

23. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: März 2025

Projekt: 24823

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -0
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Lea Baumer, M. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	3
3.2 Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
4. Bestand und Änderung sowie deren Auswirkungen, Alternativen	4
4.1 Tatsächliche Ausgangssituation	4
4.2 Änderung	4
4.3 Auswirkungen der Planung	5
4.4 Alternativen	5
5. Umweltbericht.....	5
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	5
5.1.1 Landes- und Regionalplanung.....	6
5.1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
5.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	8
5.3 Merkmale des Vorhabens	8
5.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung.....	8
5.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch.....	8
5.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung.....	9
5.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	9
5.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	10
5.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	10
5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	10
5.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	11
5.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
5.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung	14
5.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	15
5.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	16

5.6.4	Schutzgut Fläche	18
5.6.5	Schutzgut Boden	19
5.6.6	Schutzgut Wasser	22
5.6.7	Klima und Lufthygiene.....	24
5.6.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	25
5.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
5.6.10	Wechselwirkungen	29
5.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	30
5.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	31
5.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	32
5.9.1	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	32
5.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	32
5.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	33
5.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	33
5.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	34
5.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
Literatur- und Quellenverzeichnis		37

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Bereich „Am Bergfeld“ ist durch die Gemeinde Warngau die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung durch den Pfarrhof, den Kindergarten sowie die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich derzeit als Grünfläche dargestellt. Durch eine Anpassung des FNPs mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ soll der Bestand gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Warngau in der Gemarkung Warngau (siehe folgende Karte).



Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet)– ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 BayStMFH; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummer 177 T der Gemarkung Warngau und weist eine Größe von circa 0,697 ha auf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau hat in seiner Sitzung vom 16.07.2024 den Beschluss gefasst, den FNP für die überplanten Flächen der Flur Nr. 177 T der Gemarkung Warngau zu ändern.

Unter Anerkennung der örtlichen Ausprägung, in Form des Friedhofs als Fläche für den Gemeinbedarf, ist eine Darstellung des Änderungsbereichs als „Fläche für den Gemeinbedarf“ vorgesehen.

Die vorliegende Änderung des FNP basiert auf diesem Konzept. Sie entspricht der ortsplannerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Landes- und Regionalplanung

Allgemeine Vorgaben und Ziele

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 17 (RP 17) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Warngau wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2020 (Entwurfsstand 06.2021) als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Die Gemeinde ist entsprechend des Regionalplans nicht als zentraler Ort ausgewiesen, noch liegt sie an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 17 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 17 A I 2.2 G 2020).

Im allgemeinen ländlichen Raum soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot zu erhalten und weiter zu stärken (RP 17 B II 1.1 G 2020).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 17 B I 1. G 2020).

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (RP 17 B I 2. Z 2020).

Die soziale und kulturelle Infrastruktur soll im Sinn gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen entwickelt werden, sodass ein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Die Anzahl der Kindergärten ist bedarfsgerecht zu erhöhen. (RP 17 VI Z 1 1)

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 17 B II 1.1 Z 2020).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 17 II 1. G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot

Gem. Ziel B II 1.6 und 2.7.2 (2020) des RP 17 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Anbindegebot gemäß LEP 3.3 G bzw. Z (2020)).

Der Änderungsbereich ist als Teil des Siedlungsgefüges zu beurteilen und stellt keine Bandartige Entwicklung dar. Entsprechend des Handlungsleitfadens für Friedhöfe ist die Erweiterung des Bestandes am Ortsrand orientiert.

Flächenbedarf

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll

die Flächeninanspruchnahme reduziert und die vorhandenen Flächenpotenziale effizient genutzt werden.

Gemäß LEP 3.2 Z sind die vorhandenen Potenziale möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung stellt aufgrund des Baubestandes einen Sonderfall dar. Nach der derzeitigen Einschätzung entspricht die Planung den Flächenspargeboten.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Ortsrandlage ist im Falle einer weiteren Bauleitplanung auf eine möglichst schonende Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild zu achten. Es wird empfohlen, die Planung diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Warngau in der Gemarkung Warngau (siehe folgende Karte).

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummer 177 T der Gemarkung Warngau und weist eine Größe von circa 0,697 ha auf. (siehe folgende Karte).

