

Gemeinde

# Aying

Lkr. München

Flächennutzungsplan

## 1. Änderung des FNP „Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Forststraße“

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

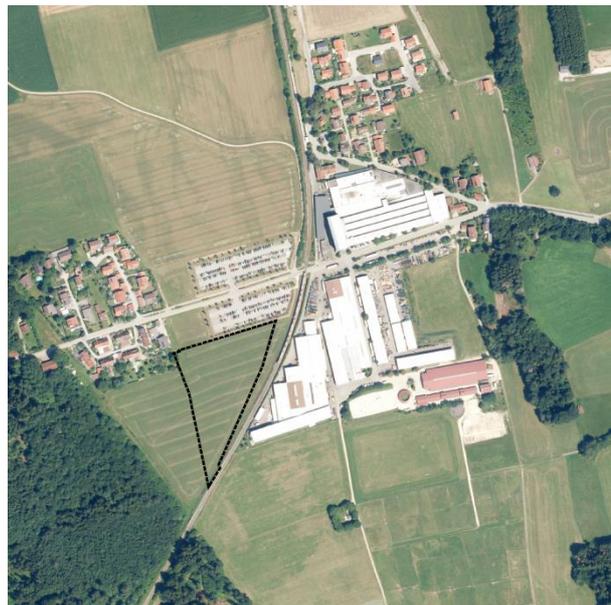
QS:

Aktenzeichen

AYI 1-10

Plandatum

05.05.2021 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	3
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung.....	4
<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 .....	8
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	8
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	8
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>8</b>
3.1	Schutzgut Boden.....	9
3.2	Schutzgut Fläche .....	10
3.3	Schutzgut Wasser .....	10
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung .....	11
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	12
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	12
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	13
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
3.9	Wechselwirkungen .....	13
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>14</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	14
5.2	Ausgleich.....	14
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>14</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung.....</b>	<b>15</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>17</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 Planung

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Großhelfendorf und grenzt unmittelbar an die Siedlung an der Forststraße an. Im Norden wird er durch einen Parkplatz der Firma Fritzmeier begrenzt, im Nordwesten durch die vorhandene Wohnbebauung. Im Osten grenzt die Bahnlinie an.

Ausgehend von Anfragen einzelner Gewerbetreibender an die Gemeinde, ist es Ziel der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans, den örtlichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen für kleine und mittlere Betriebe zu decken.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine teilweise Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche und eine geringfügige Erweiterung der aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommenen gewerblichen Baufläche nach Süden.

Im Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
gemischte Baufläche	5.000	36
gewerbliche Baufläche	9.000	64
<b>Änderungsbereich</b>	<b>14.000</b>	<b>100</b>

### 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

#### Schutzgebiets-Verordnungen

- Trinkwasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG

## Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

**Berücksichtigung:** bauliche Entwicklung einer Fläche ohne Bedeutung für den Artenschutz, Verringerung der Nutzungsintensität zum bestehenden Wohngebiet hin, verträgliche Abfolge der Nutzungen Gewerbe, Mischgebiet (Gewerbe + Wohnen) und Wohnbaufläche, Freihaltung des in der Nähe befindlichen Trinkwasserschutzgebietes von Bebauung, Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele übergeordneter Planungen (siehe im Folgenden, wobei der Regionalplan aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm hervorgeht).

### 1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung

#### 1.3.1 *Regionalplan Region München, Region 14 (2019)*

Der am 01.04.2019 in Kraft getretene Regionalplan München (Gesamtfortschreibung) enthält sowohl zeichnerische Darstellungen als auch textliche Ausführungen über die Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes. Diese sind in der gegenständlichen Planung zu berücksichtigen.

*A1 Herausforderungen der Regionalen Entwicklungen*

*4 Klimawandel und Lebensgrundlagen*

*4.1 (G) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.*

*4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.*

**Berücksichtigung:** Entwicklung eines Misch- und Gewerbegebietes in städtebaulich integrierter Lage auf Flächen, die eine geringe klimatische Bedeutung haben.

