

# Gemeinde Seefeld



## 18. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Parkplatz Sepperlwirt

Gemarkung Meiling

## U M W E L T B E R I C H T

- Festgestellte Fassung -

vom 12.11.2019

---

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – 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

**PV** | Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Bearb.: Prells, Berchtold  
Az.: SEF 41/1-35



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 Darstellung festgelegter Umweltziele und deren Berücksichtigung.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 Schutzgebiete .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....</b>	<b>8</b>
<b>2.5 Eingesetzte Stoffe und Techniken .....</b>	<b>8</b>
<b>3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>9</b>
<b>3.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>9</b>
3.1.1 Schutzgut Boden .....	9
3.1.2 Schutzgut Fläche.....	10
3.1.3 Schutzgut Wasser.....	10
3.1.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung .....	11
3.1.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	11
3.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	12
3.1.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	12
3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	13
3.1.9 Wechselwirkungen.....	13
<b>3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3 Alternativenprüfung .....</b>	<b>14</b>
<b>3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich..</b>	<b>14</b>
3.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	14
3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	14
<b>4. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ....</b>	<b>16</b>
<b>4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....</b>	<b>16</b>
<b>4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>16</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Um eine ausreichende und dauerhaft gesicherte Anzahl an Stellplätzen des naheliegenden Gasthofs mit Landhotel „Sepperlwirt“ zu ermöglichen, hat die Gemeinde Seefeld die 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen werden nun als Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines bislang unbeplanten Bereichs wird damit gesichert.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,1 ha wird als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

## 1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

### Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm
- Wasserrahmenrichtlinie der EU

- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

#### **Schutzgebiets-Verordnungen**

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

#### **Übergeordnete Planungen**

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

#### **Fachplanungen**

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm

### **1.3 Darstellung festgelegter Umweltziele und deren Berücksichtigung**

#### **Landes- und Regionalplanung**

Für die Bauleitplanung besteht gem. § 1 Abs.4 BauGB eine Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind gem. Art. 2 Nr.2 LPlG „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Im LEP Bayern von 2018 wird Seefeld als Teil des Verdichtungsraumes München dargestellt.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) treffen auf das Gebiet zu:

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:
  - o [...]
  - o Ausreichend Gebiete für die **land- und forstwirtschaftliche Nutzung** erhalten bleiben (G 2.2.7)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen **Potenziale der Innenentwicklung** möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2)
- Eine **Zersiedelung der Landschaft** und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3.)
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)
- Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden. (G 5.1)

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans München, Gesamtfortschreibung von 2019, treffen auf das Gebiet zu:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2, B II)
- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden. (G 1.3, B IV)
- Die Funktionsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft soll gesichert werden. (G 1.8, B IV)

#### Berücksichtigung in der 18. Flächennutzungsplanänderung

Vorhandene Flächen für erforderliche Stellplätze sind innerhalb des Ortsteils und in der Nähe der bestehenden Nutzung des Gasthofs mit Landhotel „Sepperlwirt“ nicht vorhanden. Die Parkplatzflächen stellen eine Erweiterung des Siedlungsgebietes nach Norden dar. Die Flächen schließen jedoch an vorhandene bebaute Bereiche an. Zudem handelt es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung, die Funktionsfähigkeit angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen bleibt erhalten.

#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Seefeld i.d.F. vom 20.06.2006 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 18. Änderung wird die Darstellung geändert, es werden nun Flächen für den ruhenden Verkehr dargestellt.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Starnberg

Das Plangebiet liegt innerhalb der Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Starnberg trifft keine speziellen Maßnahmen und Ziele zum Plangebiet.

## 1.4 Schutzgebiete

### Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“

Das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ schließt mit einem Abstand von ca. 100 m (Luftlinien-Entfernung) im Westen an das Plangebiet an. Von einer Beeinträchtigung der zu schützenden Landschaft wird nicht ausgegangen.

### Bodendenkmal / Baudenkmal

Im Änderungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

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

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Es können keine konkreten Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf nachgeordnete Planungsebenen wird verwiesen.