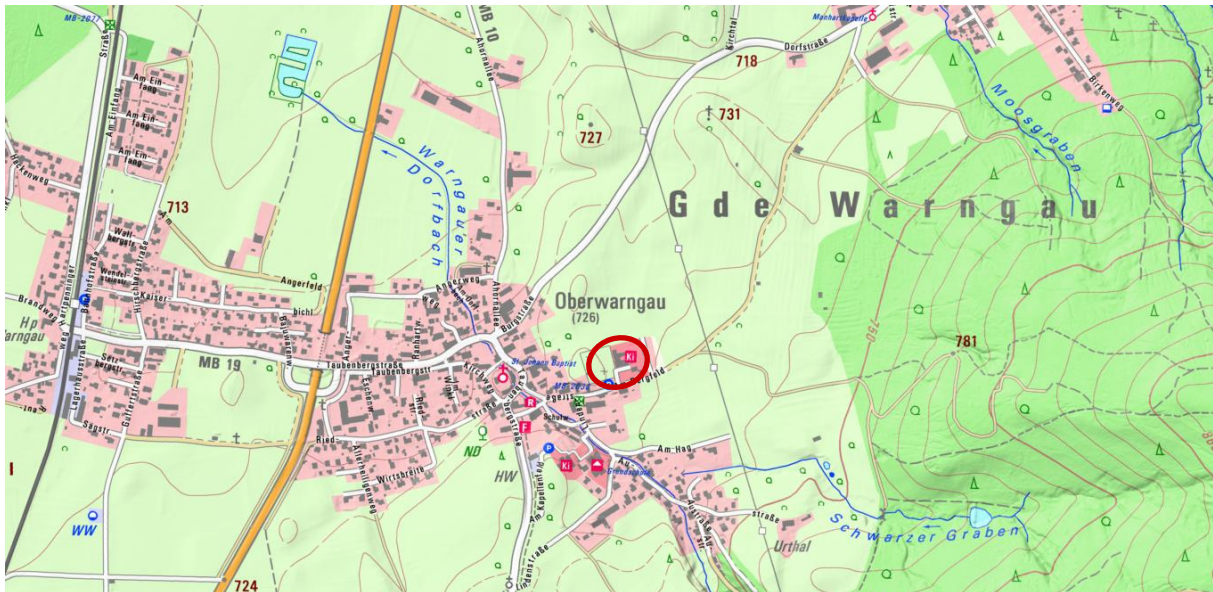


Abb. 2 Übersichtplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 BayStMFH; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

3.2 Darstellung in Bauleitplänen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1977) der Gemeinde stellt den überplanten Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dar.

Im Anschluss an das Plangebiet befinden sich Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen sowie der südlich und westlich angrenzende Friedhof, der als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet ist. Im Nahbereich befinden sich Wohnnutzungen und einzelne Gebäude für die Landwirtschaft. Die Bereiche mit Bebauung im Nahbereich sind als Dorfgebiet (MD) entwickelt.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an die Ortsstraße „Am Bergfeld“.

Eine verbindliche Bauleitplanung gem. § 30 BauGB liegt für das überplante Gebiet nicht vor. Der Bereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

