

Gemeinde Schäftlarn

Landkreis München

03. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Östlich des Rodelwegs“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 21.04.2021

geändert: 26.01.2022

22.06.2022

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Tel.: 08845 / 7572 -630 Fax -632

e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets	4
2.3	Geplante Nutzung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
3	UMWELTBERICHT	6
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	6
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	6
3.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	8
3.3.1	Schutzgut Fläche	8
3.3.2	Schutzgut Boden	9
3.3.3	Schutzgut Wasser	10
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	10
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	12
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	13
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	14
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	15
3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
3.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
3.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
3.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
3.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
3.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4	LITERATUR	18

1 EINFÜHRUNG

Im Ortsteil Ebenhausen befindet sich am Rodelweg der einzige Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet von Schäftlarn, der ein Vollsortiment anbietet. Dadurch hat dieser Markt neben kleineren Betrieben mit fachspezifischem Warenangeboten für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung eine wesentliche Bedeutung.

Um auf die aktuellen Verkaufsflächenanforderungen für eine moderne Warenpräsentation reagieren zu können, strebt der Einzelhandelsbetrieb eine maßvolle bauliche Erweiterung an der Südseite der Gebäudefassade an. Dadurch kann das Sortiment besser präsentiert, den generationsübergreifenden Ansprüchen der Kunden (z.B. nach breiten Gängen) entsprochen sowie die allgemeinen Arbeitsabläufe optimiert werden.

Die Erweiterung dient damit weniger der quantitativen Erweiterung des Angebots, sondern vorrangig der qualitativen Aufwertung des Bestands. Die Planung trägt damit wesentlich zur Erhaltung des Standorts des Lebensmittelbetriebs in städtebaulich integrierter Lage bei und sichert damit nicht nur die Grundversorgung, sondern auch Arbeitsplätze am Wohnort.

Durch die geplante Erhöhung der Bruttogeschossfläche sowie der Verkaufsfläche fällt der Betrieb in Zukunft planungsrechtlich knapp in die Kategorie eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebs“. Dieser ist im bisher hier festgesetzten Mischgebiet nicht mehr zulässig, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans sowie des Flächennutzungsplans in Richtung eines Sondergebiets notwendig wird. Die im Planungsgebiet befindlichen Wohnungen sowie ein Hotel sollen dabei ebenfalls in ihrem Bestand gesichert werden.

Mit der nun vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Änderung des Bebauungsplans geschaffen werden.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 2001. Der Geltungsbereich der Änderung wurde darin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit südlich angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich zum größten Teil im Landschaftsschutzgebiet. Für das Vorhaben ist demnach eine Erlaubnis seitens der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Diese wurde im Rahmen einer Vorabstimmung in Aussicht gestellt, wenn eine ausreichende Eingrünung der neuen Baukörper gewährleistet werden kann (Stellungnahme UNB vom 10.03.2021).

Die Gemeinde Schäftlarn hat gemäß dem Regionalplan die Funktion eines Grundzentrums und erfüllt damit eine wesentliche landesplanungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts. Eine detaillierte Erläuterung zu den landesplanerischen Voraussetzungen für die vorliegende Planung ist dem Umweltbericht Kapitel 3.2 zu entnehmen.

