

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINDE: GEMEINDE WOLFERSDORF

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf: 27.06.2019
Geändert: 26.09.2019

Planung: Albert Schneider
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Wolframstr. 14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033

I. Begründung mit Umweltbericht

1	Ziel und Zweck der 9. Änderung	4
2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen	4
4	Verfahren	4
5	Änderungsbereich	4
6	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	5
6.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	5
7	Umweltbericht	6
7.1	Einleitung	6
7.1.1	Ziele und Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	6
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	6
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
7.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen	7
7.2.1.1	Schutzgut Boden	7
7.2.1.2	Schutzgut Wasser	7
7.2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
7.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	8
7.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	9
7.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	9
7.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	10
7.2.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
7.2.4.1	Prognose bei Durchführung der Planung	10
7.2.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
7.2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7.3	Zusätzliche Angaben	11
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	11
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	11
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

II. Pläne

Flächennutzungsplan 9. Änderung M 1:5000 vom 27.06.2019, geändert 26.09.2019

I. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wolfersdorf

in der Fassung vom 27.06.2019, geändert 26.09.2019

umfassend die Flurstücke Nr.: 1125/TF, 1125/10
Gemarkung Berghaselbach

1 Ziel und Zweck der 9. Änderung

Die Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2019 beschlossen eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß §1 Abs.2 Nr. 3 b BauNVO durchzuführen. Die Änderung erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Badendorf II“. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs werden mit dieser Änderung zugleich die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich des angrenzenden Sondergebiets Solarenergie durchgeführt sowie zugehörige Ausgleichsflächen ergänzt.

2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen im Bereich der 9. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Diese sind im Regionalplan München entsprechend den regionalen Gegebenheiten konkretisiert.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Wolfersdorf im sog. allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Kleinzentrum Zolling sowie dem Mittelzentrum bzw. möglichen Oberzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

4 Verfahren

Parallel zum Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans findet das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplans „Gewerbegebiet Badendorf II“ statt.

5 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und liegt am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes. Bisher ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße FS 16, im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sondergebiet Solarenergie und im Westen an die freie Feldflur.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Gewerbegebiet darstellen. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird dabei im erforderlichen Maße entsprochen. Nähere Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind der Alternativenprüfung des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die Erschließung der Fläche ist durch die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Kreisstraße FS 16 bereits vorhanden.

6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzung wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung überlagernder Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

6.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde Wolfersdorf wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Nachfolgend wird der zu wartende Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere ermittelt:

Flächenbewertung

Gemäß dem gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der naturschutzfachliche Wert der Flächen ist aufgrund des aktuellen Zustandes als gering einzustufen.

Eingriffsschwere

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit einer vergleichbaren zulässigen GRZ bis 0,6 ist als hoher Nutzungsgrad einzustufen und folglich dem Typ A zuzuordnen.

Kompensationsumfang

Gemäß Feld AI der Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich bei geringer Wertigkeit der Eingriffsfläche und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine zugeordnete Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6.

Aufgrund nur eingeschränkt möglicher Vermeidungsmaßnahmen ist der Faktor 0,4 angemessen und zugrunde zu legen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Ziele und Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2019 beschlossen, eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß §1 Abs.2 Nr. 3 b BauNVO durchzuführen.

Lage und Umfang des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und liegt am westlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebietes Badendorf.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße FS 16, im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sondergebiet Solarenergie und im Westen an die freie Feldflur.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Gewerbegebiet darstellen. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004 zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Wolfersdorf im sog. allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Kleinzentrum Zolling sowie dem Mittelzentrum bzw. möglichen Oberzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen

Die Beschreibung der Bestandssituation der möglicherweise betroffenen Schutzgüter umfasst jeweils ihre Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die von quartären, ca. 4 – 5 m mächtigen Decklehmschichten überlagert werden.

Hieraus haben sich in Hanglagen tiefgründige Braunerden entwickelt. In der südlich angrenzenden verebneten Tallage herrschen Gleyböden vor.

Auswirkungen

Durch die erforderliche Grundflächenzahl von 0,6 entsteht auf den Eingriffsfläche ein hoher Versiegelungsgrad. Die tatsächlich baulich nutzbare Fläche ist jedoch sehr gering, wodurch sich die Eingriffsschwere relativiert.