*B1 Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen*

*1 Natur und Landschaft*

*1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

*zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München*

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

*zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

**Berücksichtigung:** Entwicklung einer Fläche, die unempfindlich gegenüber Bebauung ist und sich gut in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt.

## *2 Wasser*

### *2.1 Wasserversorgung*

*2.1.1 (G) Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden.*

**Berücksichtigung:** Freihaltung des in der Nähe befindlichen Trinkwasserschutzbereiches von Bebauung

## *B II Siedlung und Freiraum*

### *1 Leitbild*

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen*

**Berücksichtigung:** Die Nutzungsänderungen bleiben auf einen Teilbereich beschränkt, der bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wird. Bei der Neuauflistung des Flächennutzungsplans wurden die Bedarfe an gewerblichen Bauflächen mit dem Ziel des Flächensparens abgewogen. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche, sondern lediglich eine Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche.

*1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

**Berücksichtigung:** Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Großhelfendorf besteht eine direkte ÖPNV-Anbindung des Änderungsbereiches.

#### *4. Siedlungsentwicklung und Freiraum*

*4.3 (Z) Landschaftsprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.*

*4.4 (Z) Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.*

**Berücksichtigung:** Beim Änderungsbereich handelt es sich um keinen landschaftlich oder klimatisch sensiblen Bereich.

#### *B IV Wirtschaft und Dienstleistungen*

##### *6 Land- und Forstwirtschaft*

*6.1 (G) Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.*

*6.3 (G) Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.*

**Berücksichtigung:** Beim Änderungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen von untergeordneter Bedeutung (Dauergrünland gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung). Bei Festlegung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen.

#### *1.3.2 Flächennutzungsplan von 2019*

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 04.06.2019 ist der Änderungsbereich als Gewerbefläche (grau) dargestellt. Im Osten grenzen Flächen für Bahnanlagen sowie ein Korridor für den zweigleisigen S-Bahnausbau an (violette und schraffierte Flächen), im Norden liegen Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Parkplätze (orange Flächen). Daneben sind auch bestehende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft dargestellt (gelbe Umrandung mit T-Linie). Westlich des Änderungsbereichs grenzen im Norden ein Wohngebiet (rote Flächen) und im Süden ein vorrangiger Suchbereich von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft an (gelbe Umrandung mit Schraffur). Des Weiteren sind im Westen und Norden Lärmschutzmaßnahmen für die Gewerbefläche als Schutz für die benachbarte Wohnbebauung dargestellt (schwarze Linie mit Zacken). Zudem sieht der FNP nach Westen hin eine Ortsrandeingrünung vor (grüne Kreise).