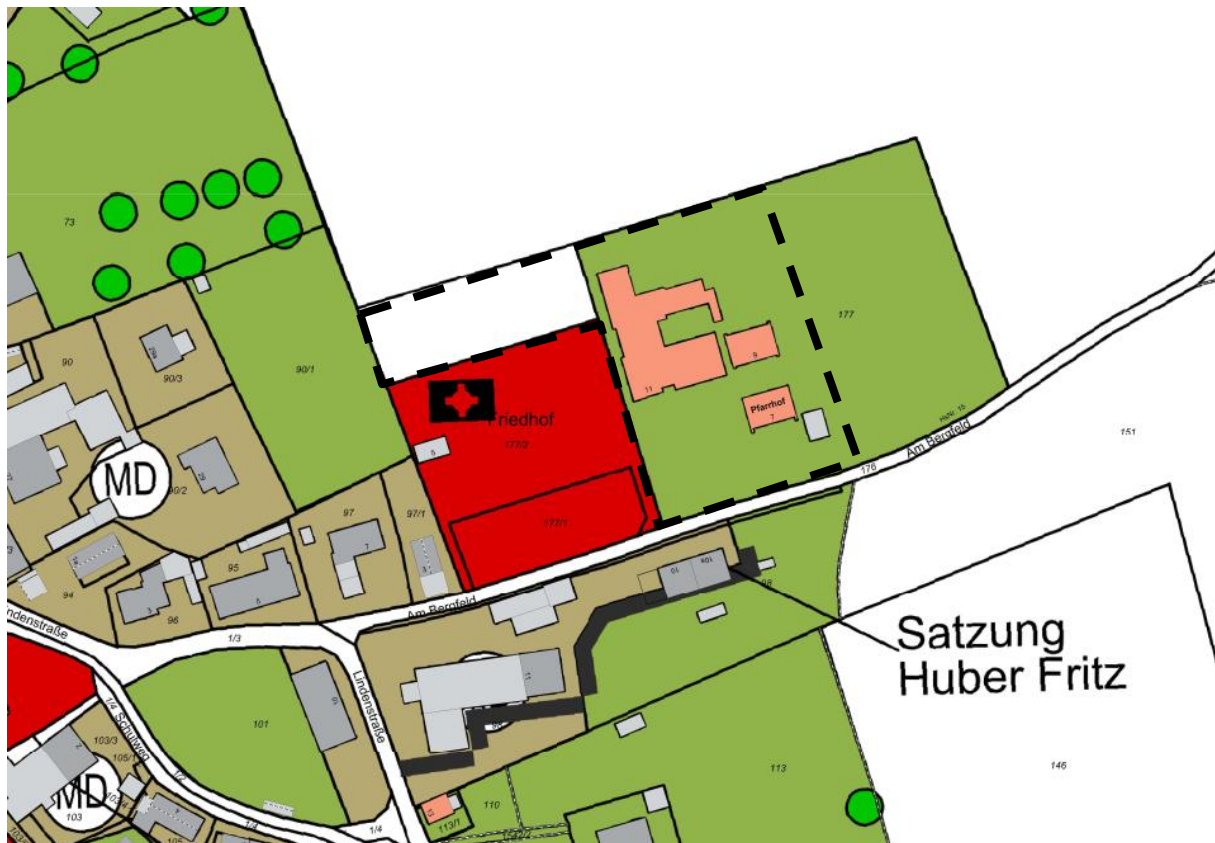


Abb. 3 Auszug aus FNP mit Kennzeichnung d. Änderungsbereichs (schematisch schwarz gestrichelt umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © 1977 Gemeinde Warngau

4. Bestand und Änderung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

4.1 Tatsächliche Ausgangssituation

Das Grundstück Flur Nr. 177 T wird bereits als Fläche mit Gebäuden für den Gemeinbedarf genutzt. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich bereits ausgebaute Erweiterung des örtlichen Friedhofs, der Kindergarten und der Pfarrhof. Das Teilstück der Flurnummer außerhalb des Änderungsbereichs ist als Fläche zum Aufstellen von Containern gestaltet.

Für die Ortsstraße „Am Bergfeld“ liegen keine Informationen zur Lärm oder Verkehrsbelastung vor. Die Straße ist im weiteren Verlauf nach Nordosten einspurig gestaltet und stellt keine Verbindungsstraße mit mittlerer oder hoher Frequentierung dar.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben.

Die Grünanlagen der bestehenden Gebäude sind durch Bäume und Gehölze geprägt und weisen einen allgemein guten Pflegezustand auf. Es besteht eine deutliche gärtnerische Prägung. Biotope der amtlichen bayerischen Biotopkartierung befinden sich nicht innerhalb oder angrenzend zum Änderungsbereich.

4.2 Änderung

Die Gemeinde Warngau möchte mit der Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Teilstück der Flurnummer 177 T der Gemarkung und Gemeinde Warngau eine Aktualisierung des zentralen Planwerks der Gemeinde durchführen.

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden Nutzungen geprägt, und soll auch weiterhin als Gemeinbedarfsfläche genutzt werden.

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist gesichert. Der Änderungsbereich grenzt an den bereits als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichneten Friedhof an. Im Umfeld der Planung befinden sich Grünflächen, Flächen zur Landwirtschaft sowie der westlich gelegene im Zusammenhang bebaute Bereich von Warngau der in den umliegenden Bereichen zum Plangebiet als Dorfgebiet entwickelt ist.