Ergebnis:

Die entstehenden Nutzungsänderungen ziehen eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nach sich, beschränken sich jedoch auf eine vergleichsweise kleine Fläche, wodurch sich die Auswirkungen insgesamt relativieren und nur eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen entsteht.

7.2.1.2 Schutzgut Wasser

Der hohe Grundwasserflurabstand und die bindigen Deckschichten entfalten eine hohe Schutzwirkung.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Fließgewässer

Südlich des Planungsbereiches verläuft ein kleines Bachtal in östliche Richtung. Es ist zu den kleineren Verzweigungen des Siechenbach-Talssystems zu rechnen. Sein Einzugsgebiet erstreckt sich nach Westen bis in die östlichen und nördlichen Ortsrandzonen von Unterhaindlfing.

Auswirkungen

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich nur gering auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird in geringem Umfang reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, soll anfal-

lendes Niederschlagswasser in Grünflächenbereichen versickert werden. Hierdurch sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen sind.

Ergebnis:

Im Planungskonzept sind Maßnahmen zur Versickerung und somit zur Vermeidung der möglicher negativer Auswirkungen vorsehen, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

7.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vom Planungsvorhaben betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen mit geringer Habitatfunktion und zum geringen Teil Grünland mit jüngerer Obstbaumbepflanzung im östlichen Randbereich. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising vorhanden. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern (Stand März 2010) weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Die Biotopkartierung Bayern weist ca. 140 m westlich des Planungsgebietes ein 0,3 ha großes Biotop unter der Nummer 7436-0098-003 aus. Dieses Biotop umfasst Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasfluren und ist als sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche beschrieben.

Der südlich verlaufende Talbereich mit Bachgraben weist ein hohes Standortpotential auf, ist jedoch aktuell als degradiertes Lebensraum zu bewerten. Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern wurde mit Erfassungszeitraum 1999 ein Vorkommen von *Trollius europaeus*, Trollblume, in einem Nasswiesenrest südwestlich von Badendorf festgestellt. Aus eigener Bestandsaufnahme konnte dieses Vorkommen jedoch nicht bestätigt werden.

Auswirkungen

Die bisherigen überlagernden geringen potenziellen Habitatfunktionen für Offenlandbewohner gehen verloren. Sie können jedoch durch in einem Bebauungsplan festzusetzende Pflanzgebote für Hecken und Einzelbäumen mit überlagernden Habitatfunktionen für Hecken- und Höhlenbrüter ersetzt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)* mit den zu erwartenden Auswirkungen für die möglicher Weise betroffenen Artengruppen zu untersuchen und Maßgaben gegen eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu benennen. Bei Beachtung der dabei zugrunde zu legenden Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen bzw. Verbotstatbestände zu erwarten.

Ergebnis:

Das Planungsvorhaben wird aufgrund des geringen aktuellen Habitatwertes des Planungsgebietes und festzulegender Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut ausüben.

7.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 – 800 mm. Das örtliche Kleinklima des Planungsgebietes ist aufgrund der sehr unterschiedlichen

Reliefsituation differenziert zu beschreiben. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen. Die südlich verlaufende Talmulde stellt ein Kaltluftsam- mel- und Abflussgebiet dar.

Kaltluftfließbewegungen bei Inversionslagen finden in östliche Richtung statt.

Auswirkungen:

Durch das Gewerbegebiet entstehen keine Stauwirkungen oder relevanten Emissionen.

Baubedingte Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Durch die mögliche Bebauung erhöhen sich das Strahlungsklima und die Kaltluftbildung und deren Abfluss wird in geringem Umfang reduziert. Dies wird sich jedoch nicht auf Siedlungsbereiche sowie die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auswirken.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt als gering einzustufen.

7.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Relief im Planungsgebiet ist geprägt durch das schmale, nach Osten abfallende Seitental mit steileren, bewaldeten Hängen im Süden und flacheren, offeneren Hängen im Norden. Ein größeres Waldgebiet oberhalb des nördlichen Höhenzuges begrenzt den Landschaftsraum. Die dominierenden Strukturen im näheren Planungsumfeld stellen die bestehenden, von Hallen geprägten Baustruktu- ren des vorhandenen Gewerbegebietes, bereits entwickelte Heckenstrukten in den Randzonen der Fotovoltaikflächen sowie die offenen ackerbaulich genutzten Flächen dar.