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

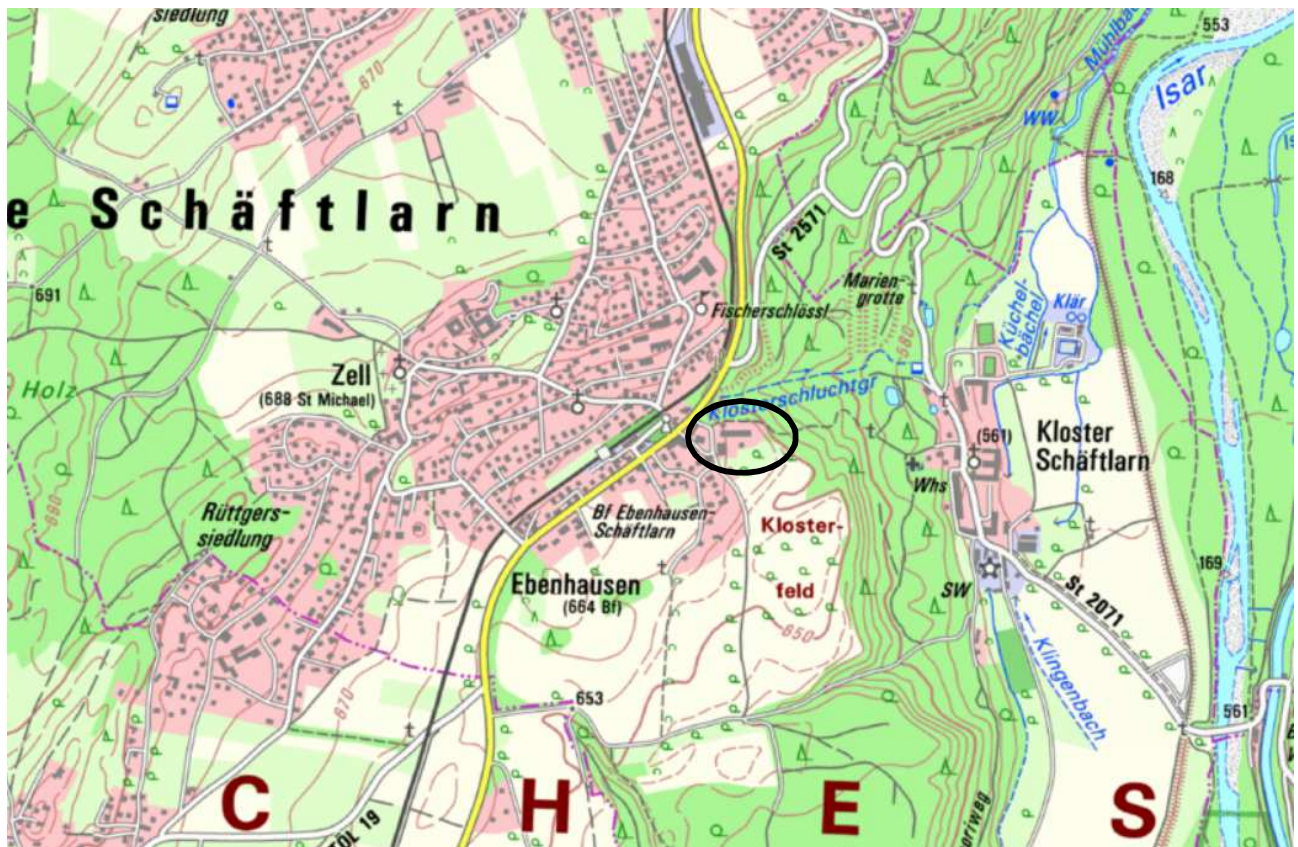


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: TK 25, Quelle: BayernAtlas, Stand 04.2021

Das Planungsgebiets liegt im Ortsteil Ebenhausen am südöstlichen Ortsrand östlich des Rodelwegs. Nach Osten hin schließen landwirtschaftliche Flächen an, die nach Osten und Norden in die bewaldete Hangleite zur Isar übergehen. Im Norden führt der Wanderweg Richtung Kloster Schäftlarn am Planungsgebiet vorbei. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, nach Westen das Mischgebiet von Ebenhausen.

Im Geltungsbereich dominiert im Norden das in West-Ost-Richtung situierte, in Teilen noch alte Gutsgebäude, in dem im Obergeschoss ein Hotel sowie Wohnungen untergebracht sind. Im westlichen Teil des Erdgeschosses befindet sich der Lebensmittelmarkt, im östlichen Teil weitere Wohnungen. Südwestlich diese Baus wurde ein Drogeriemarkt errichtet. Stellplätze für den Einzelhandel befinden sich südlich des Gutsgebäudes, die Stellplätze für die Anwohner sowie das Hotel nördlich davon.

Das am östlichen Rand des Geltungsbereichs liegende Wohngebäude steht bereits länger leer und soll abgerissen werden. Am südlichen Rand des Geltungsbereichs schließt ein Mischgebiet mit aktuell einem Mehrfamilienhaus an.

Das Gelände im Geltungsbereich ist leicht nach Südosten hin Richtung Isartal geneigt. Der alte Baumbestand im Westen, Norden und Osten rahmt die bestehenden Gebäude gut ein. Die zur Durchgrünung des Kundenparkplatzes gepflanzten Bäume sind noch relativ jung und können ihre Funktion noch nicht ausreichend wahrnehmen. Die Gartenflächen am Wohngebäude im Osten sind durch Ziersträucher und Blaufichten geprägt und in Bezug auf den naturschutzfachlichen Aspekt eher als geringwertig einzustufen.

2.3 Geplante Nutzung

Um die Erweiterung des Lebensmittelmarkts baurechtlich möglich zu machen, wird im Flächennutzungsplan die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO notwendig. Die Zweckbestimmung greift die bestehenden Nutzungen mit auf und umfasst damit „Großflächigen Einzelhandel, Beherbergung und Wohnen“.

Das Sondergebiet umfasst die im Geltungsbereich der Änderung bisher dargestellten Mischgebietsflächen sowie eine Erweiterung nach Süden, um die bereits bestehenden und geplanten Parkplatzflächen mit aufnehmen zu können.

