

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Ebersberg

Bauleitplanung

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans Gewerbegebiet Bruckhof

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

Dörr, Pfannmüller

Aktenzeichen

EME 1-07

Plandatum

30.03.2023 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) .....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes .....	5
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	5
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>7</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....	7
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	8
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	8
2.4	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	8
2.5	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	8
2.6	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	9
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	9
3.2	Schutzgut Fläche.....	11
3.3	Schutzgut Wasser .....	11
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
3.5	Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt.....	13
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	14
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	15
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
3.9	Wechselwirkungen .....	16
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>16</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	16
5.2	Ausgleich.....	17
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>17</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>18</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>20</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt und Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)

Die Gemeinde Emmering plant im Nordwesten des Ortsteils Bruckhof (Änderungsbereich 1) die Ausweisung neuer Bauflächen, 0,13 ha Dorfgebiet (MD) und 0,32 ha Wohnbauland (W) zur Deckung des Bedarfes Ortsansässiger, 0,43 ha gemischte Baufläche (M) und 1,08 ha gewerbliche Baufläche (G) als Möglichkeiten der Ansiedelung und Erweiterung für Ortsansässige Betriebe. Überplant werden Flächen, die derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO = 0,21 ha), Grünfläche (0,33 ha) und Fläche für die Landwirtschaft (1,42 ha) dargestellt sind.

Im Gegenzug dazu werden im Nordosten des Ortsteils Bruckhof (Änderungsbereich 2) 0,21 ha gemischte Baufläche zurückgenommen und im Südwesten des Ortsteils Schalldorf (Änderungsbereich 3), in einem Bereich, der nach derzeitigem Kenntnisstand teilweise von Hochwasser betroffen sein kann und aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht als Bauland zur Verfügung steht, 2,08 ha gewerbliche Baufläche (GE), 0,36 ha Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ sowie 1,7 ha Grünfläche umgewidmet in Fläche für die Landwirtschaft (4,14 ha).

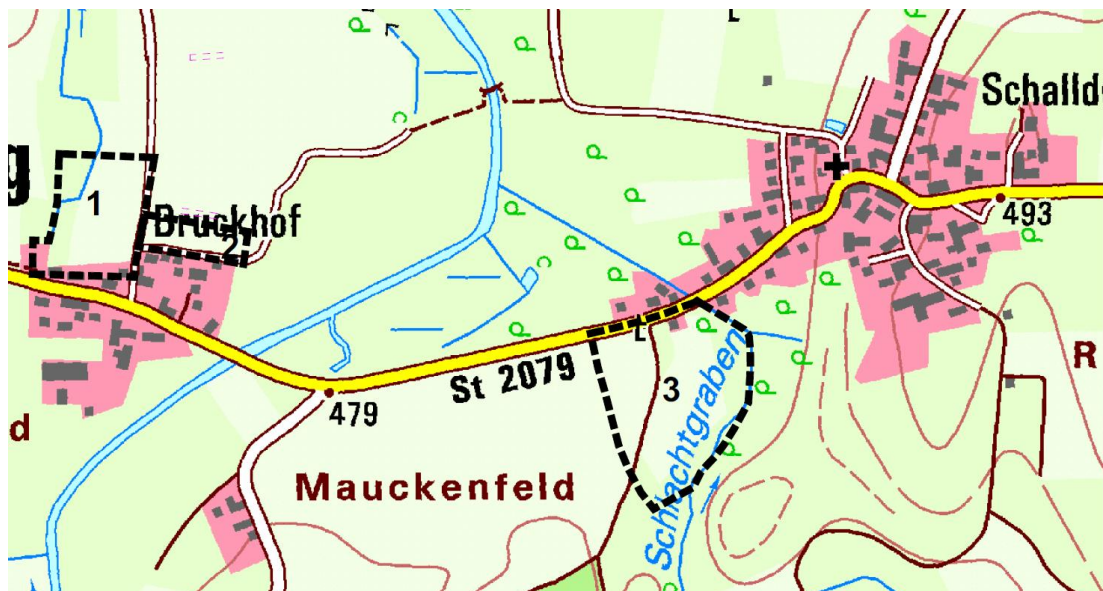


Abb. 1 Topografische Karte mit den drei Änderungsbereichen; Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 02/2020