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

Durch Versiegelung ergeben sich anlagebedingt negative Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter.

Baubedingt ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Betriebsbedingt ergeben sich Beeinträchtigungen durch den An- und Abfahrverkehr der Parkplatznutzung auf das Schutzgut Mensch. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch bereits vorhanden und werden mit Umsetzung des Vorhabens am Ortsrand konzentriert. Diesbezüglich führt das Vorhaben zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation im Nahbereich des Gasthofs mit Landhotel „Seppelwirt“.

### Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Art des Vorhabens sowie der Lage ergeben sich keine Anfälligkeiten des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.

## **2.2 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Ortsrandlage des Vorhabens ist nicht mit einer Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben auszugehen.

## **2.3 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)**

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung eines Parkplatzes voraussichtlich nicht einhergehen. Emissionen sind insbesondere in Form von Geräuschbelastungen durch Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Aufgrund der begrenzten Größe werden diese Emissionen jedoch als verträglich gewertet.

## **2.4 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

Die Nutzung als Parkplatz für sich erzeugt keine Abfälle. Die Nutzung steht mit dem bestehenden Gasthof mit Landhotel „Seppelwirt“ in Verbindung, die Müllentsorgung ist dort gesichert.

## **2.5 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Im Rahmen der Parkplatznutzung ist ein gewisses Risiko von Unfällen gegeben, es kommen Kfz-Betriebsflüssigkeiten wie Öl, Kühlmittel und Benzin bzw. Diesel zum Einsatz. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.



### 3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

#### 3.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

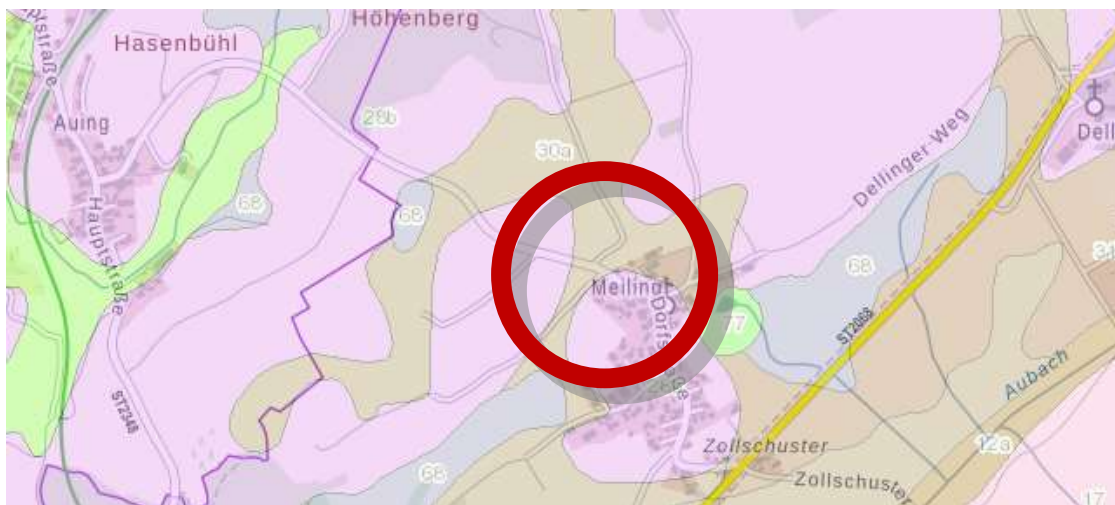
Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die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

##### 3.1.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

##### Bestand und Bewertung

Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor. Es handelt sich dabei gemäß Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern im Maßstab 1:25.000 um einen Lehmgigen Boden (Diluvialboden) in mittel bis schlechtem Zustand (Zustandsstufe 5). Der Boden weist ein mittleres Filtervermögen bei mittlerer Durchlässigkeit auf.



Ausschnitt Übersichtsbodenkarte 1:25.000,, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Die Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden (mittlere Bedeutung). Im südlichen Teilbereich angrenzend zur bestehenden Bebauung sind bereits eine Stellplatznutzung sowie einige Gehölze vorhanden.

