



Otterfing, den 06.12.2024

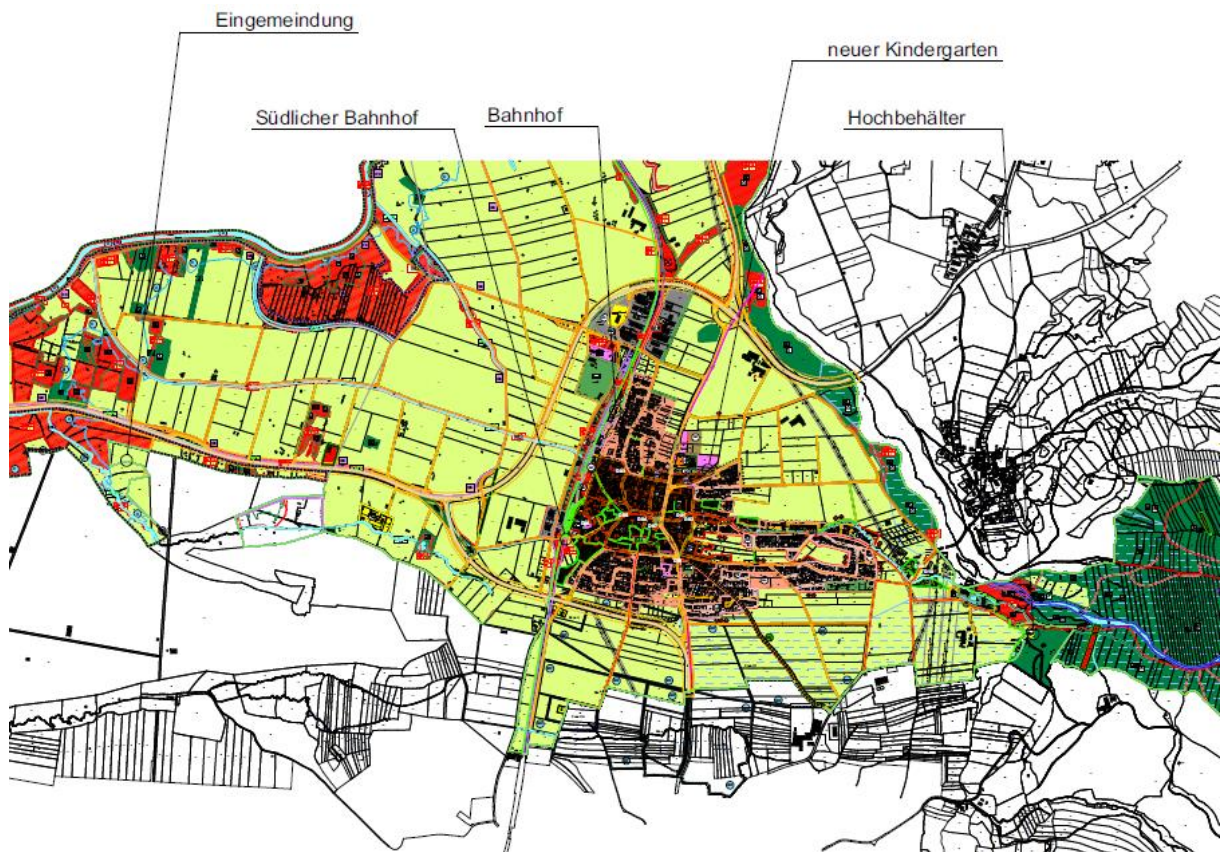
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

7. Änderung

Umweltbericht

Einleitung

Die Änderung umfasst 5 Teilbereiche, für die einzelne Abschnitte im Umweltbericht gebildet werden.



