind nicht zu verzeichnen.

Nach Aussagen des Informationsdienstes für Überschwemmungsgebiete (Bayer. LfU) liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich vor.

Mit Umsetzung der 4. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich keine wesentliche Veränderung zur Bestandssituation.

## **2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

Aus lokalklimatischer Sicht haben die angrenzenden Offenlandflächen eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar.

## **2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich ist eben und durch die Bundes- und Staatsstraße im Süden und Osten, einem bestehenden Gewerbegebiet im Norden sowie dem Siedlungsbereich im Westen geprägt. Landschaftsbildprägend sind die Gehölzbestände im Süden und um das Pumpwerk im Nordwesten des Geltungsbereiches. Kulturhistorisch wertvolle Landschaftselemente sind nicht vorhanden. Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung kommt es zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes. Die neue Ausweisung als Fläche für Versorgungslagen im Norden bringt keine wesentlichen Veränderungen zur Bestandsituation mit sich. Die Auswirkungen durch die neue GE-Ausweisung im Süden des Geltungsbereiches sind als gering einzustufen, da das Umfeld des Geltungsbereiches bereits anthropogen und technisch geprägt ist.

## **2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Die Anbauverbotszonen nach § 9 FStrG von 20 m an Bundesstraßen und nach Art. 23 und 24 BayStrWG von 20 m an Staatsstraßen werden berücksichtigt.

Bei Durchführung der Planung sind Eingriffe in Boden- und Baudenkmäler nicht zu verzeichnen, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Denkmäler befinden.

Laut der 4. Flächennutzungsplanänderung kommt es zum Verlust von Flächen der Landwirtschaft im Bereich des Pumpwerkes. In diesem Bereich kommt es zu einer Anpassung an die Bestandssituation. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu verzeichnen.

## **2.9 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen**

Hier nicht relevant.

## **2.10 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Folgewirkungen oder Kumulationseffekte, die die Beurteilung der Beeinträchtigungen im vorliegenden Umweltbericht in Teilen oder in der Gesamtbeurteilung verändern, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### 3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 1,04 ha. Davon sind rund 0,70 ha von keiner Auf-/ Abwertung durch die Planung betroffen, da in diesen Bereichen entweder keine Eingriffe zu erwarten oder die Bereiche bereits versiegelt sind. Das im Norden gelegene Pumpwerk hat schon Bestand und ist daher nur eine redaktionelle Anpassung und wird in der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses nicht weiter berücksichtigt. Die Neuausweisung konzentriert sich überwiegend auf naturschutzfachlich untergeordneten Bereiche. Empfindliche Standorte mit hochwertigen Lebensräumen werden nicht beansprucht.

Zum Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nach § 1a BauGB die naturschutzfachliche Eingriffsregelung auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung anzuwenden. Die Eingriffsregelung orientiert sich am Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt, kann die darauf aufbauende Ermittlung des Ausgleichsbedarfes daher nur überschlägig erfolgen. Für die betroffenen Flächen mit einer untergeordneten naturschutzfachlichen Rolle gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,3 – 0,6 und bei Flächen mit einer naturschutzfachlich wertvolleren Bedeutung eine Spanne von 0,8 – 1,0 an. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen von dem Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

**Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes**

| Bestand                                                                                               | Eingriff                 | Faktor    | betroffene Fläche (ha) | Ausgleichsbedarf (ha) |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|------------------------|-----------------------|-------------|
|                                                                                                       |                          |           |                        | min.                  | max.        |
| vegetationsarme und artenarme Ruderalflur, Lagerflächen                                               | Versiegelung/ Überbauung | 0,3 – 0,6 | 0,26                   | 0,08                  | 0,16        |
| Baumgruppen mit überwiegend einheimischen Arten, mäßig artenreiche Säume trocken bis warmer Standorte | Versiegelung/ Überbauung | 0,8 – 1,0 | 0,08                   | 0,06                  | 0,08        |
| <b>Summe</b>                                                                                          |                          |           | <b>0,34</b>            | <b>0,14</b>           | <b>0,24</b> |

Demnach ist ein minimaler Ausgleichsbedarf von 0,14 ha und ein maximaler Bedarf von 0,24 ha erforderlich. Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ermittelt und konkretisiert.

### 4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

## **5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hier nicht relevant.

## **6 Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten und Datengrundlagen.

### **6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Hier nicht relevant.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Markt Peißenberg hat am 30.01.2019 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im „Teilgebiet an der Weilheimer Straße“ durch Einleitung der 4. Änderung beschlossen.

Mit der Änderung soll eine neue Gewerbefläche ausgewiesen sowie die planungsrechtliche Voraussetzung für einen ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,04 ha.

Aus naturschutzfachlicher Sicht weist der Geltungsbereich keine besondere Empfindlichkeit auf. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Der Ausgleichsbedarf kann nur überschlägig erfolgen, da die vorbereitende Bauleitplanung die zukünftige Bodennutzung nur in den Grundzügen darstellt. Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, der sich an dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen orientiert, ist ein minimaler Ausgleichsbedarf von 0,14 ha und ein maximaler Bedarf von 0,24 ha erforderlich.

Das endgültige Ausgleichserfordernis, die Lage der Ausgleichsfläche sowie geeignete Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ermittelt und konkretisiert.

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzustellen, dass mit der Umsetzung der 4. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen oder nachhaltig negativen



Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen festzustellen sind.

Aufgestellt:

Marzling, November 2021

Dietmar Narr  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Stadtplaner