

Gemeinde Inning am Ammersee

Flächennutzungsplan 4. Änderung " Östlich des Fuchswegs" im Ortsteil Buch

- Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung -

Fassung vom 12.08.2024 – Vorentwurf -

Umweltbericht Grünordnung	Margarethe Waubke Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Büro für Landschafts- und Ortsplanung Tietz & Partner GmbH	Leinthalstraße 11 80 939 München Tel.: 089 – 7000 93 71, - 72 m.waubke@planbuero-tietz.de
------------------------------	---	--

Flächennutzungsplan-
Änderung

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage	3
2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele.....	3
3.	Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	3
4.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	4
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	5
5.	Grünordnerische Festsetzungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	6
6.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden	7
7.	Artenschutz	7
8.	Eingriffsregelung / Darstellung der Ausgleichsflächen.....	7
9.	Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring.....	7
10.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	8
11.	Zusammenfassung.....	9
12.	Anlagen.....	9
13.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenden Beschreibungen herangezogen wurden.....	9

1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage

Der Gemeinderat Inning am Ammersee hat am 15.12.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Östlich des Fuchsweges“ im Ortsteil Buch gefasst. Das Verfahren wird mit Ergänzungsbeschluss vom 10.10.2023 als Regelverfahren fortgeführt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind der städtebaulichen Begründung zur FNP-Änderung zu entnehmen. Nachdem der Bebauungsplan als auch die FNP-Änderung als miteinander verbunden angesehen werden ist die Grundlage des Umweltberichtes der Bebauungsplan-Vorabzug Vorentwurf mit integrierter Grünordnung in der Fassung zum 12.08.2024 nebst Begründung sowie die eigene Bestandserhebung des Umweltzustandes.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage 1 zum BauGB maßgebend. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung.

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

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Planungsziele

FNP-Bestand	FNP-Nutzung geplant
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche Ausgleichsfläche

3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der 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-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- Wasserhaushaltsgesetz
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Schutzgebiets-Verordnungen

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

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan Inning am Ammersee mit integriertem Landschaftsplan

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

Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Starnberg

4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Buch, die sich östlich des Ammersees befindet. Der Ammersee ist sowohl Vogelschutzgebiet (grüne Schrägschraffur) als auch Landschaftsschutzgebiet. Ebenso ist der Ortsteil Buch vom Landschaftsschutzgebiet LSG-00542.01 „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ umgeben (grünes Punktraster).