4.3 Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet weist bereits eine Nutzung entsprechend der geplanten Darstellung auf. In Bezug auf das Ortsbild, Immissionen / Emissionen, Erschließung und die technische Infrastruktur ergeben sich keine Änderungen.

4.4 Alternativen

Durch die vorliegende Änderung findet eine Aktualisierung der Darstellung des Flächennutzungsplans statt. Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auch ohne die darstellerische Anpassung des Planwerks würden die Nutzungen weiterhin bestehen bleiben.

Als darstellerische Alternative im Flächennutzungsplan wäre auch eine Entwicklung als Sondergebiet „Pfarrhof, Kindergarten und Friedhof“ möglich.

5. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im Bereich „Am Bergfeld“ ist durch die Gemeinde Warngau die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung durch den Pfarrhof, den bestehenden Kindergarten sowie die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich derzeit als Grünfläche bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch eine Anpassung des FNPs mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ soll der Bestand gesichert und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Warngau in der Gemarkung Warngau (siehe folgende Karte).



Abb. 4 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet)– ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 BayStMFH; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst die Grundstücke Flurnummer 177 T der Gemarkung Warngau und weist eine Größe von circa 0,697 ha auf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau hat in seiner Sitzung vom 16.07.2024 den Beschluss gefasst, den FNP für die überplanten Flächen der Flur Nr. 177 T der Gemarkung Warngau dahingehend zu ändern, dass für diesen Bereich zukünftig eine Darstellung als Sondergebiet „Pfarrhof und Kindergarten“ erfolgt.

Im Rahmen der Ausarbeitung, wurde unter Anerkennung der örtlichen Ausprägung, in Form des Friedhofs als Fläche für den Gemeinbedarf, eine Anpassung der angestrebten Darstellung vorgenommen. Die Darstellung des Änderungsbereichs erfolgt nun als „Fläche für den Gemeinbedarf“.

Die vorliegende Änderung des FNP basiert auf diesem Konzept. Sie entspricht der ortsplannerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

5.1.1 Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 17 (RP 17) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Warngau wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2020 (Entwurfsstand 12.2021) als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Die Gemeinde ist entsprechend des Regionalplans nicht als zentraler Ort ausgewiesen, noch liegt sie an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G 2020). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G 2020).

Im allgemeinen ländlichen Raum soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot zu erhalten und weiter zu stärken (RP 18 B II 1.1 G 2020).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G 2020).

Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden (RP 18 B I 2. Z 2020).

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden (RP 18 B I 2.1 Z 2020).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot

Gem. Ziel BII 1.2 G des RP 17 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Siedlungstätigkeit wird der regionalen Raumstruktur sowie den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere an das ÖPNV-Angebot angepasst (RP 17 BII 1.2 G). Der Standort ist an den örtlichen Straßenverkehr angeschlossen. Bushaltestellen des regionalen Verkehrsverbunds sind fußläufig erreichbar.

Flächenbedarf

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtliche Sicherung des Erweiterungsbereichs des Friedhofs, des Pfarrhofs sowie des Kindergartens. Die vorliegende Änderung entspricht den bereits hergestellten örtlichen Gegebenheiten, welche sich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung an der umgebenden Bebauung orientieren.

Der Geltungsbereich ist an die bestehenden Siedlungsbereiche der Gemeinde angebunden. Das Areal liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Damit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2 Z). Die Planung entspricht diesem Ziel, da es sich um eine Konversionsfläche bzw. um eine Sicherung des Bestandes handelt.

Notwendige Erschließungs- und Stellplatzflächen zwischen geplanter Bauflucht und öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemeinsam genutzt werden. Belange des Orts- und Landschaftsbildes sind dabei, unter Gewährleistung einer gesicherten Ein- und Durchgrünung, zu berücksichtigen.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, ein gesundes Wachstum anzuregen und durch vorsorgliches Baulandmanagement entsprechende Bauflächen zukünftig bereit zu stellen.