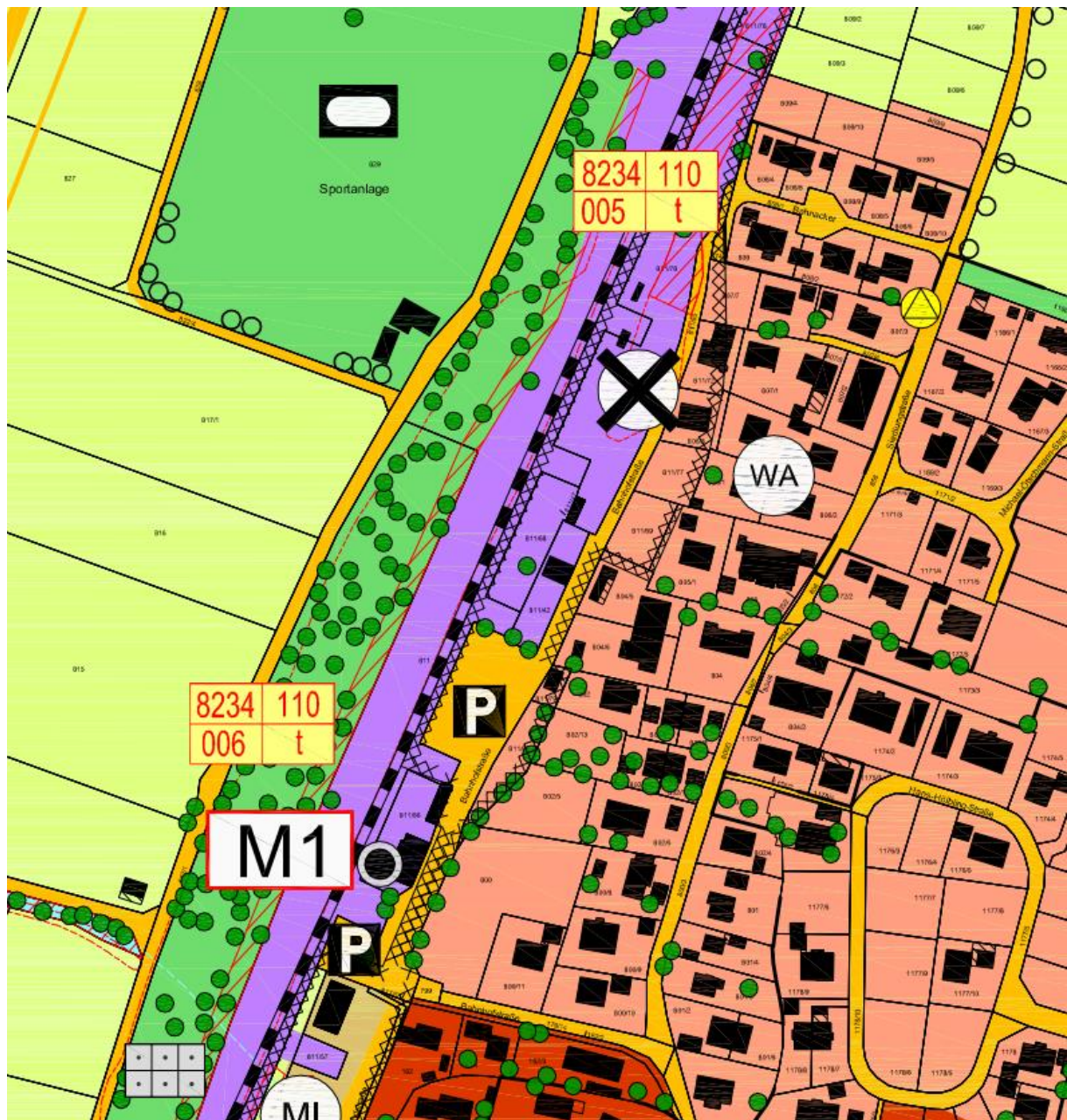
Übersicht der Änderungen im gesamten FNP

1 Bahnhof



Luftbild mit Parzellenkarte (Quelle Bayernatlas)

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Bestehender FNP



7. Änderung FNP

1.1 Begründung

Als innerörtliche Konversionsfläche besitzt das Bahnareal hohes Potenzial für die Entwicklung des Ortes und bietet sich für ein Wohngebiet an. Die geplanten Nutzungen stellen eine sinnvolle Ergänzung sowie Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen dar. Die Gemeinde Bichl schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung zukünftigen Wohnbedarfs.

1.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

SCHUTZGUT BODEN

Das Gebiet ist geprägt von vorherrschender Braunerde, gering verbreitet sind humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter) [Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Datenstand 2023]. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Bahnanlage erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Nutzung als Wohngebiet durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Stellplätzen in geringem Umfang. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA /LUFT

Kleinklimatisch gesehen hat die Fläche keine speziellen Eigenschaften. Durch neue Wohnbebauung werden keine negativen Effekte im Vergleich zur bestehenden festgeschriebenen Nutzung erwartet. Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad wird etwas höher als im Gebiet für Bahnanlage anzusetzen sein. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur geringfügig. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich. Im Wohngebiet wird eine oberflächennahe Versickerung festgesetzt werden. Vorausgesetzt, es werden keine Belastungen durch den Untergrund durch den Bahnbetrieb festgestellt.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist derzeit durch private genutzte Abstell- und Rasenflächen geprägt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Bahnanlagen führt das geplante Wohngebiet zu keinem geringen Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Eine differenzierte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung findet im Flächennutzungsplanverfahren nicht statt.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Erholung.