Prognose:

Durch die mögliche Versiegelung durch Stellplatzflächen werden die anstehenden Bodenschichten in ihrem natürlichem Wirkungsgefüge zerstört. Die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Die Versickerungseigenschaften der betroffenen Flächen werden entsprechend reduziert. Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Ein schonender und sparsamer Umgang mit dem Boden ist durch Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß anzustreben.

### 3.1.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Bestand und Bewertung

Unter dem Schutzgut Fläche wird der Umgang mit Grund und Boden untersucht. Die Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese sollen als zusätzliche Stellplätze versiegelt werden. Im südlichen Teilbereich angrenzend zur bestehenden Bebauung sind bereits eine Stellplatznutzung sowie einige Gehölze vorhanden.

Prognose:

Die mögliche Herstellung von Stellplatzflächen führt zu einer Versiegelung von Flächen. Die Flächen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets von ca. 0,1 ha jedoch begrenzt. Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

### 3.1.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Bestand und Bewertung

Keine Betroffenheit:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist ggf. aufgrund der topographischen Situation zu rechnen.

#### Grundwasser:

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.05.2019) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

#### Prognose

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund des Vorhabentyps sowie ausreichender Abstände zu Oberflächengewässern nicht zu erwarten. Durch ggf. auftretendes Hangabflusswasser und Schichtwasser ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Vorhaben. Eine evtl. verminderte Niederschlagswasserversickerung, in Abhängigkeit der versiegelten Flächen bzw. der Versickerungsflächen, könnte zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser führen.

### 3.1.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

#### Bestand und Bewertung

Charakteristisch für das feucht-gemäßigte Klima im oberbayerischen Alpenvorland sind Niederschläge bis 850 – 900 mm im Jahresmittel und zahlreiche Föhntage bei wolkenarmem Himmel. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8°C, die vorherrschenden Winde kommen aus Westen und Süd-Westen.

Die klimatischen Bedingungen im Planungsumgriff ordnen sich den großräumigen Klimaverhältnissen in der Region unter. Besonderheiten im lokalen Kleinklima entstehen durch die Kaltluftentstehungsgebiete der landwirtschaftlich genutzten Flächen, es stellt daher ein gut durchlüftetes Gebiet dar. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### Prognose

Die Versiegelung durch Stellplatzflächen trägt zur Verschlechterung der kleinklimatischen Situation bei. Durch die Minimierung der Versiegelung und Neupflanzungen können die Auswirkungen des Eingriffs verringert werden. Der Luftaustausch wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe des Plangebietes und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

### 3.1.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

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

#### Bestand und Bewertung

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung. Insgesamt weisen die landwirtschaftlich genutzten Flächen nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Dort ist nicht mit dem Vorkommen ge-

geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Die vorhandenen Gehölze als Eingrünungsstrukturen am Ortsrand haben eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Prognose

Die durch das Vorhaben betroffenen Flächen sind im Hinblick auf Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt durch den Verlust von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen als gering einzustufen. Voraussetzung ist dabei jedoch, dass die vorhandenen Eingrünungsstrukturen erhalten bleiben sollen und entsprechend ergänzt werden. Mit einer zusätzlichen Eingrünung kann gegenüber den derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen eine Verbesserung für das Schutzgut erreicht werden.

### 3.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

#### Bestand und Bewertung

Das bestehende Orts- und Landschaftsbild hat eine hohe Qualität. Das Plangebiet stellt im östlichen Teil die Ortseingangssituation dar. Dort befinden sich einzelne Gehölze, die Eingrünungsstrukturen des Ortsteils darstellen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen diesbezüglich keine relevanten Strukturen auf.

Das Plangebiet ist im westlichen Teil arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild. Die Gehölze im östlichen Teil haben aufgrund ihrer belebenden und strukturgebenden Wirkung eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

#### Prognose

Durch das geplante Vorhaben wird sich das Orts- und Landschaftsbild verändern. Mit Erhalt der vorhandenen sowie Schaffung zusätzlicher Eingrünungsstrukturen wird die Auswirkung der Herstellung von Stellplatzflächen auf das Schutzgut als gering eingestuft.