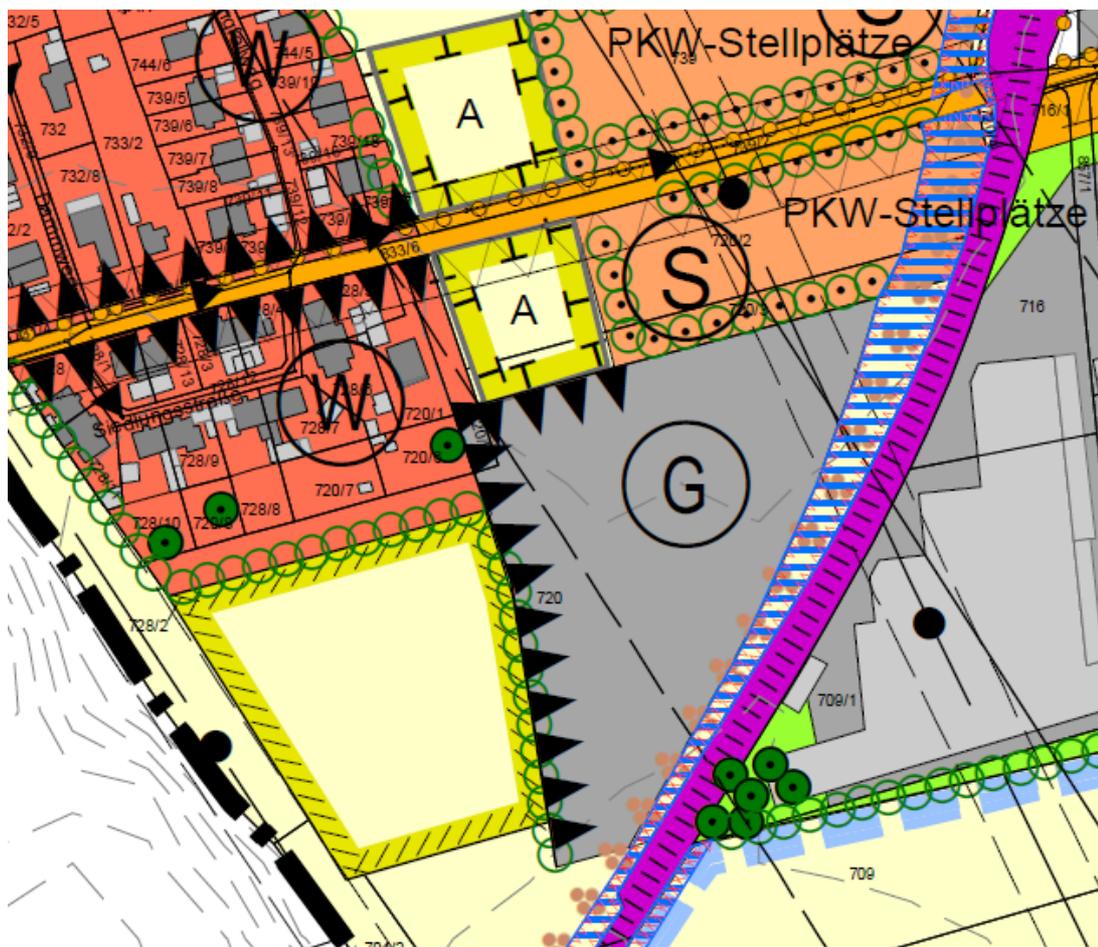


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine günstigere Abfolge der Nutzungen dargestellt. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet werden gemischte Bauflächen als Übergang situiert.

## 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. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Es können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf nachgeordnete Planungsebenen wird verwiesen.

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

**Anlagebedingt** ergeben sich durch Versiegelung und Überbauung negative Auswirkungen unterschiedlicher Schwere auf sämtliche Schutzgüter.

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

**Betriebsbedingt** ergeben sich bei Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

## 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).

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine die Ansiedlung eines sogenannten Störfallbetriebes vorbereitet. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

## 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.

Da der Änderungsbereich überwiegend eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist, wird nicht davon ausgegangen, dass sich negative Umweltauswirkungen anhäufen und Belastungsgrenzen in der Gesamtschau überschritten werden. Außerdem erfolgt durch die Umwidmung von gewerblicher in gemischte Baufläche die Darstellung einer weniger intensiven Flächennutzung.

## 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.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich durch die Umwidmung von gewerblicher in gemischte Baufläche im Rahmen der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan geringere Umweltauswirkungen ergeben, da von einer geringeren Nutzungsintensität und einer günstigeren Nutzungsabfolge (von Ost nach West: Gewerbe, Mischgebiet, Wohnen) auszugehen ist.

**Abschichtung:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

**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 Änderungsbereich kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp Parabraunerde vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen Lehmboden. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionsfähigkeit auf.



Abb.: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg, Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover

Die Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt.

Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich um einen Standort der Kategorie Dauergrünland.

**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.

Für die Landwirtschaft hat der Boden lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

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

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Puffer- und Filterfunktion und die Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festlegung von Minimierungsmaßnahmen reduziert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert werden.

**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 und Bewertung:**

Die geplanten Bauflächen lagern sich an Siedlungsbestandteile und Infrastrukturanlagen an, die bereits eine zerschneidende Wirkung in der Landschaft haben. Durch die Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen, Parkplätzen und einer Wohnsiedlung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und eine Lücke im losen Siedlungszusammenhang geschlossen.