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Westen angrenzende, Bahnlinie ist bereits gegeben.

Durch die Nutzungsänderung und die dafür erforderlichen Stellplätze kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die neuen Gebäude können bei entsprechender Orientierung einen positiven Effekt für die östlich angrenzenden Wohngebiete haben. Da die Baukörper als Schallschutz dienen.

Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch die homogene Siedung der Gemeinde Bichl geprägt durch die Weiterführung der Wohnbebauung wird das Landschaftsbild nicht verändert. Es ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde an dieser Stelle nach wie vor das Sondergebiet für Bahnanlage bestehen bleiben. Die wertvolle innerörtliche Fläche bliebe weiterhin ungenutzt und es würden Potentiale der Innenentwicklung nicht genutzt werden.

1.4 Geplante Maßnahme zum Ausgleich

Im Flächennutzungsplan sind keine Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren werden dazu Regelungen getroffen.

1.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung in diesem Bereich ist für das Wachstum des Ortes prädestiniert. Auf Alternative Planungen wurde verzichtet. Der Standort des geplanten Wohngebietes ist wegen seiner optimalen Lage im Ortsgebiet und seiner geringen Umweltauswirkungen als sehr gut geeignet zu bewerten.

1.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

1.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlage vorgesehen. In dieser Fläche sind auch Bebauungen für den Bahnbetrieb möglich. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Wohngebiet wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung und die Lärmimmissionen etwas ungünstiger. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die bestehende Darstellung von geringer Erheblichkeit.

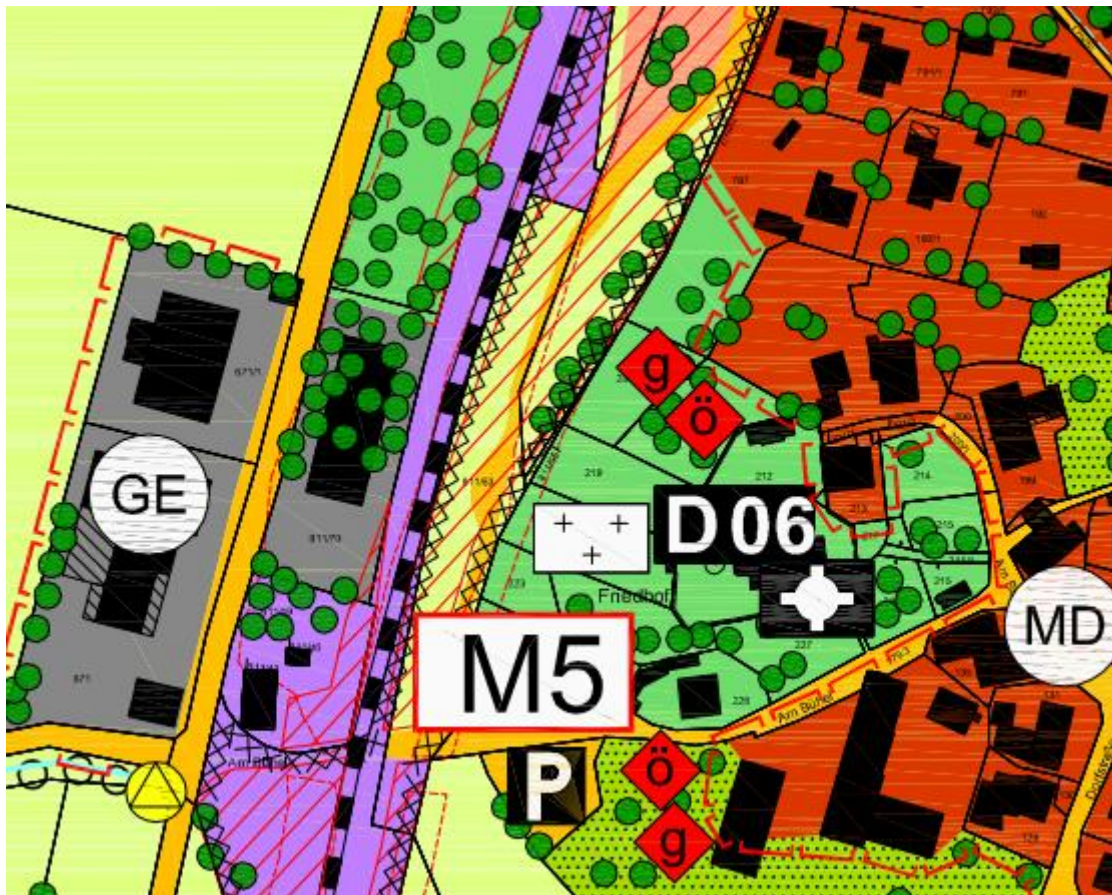
Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