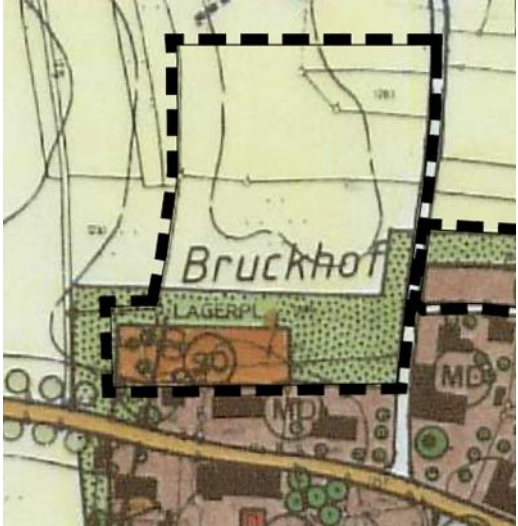
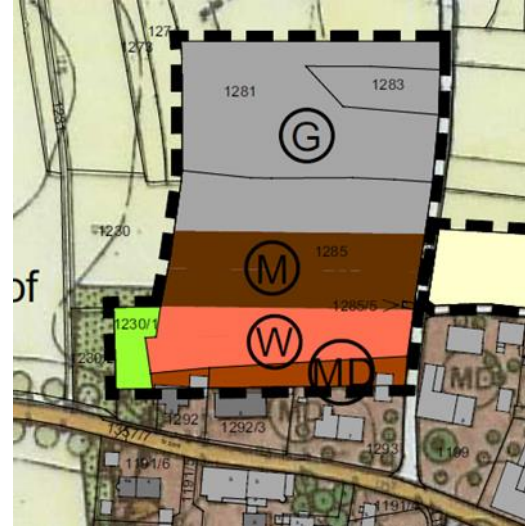
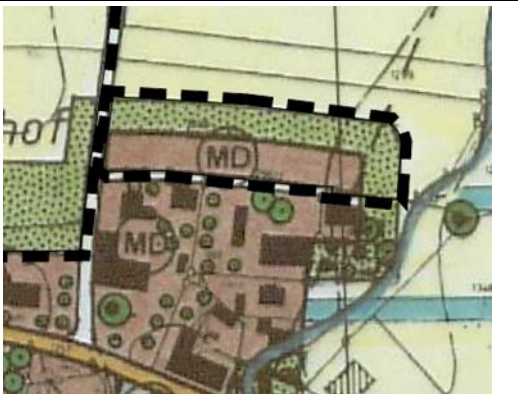



Rechtswirksamer FNP	5. Änderung des FNP
<b>Änderungsbereich 1</b>	
	
<b>Änderungsbereich 2</b>	
	
<b>Änderungsbereich 3</b>	
	

Abb. 2 Ausschnitte aus dem rechtswirksamen FNP und der 5. Änderung des FNP

## 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden 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
- Wasserhaushaltsgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

### Schutzgebiets-Verordnungen

- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

### Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### Fachplanungen

- Arten- und Biotopschutzprogramm

## 1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

### Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug auf das Vorhaben:

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Rahmen der Planung
Flächensparen	organische, bedarfsgerechte Ausweisung von Bauland und Zurücknahme von Bauland an anderer Stelle
Vermeidung von Zersiedelung	günstiges Größenverhältnis zwischen neuem Bauland und bestehendem Ortsteil Bruckhof, keine bandartige/ spornartige Siedlungserweiterung

## Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt – in Ergänzung zum Landesentwicklungsprogramm – folgende Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug auf das Vorhaben:

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Rahmen der Planung
landschaftsbildprägende Strukturen sind zu erhalten.	keine Überplanung von Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhängen, Waldrändern, Feucht- und Überschwemmungsgebieten

## Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Ebersberg von 2001

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

*Erhaltung bzw. Förderung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als überregionale Ausbreitungsachsen und naturraumübergreifende Vernetzungselemente:*

*Attel:*

- *Sicherung der naturnahen Gewässerdynamik ab Mühlbichl*
- *vorrangige Renaturierung des Fließgewässers und Wiederausdehnung der Hochwasserretentionsbereiche im Oberlauf bis Mühlbichl*
- *Optimierung der Gewässergüte v.a. durch Anlage von Pufferstreifen*
- *Optimierung bzw. Wiederherstellung der Attel als Lebensraum der Bachmuschel v.a. durch Verringerung von Sediment- und Nitrateinträgen*
- *Erhaltung und Optimierung der Altwasser als bedeutendes landschaftstypisches Element der Attelaue*