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

Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit 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 Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

**Beschreibung:**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich der Änderungsbereich nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort. Heilquellenschutzgebiete und Trinkwasserschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Lediglich im äußersten Süden des Änderungsbereiches ergibt sich eine geringfügige Überschneidung mit der dort festgesetzten Zone II des Trinkwasserschutzgebietes.

**Bewertung:**

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im Änderungsbereich.

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

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern nicht zu erwarten. Mögliche Konflikte mit der Schutzzone II des Trinkwasserschutzbereiches können auf Ebene des Bebauungsplans ausgeräumt werden.

**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:**

Im Änderungsbereich des Vorhabens befindet sich ausschließlich Ackerland.

Der Änderungsbereich ist relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Änderungsbereich.

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

**Bewertung:**

Ackerflächen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Sie fungieren als Flächen für die Kaltluftproduktion. In diesem Zusammenhang können bei geeigneter Topographie klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und dem kühleren Umland entstehen.

Ackerflächen haben in Bezug auf die Bindung und Speicherung von Treibhausgasen lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

Da es sich beim Änderungsbereich um eine offene Fläche handelt, ist seine Leistung für den Immissionsschutz und die Luftregeneration aufgrund fehlender Vegetation mit schalladsorbierender und luftreinigender Wirkung als gering zu bewerten.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich der Änderungsbereich als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen oder Flächen im Einflussbereich von Oberflächenwasser oder Grundwasser. Negative Auswirkungen wie Hitzebelastungen oder extreme Niederschläge kommen hierdurch weniger zum Tragen.

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

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust von Ackerland. Die damit verbundene Funktion der Kaltluftproduktion geht verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

### 3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

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

#### **Beschreibung:**

Kartierte Biotope, Schutzgebiete oder Fundpunkte von geschützten Arten befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+) nicht im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Beim Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Ackerland. Es kommt lediglich als Lebensraum für geschützte Arten der offenen Feldflur infrage. Jedoch wirken das angrenzende Wohn- und Gewerbegebiet sowie die Forststraße und der nahe liegende Wald als Störkulisse und machen das Vorhandensein von Arten des Offenlandes unwahrscheinlich.

#### **Bewertung:**

Insgesamt weist der Änderungsbereich nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf.

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

Aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust von intensiv genutztem Ackerland als gering einzustufen. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope.

### 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 und Bewertung:**

Der Änderungsbereich des Vorhabens ist eben und durch die angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen in seiner Erscheinung geprägt. Es handelt sich um eine strukturlose Ackerfläche ohne landschaftsbelebende Elemente. Eine erheblich verändernde Wirkung auf das Landschaftsbild aus der Ferne ergibt sich durch die geplante Bebauung nicht. Die künftigen Baukörper bilden mit dem bestehenden Gewerbegebiet jenseits der Bahnstrecke, den vorgelagerten Parkplätzen und der Wohnsiedlung eine bauliche Einheit. Die geplante Eingrünung gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan schafft einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft im Westen des Änderungsbereiches.

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

Aufgrund der Strukturarmut des Änderungsbereiches und der umgebenden Bebauung ist lediglich mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

### **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 und Bewertung:**

Erholung: Der Änderungsbereich ist aufgrund fehlender Wegeverbindungen und der Nähe zur Bahntrasse und bestehenden Gewerbeflächen lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Immissionsschutz: Durch die Umwidmung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche werden günstige Voraussetzungen für eine verträgliche Nutzungsabfolge von bestehendem und geplantem Gewerbe über gemischte Wohn- und Gewerbenutzung hin zu den bestehenden Wohngebieten nordwestlich des Änderungsbereiches geschaffen.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Änderungsbereich nicht überschritten.

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

Immissionsschutz: Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind aufgrund der dargestellten Nutzungsabfolge keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm zu erwarten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in Abhängigkeit von konkreten Bauvorhaben und deren Situierung ggf. schalltechnische Untersuchungen durchzuführen.