2 Südlicher Bahnhof



Luftbild mit Parzellenkarte (Quelle Bayernatlas)

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Bestehender FNP



7.Änderung FNP

2.1 Begründung

Im festgesetzten MI südlich des Bahnhofs werden die Einbuchtungen für die Bahn bereinigt. Die gesamte Fläche wird MI. Dafür ist eine Anpassung des FNP nötig. Der Bebauungsplan «Südlicher Bahnhof» wird in diesem Bereich zeitgleich angepasst.

Im Süden werden Flächen für Stellplätze und Zufahrten ausgewiesen. Die Stellplätze auf FlurNr. 787/1 werden öffentlich und sich für Besucher des Friedhofs geplant. Die Zufahrt und weitere, private Stellplätze werden auf FlurNr. 209 errichtet.

2.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Bebauungsplanverfahren «Bebauungsplan „Südlicher Bahnhof“, Erweiterung» behandelt. Es wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

3 Hochbehälter



Luftbild mit Parzellenkarte (Quelle Bayernatlas)

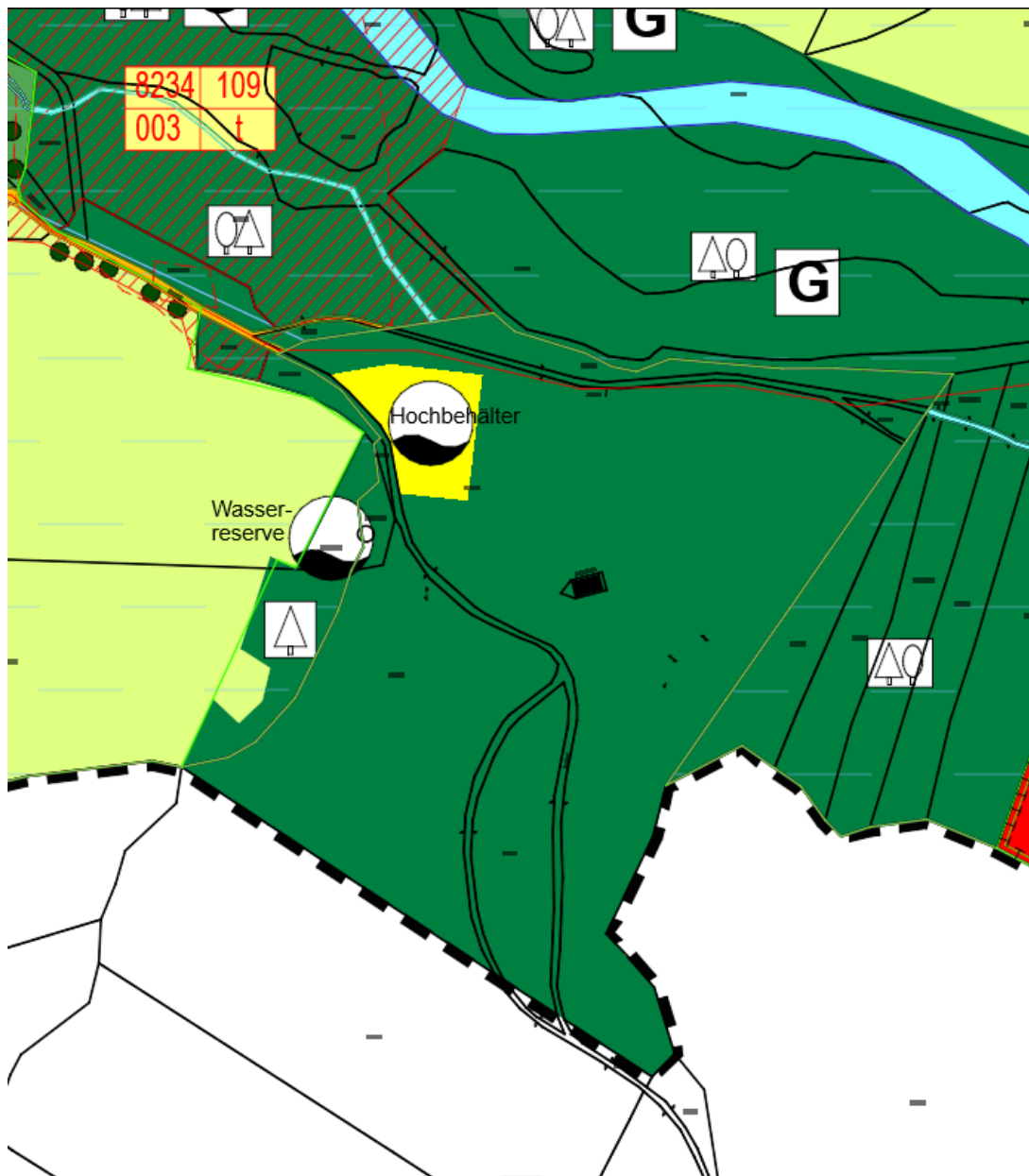
8234 109
003 t

Wasser-
reserve

G

2791

Bestehender FNP



7. Änderung FNP

3.1 Begründung

Die Flurnummer 2181 ist neu im Gemeindegebiet Bichl und wurde daher in den FNP aufgenommen. In der Fläche befindet sich der Hochbehälter, der für die Wasserversorgung notwendig ist. Um diesen herum wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

SCHUTZGUT BODEN

Das Gebiet ist geprägt von Bodenkomplex: Fels, O/C-Böden, Syrosem, Lockersyrosem, (Para-) Rendzina (humusreich) an Talhängen von Eng- und Kerbtälern sowie Rambla und Kalkpaterria in Bereichen mit Talsohle

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

[Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Datenstand 2023]. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Fläche nicht dargestellt. Aufgrund der Nutzung wird die Fläche als Waldfläche deklariert. Durch die geplante Bebauung wird die Versiegelung des Bereichs für den Hochbehälter durch das Gebäude und die Zufahrt erhöht. Aufgrund der kleinen Fläche ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Die Fläche des Sondergebiets Hochbehälter beträgt 1800m². Die Waldfläche, die zur Gemeindegebiet eingemeindet wird, beträgt ca. 30,000m².

SCHUTZGUT KLIMA /LUFT