*Optimierung des Atteltals in seiner Funktion als überregionale Verbundachse für Feuchtlebensräume:*

*Förderung charakteristischer Feuchtgebietsstrukturen durch Wiederherstellung einer naturnahen Auendynamik, Rücknahme von Dränagen, Vergrößerung und Vernetzung von Flachmoor-, Streuwiesen- und Feuchtgrünlandflächen; Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland.*

*Optimierung und Neuschaffung von naturnahen Auwäldern durch Sicherung bzw. Wiederherstellung eines naturnahen Wasserhaushaltes, Erhöhung des Struktureichtums durch Förderung der Auendynamik, extensive forstwirtschaftliche Nutzung:*

- *an der Attel ab Holzen*

Nahbereich der Attel, östlich der Erschließungsstraße, als Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogrammes „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ (siehe folgende Abbildung) mit dem Ziel der Erhaltung und Optimierung von bedeutenden Brut-, Rast- und Überwinterungsgebieten für Vogelarten.

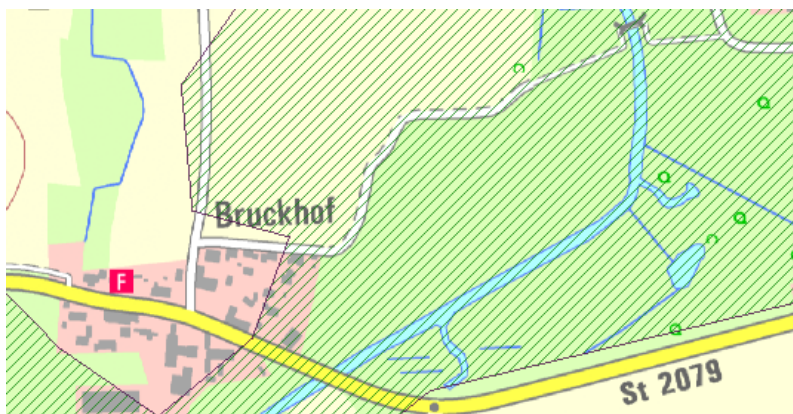


Abb. 3 Fin-Web+, Thema Schwerpunktgebiet ABSP (grün schraffiert), © Daten Bayer. Landesamt für Umwelt, Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand: März 2023

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Rahmen der Planung
naturnahe Entwicklung der Attel und ihres Talraumes	ausreichender Schutzabstand zum Fließgewässer, keine Beeinträchtigung der Biotopverbundfunktion, lediglich geringfügige Überschneidung mit dem Schwerpunktgebiet des ABSP

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

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

### 2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter.

**Baubedingt** ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft, Immissionsschutz und Erholungsnutzung.

**Betriebsbedingte** Auswirkungen lassen sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nur schwer abschätzen, da zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt ist, welche Betriebe sich im Gewerbegebiet ansiedeln werden. Es sind aber Lärmemissionen einerseits durch die Gewerbebetriebe, andererseits durch das Verkehrsaufkommen zu erwarten.

## 2.2 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).

Gemäß Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 07.11.2018 sind im Umkreis von etwa 1.500 m Radius zu dem geplanten Vorhaben keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Von einer Ansiedlung von Betrieben, die mit Gefahrenstoffen umgehen, ist im geplanten Gewerbegebiet nicht auszugehen.

Sonstige mögliche Unfälle oder Katastrophen werden im Zuge der gegenständlichen Planung vermieden durch die Rücknahme von Bauland im Ortsteil Schalldorf im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub>.

## 2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

In der näheren Umgebung sind keine weiteren Gewerbeflächen vorhanden. Aufgrund der relativ geringen Empfindlichkeit des Änderungsbereiches 1 gegenüber baulichen Eingriffen ist zudem von keiner Kumulierung von Umweltauswirkungen auszugehen.

## 2.4 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Emissionen können durch die gewerbliche Nutzung entstehen. Welche Auswirkungen zu erwarten sind, lässt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abschließend klären. Durch die geplante Nutzungsabfolge von Wohnen über gemischte Nutzung bis hin zu Gewerbe werden jedoch günstige Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander der bestehenden und der geplanten Nutzungen geschaffen.