5.1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1977) der Gemeinde stellt den überplanten Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche dar.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Fläche des Gemeinbedarfs. Auf ihr befindet sich der örtliche Friedhof, an den im Westen ein allgemeines Dorfgebiet sowie eine Grünfläche anschließt. Südlich des Änderungsbereichs grenzt die Ortsdurchgangsstraße „Am Bergfeld“ an das Gebiet. Im Anschluss befindet sich ebenfalls ein allgemeines Dorfgebiet mit weiteren gekennzeichneten Grünfläche.

Die Flächen im Norden und Osten sind Flächen für die Landwirtschaft.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich rund um die bestehende Kirche, sowie im Bereich der Friedhofserweiterung mehrere landschaftsbildprägende Baumgruppen und Einzelbäume.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend befinden sich keine europäischen oder nationalen Schutzgebiete oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Eine verbindliche Bauleitplanung gem. § 30 BauGB liegt für das überplante Gebiet nicht vor. Der Bereich ist als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

5.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Planung sieht eine Bestätigung der bestehenden Nutzungen vor. Innerhalb der Fläche befindet sich der örtliche Pfarrhof, der Kindergarten sowie die Erweiterungsbereiche des Friedhofs. Die Gebäude und dazugehörigen Außenanlagen wurden entsprechend des örtlichen Bedarfs dimensioniert. Durch den etablierten Gehölz- und Baumbestand am nördlichen Rand des Änderungsbereichs sowie innerhalb des Plangebiets findet ein harmonischer Übergang des bebauten Bereichs in die offene Landschaft statt.

Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedungsflächen dar. Die nördlich gelegenen Flächen werden als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Die Grünflächen entlang der Ortsstraße gestalten den östlichen Ortseingangsbereich von Warngau.

Die Änderung sieht die Darstellung des gesamten Bereichs in einer Größe von etwa 0,697 ha als Fläche für den Gemeinbedarf vor. Auf eine differenzierte Flächenbilanzierung des Änderungsbereichs wird daher verzichtet.

5.3 Merkmale des Vorhabens

5.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

5.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch liegt im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Warngau grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

5.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrandbereich des Hauptortsteils Warngau. Südlich des überplanten Bereichs grenzt die Ortsstraße „Am Bergfeld“ an das Gebiet an und wird durch diese erschlossen.

Entsprechend Lärmbelastungskataster Bayern sind durch Hauptverkehrsstraßen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allgemein können durch das Verkehrsaufkommen der Ortsstraße jedoch grundsätzlich mögliche Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen u.Ä. nicht ausgeschlossen werden.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Die vorliegende Planung orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung entsteht kein zusätzliches Baurecht. Negative Auswirkungen sind somit im geringen Maß bereits vorhanden, werden aber nicht neu generiert.

5.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten. Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 04.09.2024).

Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das städtebauliche Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

Es wird zudem allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (Onlinenabfrage vom 04.09.2024).

Allgemein dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet bislang nicht vor.

5.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungsgebiete

Der Geltungsbereich der Änderung ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Nördlich und östlich des Planungsgebiets befinden sich ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland). Im Süden und Westen schließt der dörflich geprägte, im Zusammenhang bebaute Bereich von Warngau an das Planungsgebiet.

Eine Veränderung dieser Bereiche mit negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben.

Es ergeben sich dadurch weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

5.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Warngau einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig können entsprechende Festsetzungen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung getroffen werden.

Die Änderung stellt bereits bestehende städtebauliche Entwicklungen dar. Eine Veränderung der Bestandssituation mit dem ortsüblichen Verkehrsaufkommen ergibt sich nicht aus der vorliegenden Planung.

5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVP-G durchzuführen.