Durch die geplante Nutzung eines kleinen Bereichs als Hochbehälter werden keine negativen Auswirkungen auf die Luftqualität erwartet. Es werden keine Luftverschmutzungen erwartet. Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad wird im Bereich des Sondergebiets deutlich höher als im Waldgebiet. Dieser Unterschied beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur geringfügig. Da die Fläche im Vergleich zu darum liegenden Waldfläche sehr gering ist. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist derzeit Waldgebiet. Das geplante Sondergebiet für Hochbehälter führt zu einem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tieren. Größere Tiere können aufgrund der kleinen Fläche in den umliegenden Wald ausweichen. Daher ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Eine differenzierte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung findet im Flächennutzungsplanverfahren nicht statt.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Die Fläche ist momentan Waldgebiet und wird zur Naherholung genutzt. Durch den Hochbehälter wird die zur Verfügung stehende Naherholungsfläche reduziert. Im Gegenzug wird die Erreichbarkeit des Gebiets durch den Ausbau von Wegen und Zufahrten verbessert.

Lärmimmissionen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Erholung.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch den Wald und die angrenzende Landwirtschaft geprägt. Bei der detaillierten Planung des Hochbehälters werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild genau untersucht. Die Höhe und Größe des Behälters richten sich nach technischen Gegebenheiten. Die Beeinträchtigung kann noch nicht abgeschätzt werden.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans kann die notwendige Infrastruktur für die Versorgung der Bevölkerung nicht errichtet werden. Daher muss der Flächennutzungsplan in dem Bereich angepasst werden.

3.4 Geplante Maßnahme zum Ausgleich

Im Flächennutzungsplan sind keine Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren werden dazu Regelungen getroffen. Die Maßnahme ist mit unter 2,000m² Fläche gering.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung richtet sich nach den technischen Gegebenheiten und den Verfügbarkeiten. Alternativen wurden geprüft. Die vorliegende Planung ist aus den oben genannten Gründen ausgewählt worden.