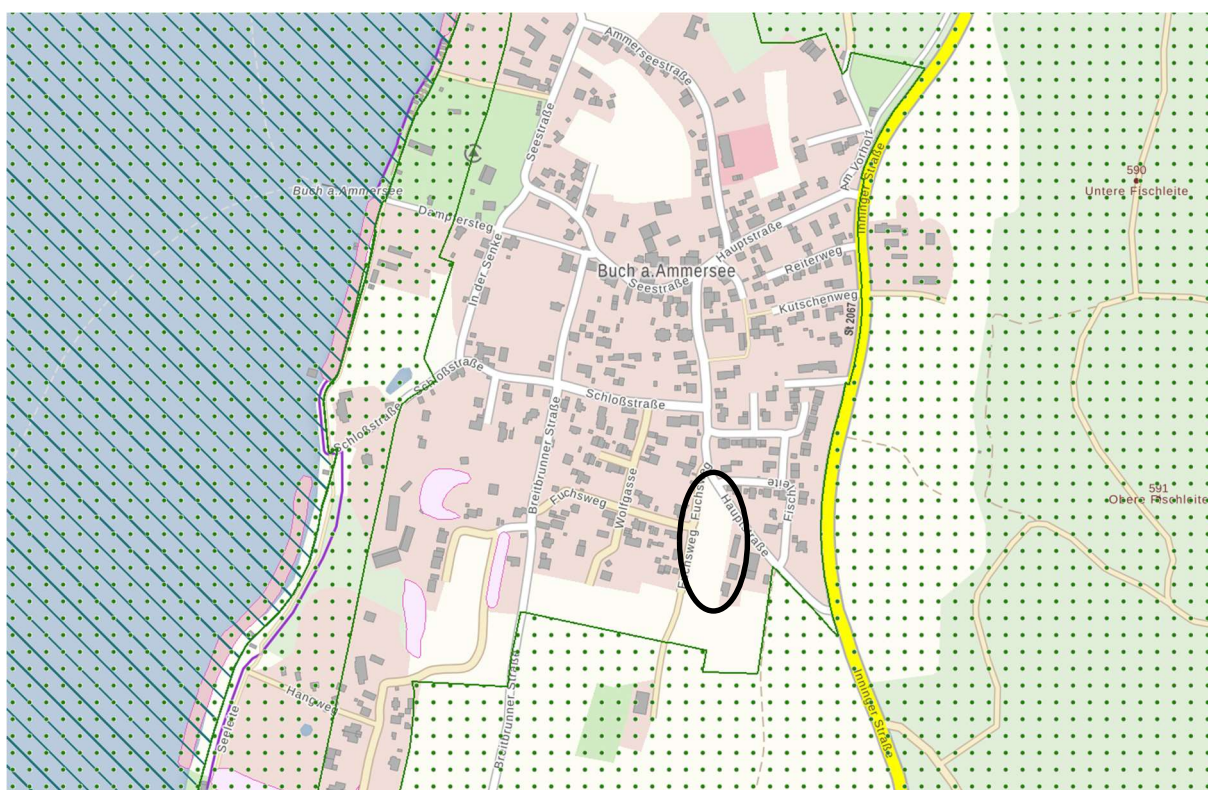

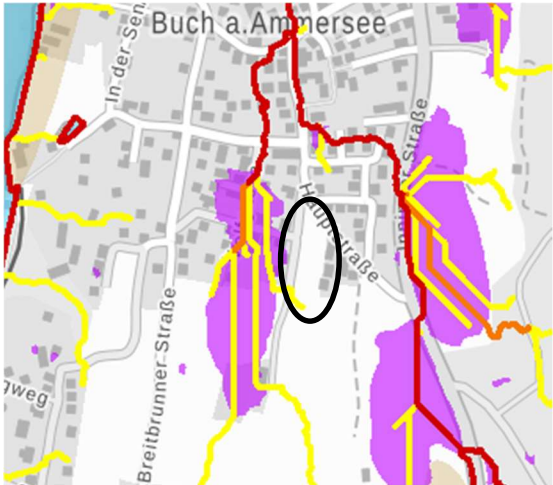


Abb. 1: Lage Plangebiet

Quelle: BayernAtlas (Abfrage am 17.07.2024)

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form und verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Beschreibung	A) Bewertung B) Bau- und anlagebedingte Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume Biotoptypen / Vegetation	Mais-Acker, intensive Nutzung	A) geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz B) Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen; Überbauung von unversiegelten Flächen durch Gebäude und Zufahrten.
Geologie Quartär / Pleistozän, Geologische Einheit: Geschiebemergel Gesteinsbeschreibung: Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig Übersichts-Bodenkarte Bayern	 <p>Bodentyp 18a: Fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) Quelle BayernAtlas</p>	A) Siehe auch das Gutachten von Blasy und Mader GmbH vom 31.07.2023, Projekt-Nr. 13408 Kapitel 4.2 Untergrund und Eigenschaften der angetroffenen Bodenschichten bzw. das Kapitel 3.8 der Begründung: <i>In vereinzelt Fällen wurden PAK-Belastungen bei den Bodenproben festgestellt, die im Hinblick auf eine spätere Entsorgung von Oberboden der Einbauklasse Z 1.2 zuzuordnen sind.</i> B) Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden; hohe Versiegelungsrate, da GRZ über 0,35 (0,55).
Wasser / Grundwasser	 <p>Ausschnitt Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (LfU Bayern): Pot. Fließwege bei Starkregen: gelb mäßiger, orange erhöhter und rot starker Abfluss. Pinke Bereiche = Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche. Es ist kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, kein Fließgewässer betroffen. Lage außerhalb wassersensibler Bereiche.</p>	A) Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung; keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung B) Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung; Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplätzen und Zufahrten