## 2.5 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch den Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern.



Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Abwasser wird zur nahe befindlichen Kläranlage Emmering geleitet.

## **2.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Zu den eingesetzten Stoffen und Techniken lassen sich keine abschließenden Angaben machen. Diese sind auf Ebene des Bauantrages zu klären.

## **3. 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. In den Änderungsbereichen 2 (Ortsteil Bruckhof) und 3 (Ortsteil Schalldorf) sind durch die Umwidmung von Bauland in Fläche für die Landwirtschaft, was dem gegenwärtigen Ist-Zustand der Flächen entspricht, keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die geplanten Grünflächen als Minimierungsmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.

Der Untersuchungsraum geht im Hinblick auf die Schutzgüter „Landschaftsbild“ und „Artenschutz“ über den Umgriff des Änderungsbereichs 1 (Ortsteil Bruckhof) hinaus, da von einer Fernwirksamkeit der geplanten Gewerbegebäude im ebenen Talraum der Attel und möglicherweise von einer Entwertung des Lebensraums von Feldvogelarten im Umfeld des geplanten Baugebietes ausgegangen werden muss, wenn es zu sog. Scheuchwirkungen kommt. Die Unteren Naturschutzbehörde schlägt daher in ihrer Stellungnahme vom 07.11.2018 einen erweiterten Untersuchungsraum vom 100 m um das Plangebiet vor.

### **3.1 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.

### Beschreibung:

Im geplanten Baugebiet kommen gemäß Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 ausschließlich die Bodentypen Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter)“ vor. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

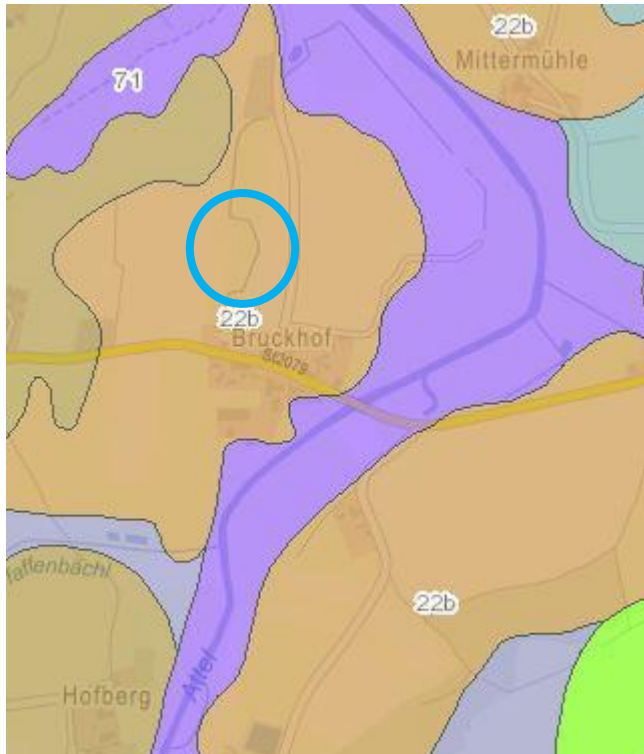


Abb. 4 Ausschnitt Übersichtsbodenkarte Bodenkarte 1:25.000, Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Gemäß Bodenschätzungskarte wird der Änderungsbereich 1 als Fläche definiert, die landwirtschaftlich genutzt wird. Es handelt sich um lehmige Sande mit einer mittleren Retentionsfunktion.



Abb. 5 Ausschnitt Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000, © Bayerisches Landesamt für Umwelt

**Bewertung:**

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

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

Da es sich teilweise um gewerbliche Bauflächen handelt, kann der Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen nicht ganz ausgeschlossen werden. Welche Stoffe zum Einsatz kommen, ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu klären.

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

**3.2 Schutzgut Fläche**

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

**Beschreibung:**

Der Änderungsbereich 1 im Ortsteil Bruckhof mit einer Fläche von etwa zwei Hektar verläuft in Nord- Süd- Richtung etwa 160 m entlang einer Gemeindestraße mit einer Tiefe von etwa 120 m. Im Süden schließt er an bestehende Siedlungsflächen sowie die Staatsstraße St 2079 an.

In den Änderungsbereichen 2 im Ortsteil Bruckhof und 3 im Ortsteil Schalldorf werden Bauflächen in einer Größenordnung von etwa drei Hektar zurückgenommen.