### 3.1.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Meiling südlich der Ortsverbindungsstraße nach Auing. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke sowie der Art des Vorhabens ist mit keinen erheblichen Belastungen durch Immissionen auszugehen.

Bzgl. der Luftreinhaltung handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in freier Landschaft.

Im Süden des Plangebiets verläuft ein Weg von Meiling in die freie Landschaft, welcher als Wegeverbindung u.a. im Rahmen von Freizeit- und Erholungsaktivitäten genutzt wird. Sonst befinden sich keine Flächen mit Erholungswert im näheren Umfeld.

#### Prognose

Freizeit und Erholung: Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsnutzung aufgrund der nicht gegebenen Erholungseignung des Gebiets sowie der Erhaltung des Wegs ergeben sich nicht.

Immissionsschutz: Aufgrund der geringen Verkehrsstärke der Verbindungsstraße nach Auing ist mit keinen erheblichen Belastungen auf das Plangebiet auszugehen. Die geplanten Stellplatzflächen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Hinblick auf die umgebenden Nutzungen als verträglich einzustufen. Es kommt zu keiner relevanten Störung der Wohnruhe durch die Nutzung der Parkplätze. Gemäß den Planungen bzgl. der Stellplatzflächen mit Stand von Oktober 2018 kann ein Abstand von rd. 26 m von der Zufahrt zur südöstlich benachbarten Bebauung (Dorfstraße 41) bzw. zur östlichen Bebauung (Dorfstraße 32) von rd. 41 m eingehalten werden. Von einer teilweisen nächtlichen Nutzung ist auszugehen. Zur Prüfung und Konkretisierung der Nutzungsmöglichkeiten (Tag-/Nachbetrieb) und ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen des geplanten Parkplatzes ist im nachfolgenden Verfahrensschritt eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen.

Luftreinhaltung: Durch die Nutzung der Stellplatzflächen wird Individualverkehr generiert. Dieser ist im Bestand jedoch bereits durch den Gasthof mit Landhotel vorhanden; mit Realisierung des Vorhabens wird lediglich der bereits vorhandene ruhende Verkehr städtebaulich geordnet. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase werden daher durch das Vorhaben nicht erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich aufgrund der günstigen Lage nicht.

Aufgrund der Verträglichkeit des Vorhabens mit umliegenden Nutzungen und der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsnutzung ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### 3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand/ Bewertung

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler oder geschützte Baudenkmäler vorhanden.

#### Prognose

Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die kartierten Denkmäler im Umfeld.

### 3.1.9 Wechselwirkungen

#### Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen den Schutzgütern Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen entscheidend.

#### Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden sowie Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Fläche, Arten und Biotope und Orts- und Landschaftsbild ergeben.

Vorhaben mit einem Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht vorbereitet.

### **3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung des Projektes würde keine zusätzliche Flächenversiegelung stattfinden und das Orts- und Landschaftsbild bliebe unverändert erhalten.

Allerdings ist anzumerken, dass ein Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung keinerlei Einfluss auf den entstehenden Parkverkehr des Gasthofs mit Landhotel „Seppelwirt“ hat. Ohne Flächennutzungsplanänderung würden weiterhin Parkmöglichkeiten im Bereich der nördlichen Dorfstraße sowie entlang der Ortsverbindungsstraße in Richtung Auing in Anspruch genommen werden. Eine Entlastung der Anwohner und eine Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsverbindungsstraße in Richtung Auing könnten nicht erfolgen.

### **3.3 Alternativenprüfung**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung bestehen angesichts der standortgebundenen Nutzung des Gasthofs mit Landhotel „Seppelwirt“ keine ernsthaften Alternativen zu der angestrebten Änderung.

### **3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

#### **3.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Auf Ebene der Genehmigung des Vorhabens können geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes festgesetzt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

#### **3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Landratsamt Starnberg liegen mit Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzungen zur Genehmigung der Stellplatzflächen gemäß § 35 Abs. 2 BauGB vor. Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich, sofern Immissionsschutzkonflikte ausgeschlossen werden können und die Versiegelung von Stellplatzflächen auf ein Mindestmaß beschränkt wird (Schotterfläche).