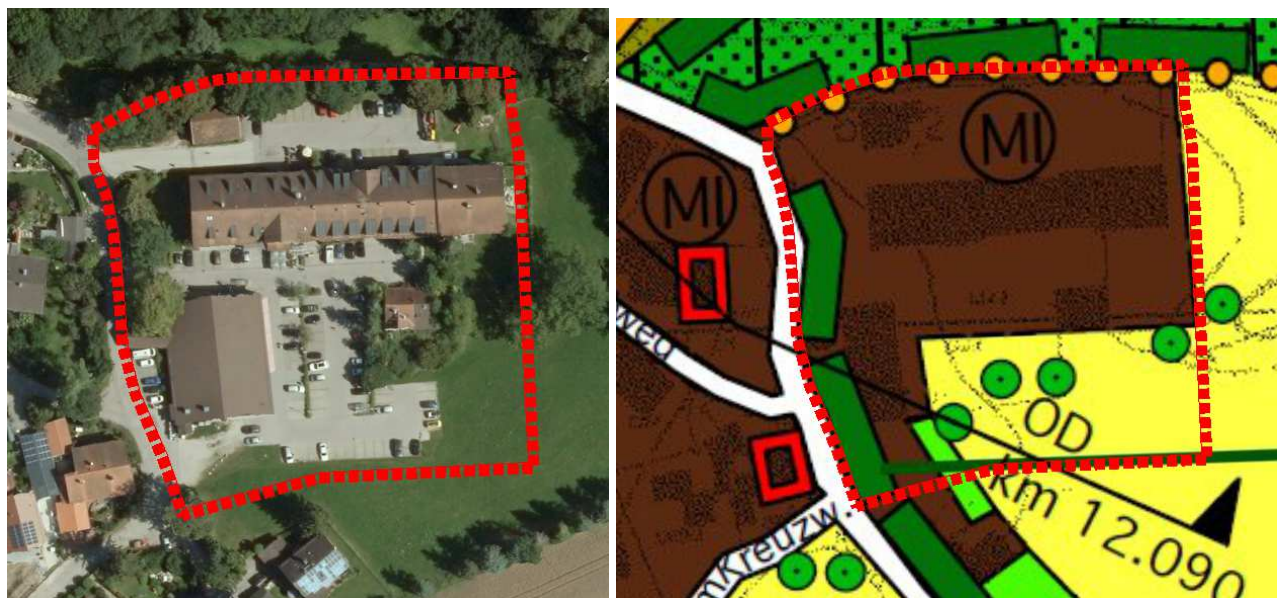


Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung (rote Umrandung) mit Orthofoto 2018 (links) sowie mit rechtskräftigen FNP (rechts).

Nach der Änderung ergeben sich für die Darstellung im Geltungsbereich folgende Flächenmaße:

Bezeichnung	Größe (m²)
Sondergebiet	9.660
Grünfläche / Ausgleichsfläche	500
Gehölz/Waldflächen	450
Gesamt	10.610

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

Die aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen der Gemeinde angeschlossen. Der Stromanschluss erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels Trennsystem und ist an das vorhandene Kanalsystem an-

geschlossen. Anfallendes Niederschlagswasser wird bereits jetzt dezentral auf eigenem Grund versickert.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts im Ortsteil Ebenhausen der Gemeinde Schäftlarn. Durch die Planung wird die planungsrechtlich geltende Grenze zum „Großflächigen Einzelhandelsbetrieb“ maßvoll überschritten, so dass anstelle eines Mischgebiets nunmehr ein Sondergebiet im Planungsgebiet darzustellen ist. Die Zweckbestimmung greift die bestehenden Nutzungen Einzelhandel, Beherbergung und Wohnen auf.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt / Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Landesplanung geht insbesondere im Kapitel 5 auf die Ziele für die Wirtschaftliche Entwicklung Bayerns ein. In Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte, wie im vorliegenden Fall in Folge der Vergrößerung der Verkaufsfläche entsteht, werden folgende Vorgaben formuliert:

- **Lage im Raum (Kap. 5.3.1):** „*Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden*“. Schäftlarn hat gemäß den Angaben im Regionalplan (vgl. unten) die Funktion eines Grundzentrums, erfüllt aber aufgrund seiner Größe bzw. geringem Einzugsgebiet noch nicht die allgemeinen Voraussetzungen für einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Zulässig sind aber „*Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen*“. Der Bebauungsplan setzt zulässige Verkaufsflächen für drei Betriebe fest, von denen nur einer eine Verkaufsfläche von über 800 m² haben darf. Weiterhin wird zulässige Warensortiment festgesetzt, so dass sichergestellt wird, dass die Voraussetzungen des Ziels 5.3.1 erfüllt werden.
- **Lage in der Gemeinde (Kap. 5.3.2):** „*Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen*“. Das Planungsgebiet liegt zwar am Rand des Ortsteils Ebenhausen, der Standort ist jedoch noch als städtebaulich integriert einzustufen, da er unmittelbar am Siedlungsgebiet anschließt, über die B 11 verkehrstechnisch gut angebunden ist und fußläufig sowie mit öffentlichen Verkehrsmitteln vom gesamten Ort aus gut erreicht werden kann. Damit kann auch diese Voraussetzung für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs am Ort erfüllt werden.

- **Zulässige Verkaufsflächen (Kap. 5.3.3):** „Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Der im Geltungsbereich ansässige Lebensmittelmarkt ist im Gemeindegebiet der einzige Vollsortimenter und stellt damit eine wichtige Grundlage für die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung dar. Die maßvolle Erweiterung dient vorrangig der qualitativen Verbesserung der Warenpräsentation. In Schäftlarn gibt es neben den beiden Einzelhandelsbetrieben am Rodelweg noch mehrere kleinere Betriebe, die Lebensmittel verkaufen, aber nur ein eingeschränktes bzw. fachspezifisches Warenangebot (Bäckerei, Gemüsehandel, Metzgerei) anbieten. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich in Baierbrunn (Discounter) sowie in Pullach (Lebensmittel-Vollsortimenter), die jedoch jeweils ein eigenständiges Einzugsgebiet haben bzw. zum Ebenhausener Markt nicht in Konkurrenz stehen. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Märkte ist damit nicht zu erwarten.