**Bewertung:**

Beim Änderungsbereich 1 handelt es sich um eine relativ kompakte Ausweisung von Bauland, die in einem günstigen Verhältnis zum bestehenden Ortsteil Bruckhof steht. Insgesamt kommt es auf Ebene des Flächennutzungsplans trotz der Neuausweisung von Bauland aufgrund der großflächigen Zurücknahme von Bauland zu einer Flächeneinsparung.

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kommt es zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

**3.3 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.

**Beschreibung:**

Im Änderungsbereich 1 befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Bayernatlas Themenbereich „Naturgefahren“ befindet sich das geplante Baugebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Östlich des Änderungsbereichs liegt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Attel.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 02.10.2018 liegt der Flurabstand des Grundwassers bei etwa 3 m.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. In etwa 100 m Entfernung liegt das Wasserschutzgebiet der Gemeinde Emmering.

Änderungsbereich 3 liegt teilweise im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> der Attel und des Schlachtgrabens.



Abb. 6 Bayernatlas, Thema „Naturgefahren“, ohne Maßstab, © Daten Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Bayer. Vermessungsverwaltung, Stand: März 2023

**Bewertung:**

Das Wasserschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet sind durch das geplante Baugebiet nicht betroffen. Eine Versiegelung des Bodens führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, da Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser verloren gehen.

Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereiches 3 hat aufgrund ihrer Lage im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Diese Flächen sollten vorrangig als Hochwasserretentionsräume zur Verfügung stehen.

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

Aufgrund der erwarteten Versiegelung und der damit verbundenen reduzierten Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser im Änderungsbereich 1. Im Änderungsbereich 3 werden aufgrund der Rücknahme von Bauflächen im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser vermieden.

**3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

**Beschreibung:**

Das geplante Baugebiet ist nahezu eben. Als Kaltluftabflussbahn spielt es daher keine Rolle.

**Bewertung:**

Durch die Versiegelung kann es zu mikroklimatischen Aufheizungseffekten kommen. Diese sind jedoch aufgrund der geringen Größe und der ländlichen Lage nicht erheblich.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:**

Auf das Schutzgut Klima und Luft ergeben sich lediglich negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

**3.5 Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt**

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

**Beschreibung:**

Biotop nach amtlicher Biotopkartierung oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind im Änderungsbereich 1 nicht vorhanden. Es handelt sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das geplante Baugebiet überschneidet sich lediglich im Norden in einer Tiefe von etwa 60 m mit dem Lebensraum des Kiebitzes.



**Bewertung:**

Das Plangebiet weist eine geringe Naturnähe auf. Dennoch eignet es sich als Lebensraum für Vogelarten des Offenlandes.

Beim Kiebitz handelt es sich um eine in Europa natürlich vorkommende Vogelart im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG (Europäische Vogelschutz-Richtlinie). Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Durch bauliche Vorhaben können sich unmittelbare und mittelbare negative Auswirkungen auf den Kiebitz und seinen Lebensraum ergeben.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:**

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, finden im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Feldvogelarten statt. Dabei wird auch die nähere Umgebung der geplanten Bauflächen untersucht, da sich durch eine Ausdehnung von Bebauung in die freie Landschaft Verdrängungseffekte ergeben und Teilflächen von Lebensräumen entwertet werden können. Mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens, wie z.B. Störungen geschützter Arten während sensibler Lebensphasen oder Beeinträchtigungen von Lebensstätten können durch Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen betroffener Vogelarten, die den Baumaßnahmen zeitlich vorgelagert sind, vermieden werden.

**3.6 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 geplante Baugebiet schließt nördlich an den Ortsteil Bruckhof an und verläuft Richtung Norden entlang der überörtlichen Straße. Im Norden, Westen und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Änderungsbereich 1 weist keine Gehölzstrukturen auf und ist arm an landschaftsprägenden Elementen.

**Bewertung:**

Das Plangebiet liegt im ebenen Talraum der Attel. Künftige Gebäude werden von Weitem sichtbar sein und das Landschaftsbild in der näheren Umgebung prägen. Auf Ebene des Bebauungsplans können eingriffsminimierende Maßnahmen geregelt werden, wie z.B. eine Beschränkung der Gebäudehöhen, die Vermeidung großer Gebäudekubaturen und die Eingrünung des neuen Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern als Übergang zur freien Landschaft.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

In Abhängigkeit vom Umfang der eingriffsminimierenden Maßnahmen auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen mittlerer bis hoher Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild.