Erholung: Aufgrund der geringen Bedeutung des Änderungsbereiches für die Erholungsnutzung und der geplanten Maßnahmen zum Lärmschutz ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung und Bewertung:**

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Änderungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

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

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **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:**

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

**4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Flächennutzung geschaffen werden. Der Änderungsbe-  
reich wird weiterhin als gewerbliche Baufläche gemäß rechtswirksamem Flächen-  
nutzungsplan dargestellt.

**5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen****5.1 Vermeidung und Minimierung**

- Umwidmung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche, dadurch Verringerung der Nutzungsintensität
- Verträgliche Nutzungsabfolge: Gewerbe, Mischnutzung, Wohnen

**5.2 Ausgleich**

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstel-  
lung von Bauflächen, wie auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Eingriffe  
in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe  
sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-  
schaft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Hierfür stehen Teil-  
flächen der Flurstücke 840 und 840/1 der Gemarkung Helfendorf zur Verfügung.

**6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Eine Überprüfung alternativer Standorte für die bauliche Entwicklung fand im Rah-  
men der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans statt. Im Rahmen der gegen-  
ständlichen 1. Änderung des FNP erfolgt lediglich eine Anpassung und Differenzie-  
rung der Darstellung bereits rechtswirksam dargestellter Bauflächen auf Basis des  
aktuellen Bedarfes.

**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 Dar-  
stellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für  
die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des  
Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen. Eine Begehung  
war aufgrund des aktuellen Flächennutzungsplans und der damit einhergegangenen  
Ortsbegehungen sowie der intensiven Nutzung nicht erforderlich.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Regionalplan Region München

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt. Auf die Ebene des Bebauungsplans wird verwiesen.

#### **Kenntnislücken:**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

## **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**

Ausgehend von Anfragen einzelner Gewerbetreibender an die Gemeinde, ist es Ziel der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans, den örtlichen Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen für kleine und mittlere Betriebe zu decken.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Großhelfendorf und grenzt unmittelbar an die Siedlung an der Forststraße an. Im Norden wird er durch einen Parkplatz der Firma Fritzmeier begrenzt, im Nordwesten durch die vorhandene Wohnbebauung. Im Osten grenzt die Bahnlinie an das geplante Gewerbegebiet an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine teilweise Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche und eine geringfügige Erweiterung der aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommenen gewerblichen Baufläche nach Süden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich durch die Umwidmung von gewerblicher in gemischte Baufläche im Rahmen der gegenständlichen 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan geringere Umweltauswirkungen ergeben, da von einer geringeren Nutzungsintensität

und einer günstigeren Nutzungsabfolge (von Ost nach West: Gewerbe, Mischgebiet, Wohnen) auszugehen ist.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 14.000 qm. Dabei entfallen etwa 5.000 qm auf die gemischte Baufläche, ca. 9.000 qm auf die geplante gewerbliche Baufläche, welche im Wesentlichen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen wird.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens 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, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind aufgrund der dargestellten Nutzungsabfolge keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm zu erwarten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in Abhängigkeit von konkreten Bauvorhaben und deren Situierung ggf. schalltechnische Untersuchungen durchzuführen.

Im äußersten Süden des Änderungsbereiches ergibt sich eine geringfügige Überschneidung mit der dort festgesetzten Zone II des Trinkwasserschutzgebietes. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass mögliche Konflikte auf Ebene des Bebauungsplans ausgeräumt werden.

Durch Überbauung und Versiegelung von Ackerflächen ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit sowie der Puffer- und Filterfunktion. Diese Verluste sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Minimierungsmaßnahmen zu reduzieren. Verbleibende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Hierfür stehen Teilflächen der Flurstücke 840 und 840/1 der Gemarkung Helfendorf zur Verfügung.

Gemeinde Aying, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Peter Wagner

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

GEMEINDE AYING (2019): **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** mit Stand vom 04.06.2019

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

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2020) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 19.05.2020

BayLfL (2013) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 27.06.2013

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web+), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand: 19.05.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 18.05.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 18.05.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <https://www.lfu.bayern.de/wasser/wrrl/uab/index.htm>, Stand: 18.05.2020

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“