Auswirkungen:

Die im Rahmen der geplanten gewerblichen Bauflächen möglichen Nutzungen verändern das beste- hende Landschaftsbild und die Randzone des bestehenden Gewerbegebietes. Für eine verträgliche Eingliederung der künftigen Baustrukturen kommt den Rahmenfestsetzungen eines Bebauungsplans eine große Bedeutung zu.

Ergebnis:

Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan zu regelnden Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote das Landschaftsbild angemessen neu gestaltet, sodass es zu keiner bleibenden Beeinträchtigung kommt.

7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf der Ebene des Flächennutzungs- plans.

- Flächen sparende Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes, die in einem nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzung von privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser

7.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird innerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche eine Ausgleichsfläche von 1660 qm nachgewiesen. Die Fläche werden bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

7.2.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

7.2.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht eine gewerbliche Baufläche für die beabsichtigte Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

7.2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Andere Nutzungen als Alternative sind nicht zu erwarten. Der Gewerbebetrieb hätte keine Entwicklungsmöglichkeit.

7.2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Lage des zu entwickelnden Gewerbebetriebes im bestehenden Gewerbegebiet lässt keine andere Entwicklungsmöglichkeit zu.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig und sinnvoll. Auf der Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Entwicklung der geplanten Ausgleichmaßnahmen sinnvoll.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Westlich des bestehenden Gewerbegebietes Badendorf wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Badendorf 2“ aufgestellt. Er soll eine gewerblich nutzbare Baufläche für die Errichtung einer Betriebshalle zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, die davon baulich nutzbare Fläche beträgt etwa die Hälfte.

Gemäß der vorläufigen Umweltprüfung sind keine oder nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit festzustellen.

Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden nur geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter festgestellt.

Als Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind (gemäß in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan) geplant:

- Schaffung einer Ausgleichfläche mit einer artenreichen Wiese
- Pflanzgebote für Strauchhecken und Einzelbäume

Insgesamt ist durch das geplante Gewerbegebiet nur mit geringen oder keinen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	Teilweise hoch	gering
Wasser	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Tiere u. Pflanzen	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur und Sachgüter	---	---
Mensch	gering	gering

Billingsdorf, den 26.09.2019

Gemeinde Wolfersdorf, den 26.09.2019

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
S. Mair, Erster Bürgermeister

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINDE: GEMEINDE WOLFERSDORF

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf: 27.06.2019
Geändert: 26.09.2019

Planung: Albert Schneider
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Wolframstr. 14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033

I. Begründung mit Umweltbericht

1	Ziel und Zweck der 9. Änderung	4
2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen	4
4	Verfahren	4
5	Änderungsbereich	4
6	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	5
6.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	5
7	Umweltbericht	6
7.1	Einleitung	6
7.1.1	Ziele und Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	6
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	6
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
7.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen	7
7.2.1.1	Schutzgut Boden	7
7.2.1.2	Schutzgut Wasser	7
7.2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
7.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	8
7.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	9
7.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	9
7.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	10
7.2.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
7.2.4.1	Prognose bei Durchführung der Planung	10
7.2.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
7.2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7.3	Zusätzliche Angaben	11
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	11
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	11
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

II. Pläne

Flächennutzungsplan 9. Änderung M 1:5000 vom 27.06.2019, geändert 26.09.2019

I. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wolfersdorf

in der Fassung vom 27.06.2019, geändert 26.09.2019

umfassend die Flurstücke Nr.: 1125/TF, 1125/10
Gemarkung Berghaselbach

1 Ziel und Zweck der 9. Änderung

Die Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2019 beschlossen eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß §1 Abs.2 Nr. 3 b BauNVO durchzuführen. Die Änderung erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Badendorf II“. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs werden mit dieser Änderung zugleich die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich des angrenzenden Sondergebiets Solarenergie durchgeführt sowie zugehörige Ausgleichsflächen ergänzt.