### 3.7 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: östlich des geplanten Baugebietes verläuft der Radwanderweg „Landkreis Ebersberg, Wegenetz des Landkreises“

Immissionsschutz: Im Süden schließt ein Dorfgebiet an.

#### **Bewertung:**

Erholung: Durch die Änderung wird der Radwanderweg nicht durchschnitten. Allerdings ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt zu rechnen.

Immissionsschutz: Aufgrund der geplanten Nutzungsabfolge von Wohnen im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet, über gemischte Bauflächen bis hin zu den gewerblichen Bauflächen werden günstige Voraussetzungen für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungstypen Wohnen und Arbeiten geschaffen.

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

Erholung: Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Erholungsnutzung.

Immissionsschutz: Es ergeben sich voraussichtlich keine negativen Auswirkungen.

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **Beschreibung:**

Im Änderungsbereich 1 sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. In etwa 70 m Entfernung liegt das Bodendenkmal D-1-8038-0036 „Körpergräber des frühen Mittelalters“. Etwa 70 m südlich des Änderungsbereiches liegt ein denkmalgeschütztes Bauernhaus mit der Nr. D-1-75-136-5 gemäß Denkmalliste.

#### **Bewertung:**

Bodendenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung.

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:**

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind aufgrund ausreichender Abstände der geplanten Bauvorhaben zum Bodendenkmal nicht zu erwarten. Zwischen dem geplanten Baugebiet und dem denkmalgeschützten Bauernhaus bestehen keine Sichtbeziehungen, sodass negative Auswirkungen auf den Wirkraum des Gebäudes nicht anzunehmen sind.

### **3.9 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 schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens befinden.

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Allerdings müsste die Gemeinde Emmering einen alternativen Standort für eine gewerbliche Entwicklung finden, um der Nachfrage nach Gewerbeflächen der ansässigen Betriebe gerecht zu werden.

Wird kein alternativer Standort gefunden, besteht das Risiko, dass viele einzelne kleine Gewerbeflächen in den Ortsteilen nachgefragt und erforderlich werden. Das führt zu einer massiven Zersiedelung des gesamten Raumes.

## **5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **5.1 Vermeidung und Minimierung**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe vermieden durch eine Verlagerung des Gewerbegebietes von dem ursprünglich geplanten Standort westlich von Schalldorf auf den Standort nördlich von Bruckhof. Dieser Änderungsbereich erweist sich aufgrund seiner Lage außerhalb von Hochwassergefahrenflächen als weniger sensibel. Durch die Einsparung von insgesamt etwa 0,9 ha Bauland können erhebliche negative Auswirkungen vermieden werden.

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.

## 5.2 Ausgleich

Im Rahmen der 5. 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 in einem Umfang von voraussichtlich etwa 36.000 Wertpunkten umzusetzen. Der genaue Kompensationsbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt im Folgenden lediglich eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes auf Basis des Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dez. 2021.

### **Bestandserfassung und –bewertung:**

südlicher Teilbereich: intensiv genutzte Gärten, Fläche ca. 1.000 qm, 3 Wertpunkte

nördlicher Teilbereich: Acker, Intensivgrünland; 19.000 qm, 3 Wertpunkte

### **Ermittlung der Eingriffsschwere:**

Wohnbauland (etwa 4.000 qm) Beeinträchtigungsfaktor etwa 0,4

Dorfgebiet (etwa 1.000 qm) Beeinträchtigungsfaktor etwa 0,6

Mischbauland (etwa 5.000 qm) Beeinträchtigungsfaktor etwa 0,6

gewerbliche Baufläche (etwa 10.000 qm) Beeinträchtigungsfaktor etwa 0,8

### **Ermittlung des Planungsfaktors**

Umsetzung von etwa 1/3 der anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen -> etwa 0,07

### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

$(3 \text{ WP} \times 4.000 \text{ qm} \times 0,4 + 3 \text{ WP} \times 6.000 \text{ qm} \times 0,6 + 3 \text{ WP} \times 10.000 \text{ qm} \times 0,8) - 7\% \sim 39.600 \text{ WP}$

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von voraussichtlich etwa 39.600 WP.

