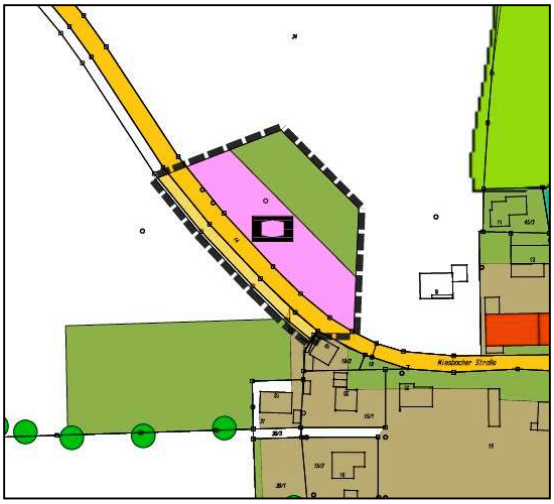
Umweltbericht zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Warngau einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Fassung vom: 16.09.2024
Geändert am: 01.09.2025

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet umfasst einen im südöstlichen Gemeindegebiet Warngau, am westlichen Rand des Ortsteiles Wall gelegenen Bereich, der im Südwesten mit der Kreisstraße MB 10 abschließt. Der Änderungsbereich ist unmittelbar von landwirtschaftlich genutzten Flächen und im Weiteren von Sportflächen im Süden und Verkehrs-, Siedlungs-, und Waldflächen umgeben.	Im Zuge der 20. Flächennutzungsplanänderung wird das Plangebiet im Anschluss an die Kreisstraße als Fläche für Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen aufgenommen, im Norden des Änderungsbereiches wird eine umfängliche Grünfläche eingeplant. Die Kreisstraße MB 10 (Miesbacher Straße) wird als Verkehrsfläche beibehalten.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch Darstellung der Fläche für Gemeinbedarf sollen in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Kindergarten Wall“ die planerischen Voraussetzungen zum Neubau eines Kindergartens geschaffen werden, um damit den bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen zu decken. Das grünordnerische Konzept wird bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer umfänglichen Grünfläche zur Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche vorbereitet und im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan konkretisiert und verbindlich verankert.
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft, die Kreisstraße MB 10 als Straßenverkehrsfläche dargestellt.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Das Plangebiet ist durch versiegelte Flächen (Straße, Radweg) und einem kleinen gepflasterten Bereich mit offenen Fugen am östlichen Ende des Radweges geprägt. Entlang der Straße und des Radweges sind Straßenbegleitgrün und Blühstreifen angelegt. Im Südosten steht südlich der Pflasterfläche in einer intensiv genutzten Wiese eine mächtige Eiche. Die nördlich an die Straße angrenzende Fläche, auf welche der Kindergarten errichtet werden soll, stellt sich als artenarme Intensivwiese dar. Während den versiegelten Flächen keine, der Pflasterfläche, dem Straßenbegleitgrün und der Intensivwiese eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume beizumessen ist, kommt dem Blühstreifen eine mittlere und der Eiche eine hohe Bedeutung für Pflanzen und Tiere zu.	Im Zuge der Realisierung der Planung gehen durch den geplanten Kindergartenbau mit Erschließungs- und Nebenflächen intensiv genutzte Grünlandflächen verloren, welchen aktuell eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist. Die Flächen mittlerer und höherer Bedeutung liegen außerhalb des Eingriffsbereichs und werden erhalten. Zugleich wird durch die geplante Neupflanzung von Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Bebauung führt somit in der Gesamtschau zu geringen Auswirkungen für Flora und Fauna.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 sind im Plangebiet Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) vorherrschend, die sich gemäß digitaler geologischer Karte 1:25.000 auf Schmelzwasserschottern der rißzeitlichen Hochterrasse bildeten. Die Schotter sind aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig zusammengesetzt. Im Zuge der schon Jahrzehnte andauernden menschlichen Nutzung wurden die Böden im Plangebiet anthropogen überprägt (mittlere Bedeutung). Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich der rißzeitlichen Hochterrasse und der Zusammensetzung des Bodens und Gesteins ist von einem hohem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Auch die Vegetation zeigt keine Anzeichen eines oberflächennahen Grundwasserstandes (mittlere Bedeutung). Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt als Kaltluftentstehungsflächen eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft zu (geringe Bedeutung).	Mit der Errichtung des Kindergartens gehen landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen durch Versiegelung und Nutzungsänderung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche, wobei aufgrund der geringen Eingriffsfläche die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gering sein werden. Durch Pflanzmaßnahmen, die im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes insbesondere in der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche zu verankern sind, können die Auswirkungen weiter reduziert werden.