2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen im Bereich der 9. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Diese sind im Regionalplan München entsprechend den regionalen Gegebenheiten konkretisiert.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Wolfersdorf im sog. allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Kleinzentrum Zolling sowie dem Mittelzentrum bzw. möglichen Oberzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

4 Verfahren

Parallel zum Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans findet das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplans „Gewerbegebiet Badendorf II“ statt.

5 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und liegt am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes. Bisher ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße FS 16, im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sondergebiet Solarenergie und im Westen an die freie Feldflur.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Gewerbegebiet darstellen. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird dabei im erforderlichen Maße entsprochen. Nähere Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind der Alternativenprüfung des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die Erschließung der Fläche ist durch die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Kreisstraße FS 16 bereits vorhanden.

6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzung wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung überlagernder Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

6.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde Wolfersdorf wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Nachfolgend wird der zu wartende Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere ermittelt:

Flächenbewertung

Gemäß dem gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der naturschutzfachliche Wert der Flächen ist aufgrund des aktuellen Zustandes als gering einzustufen.

Eingriffsschwere

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit einer vergleichbaren zulässigen GRZ bis 0,6 ist als hoher Nutzungsgrad einzustufen und folglich dem Typ A zuzuordnen.

Kompensationsumfang

Gemäß Feld AI der Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich bei geringer Wertigkeit der Eingriffsfläche und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine zugeordnete Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6.

Aufgrund nur eingeschränkt möglicher Vermeidungsmaßnahmen ist der Faktor 0,4 angemessen und zugrunde zu legen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Ziele und Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2019 beschlossen, eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß §1 Abs.2 Nr. 3 b BauNVO durchzuführen.

Lage und Umfang des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und liegt am westlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebietes Badendorf.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße FS 16, im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sondergebiet Solarenergie und im Westen an die freie Feldflur.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Gewerbegebiet darstellen. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004 zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Wolfersdorf im sog. allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Kleinzentrum Zolling sowie dem Mittelzentrum bzw. möglichen Oberzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen

Die Beschreibung der Bestandssituation der möglicherweise betroffenen Schutzgüter umfasst jeweils ihre Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die von quartären, ca. 4 – 5 m mächtigen Decklehmschichten überlagert werden.

Hieraus haben sich in Hanglagen tiefgründige Braunerden entwickelt. In der südlich angrenzenden verebneten Tallage herrschen Gleyböden vor.

Auswirkungen

Durch die erforderliche Grundflächenzahl von 0,6 entsteht auf den Eingriffsfläche ein hoher Versiegelungsgrad. Die tatsächlich baulich nutzbare Fläche ist jedoch sehr gering, wodurch sich die Eingriffsschwere relativiert.

Ergebnis:

Die entstehenden Nutzungsänderungen ziehen eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nach sich, beschränken sich jedoch auf eine vergleichsweise kleine Fläche, wodurch sich die Auswirkungen insgesamt relativieren und nur eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen entsteht.

7.2.1.2 Schutzgut Wasser

Der hohe Grundwasserflurabstand und die bindigen Deckschichten entfalten eine hohe Schutzwirkung.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Fließgewässer

Südlich des Planungsbereiches verläuft ein kleines Bachtal in östliche Richtung. Es ist zu den kleineren Verzweigungen des Siechenbach-Talssystems zu rechnen. Sein Einzugsgebiet erstreckt sich nach Westen bis in die östlichen und nördlichen Ortsrandzonen von Unterhaindlfing.

Auswirkungen

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich nur gering auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird in geringem Umfang reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, soll anfal-

lendes Niederschlagswasser in Grünflächenbereichen versickert werden. Hierdurch sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen sind.

Ergebnis:

Im Planungskonzept sind Maßnahmen zur Versickerung und somit zur Vermeidung der möglicher negativer Auswirkungen vorsehen, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

7.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vom Planungsvorhaben betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen mit geringer Habitatfunktion und zum geringen Teil Grünland mit jüngerer Obstbaumbepflanzung im östlichen Randbereich. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising vorhanden. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern (Stand März 2010) weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Die Biotopkartierung Bayern weist ca. 140 m westlich des Planungsgebietes ein 0,3 ha großes Biotop unter der Nummer 7436-0098-003 aus. Dieses Biotop umfasst Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasfluren und ist als sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche beschrieben.