Gemäß Anlage 2 zum LEP zählt der bestehende Lebensmittelmarkt zusammen mit dem bestehenden Drogeriemarkt zur Bedarfsgruppe „*Sortimente des Innenstadtbedarfs*“. Beide Einzelhandelsbetriebe weisen aufgrund der unmittelbaren Nähe sowie des gemeinsam genutzten Parkplatzes einen funktionalen Zusammenhang auf. Eine größere Agglomeration, die zu raumwirksamen Veränderungen führen könnte, kann am Standort jedoch aufgrund der eng begrenzten Baufenster sowie der Einschränkungen in Folge der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht entstehen.

Die Planung steht somit den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.

Regionalplan 14 München

In den Regionalplänen werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) konkretisiert. Im nachfolgenden werden deshalb die für das Projekt maßgeblichen Ziele und Grundsätze des Regionalplans München zusammenfassend dargelegt:

Gemäß der Karte 1 des Regionalplans liegt die Gemeinde Schäftlarn in einem „Ländlichen Teilraum im Umfeld großer Verdichtungsräume“. Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- die Stärkung der Wirtschaftsstruktur,
- die Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- die Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend,
- die Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder sowie
- die Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen weiterentwickelt werden.

Insbesondere sollen in diesem Sinne die peripher gelegenen Teilräume des ländlichen Raumes in der Region an dieser Weiterentwicklung teilhaben und die Möglichkeiten einer interregionalen Kooperation nutzen können (RP Teil A I, G 2.2).

Wie bereits vorab erläutert, nimmt Schäftlarn die Funktion eines Grundzentrums ein. Grundzentren sollen die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbare Erreichbarkeit versorgen (RP Teil A II, Begründung zu Z1).

Teil B I des Regionalplans widmet sich der Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Neben dem allgemeinen Leitbild der Landschaftsentwicklung, in dem die besondere Bedeutung des Natur- und Landschaftsschutzes zur Erhaltung der Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes sowie zum Schutz der Naturgüter hervorgehoben wird (RP Teil BI, G 1.1.1), sind für das Planungsgebiet selbst keine konkreten Ziele formuliert. In den zum Kapitel B zugeordneten Karten 2 und 3 sind für das Gebiet bereits Siedlungsflächen dargestellt. Allerdings grenzt nach Osten unmittelbar ein Regionaler Grünzüge sowie das Landschaftsschutzgebiet entlang der Isar an.

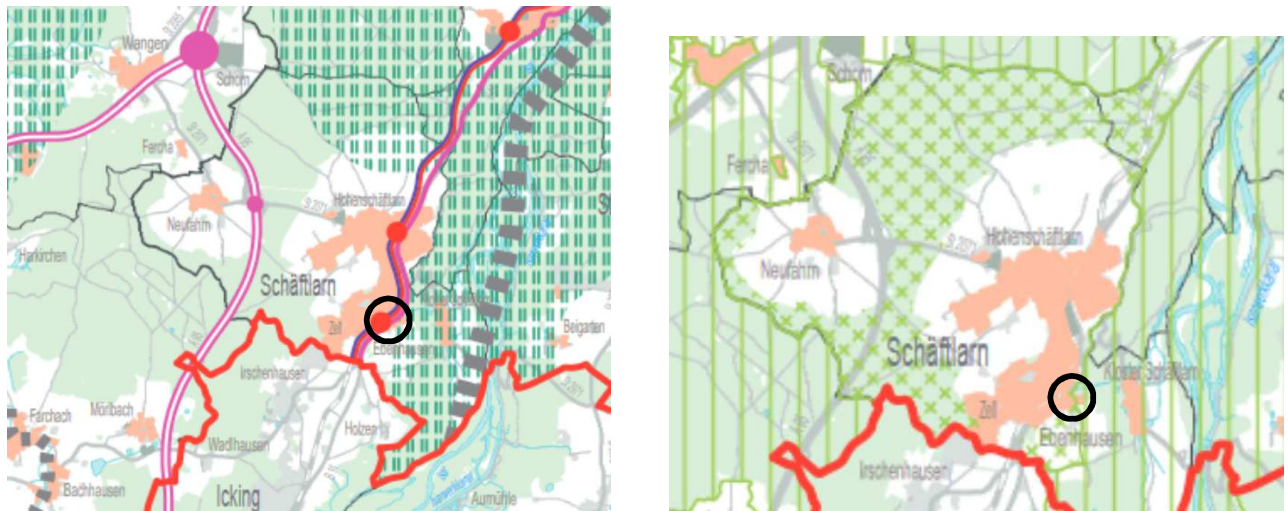


Abb. 3 links: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ (Regionale Grünzüge, Regionaler Biotopverbund); rechts: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 14 München (Stand der Grundkarten 2019); schwarz umkreist: Lage des Planungsgebiets

In Teil B II wird unter G 1.1 dargelegt, dass eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden soll. Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen, dabei ist auf eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung zu achten (RP, BII G 1.2 und 1.5).

Bei der Siedlungsentwicklung sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden (RP, B II, Z 4.1).