3.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist im genehmigten Flächennutzungsplan nicht enthalten, weil er erst eingemeindet wurde. Es handelt sich Waldfläche die dem entsprechend als «Waldgebiet» in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bichl übernommen wird. Innerhalb dieses Waldgebiets wird ein Hochbehälter geplant. Damit die kritische Infrastruktur errichtet werden, und die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden kann ist dies an dieser Stelle nötig.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die geringe Fläche der geplanten Maßnahme von mittlerer bis geringer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Noch nicht abschätzbar
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden Ausgleichsflächen geplant und ausgewiesen. Mithilfe dieser werden negative Auswirkungen auf die Umwelt abgemildert.

4 Neuer Kindergarten

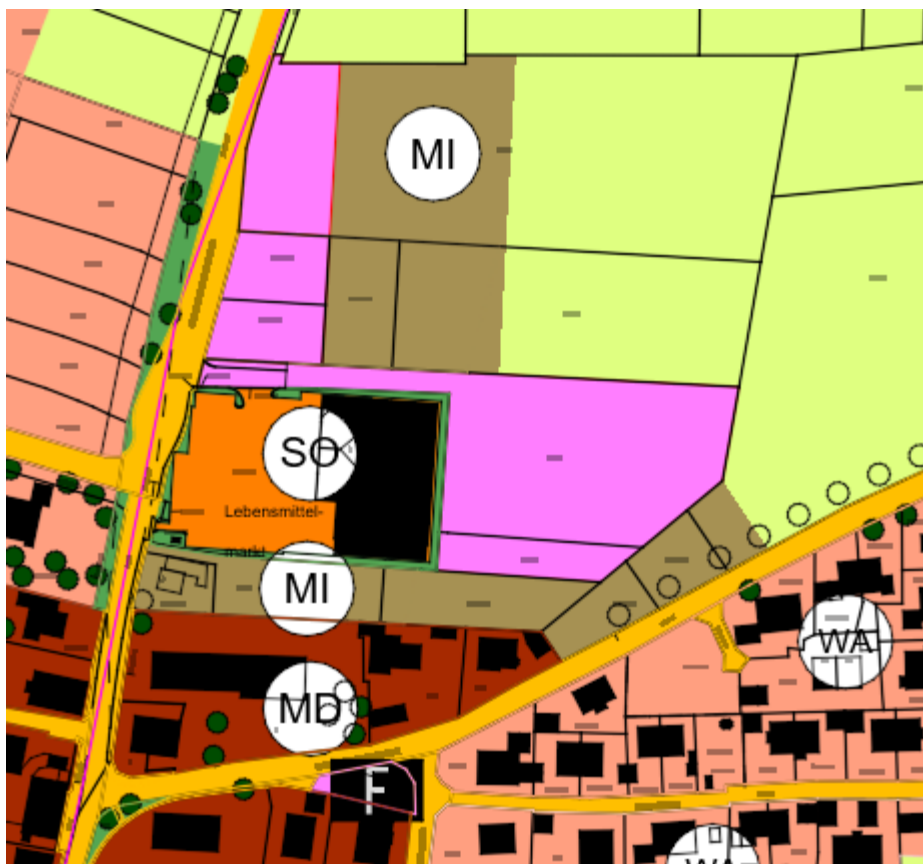


Luftbild mit Parzellenkarte (Quelle Bayernatlas)

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Bestehender FNP



7. Änderung FNP

4.1 Begründung

In dem Gebiet soll ein Kindergarten errichtet werden. Dafür ist nötig die landwirtschaftliche Fläche in ein Sondergebiet, resp. in ein Mischgebiet umzuwandeln.

Entlang der Alten Tölzer Str. soll nördlich der Straße gegenüber der bestehenden Bebauung eine neue Bebauung möglich sein.

Das Mischgebiet, dass auf Teilflächen der FlurNr. 1185/5 festgesetzt war wird auf die gesamte Fläche ausgedehnt.

Bei der FlurNr. 1188 wird die Fläche, die als Teilbereich als MI festgesetzt ist begradigt.

Durch die Umwidmung von MI-Flächen zu SO-Flächen entlang der Penzberger Str. werden diese um ca. 3140m² verkleinert. Durch die Vergrößerung der MI-Flächen entlang der Alten Tölzer Straße werden ca. 2500m² neue MI-Flächen geplant. Durch die Begradigung auf FlurNr. 1188 werden ca. 230m² zusätzliche MI-Fläche geplant Total wird durch die neue Planung die MI-Fläche um 410m² reduziert.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Bebauungsplanverfahren beleuchtet und abgewogen.