Der südlich verlaufende Talbereich mit Bachgraben weist ein hohes Standortpotential auf, ist jedoch aktuell als degradiertes Lebensraum zu bewerten. Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern wurde mit Erfassungszeitraum 1999 ein Vorkommen von *Trollius europaeus*, Trollblume, in einem Nasswiesenrest südwestlich von Badendorf festgestellt. Aus eigener Bestandsaufnahme konnte dieses Vorkommen jedoch nicht bestätigt werden.

Auswirkungen

Die bisherigen überlagernden geringen potenziellen Habitatfunktionen für Offenlandbewohner gehen verloren. Sie können jedoch durch in einem Bebauungsplan festzusetzende Pflanzgebote für Hecken und Einzelbäumen mit überlagernden Habitatfunktionen für Hecken- und Höhlenbrüter ersetzt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)* mit den zu erwartenden Auswirkungen für die möglicher Weise betroffenen Artengruppen zu untersuchen und Maßgaben gegen eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu benennen. Bei Beachtung der dabei zugrunde zu legenden Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen bzw. Verbotstatbestände zu erwarten.

Ergebnis:

Das Planungsvorhaben wird aufgrund des geringen aktuellen Habitatwertes des Planungsgebietes und festzulegender Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut ausüben.

7.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 – 800 mm. Das örtliche Kleinklima des Planungsgebietes ist aufgrund der sehr unterschiedlichen

Reliefsituation differenziert zu beschreiben. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen. Die südlich verlaufende Talmulde stellt ein Kaltluftsam- mel- und Abflussgebiet dar.

Kaltluftfließbewegungen bei Inversionslagen finden in östliche Richtung statt.

Auswirkungen:

Durch das Gewerbegebiet entstehen keine Stauwirkungen oder relevanten Emissionen.

Baubedingte Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Durch die mögliche Bebauung erhöhen sich das Strahlungsklima und die Kaltluftbildung und deren Abfluss wird in geringem Umfang reduziert. Dies wird sich jedoch nicht auf Siedlungsbereiche sowie die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auswirken.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt als gering einzustufen.

7.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Relief im Planungsgebiet ist geprägt durch das schmale, nach Osten abfallende Seitental mit steileren, bewaldeten Hängen im Süden und flacheren, offeneren Hängen im Norden. Ein größeres Waldgebiet oberhalb des nördlichen Höhenzuges begrenzt den Landschaftsraum. Die dominierenden Strukturen im näheren Planungsumfeld stellen die bestehenden, von Hallen geprägten Baustruktu- ren des vorhandenen Gewerbegebietes, bereits entwickelte Heckenstrukten in den Randzonen der Fotovoltaikflächen sowie die offenen ackerbaulich genutzten Flächen dar.

Auswirkungen:

Die im Rahmen der geplanten gewerblichen Bauflächen möglichen Nutzungen verändern das beste- hende Landschaftsbild und die Randzone des bestehenden Gewerbegebietes. Für eine verträgliche Eingliederung der künftigen Baustrukturen kommt den Rahmenfestsetzungen eines Bebauungsplans eine große Bedeutung zu.

Ergebnis:

Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan zu regelnden Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote das Landschaftsbild angemessen neu gestaltet, sodass es zu keiner bleibenden Beeinträchtigung kommt.

7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf der Ebene des Flächennutzungs- plans.

- Flächen sparende Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes, die in einem nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzung von privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser

7.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird innerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche eine Ausgleichsfläche von 1660 qm nachgewiesen. Die Fläche werden bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

7.2.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

7.2.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht eine gewerbliche Baufläche für die beabsichtigte Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

7.2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Andere Nutzungen als Alternative sind nicht zu erwarten. Der Gewerbebetrieb hätte keine Entwicklungsmöglichkeit.

7.2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Lage des zu entwickelnden Gewerbebetriebes im bestehenden Gewerbegebiet lässt keine andere Entwicklungsmöglichkeit zu.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig und sinnvoll. Auf der Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Entwicklung der geplanten Ausgleichmaßnahmen sinnvoll.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Westlich des bestehenden Gewerbegebietes Badendorf wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Badendorf 2“ aufgestellt. Er soll eine gewerblich nutzbare Baufläche für die Errichtung einer Betriebshalle zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, die davon baulich nutzbare Fläche beträgt etwa die Hälfte.