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist durch die Lage im Übergang von der bestehenden Siedlungsfläche zur angrenzenden land-, forstwirtschaftlich und als Sportfläche genutzten Flur geprägt. Die stark befahrene Kreisstraße MB 10 stellt eine Vorbelastung dar. Positiv sind die im Südosten stehende mächtige Eiche sowie die den Radweg begleitenden Blühstreifen zu werten. Die nördlich der Kreisstraße gelegene Fläche, auf der der Kindergarten errichtet werden wird, zeichnet sich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung aus, strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume oder Gehölze fehlen, so dass der Eingriffsfläche eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen ist. Dagegen haben der Blühstreifen und die mächtige Eiche eine mittlere bzw. hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die stark befahrene Kreisstraße stellt eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Das Plangebiet verfügt über keine besondere Erholungseignung.	Durch die Errichtung des Kindergartens wird das Landschaftsbild verändert, wobei die Auswirkungen aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung, der bestehenden Vorbelastung durch umliegende Siedlungs-, Verkehrs- und Sportflächen sowie aufgrund umfassender Eingrünungsmaßnahmen gering sein werden. Von Norden wird das Gebäude zudem aufgrund bestehender Waldflächen nicht einsehbar sein.
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Es liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) im Änderungsbereich vor.	Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für das Schutzgut Mensch aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche zu. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.	Die landwirtschaftliche Produktionsfläche wird zugunsten der Kindergartenfläche reduziert. Mit dem Kindergarten wird dem bestehenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen Rechnung getragen.
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.	
"Nullvariante"	Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die Fläche nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass der Kindergarten Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch nehmen wird. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und kommunaler Bauleitplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, Rechnung getragen. Zudem werden durch eine umfängliche Gebietseingrünung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemindert.	
Planungsalternativen	Zu den mit der Planung verfolgten Zielsetzungen, die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung des Kindergartens als Ersatz für den bestehenden Kindergarten Wall auf einer Fläche im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen zu schaffen, die zudem eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist und die durch eine umfängliche Gebietseingrünung qualitätsvoll in die Umgebung eingebunden werden kann, bestehen keine grundsätzlichen Alternativen.	

	Bestand	Planung
Kompensations-bedarf / Kompensations-maßnahmen	Der Kompensationsbedarf wurde im Detail im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Kindergarten Wall“, Gemeinde Warngau ermittelt, zugleich werden dort entsprechende Maßnahmen zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen festgesetzt (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35).	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	
Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen: - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de) - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (http://fisnat.bayern.de/finweb/) - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas - Gemeinde Warngau: Flächennutzungsplan der Gemeinde Warngau	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Es sind keine Monitoringmaßnahmen erforderlich.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen durch Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Kindergartens geschaffen werden. Zugleich kommt bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch Darstellung einer umfänglichen Grünfläche die Planungsabsicht zum Ausdruck, den Kindergarten qualitätsvoll in die Umgebung einzubinden. Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von ca. 0,35 ha Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Bebauung und Erschließung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf eine zur Zeit intensiv genutzte Grünlandfläche aus. Durch die Anbindung an eine bestehende Bebauung sowie durch Konzentration auf Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung und zur Minderung der Auswirkungen auf die Umwelt geleistet. Zugleich wird bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein grünordnerisches Konzept verankert, das im Rahmen der Ausgestaltung des Bebauungsplanes zu detaillieren ist, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft weiter zu verringern. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen werden im verbindlichen Bebauungsplan naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgelegt.	