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Gemeindegebiet ist durch große Waldflächen geprägt, die für Siedlungstätigkeiten nicht zur Verfügung stehen. Zudem zählt die Hangleite zur Isar, die das Gemeindegebiet im Osten begrenzt zum Landschaftsschutzgebiet. Die Siedlungstätigkeit beschränkt sich auf den Hauptort Schäftlarn-Ebenhausen sowie auf den Ortsteil Neufahrn westlich der Autobahn.

Aufgrund der verschiedenen Nutzungsansprüche aus Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft und Erholung ist die nachhaltige Verfügbarkeit von Bauland allerdings eingeschränkt. Dies gilt insbesondere aufgrund der hohen Attraktivität der Region für Wohnen.

Auswirkungen

Die Planung betrifft Flächen im Innenbereich, die nachverdichtet und maßvoll erweitert werden sollen. Der Flächenverbrauch ist dadurch auf randlicher Teilflächen begrenzt. Das Schutzgut ist damit nur **gering erheblich** betroffen.

3.3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Boden

Die Isar hat im Anschluss an das Planungsgebiet nach Osten ein tiefes Tal ausgebildet, welches sich ungefähr in Nord-Süd-Richtung ausdehnt. Sowohl die Geologische Karte Bayern (M1:25.000) als auch die Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) zeigen entsprechend parallel zum Isarverlauf wechselnde bandartige Strukturen mit unterschiedlichen geologischen Grundlagen und daraus resultierenden Bodenarten.

Gemäß der Geologischen Karte liegt das Planungsgebiet in einer würmzeitlichen Moräne (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)).

Die Bodenbildung brachte entsprechend vorwiegend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden aus kiesführenden Lehmschichten (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm- kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Die natürlichen Bodenstrukturen sind im Planungsgebiet teilweise bereits verloren gegangen, da Teilflächen bereits mit Gebäuden, Erschließungsflächen und Parkplätzen bebaut sind. Die im Geltungsbereich liegenden Freiflächen werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Nach Süden schließt Ackerland an.

Ohne die Planung wird die derzeitige Bodennutzung (Siedlungsflächen, Grünland) voraussichtlich weiter fortgeführt.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen sind vorrangig bereits befestigte Flächen (Asphalt, leerstehende Baubsubstanz) betroffen. Nur randlich werden Eingriffe in die angrenzenden Wiesen/Gartenflächen für die Neuordnung der Stellplätze notwendig. Hier wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer, Filter, Speicherfunktion), die in den bisher unbebauten Flächen noch intakt waren, werden durch die Maßnahme beeinträchtigt bzw. gehen verloren. Maßnahmen wie eine wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen oder eine Durchgrünung können auf der Ebene der Bebauungsplanung zur Vermeidung der Auswirkungen beitragen. Aufgrund der Vorbelastungen werden die Auswirkungen für das Schutzgut Boden aber insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Ca. 50m nördlich des Planungsgebiet fließt der in einem Schluchttal der Klostergraben in Richtung Isar hinab. In Folge der topographischen Höhenunterschiede zum Planungsgebiet hat dieser Graben auf das Untersuchungsgebiet keinen Einfluss.

Überschwemmungsgefahren

Das Erosionsgefährdungskataster weist für das Planungsgebiet keine erhöhte Gefährdung durch schnell abfließendes Oberflächenwasser auf.

Schicht- und Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor. Aufgrund der Lage oberhalb der Isarhangleite ist aber eher mit einem größeren Grundwasserstand zu rechnen. Schichtenwasser ist allerdings auch in diesem Gebiet nicht auszuschließen.

Ohne die vorliegende Planung würde die aktuelle Grünlandnutzung in den an das Baugebiet angrenzenden Flächen voraussichtlich weitergeführt. In diesen Fall wären voraussichtlich keine erheblichen Belastungen des Grundwassers durch Überdüngung oder Pestizideinsatz zu erwarten.

Auswirkungen

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung **nur gering betroffen**, da die Erhöhung des Versiegelungsgrads aufgrund der bestehenden Vorbelastungen voraussichtlich nur sehr gering ausfallen. Es verbleiben im Umland ausreichende Flächen, die für die Versickerung weiterhin zur Verfügung stehen. Dadurch hat die Planung auf die Grundwasserneubildungsrate keine Auswirkungen. Sollten wasserführende Schichten während der Bauphase betroffen sein, sind Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen vorzusehen (Bauwasserhaltung).

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Das Planungsgebiet weist zwar bereits einen großen Teil versiegelter Flächen auf, die ortsbildprägenden Einzelbäume (v.a. Linden, Eiche, Eschen) und Gehölzgruppen weisen aber insbesondere für siedlungsbegleitende Brutvögel und Insekten einen wichtigen Lebensraum auf. Die umliegenden Wiesen werden grünlandwirtschaftlich genutzt und weisen nur eine geringe Artenvielfalt auf. Die Bäume im Bereich der Stellplätze sind relativ jung und tragen zur Durchgrünung deshalb noch nicht groß bei. Die Gartenflächen im Bereich des zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäudes werden durch Sträucher (Essigbaum, Hartriegel, Hasel) und Blaufichten dominiert.