Die Flächen für SO-Kindergarten werden an dieser Stelle geplant, weil die Gemeinde keinen Zugriff auf innerörtlichen Flächen in der nötigen Größe hat, um den Kindergarten mit den nötigen Gebäuden und Freiflächen bauen zu können. Der Neubau des Kindergartens ist aufgrund der großen Nachfrage an Kindergartenplätzen nötig.

Die Flächen befinden sich an den Siedlungsrändern der Gemeinde und können über eine Arondierung geregelt werden.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

SCHUTZGUT BODEN

Das Gebiet ist geprägt von vorherrschender Braunerde, gering verbreitet sind humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-)Sand- bis Schluffkies (Schotter) [Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Datenstand 2023]. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Mischgebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Nutzung als Sondergebiet Kindergarten nicht. Sie wird aufgrund des hohen Freiflächenanteils eher geringer.

Bei der Änderung von «Fläche für die Landwirtschaft» in Mischgebiet oder Sondergebiet Kindergarten wird der Versiegelungsgrad erhöht. Durch Gebäude, Zufahrten und Stellplätze. Da die Fläche beträgt ca. 8,800m².

Daher ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA /LUFT

In dem Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind bereits Mischgebietsflächen ausgewiesen. Die Fläche des Mischgebiets verringert sich mit der aktuellen Planung um ca. 410m² daher sind im Vergleich zur vorhandenen Planung nicht mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Aus dem Sondergebiet Kindergarten werden keine negativen Immissionen erwartet.

Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Überdeckung des Grundwassers ausgeschlossen. Der Versiegelungsgrad wird höher als im Gebiet für Landwirtschaft anzusetzen sein. Dieser Unterschied

beeinflusst die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet jedoch nur geringfügig. Die erwarteten Auswirkungen sind daher nicht erheblich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist derzeit durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Mischgebiet führt das geplante Sondergebiet zu keinem nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Die Änderung von der landwirtschaftlichen Fläche zu Mischgebiet oder Fläche für Sondernutzung Kindergarten führt zu Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese können auf den Freiflächen der neuen Gebiete teilweise ersetzt werden. Daher sind Einwirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen, bezogen auf die Erholung.

Eine Vorbelastung des Gebietes ist durch die im Westen angrenzende, Straße und den Zu- und Abfahrtsverkehr des Lebensmittelmarkts ist bereits gegeben.

Durch die Nutzungsänderung und die dafür erforderlichen Stellplätze kommt es zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Diese bleiben aufgrund der geplanten Nutzungen im zulässigen Rahmen. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das Landschaftsbild ist durch die ebene landwirtschaftliche Fläche und die homogene Siedung der Gemeinde Bichl geprägt durch die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild nicht verändert. Es ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

WECHSELWIRKUNGEN

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

4.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde an dieser Stelle das Mischgebiet bestehen bleiben. Es gäbe keine Fläche für den notwendigen Kindergarten.

4.4 Geplante Maßnahme zum Ausgleich

Im Flächennutzungsplan sind keine Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im Bebauungsverfahren werden dazu Regelungen getroffen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Bichl hat keinen Zugriff auf alternative, geeignete Flächen für den neuen Kindergarten. Die Fläche für das Mischgebiet wird mit der angepassten Planung umstrukturiert, und in der Gesamtfläche leicht verkleinert.

4.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bereich ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan zum Teil als Fläche für Mischgebiet vorgesehen. Da der Kindergarten der Gemeinde neugebaut wird, sind dafür zusätzliche Flächen notwendig. Diese werden an den Ortsrand der Gemeinde geplant. Dort werden Mischgebietsfläche und Flächen für die Landwirtschaft mit anderen Nutzungen geplant. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung und die bestehende Darstellung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