Die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan bewirkt noch keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen. Demzufolge zieht erst die Genehmigung des Vorhabens solche Eingriffe nach sich.

Die konkrete Eingriffsfläche kann daher erst mit den eingereichten Unterlagen der Genehmigung ermittelt werden. Behelfsweise wird als Eingriffsfläche von einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup> ausgegangen, dies entspricht dem östlichen, landwirtschaftlich genutzten Bereich.

Bewertung der Eingriffsfläche (landwirtschaftlich genutzte Flächen)  
teilweise Grundstücke Fl.Nrn. 103, 104 und 105, Gemarkung Meiling

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Boden	mittel (II)	Anthropogen überprägter, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderter Boden
Fläche	gering (I)	Geringfügige Erweiterung des Siedlungsgefüges
Wasser	gering (I)	Keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt (keine Betroffenheit)
Luft und Klima	gering (I)	gut durchlüftetes Gebiet, ländliche Lage ohne Belastungsklimata (keine Betroffenheit)
Arten und Biotope	gering (I)	Bereich mit geringer Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat, Erhalt der Gehölze im östlichen Teilbereich
Orts- und Landschaftsbild	gering (I)	Strukturarme Bereiche im westlichen Teilbereich, Erhalt der Eingrünungsstrukturen im östlichen Teilbereich

Die Eingriffsfläche wird gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung – zugeordnet. Der erwartete Versiegelungsgrad liegt über 0,35, es handelt sich daher um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 ist heranzuziehen.

Eingriffsfläche: ca. 900 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor: 0,3 bis 0,6  
Kompensationsflächenbedarf: 270 m<sup>2</sup> bis 540 m<sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich somit ein Kompensationsflächenbedarf von ca. **270 m<sup>2</sup> bis 540 m<sup>2</sup>**.

Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Kompensation des Eingriffs entsprechend zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Die für die Eingrünung des Parkplatzes vorgesehenen Flächen können evtl. als Ausgleichsflächen herangezogen werden. Neben der Eigenschaft zur Versickerung von Niederschlagswasser tragen diese Flächen zu einer Verbesserung des Ortsbildes sowie zur zusätzlichen Schaffung von Habitaten für Flora und Fauna bei. Eine naturschutzfachliche Aufwertung dieser Flächen und somit eine Eignung als Kompensationsfläche wäre somit gegeben.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der Methodik und 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 erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Siedlungsgebietes durch eine Parkplatznutzung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Fragestellungen bzgl. der vorhandenen und zu erhaltenden Eingrünungsstrukturen.

### **4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Die Flächennutzungsplanänderung zieht keinen Bedarf nach sich, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Baumaßnahme eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

### **4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Inhalt und Ziel der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung von Flächen für den ruhenden Verkehr am westlichen Ortsrand von Meiling. Ziel der Änderung ist es, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den Gasthof mit Landhotel „Seppelwirt“ im Ortsteil Meiling dauerhaft zu sichern – zur Entlastung der Anwohner und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit der Ortsverbindungsstraße in Richtung Auing. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen mit Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Kultur und Sachgüter sind bei Umsetzung der Änderung nicht zu erwarten.

Durch Versiegelung von strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Auswirkungen geringerer Erheblichkeit für die Schutzgüter Fläche, Arten und Biotope und Orts- und Landschaftsbild.

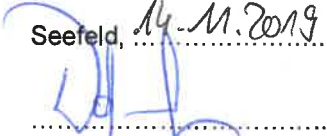
Es kommt zu einem Verlust der Ertragsfähigkeit des Bodens und Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den geplanten Parkplatz am Ortseingang beeinträchtigt.





Zur Kompensation des Eingriffes sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Der Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene der Genehmigung des Vorhabens abschließend ermittelt.

Seefeld, *14.11.2019*

  
.....  
Wolfram Gum  
1. Bürgermeister