Gemäß der vorläufigen Umweltprüfung sind keine oder nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit festzustellen.

Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden nur geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter festgestellt.

Als Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind (gemäß in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan) geplant:

- Schaffung einer Ausgleichfläche mit einer artenreichen Wiese
- Pflanzgebote für Strauchhecken und Einzelbäume

Insgesamt ist durch das geplante Gewerbegebiet nur mit geringen oder keinen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	Teilweise hoch	gering
Wasser	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Tiere u. Pflanzen	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur und Sachgüter	---	---
Mensch	gering	gering

Billingsdorf, den 26.09.2019

Gemeinde Wolfersdorf, den 26.09.2019

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
S. Mair, Erster Bürgermeister

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINDE: GEMEINDE WOLFERSDORF

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf: 27.06.2019
Geändert: 26.09.2019

Planung: Albert Schneider
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Wolframstr. 14
85395 Billingsdorf
Tel. 08168/963033

I. Begründung mit Umweltbericht

1	Ziel und Zweck der 9. Änderung	4
2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen	4
4	Verfahren	4
5	Änderungsbereich	4
6	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	5
6.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	5
7	Umweltbericht	6
7.1	Einleitung	6
7.1.1	Ziele und Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	6
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	6
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
7.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen	7
7.2.1.1	Schutzgut Boden	7
7.2.1.2	Schutzgut Wasser	7
7.2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
7.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	8
7.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	9
7.2.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	9
7.2.3	Ausgleichsmaßnahmen	10
7.2.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	10
7.2.4.1	Prognose bei Durchführung der Planung	10
7.2.4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
7.2.4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
7.3	Zusätzliche Angaben	11
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	11
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	11
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

II. Pläne

Flächennutzungsplan 9. Änderung M 1:5000 vom 27.06.2019, geändert 26.09.2019

I. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Wolfersdorf

in der Fassung vom 27.06.2019, geändert 26.09.2019

umfassend die Flurstücke Nr.: 1125/TF, 1125/10
Gemarkung Berghaselbach

1 Ziel und Zweck der 9. Änderung

Die Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2019 beschlossen eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß §1 Abs.2 Nr. 3 b BauNVO durchzuführen. Die Änderung erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Badendorf II“. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs werden mit dieser Änderung zugleich die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplans für den Bereich des angrenzenden Sondergebiets Solarenergie durchgeführt sowie zugehörige Ausgleichsflächen ergänzt.

2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen im Bereich der 9. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3 Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Diese sind im Regionalplan München entsprechend den regionalen Gegebenheiten konkretisiert.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Wolfersdorf im sog. allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Kleinzentrum Zolling sowie dem Mittelzentrum bzw. möglichen Oberzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

4 Verfahren

Parallel zum Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans findet das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplans „Gewerbegebiet Badendorf II“ statt.

5 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und liegt am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes. Bisher ist hier eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße FS 16, im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sondergebiet Solarenergie und im Westen an die freie Feldflur.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Gewerbegebiet darstellen. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird dabei im erforderlichen Maße entsprochen. Nähere Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind der Alternativenprüfung des Umweltberichtes zu entnehmen.

Die Erschließung der Fläche ist durch die südlich an das Planungsgebiet angrenzende Kreisstraße FS 16 bereits vorhanden.

6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzung wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung überlagernder Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

6.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde Wolfersdorf wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Nachfolgend wird der zu wartende Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere ermittelt:

Flächenbewertung

Gemäß dem gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der naturschutzfachliche Wert der Flächen ist aufgrund des aktuellen Zustandes als gering einzustufen.

Eingriffsschwere

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet mit einer vergleichbaren zulässigen GRZ bis 0,6 ist als hoher Nutzungsgrad einzustufen und folglich dem Typ A zuzuordnen.

Kompensationsumfang

Gemäß Feld AI der Matrix Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung ergibt sich bei geringer Wertigkeit der Eingriffsfläche und hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine zugeordnete Spanne des Kompensationsfaktors von 0,3 – 0,6.

Aufgrund nur eingeschränkt möglicher Vermeidungsmaßnahmen ist der Faktor 0,4 angemessen und zugrunde zu legen.

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Ziele und Inhalt der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Wolfersdorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.02.2019 beschlossen, eine 9. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß §1 Abs.2 Nr. 3 b BauNVO durchzuführen.

Lage und Umfang des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,6 ha und liegt am westlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Gewerbegebietes Badendorf.

Der Planungsbereich grenzt im Süden an die Kreisstraße FS 16, im Norden an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Sondergebiet Solarenergie und im Westen an die freie Feldflur.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Gewerbegebiet darstellen. Die Fläche dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes.

7.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004 zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Wolfersdorf im sog. allgemeinen ländlichen Raum und ist dem Kleinzentrum Zolling sowie dem Mittelzentrum bzw. möglichen Oberzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen

Die Beschreibung der Bestandssituation der möglicherweise betroffenen Schutzgüter umfasst jeweils ihre Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.2.1.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die von quartären, ca. 4 – 5 m mächtigen Decklehmschichten überlagert werden.

Hieraus haben sich in Hanglagen tiefgründige Braunerden entwickelt. In der südlich angrenzenden verebneten Tallage herrschen Gleyböden vor.

Auswirkungen

Durch die erforderliche Grundflächenzahl von 0,6 entsteht auf den Eingriffsfläche ein hoher Versiegelungsgrad. Die tatsächlich baulich nutzbare Fläche ist jedoch sehr gering, wodurch sich die Eingriffsschwere relativiert.

Ergebnis:

Die entstehenden Nutzungsänderungen ziehen eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut Boden nach sich, beschränken sich jedoch auf eine vergleichsweise kleine Fläche, wodurch sich die Auswirkungen insgesamt relativieren und nur eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen entsteht.

7.2.1.2 Schutzgut Wasser

Der hohe Grundwasserflurabstand und die bindigen Deckschichten entfalten eine hohe Schutzwirkung.

Im Umfeld des Planungsgebietes sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Fließgewässer

Südlich des Planungsbereiches verläuft ein kleines Bachtal in östliche Richtung. Es ist zu den kleineren Verzweigungen des Siechenbach-Talssystems zu rechnen. Sein Einzugsgebiet erstreckt sich nach Westen bis in die östlichen und nördlichen Ortsrandzonen von Unterhaindlfing.

Auswirkungen

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich nur gering auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird in geringem Umfang reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, soll anfal-

lendes Niederschlagswasser in Grünflächenbereichen versickert werden. Hierdurch sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen sind.

Ergebnis:

Im Planungskonzept sind Maßnahmen zur Versickerung und somit zur Vermeidung der möglicher negativer Auswirkungen vorsehen, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

7.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vom Planungsvorhaben betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen mit geringer Habitatfunktion und zum geringen Teil Grünland mit jüngerer Obstbaumbepflanzung im östlichen Randbereich. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising vorhanden. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern (Stand März 2010) weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Die Biotopkartierung Bayern weist ca. 140 m westlich des Planungsgebietes ein 0,3 ha großes Biotop unter der Nummer 7436-0098-003 aus. Dieses Biotop umfasst Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und/oder Altgrasfluren und ist als sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche beschrieben.

Der südlich verlaufende Talbereich mit Bachgraben weist ein hohes Standortpotential auf, ist jedoch aktuell als degradiertes Lebensraum zu bewerten. Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern wurde mit Erfassungszeitraum 1999 ein Vorkommen von *Trollius europaeus*, Trollblume, in einem Nasswiesenrest südwestlich von Badendorf festgestellt. Aus eigener Bestandsaufnahme konnte dieses Vorkommen jedoch nicht bestätigt werden.

Auswirkungen

Die bisherigen überlagernden geringen potenziellen Habitatfunktionen für Offenlandbewohner gehen verloren. Sie können jedoch durch in einem Bebauungsplan festzusetzende Pflanzgebote für Hecken und Einzelbäumen mit überlagernden Habitatfunktionen für Hecken- und Höhlenbrüter ersetzt werden.

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)* mit den zu erwartenden Auswirkungen für die möglicher Weise betroffenen Artengruppen zu untersuchen und Maßgaben gegen eventuelle artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu benennen. Bei Beachtung der dabei zugrunde zu legenden Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen bzw. Verbotstatbestände zu erwarten.

Ergebnis:

Das Planungsvorhaben wird aufgrund des geringen aktuellen Habitatwertes des Planungsgebietes und festzulegender Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut ausüben.

7.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 – 800 mm. Das örtliche Kleinklima des Planungsgebietes ist aufgrund der sehr unterschiedlichen

Reliefsituation differenziert zu beschreiben. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen. Die südlich verlaufende Talmulde stellt ein Kaltluftsam- mel- und Abflussgebiet dar.

Kaltluftfließbewegungen bei Inversionslagen finden in östliche Richtung statt.

Auswirkungen:

Durch das Gewerbegebiet entstehen keine Stauwirkungen oder relevanten Emissionen.

Baubedingte Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

Durch die mögliche Bebauung erhöhen sich das Strahlungsklima und die Kaltluftbildung und deren Abfluss wird in geringem Umfang reduziert. Dies wird sich jedoch nicht auf Siedlungsbereiche sowie die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auswirken.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt als gering einzustufen.

7.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Relief im Planungsgebiet ist geprägt durch das schmale, nach Osten abfallende Seitental mit steileren, bewaldeten Hängen im Süden und flacheren, offeneren Hängen im Norden. Ein größeres Waldgebiet oberhalb des nördlichen Höhenzuges begrenzt den Landschaftsraum. Die dominierenden Strukturen im näheren Planungsumfeld stellen die bestehenden, von Hallen geprägten Baustruktu- ren des vorhandenen Gewerbegebietes, bereits entwickelte Heckenstrukten in den Randzonen der Fotovoltaikflächen sowie die offenen ackerbaulich genutzten Flächen dar.

Auswirkungen:

Die im Rahmen der geplanten gewerblichen Bauflächen möglichen Nutzungen verändern das beste- hende Landschaftsbild und die Randzone des bestehenden Gewerbegebietes. Für eine verträgliche Eingliederung der künftigen Baustrukturen kommt den Rahmenfestsetzungen eines Bebauungsplans eine große Bedeutung zu.

Ergebnis:

Insgesamt wird durch die im Bebauungsplan zu regelnden Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzgebote das Landschaftsbild angemessen neu gestaltet, sodass es zu keiner bleibenden Beeinträchtigung kommt.

7.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf der Ebene des Flächennutzungs- plans.

- Flächen sparende Ausweisungen von gewerblichen Bauflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes, die in einem nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Festsetzung von privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser

7.2.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird innerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche eine Ausgleichsfläche von 1660 qm nachgewiesen. Die Fläche werden bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

7.2.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

7.2.4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht eine gewerbliche Baufläche für die beabsichtigte Entwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes.

7.2.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Andere Nutzungen als Alternative sind nicht zu erwarten. Der Gewerbebetrieb hätte keine Entwicklungsmöglichkeit.

7.2.4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Lage des zu entwickelnden Gewerbebetriebes im bestehenden Gewerbegebiet lässt keine andere Entwicklungsmöglichkeit zu.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig und sinnvoll. Auf der Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Entwicklung der geplanten Ausgleichmaßnahmen sinnvoll.

7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Westlich des bestehenden Gewerbegebietes Badendorf wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Badendorf 2“ aufgestellt. Er soll eine gewerblich nutzbare Baufläche für die Errichtung einer Betriebshalle zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, die davon baulich nutzbare Fläche beträgt etwa die Hälfte.

Gemäß der vorläufigen Umweltprüfung sind keine oder nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit festzustellen.

Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden nur geringe Beeinträchtigung der Schutzgüter festgestellt.

Als Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind (gemäß in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan) geplant:

- Schaffung einer Ausgleichfläche mit einer artenreichen Wiese
- Pflanzgebote für Strauchhecken und Einzelbäume

Insgesamt ist durch das geplante Gewerbegebiet nur mit geringen oder keinen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	Teilweise hoch	gering
Wasser	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Tiere u. Pflanzen	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur und Sachgüter	---	---
Mensch	gering	gering

Billingsdorf, den 26.09.2019

Gemeinde Wolfersdorf, den 26.09.2019

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
S. Mair, Erster Bürgermeister