Bei der Wahl der Ausgleichsflächen sind die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zu berücksichtigen.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Alternative neue Gewerbestandorte wurden 2009 im Rahmen der absehbaren Herausnahme der Gewerbefläche bei Schalldorf aus dem Flächennutzungsplan geprüft und aufgrund ungünstiger Verkehrslage bzw. mangels Anbindung an bestehende geeignete Siedlungseinheiten verworfen. Der Standort nördlich von Bruckhof konnte unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher, ortsplannerischer und verkehrlicher Erfordernisse positiv bewertet werden.

## 7. 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.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort am 11.11.2020. Aufgrund des potenziellen Vorkommens des Kiebitzes sind weitere Begehungen erforderlich.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Bayernatlas plus: Thema „Naturgefahren“
- Bayernatlas plus: Thema „Planen und Bauen“
- UmweltAtlas Bayern: Thema „Boden“
- UmweltAtlas Bayern Thema „Gewässerbewirtschaftung“
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

### Kenntnislücken:

Das Bauleitplanverfahren wird begleitet durch vertiefende Untersuchungen zum Vorkommen von Feldvögeln im geplanten Baugebiet und dessen näherer Umgebung. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens in den Unterlagen ergänzt und bei der Planung berücksichtigt.

## 8. 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.

## 9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Emmering plant im Nordwesten des Ortsteils Bruckhof (Änderungsbereich 1) die Ausweisung neuer Bauflächen, 0,13 ha Dorfgebiet und 0,32 ha Wohnbauland zur Deckung des Bedarfes Ortsansässiger, 0,43 ha gemischte Baufläche und 1,08 ha gewerbliche Baufläche als Möglichkeiten der Ansiedelung und Erweiterung für Ortsansässige Betriebe.

Im Gegenzug dazu werden im Nordosten des Ortsteils Bruckhof (Änderungsbereich 2) 0,21 ha gemischte Baufläche zurückgenommen und im Südwesten des Ortsteils Schalldorf (Änderungsbereich 3), in einem Bereich, der nach derzeitigem Kenntnis-



stand teilweise von Hochwasser betroffen sein kann und aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht als Bauland zur Verfügung steht, 2,08 ha gewerbliche Baufläche und 0,36 ha Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ zurückgenommen. Hierdurch ergibt sich insgesamt ein Flächensparnis von 0,9 ha.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Vorhaben im geplanten Baugebiet auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Luft und Klima, Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Durch Überbauung und Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit, der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung.

Die geplanten Bauflächen überschneiden sich teilweise mit dem Lebensraum des Kiebitzes. Durch vertiefende Untersuchungen während des Bauleitplanverfahrens sind mögliche Konflikte mit dem Artenschutz zu ermitteln und erforderlichenfalls Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Das Plangebiet liegt im ebenen Talraum der Attel. Künftige Gebäude werden von Weitem sichtbar sein und das Landschaftsbild in der näheren Umgebung prägen. Auf Ebene des Bebauungsplans können eingriffsminimierende Maßnahmen geregelt werden, wie z.B. eine Beschränkung der Gebäudehöhen, die Vermeidung großer Gebäudekubaturen und die Eingrünung des neuen Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern als Übergang zur freien Landschaft. In Abhängigkeit vom Umfang der eingriffsminimierenden Maßnahmen ergeben sich Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Auf der nachgeordneten Planungsebene des Bebauungsplans sind zur Kompensation der Eingriffe Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einem Umfang von etwa 36.000 Wertpunkten festzulegen.

Gemeinde

Emmering, den .....

.....  
Claudia Streu-Schütze, Erste Bürgermeisterin

## 10. Quellenverzeichnis

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - FIS-Natur Online (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: 16.03.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**, Thema „Gewässerbewirtschaftung“ und Thema „Boden“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 13.03.2023

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas plus**, Thema „Naturgefahren“ und Thema „Planen und Bauen“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&plus=true&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=11>, Stand: 17.03.2023

BayStMWBV (2023) 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

GEMEINDE EMMERING (1998): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Emmering mit Stand vom 24.11.1998, genehmigt durch das Landratsamt am 05.07.1999, ortsüblich bekannt gemacht am 20.07.1999

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2020): **Landesentwicklungsprogramm Bayern** mit Stand vom 01.01.2020, <https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan Region München**, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019, <https://www.regionmuenchen.com/regionalplan>