Abb. 4 Blick auf die Strauchhecke im Garten des abzureißenden Wohngebäudes (10.2020)



Abb. 5 Blick auf den bestehenden Parkplatz (10.2020)

Durch die bestehende gewerbliche Nutzung weist das Planungsgebiet bereits eine gewisse Beunruhigung auf, die eine Besiedlung mit störanfälligen Arten unwahrscheinlich macht. Aufgrund der umliegenden nahen Waldbestände könnten Teillebensräume heimischer Vogel- und Fledermausarten allerdings auch im Planungsgebiet liegen. Gebäude, die abgerissen werden sollen, sind deshalb vor dem Abriss zu kontrollieren, um Verbotstatbestände durch die Beeinträchtigung von gebäudebrütenden Vogelarten oder Fledermäusen zu verhindern.

Das Planungsgebiet liegt zum überwiegenden Teil im Landschaftsschutzgebiet „Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen

Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding als LSG“.

„Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Größe von ca. 8.890 Hektar und wurde bereits 1986 als Schutzgebiet ausgewiesen. Die Verordnung des Bezirks Oberbayern beinhaltet den Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar, die sich in den Landkreisen Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding befinden.

Mit der Isartal-Schutzverordnung möchte der Bezirk Oberbayern

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts – besonders den Flusslauf der Isar samt Seitenbächen, Altwassern, Feuchtflächen, Auenbereichen und Quellaustritten – erhalten,*
- *die Bedingungen für eine standortgerechte Artenvielfalt in flussbegleitenden Waldungen, Au- und Leitenwäldern, auf Heideflächen und Streuwiesen, Schotterbänken und Kiesbrennen sichern,*
- *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes – hier besonders den Talraum der Isar mit Steilhängen und Leiten, Teilstrecken mit Wildfluss-Charakter, die Auenbereiche, Bachläufe und Gesteinsformationen – bewahren und*
- *die besondere Bedeutung für die Erholung als Naherholungs- und Wandergebiet sichern.“*
(Quelle: <https://www.bezirk-oberbayern.de/Umwelt/Naturschutz/Landschaftsschutzgebiete-Naturparks>, Stand 04.2021)

Auswirkungen

Baumaßnahmen im Geltungsbereich betreffen überwiegend artenarme oder bereits für den Naturhaushalt funktionslose Flächen (Gebäude und Parken). Grünordnerische Maßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung können zur guten Einbindung neuer Anlagen in die Landschaft beitragen. Der erhaltenswerte Baumbestand wird im Flächennutzungsplan dargestellt. Ein Schutz ist ebenfalls auf der Ebene der Bebauungsplanung zu sichern.

Durch die Planung betroffene, siedlungsbegleitende Tierarten wie Brutvögel oder Kleinsäuger haben in den angrenzenden großen Gärten sowie in den Feldern und Wäldern ausreichende Ersatzhabitate zur Verfügung.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden insgesamt **geringe Auswirkungen** zu erwarten.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient einer Nachverdichtung innerhalb der bereits baulich beanspruchten Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplans sind Maßnahmen vorzusehen, um eine Beeinträchtigung des Schutzziels des LSGs zu vermeiden (v.a. Einbindung in die Landschaft). In diesem Zusammenhang ist allerdings zu berücksichtigen, dass durch die Planung keine Landschaftsteile betroffen sind, für die in der Schutzgebietsverordnung ein konkretes Schutzziel formuliert wurde (wie z.B. für die Hangleiten oder die Isarauen). Der Fußweg Richtung Kloster Schäftlarn, der nördlich am Planungsgebiet vorbeiführt, wird durch das Vorhaben nicht berührt. Dadurch kann auch eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vermieden werden.

3.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Klima

Durch die Lage am Ortsrand ist das Planungsgebiet gut durchlüftet. Die Gehölze und angrenzenden

Wiesen fungieren als Sauerstoff- und Kaltluftproduzenten. Durch die nach Südosten hin abfallende Lage, fließt die Kaltluft allerdings vorrangig Richtung Isartal ab und hat für die westlich angrenzenden Siedlungsgebiete keine wesentliche Bedeutung.

Ohne die Planung würde sich in Bezug auf das Kleinklima keine Veränderung ergeben, da die Erhaltung des klimawirksamen Baum- und Wiesenbestands bereits jetzt Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Klimawandel

Die Fläche ist nicht durch potentielle Klimawandelfolgen betroffen. Durch die geringe Flächengröße ist der zu erwartende Beitrag zum Klimaschutz eher gering.

Auswirkungen

Eine Nachverdichtung baulich bereits erheblich überbauter Flächen würde insbesondere dann erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima haben, wenn ausgleichende Frei- und Grünflächen verloren gehen würden. Im vorliegenden Fall verbleiben in den Randbereichen große Grünflächen erhalten. Zudem wird bereits im Flächennutzungsplan der ortsbildprägende und für das Kleinklima bedeutsame Baumbestand als zu erhalten dargestellt.

Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind deshalb nicht zu erwarten. Auch hat das Vorhaben keine negativen Folgen für das globale Klima.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Mischgebiets. Als Vorbelastung ist der Verkehrslärm auf der B11 sowie die S-Bahnlinie anzusetzen, die ca. 100m westlich des Planungsgebiet vorbeiführen. Durch die etwas niedrigere Lage im Gelände und die Abschirmung durch den nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Wald werden die einwirkenden Immissionen jedoch etwas gedämpft.