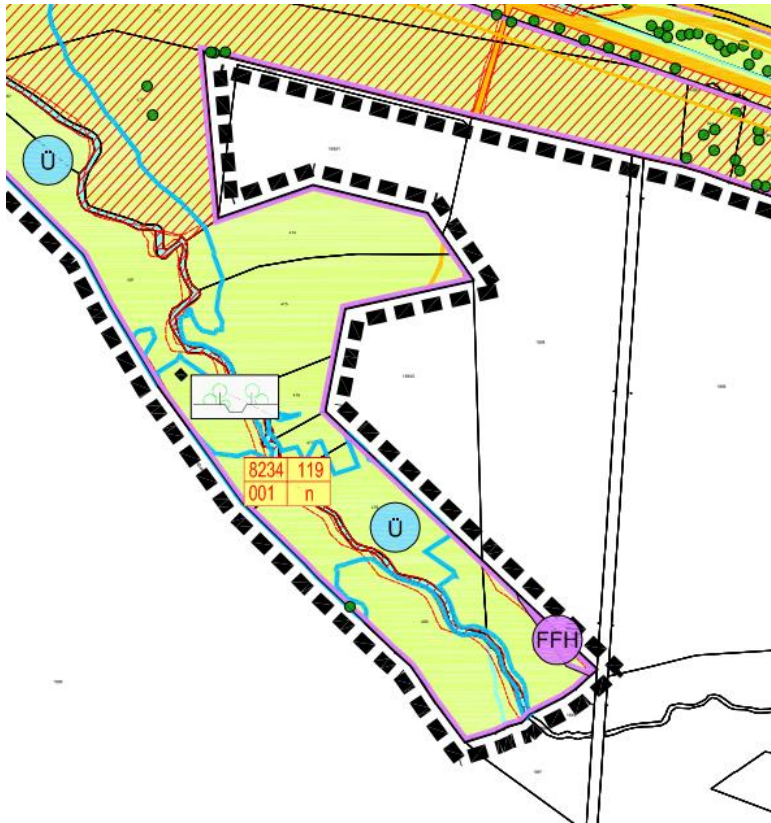
Die Fläche ist im aktuellen FNP zum Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden entsprechende Ausgleichsflächen geplant und ausgewiesen. Mithilfe dieser werden negative Auswirkungen auf die Umwelt abgemildert.

5 Eingemeindung

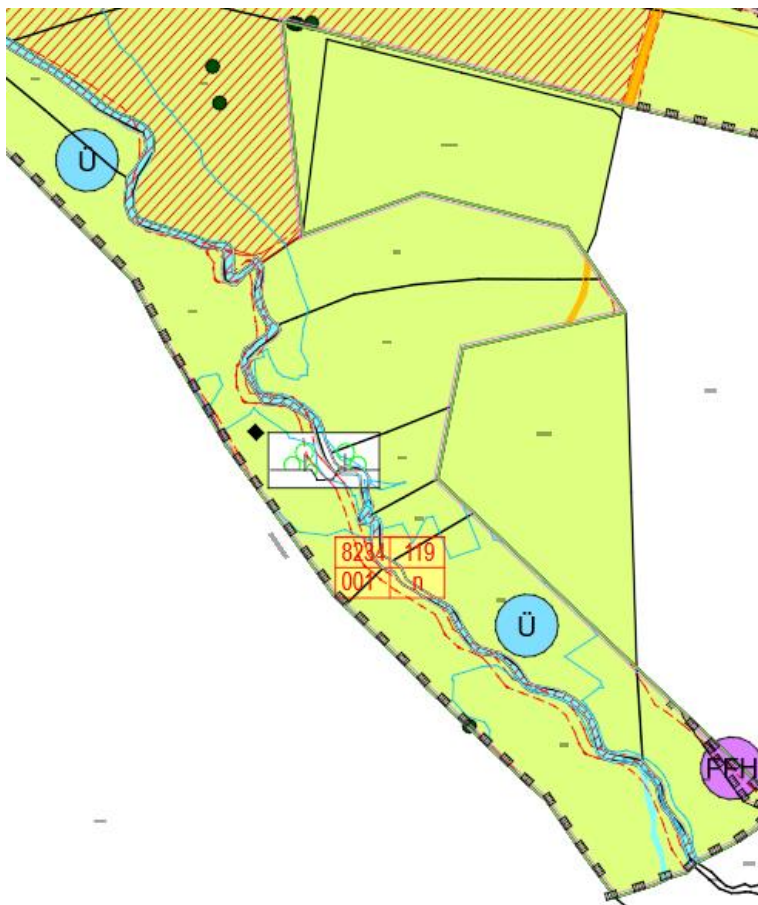


Luftbild mit Parzellenkarte (Quelle Bayernatlas)

7. Änderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Bestehender FNP



7. Änderung FNP

5.1 Begründung

Die beiden Grundstücke wurde eingemeindet und müssen in den FNP aufgenommen werden.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Flächen werden als landwirtschaftliche Fläche in den FNP aufgenommen. Dies entspricht der aktuellen Nutzung. Daher sind keine negativen oder positiven Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.



Planverfasser:



Zach Architekten GmbH
Architekten und Stadtplaner
Staudenfeldweg 18 | 83624 Otterfing
Tel.: + 49 - (0) 8024 - 91385
Fax: + 49 - (0) 8024 - 49177
email: zach_architekten_gmbh@gmx.de
www.zacharchitektengmbh.de