Klima und Lufthygiene	Gebiet mit lokaler Klimaausgleichsfunktion, Lage am Rand des Ortes Buch, umgeben von Bebauung.	A) lokalklimatische Bedeutung B) Belastung durch Staubbildung beim Bau; der mittlere Versiegelungsgrad hat Einfluss auf das Lokalklima.
Landschaftsbild und Erholungseignung	Lage am Ortsrand Landwirtschaftliche Wege führen für Erholungssuchende in die freie Landschaft nach Süden.	A) mittlere Bedeutung für das Ortsbild und für die Erholungseignung. B) nur lokal begrenzte Bedeutung für die direkte Nachbarschaft.
Schutz Menschen / Gesundheit Immissionsschutz Geruch	Örtliches Verkehrsaufkommen. Geruchsmissionen von der Hofstelle auf Fl.Nr.177/1 und 177/2	Ein Immissionsschutzgutachten ist nicht veranlasst. B) Geruchs-Gutachten Ing. Büro Accon vom 04.07.2023 – Ergebnis siehe Kapitel 3.5 der städtebaulichen Begründung: der Schutz der zu künftigen Bewohner ist gewährleistet
Kultur-/ Sachgüter; Bodendenkmäler	Keine vorhanden	A) keine B) keine Auswirkungen
Wirkungsgefüge untereinander		A) geringe Bedeutung B) geringe Auswirkungen angenommen

5. Grünordnerische Festsetzungen / Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgen über die AWA-Ammersee Wasser- und Abwasserbetriebe gKU, Mitterweg 1 – 82211 Herrsching . Die Abfallbeseitigung (Hausmüll) erfolgt über AWISTA-Starnberg, Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft im Landkreis Starnberg – Anstalt des öffentlichen Rechts des Landkreises Starnberg, Moosstr. 5 – 82319 Starnberg.

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

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

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

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

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

Durch die Umsetzung der Planung werden im Vergleich mit der gesamten Grundstücksgröße Flächen in mittlerem Umfang versiegelt. Die zusätzlichen Neupflanzungen von Bäumen kompensieren die Auswirkungen auf das örtliche Klima. Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des Geltungsbereichs mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden

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

- Bereitstellung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im südlichen Anschluss
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen und zur inneren Durchgrünung
- Festsetzung zu wasserdurchlässigen Belagsflächen

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es aufgrund der Minimierungsmaßnahmen bei allen Schutzgütern zu geringen Umweltauswirkungen.

7. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde von Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau durchgeführt, das Dokument mit Datum vom 17.05.2023 ist als Anlage beigefügt. Folgender Auszug dient dem eiligen Leser als Zusammenfassung (Seite 6.):

Verbotstatbestände

Die artenschutzrechtliche Prüfung kann Hinweise auf potentielle oder faktische Vorkommen entsprechend naturschutzrechtlich relevanter Arten liefern. Sie ist zunächst eine Momentaufnahme und kann künftigen Entwicklungen im Artenbestand und somit möglichen künftigen artenschutzrechtlichen Konflikten nur bedingt vorausgreifen.

Vogelarten

Für die Populationen der oben genannten und weiterer möglicher saP-relevanter Vogelarten kann sich durch die Planung ein Habitatverlust ergeben; von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch das Vorhaben im engeren Sinne ist nicht auszugehen.

8. Eingriffsregelung / Darstellung der Ausgleichsflächen

Das Bauvorhaben stellt einen Eingriff nach § 14 Eingriffe in Natur und Landschaft BNatSchG dar. Der Bedarf für die Ausgleichsfläche wurde in Anlehnung an den 2. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" aus 12/2021 ermittelt.

Der Bedarf an Ausgleichsflächen beläuft sich auf insgesamt gerundet 605 m².

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung im südlichen Anschluss an die Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt.

9. Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Mittelfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung würde beibehalten.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Hierzu wird Kapitel 1 „Anlass Sinn und Zweck der Bebauungsplanaufstellung“ der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben (Architekten Sodomann):

Die Gemeinde Inning hat beim Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum eine Untersuchung in Auftrag gegeben, mit der aufgezeigt werden sollte, welche Flächenpotentiale für eine Bebauung in der Gemeinde vorhanden sind und wie sich deren reale Verfügbarkeit darstellt.

Diese Untersuchung liegt mit dem Flächenmanagement 2023/2024/ Bedarfsnachweis seit Januar 2024 vor und beinhaltet bereits den Geltungsbereich des planungsgegenständlichen Bebauungsplans. Denn trotz der Anstrengungen der Gemeinde durch entsprechende Bebauungsplanänderungen in bestehenden Wohngebieten, die Nachverdichtung zu fördern, reicht das damit eröffnete Potential zur Bildung zusätzlichen Wohnraums nicht aus, um die zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken befriedigen zu können. Dies liegt weniger an den theoretisch vorhanden Potentialen, sondern eher an der mangelnden Verfügbarkeit dieser Flächen, welche über eine Befragung der Grundeigentümer ausgelotet wurde. So schließt diese Untersuchung mit dem Fazit:

*„Aus der Grundstückseigentümergefragung ergibt sich eine sehr geringe tatsächliche Bebauung der verfügbaren Flächenpotenziale. Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde decken zu können, könnte daher eine Aufklärung der Grundstückseigentümer über die Bedeutung ihrer Flächen eine größere Bereitschaft diese zu bebauen fördern. Neben zusätzlichen städtebaulichen Entwicklungsstrategien wie Umnutzung und Aufstockung von Quartieren ist bei mangelnder Bereitschaft der Grundstückseigentümer ihre Flächen zu bebauen, **weiterhin die Ausweisung von neuen Bauflächen erforderlich.**“*

Aus diesem Grund weist die Gemeinde, wo die städtebaulichen Rahmenbedingungen dies zulassen und die Gemeinde durch städtebauliche Verträge an der Baulandentwicklung partizipieren kann, neue Siedlungsflächen aus, um für die anhaltenden Baulandnachfrage ein entsprechendes Angebot bereitzustellen.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Um jedoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach Durchführung der Planung zu überwachen, wird die Gemeinde ein Jahr nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Begehung und Bewertung vornehmen. Die Prüfungen beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

10. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten verbal argumentativ.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- UmweltAtlas
- BayernAtlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Inning am Ammersee einschließlich rechtswirksamer Änderungen
- Regionalplan Region 14 - München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem

Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar. Eine eigene Bestandserhebung zum Umweltzustand erfolgte am 15.Mai 2024

11. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Buch und ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Flächen für die Landwirtschaft aus und wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Dieser vorliegende Umweltbericht wurde auf der Ebenen des Bebauungsplanes erarbeitet, deshalb sind weite Textteile identisch.

Derzeit wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt, es gibt keinen Baumbestand oder anderweitig wertvolle Biotoptypen. In der näheren Umgebung befinden sich extensiv genutzte Wiesen, weiter im Süden steht eine Kirsche als Einzelbaum in der Feldflur.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen ist bei den meisten Schutzgütern mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen. Ausnahmen bilden hier das Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser, da eine Überbauung mit einer Gesamt-GRZ von 0,55 unweigerlich zu einem Verlust von Boden, also der belebten Bodenzone führt und auch Einfluss auf den Wasserabfluss hat.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches im südlichen Anschluss an die Bebauung zur Verfügung gestellt. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgte nach dem 2. Leitfaden aus 12/2021.

München, den 12.08.2024 (Datum Vorentwurf)



.....
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

12. Anlagen

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Prüfung Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Oberammergau vom 17.05.2023

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT:

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Starnberg am Ammersee .

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden. 2. Auflage, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND

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

Onlinequellen:

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

[fisnat.bayern.de/finweb/](https://www.fisnat.bayern.de/finweb/) = Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web)

[https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/](https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/)

= BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern