

# Gemeinde Maisach

## Flächennutzungsplan – 39. Änderung

### - Teil C Umweltbericht -

Fassung zum 11. Juli 2024 - frühzeitige Beteiligung / Vorentwurf

---

Umweltbericht Tietz & Partner GmbH, Büro für Landschafts- und Ortsplanung  
Margarethe Waubke, Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin  
Stöberlstraße 33 in 80 687 München  
Tel.: 089 – 7000 93 71, - 72, Fax: -73

FNP-Änderung



Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

### Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Vorbemerkung und allgemeine Datengrundlage

Die Gemeinde Maisach hat am 29.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gernlinden, Schul-/ Sportpark Sommerstraße" und die 39. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und entwickelt sich somit nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplans, so dass dieser parallel zum Bebauungsplan geändert wird.

Der Umweltbericht wurde detailliert auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet und ist somit in weiten Teilen identisch.

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

Die Art der Nutzung wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schul-/ Sportpark“ festgelegt. Es ist eine Schulsportanlage bestehend aus einer 65m Laufbahn, einer Weitsprunganlage und einem Allwetterplatz sowie Gerätehäuschen vorgesehen.

## 3. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtende 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 Gemeinde Maisach 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 Fürstentum

#### 4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Gernlinden, nördlich der Staatsstraße 2345, westlich des ersten Kreisverkehrs am Ortsbeginn. Die Fläche zwischen der Staatsstraße und dem Planungsgebiet, das sich in einen westlichen und östlichen Teil aufgliedert befindet sich ein naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche.

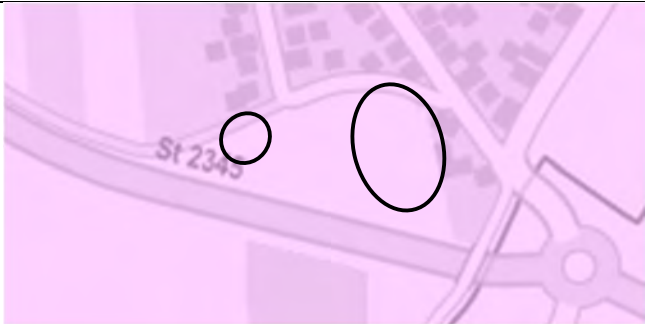
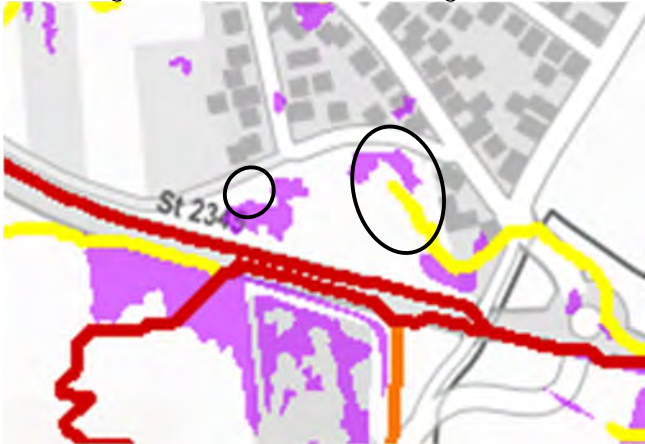


Abb. 1 Luftbild (Quelle BayernAtlas)

##### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter zum B-Plan

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
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b> <b>Biotoptypen / Vegetation</b>	Ehemals als Acker genutzt, jetzt Brachestadium mit nährstoffreicher und dichter Vegetation.	A) Geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz - siehe hierzu Kurz-Gutachten Artenschutz vom 03.07.2023 vom Büro Dr. Schober – <b>Anlage 1</b> . B) Verlust von ehemals landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, jetzt im Brachestadium mit hochwüchsiger und dichter Vegetation mit mesophilen und nitrophilen Verhältnissen. Im Osten Überbauung von unversiegelten Flächen durch Sportanlagen und Zufahrten. Im Westen Pflanzung von Bäumen durch die Schulkinder.
<b>Boden und Geomorphologie</b> Geologische Haupteinheit: Schmelzwasserschotter hochwürmeiszeitlich (Niederterrasse).		A) Grundwasserferne Böden mit mittlerer Bedeutung, da die Böden natürliche Ertragsfunktion haben. B) Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden; mittlere Versiegelungsrate.

		
<p>Bodentyp Nr. 18a: Fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) Quelle: UmweltAtlas</p>		
<p><b>Wasser / Grundwasser, Oberflächenabfluss</b> Lage in einem Aufstaubereich / Geländesenke bzw. in einem mäßigem Abflussbereich bei Starkregen.</p>  <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>	<p>A) Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung; keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung. B) Beeinträchtigung der Regenwasserversickerung; Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf Stellplätzen und Zufahrten, um den vorhandenen Aufstaubereich möglichst wenig zu beeinträchtigen.</p>	
<p><b>Klima und Lufthygiene</b></p>	<p>Gebiet mit lokaler Klimaausgleichsfunktion im Anschluss an die Siedlung.</p>	<p>A) lokalklimatische Bedeutung B) Belastung durch Staubbildung beim Bau; der geringe Versiegelungsgrad hat nur geringfügig Einfluss auf das Lokalklima. Vorteilhaft ist die Pflanzung von Bäumen (Schattenspende, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).</p>
<p><b>Landschaftsbild und Erholungseignung</b></p>	<p>Lage am Ortsrand von Gernlinden im Anschluss an die Ausgleichsfläche und an die Staatsstraße 2345. Nutzung der Sommerstraße und weiterer Wege in die Landschaft parallel zur Staatsstraße zum Hunderausführen.</p>	<p>A) geringe Bedeutung für das Ortsbild. Geringe bzw. örtliche Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der Spazierwege B) örtliche Bedeutung für die Erholungsnutzung.</p>
<p><b>Schutz Menschen / Gesundheit Immissionsschutz</b></p>	<p>In nördlicher und östlicher Richtung befindet sich die bestehende Wohnbebauung.</p>	<p>Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 222139 / 3 vom 17.06.2024 vom Ing.-Büro Greiner liegt für den Bebauungsplan vor.</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p>Bodendenkmal D-1-7733-0175: Siedlung und Körpergräber der frühen und mittleren Bronzezeit, Siedlung und Brandgräber der Urnenfelderzeit sowie Körpergräber der Latènezeit.</p>	<p>A) wird ergänzt, wenn das Ergebnis der archäologischen Untersuchung vorliegt B) Die Grabungserlaubnis ist mit Datum vom 12.06.2024 beantragt,</p>
<p><b>Wirkungsgefüge untereinander</b></p>		<p>A) geringe Bedeutung B) geringe Auswirkungen angenommen</p>

## 5. Vermeidungsmaßnahmen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

- Eingrünung der Schulsportanlage im Osten durch eine 2-reihige Wildgehölzhecke
- Eingrünung im Westen und Süden mit Einzelbäumen
- Zusätzlich werden auf dem westlichen Teil des Geltungsbereichs 5 Bäume durch die Schulkinder gepflanzt
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 548 Gemarkung Germerswang

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

### 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 Bebauung / Versiegelung in geringem Umfang 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.

Hierzu liegen keine Angaben vor.

### 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

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von (Gebäuden und) versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit.

<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Anlage von Zisternen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus den versiegelten Flächen, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser.</p>
<p><b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b></p>	<p><b>Berücksichtigung</b></p>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Keine Angaben zur Nutzung von Solarenergie.</p>

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

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenversiegelungen. Um dem Vermeidungsgebot Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen
- Festlegung einer 2-reihigen Wildgehölzhecke

## 7. Artenschutz

Das Büro Dr. Schober wurde von der Gemeinde Maisach beauftragt für den Geltungsbereich eine faunistische Vorabschätzung bzgl. Vorkommen der Zauneidechse durchzuführen. Das Kurzgutachten mit Datum vom 3. Juli 2023 ist als **Anlage1** beigefügt.

## 8. Eingriffsregelung und Bereitstellung der Ausgleichsflächen

Der Ausgleichsbedarf wurde auf der Ebene des Bebauungsplanes bearbeitet und beläuft sich auf 1.152 m<sup>2</sup>. Diese werden auf der Fl.-Nr. 548 (Teilfläche) der Gemarkung Germerswang zur Verfügung gestellt.



## 9. **Prognose Umweltentwicklung, Planungsalternativen, Monitoring**

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Verfügbarkeit und der Nähe der Fläche zur Schule wurde dieser Standort gewählt. Die Fläche befindet sich zudem im Eigentum der Gemeinde Maisach.

Für die Verwirklichung eines Schul- und Sportparks auf der Fläche spricht

- die Lage im Nahbereich der Grundschule (ca. 500m Entfernung)
- sowie die Abschirmung zur Staatsstraße durch den bestehenden Wall

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Stadt 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 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)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach
- Regionalplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum Bruck
- Bayerischer Denkmal-Atlas, UmweltAtlas, BayernAtlas
- Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem

Eine eigene Bestandserhebung zum Umweltzustand erfolgte im Frühjahr 2023.

Schwierigkeiten sind bisher nicht erkennbar.

## 11. **Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Gernlinden.

Im direkten Anschluss im Süden liegen bereits realisierte Ausgleichsflächen, daran südlich anschließend verläuft ein Wall und die Staatsstraße.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen: im westlichen Teilbereich sollen von den Schülern / Schulklassen der Grundschule sukzessive Bäume gepflanzt werden, im östlichen Teil befindet sich die eigentliche Schul- und Sportanlage mit Eingrünung.

Aufgrund der Minimierungsmaßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen (Ebene Bebauungsplan) ist bei den meisten Schutzgütern mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl. Nr.548 (Teilfläche), Gemarkung Germerswang zur Verfügung gestellt.

München, den 11.07.2024 (Fassungsdatum)

  
Margarethe Waubke, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

## 12. 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](http://www.lfu.bayern.de/natur).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Fürstentumbruck.

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

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

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

= BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern

## 13. Anlagen

**Anlage 1:** Kurzgutachten Zauneidechse BP Sommerstraße,  
Büro Dr. Schober (03.07.20)



## Gernlinden, BP Sommerstraße,

### Hier: Artenschutzfachliche Beurteilung der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Bezüglich der artenschutzrechtlich relevanten Reptilien des Anhangs IV der FFH-RL ist entsprechend der bekannten allgemeinen Verbreitung der Arten, der vorhandenen Lebensräume und ausgewerteten Datengrundlagen im Gebiet allenfalls mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu rechnen. Günstige Lebensräume für diese Reptilienart, in Form von hinreichend großen, gereiften und trockenwarmen Saumbiotopen, sind im durch das überplante Gebiet „Sommerstraße Gernlinden“ nicht vorhanden und fehlen auch im näheren Umfeld. Vor allem sind die wenigen hier vorhandenen Saumstrukturen ausschließlich durch mesophile und nitrophile Verhältnisse mit hochwüchsiger und dichter Vegetation geprägt, sodass kaum eine Habitateignung für die Art vorliegt und ein Fehlen der Art innerhalb der überplanten Fläche wahrscheinlich ist. Während der Ortsbegehung am 26.05.2023 konnten keine Tiere beobachtet werden. Insgesamt ergibt sich im Zuge des Vorhabens für die Zauneidechse mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.



Abbildung 1 Überplantetes Vorhabengebiet in der Sommerstraße Gernlinden

Freising, den 03.07.2023

Dr. H.M. Schober