Innerhalb des Planungsgebiets entstehen Lärmemissionen durch den Ziel- und Quellverkehr der Kunden sowie der Anlieferung. Letztere wird zum Schutz der Anwohner bereits jetzt auf die Zeit zwischen 7 und 22 Uhr begrenzt.

Erholungseignung

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der nördlich am Planungsgebiet vorbeiführende Wanderweg ist durch die Planung nicht betroffen.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Die maßvolle Erweiterung des Lebensmittelmarktes soll vorrangig der qualitativen Aufwertung des Warenangebots dienen, um auch langfristig die Kaufkraft am Ort zu sichern. Eine erhebliche Veränderung der Verkehrsströme wird deshalb nicht erwartet, zumal das Erweiterungspotential auch mit der vorliegenden Nutzungsänderung durch die zu erhaltenden Bestandsnutzungen (Wohnen, Beherbergung) und die Lage im LSG stark eingeschränkt wird. **Erhebliche Beeinträchtigungen** werden für das Schutzgut deshalb **nicht erwartet**.

Erholungseignung

Flächen mit Erholungsfunktion sind durch die Planung nicht betroffen.

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich im Planungsgebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler. Im westlich angrenzenden Siedlungsgebiet befinden sich folgende geschützte Bauwerke:

- **D-1-84-142-14** - „Wohnteil des ehem. Bauernhauses, sog. Beim Haz, zweigeschossiger Blockbau mit flachem Satteldach und Lauben, 1. Hälfte 18. Jh.“
- **D-1-84-142-15** - „Doppelhaus, zweigeschossiges Wohnhaus mit Flachsatteldach und Lauben, z. T. in Blockbauweise, Südteil modern ausgebaut, im Kern 18. Jh.“
- **D-1-84-142-34** - „Villa, zweigeschossiger Walmdachbau mit niedrigerem Seitenflügel, rundbogigem Eingang, polygonalem Erker, Loggia und Terrasse, in Formen des klassizierenden Jugendstils, von Heilmann & Littmann, 1912/14; Garten, parkartig mit altem Baumbestand.“

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.

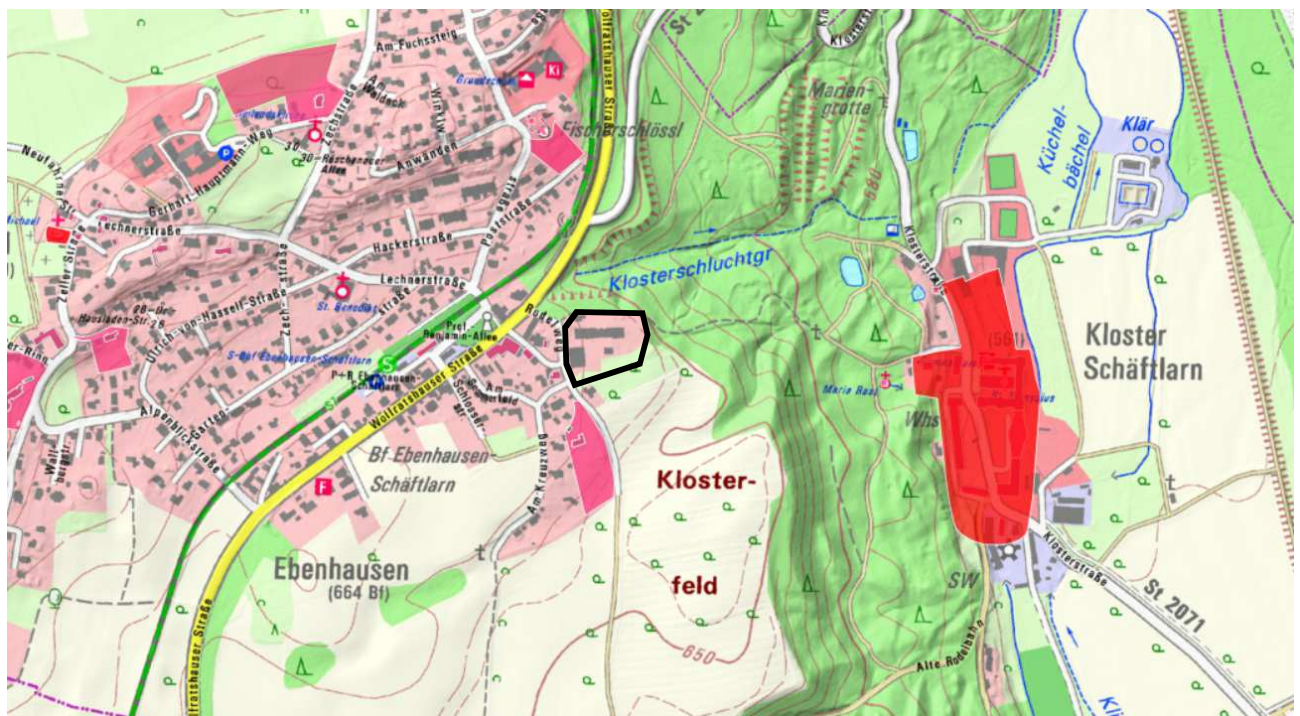


Abb. 6 Auszug aus dem BayernAtlas, Thema Denkmal, Stand 04.2021; dunkelrot hinterlegt: Bau- und Bodendenkmäler; schwarz umrandet: Planungsgebiet

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die Ortsrandlage mit dem alten Baumbestand und den Blick nach Osten auf die Hangleitenwälder bestimmt. Die südlich des Planungsgebiet entlang der dortigen Flurgrenze stockenden Fichtenreihe wirkt hier naturfern. Die Gestaltung der bestehenden Gebäude orientiert sich - trotz der gewerblichen Nutzung – am ortsüblichen Baustil und sind dadurch gut in das Siedlungsgebiet integriert.

Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter

Durch den bestehenden Baumbestand ergeben sich vom Planungsgebiet aus keine Blickbeziehungen zur Jugendstilvilla auf dem Nachbargrundstück. Mögliche Beeinträchtigungen des Baudenkmals sind somit **nicht zu erwarten**.

Landschaftsbild

Die Einbeziehung von Wiesenflächen in das Sondergebiet wirkt sich voraussichtlich nur **geringfügig** auf das Landschaftsbild aus. Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung durch eine angemessene, ortsübliche Gestaltung und Dimensionierung neuer Bauwerke sowie durch eine Ortsrandeingrünung möglich und auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzvorgaben des LSG notwendig.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

In unmittelbarer Umgebung sind derzeit keine baulichen Erweiterungen geplant.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu treffen, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sehr begrenzt. Die Darstellung des zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestands dient dem Schutzgut Biologische Vielfalt, Arten und Lebensräume sowie dem Landschaftsbild. Auch für das Klima sind Altbäume als Sauerstofflieferanten und Schattenspenden von wesentlicher Bedeutung.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind durch die Festsetzung von Grünflächen und Baumpflanzungen sowie durch Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrads weitere Maßnahmen möglich, die ebenfalls den Schutzgütern zugutekommen können.

3.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist bei einer Nachverdichtung auf der Ebene des Flächennutzungsplans jedoch nicht möglich, da hier noch keine konkreten Flächenangaben zur baulichen Entwicklung vorliegen.

Ausgleichsflächen können im Gemeindegebiet entweder auf Flächen des Bauherrn oder über das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Betriebs vor und ist damit unmittelbar an den aktuellen Standort gebunden. Für eine Verlagerung des Betriebs ständen zum einen im Ortskern keine geeigneten Flächen zur Verfügung und zum anderen wäre der Flächenverbrauch bei einem Neubau deutlich höher. Die gute Erreichbarkeit des Planungsgebiet ist zudem in vielen andern Ortsrandlagen nicht so optimal gegeben wie am vorliegenden Standort.

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Landesentwicklungsprogramm Bayern,
- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Kartenviewer Agrar, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Umweltatlas Bayern, Themen Geologie und Boden sowie Denkmal, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Weiterhin wurde im Oktober 2020 ein Geländebehang durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

3.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Wie bereits dargestellt, ist davon auszugehen, dass durch die Qualitätsverbesserung beim Einkauf keine Zunahme der Verkehrsbelastung und der Besuchsfrequenz verursacht wird. Abhängig von den konkreten Planungen auf der Ebene der Bebauungsplanung (Verkehrsführung, Lage der Stellplätze etc.) sind die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung im Rahmen eines Monitorings auf dieser nachfolgenden Planungsebene zu prüfen.

3.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat das Ziel durch die Darstellung einer Sondergebietsfläche die baurechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts am Rodelweg zu schaffen. Betroffen sind vorrangig bereits versiegelte Flächen sowie randliche Gärten und Wiesen. Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet kommt der landschaftsgerechten Einbindung der neuen Anlagen besondere Bedeutung zu.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter	Voraussichtliche Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	gering
Klima / Klimawandel	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen der relevanten Schutzgüter

Die Auswertung zeigt, dass voraussichtlich ausschließlich geringe Auswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind. Dies beruht vorrangig auf der bestehenden Nutzungsintensität, die sich durch das Vorhaben voraussichtlich nur geringfügig ändert. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung zu prüfen.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sind im Rahmen der Bebauungsplanung zudem ausreichende Maßnahmen zu treffen, die eine gute Einbindung neuer baulicher Anlagen gewährleisten können.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf sowie Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene der Bebauungsplanung festgesetzt.

Bad Kohlgrub, der 22.06.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas, URL: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> [Stand 02.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer), URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/> [Stand: 02.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, Geologie und Boden, URL: <http://www.umweltatlas.bayern.de/> [Stand 02.2021]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Kartenviewer Agrar. –URL: <https://hilfe.ibalis.bayern.de/la/cms13/karten/index.php> [Stand 02.2021]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020. URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de> [Stand: 02.2021]

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

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

PENGER-BERNIGHOFF, K., 2017, Integration von Risikoabschätzung und Risikomanagement in die Umweltprüfung von Bauleitplänen in UVP-Report,31, S. 192-201

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 14 MÜNCHEN, 2020, URL: <http://www.region-muenchen.com/regionalplan/text/> [Stand: 02.2021]