5.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	Durch die vorliegende Planung sind keine wesentlichen Emissionen zu erwarten.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. 	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.
BBodSchG, BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. 	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt.
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, 	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge 	<p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	<p>Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete beziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden untersucht und bilanziert.</p> <p>Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung können Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen (Minimierungsmaßnahmen) werden.</p> <p>Der Änderungsbereich inkludiert die Fläche des Pfarrhofs und Erweiterungsbereiche des Friedhofs mit einer hohen Erholungsfunktion und sichert diese Nutzung.</p>
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet.</p> <p>Auf der Ebene des Flächennutzungsplans finden keine Eingriffe im Sinne der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung statt.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP); Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien EEG	<ul style="list-style-type: none"> - Die Gemeinde Warngau ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung: <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, - Verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien, - Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. 	<p>Die Festlegung des Planungsgebiets berücksichtigt die Ziele der Raumordnung.</p> <p>Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p> <p>Die Versiegelung wird durch die Nachnutzung einer bereits genutzten und zum Teil versiegelten Fläche beschränkt bzw. begrenzt.</p> <p>Eine grundsätzliche Alternative, wie die Nullvariante ist bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben, da der Bestand nicht mehr der Darstellung entspricht.</p> <p>Als Planungs- und Informationswerk ist der Flächennutzungsplan an die realen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p>Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Nutzung geprägt.</p> <p>Die äußere und innere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten.</p>
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Miesbach	<p>Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Miesbach sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt im Bereich der BayernNetzNatur-Projekte 186 „Magerrasenverbund Oberland – ein Projekt zum Schutz von Busch-Nelke, Kreuzotter und weiteren gefährdeten Arten“ und im Bereich des Projekts 162 „Streuwiesen am Taubenberg“</p>	<p>Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen des Landschaftsplans der Gemeinde Warngau werden keine besonderen Ziele für das überplante Gebiet formuliert.</p>
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan LP	Darstellung des Planungsgebiets als Grünfläche.	Der FNP mit LP wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten nach dem städtebaulichen Leitgedanken der Gemeinde angepasst.

Tab. 1 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

5.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Warngau.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan rückwirkend für eine bereits vorhandenen Baubestand geändert. Die Einschätzung der Anlage und betriebsbedingten Wirkungen orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet wurden und werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

5.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

5.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Ortsstraße „Am Bergfeld“. Wesentliche Belastungen durch die Straße sind nicht bekannt.

Westlich des Gebiets, in einer Entfernung von etwa 680 m verläuft die Bundesstraße B318. Entsprechend der Straßenverkehrszählung durch das StMWBV im Jahr 2021 liegen auf der Bundesstraße B 318 für den Abschnitt „Warngau“ (Zählstelle 81369203) folgende Werte vor:

Durchschnittl. tägl. Verkehrsbelastung DTV:	16.871
Durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke [KFZ/24 h] des Leichtverkehrs (Krad, PKW und Lieferwagen):	16.125
Durchschnittl. tägl. Verkehrsstärke [KFZ/24 h] des Schwerverkehrs:	746

Zur Umsetzung der im Jahr 2002 verabschiedeten europäischen Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EG-Umgebungslärmrichtlinie) hat das Bayerische Landesamt für Umwelt LfU für eine einheitliche und wirtschaftliche Datenerhebung und -bereitstellung ein sogenanntes Lärmbelastungskataster (LBK Bayern) ausgebaut. Entsprechend dem Lärmbelastungskataster Bayern des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind keine relevanten Belastungen durch Verkehrslärm verzeichnet.

Aus schalltechnischer Sicht sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Hindernisse gegen die geplante Entwicklung zu erkennen.

5.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen vorgesehen. Durch den Änderungsbereich entstehen keine baubedingten Beeinträchtigungen.

5.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Flächen für den Allgemeinbedarf stellen aufgrund der ausgeübten Nutzungen keine Belastungen für das Schutzgut Mensch durch Lärm dar.

Die ausgeübten Nutzungen führen zu einem durch Anlieger geprägten Verkehrsaufkommen. Grundsätzlich entstehen durch den Individualverkehr durch Straßenlärm Immissionen. Eine ortsunübliche Steigerung der Immissionen ist durch die Anlage und den Betrieb der Nutzungen jedoch nicht gegeben bzw. wird als gering erheblich eingestuft.

5.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm- und Luftreinhaltung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm- / Luftreinhaltung	nicht betroffen	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

5.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Gebiet wird entsprechend Regionalplan allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 32 „Alpenvorland um Wolfratshausen und Holzkirchen“ zugeordnet.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Fläche des Gemeinbedarfs. Auf ihr befindet sich der örtliche Friedhof, an den im Westen ein allgemeines Dorfgebiet sowie eine Grünfläche anschließt. Südlich des Änderungsbereichs grenzt die Ortsdurchgangsstraße „Am Bergfeld“ an das Gebiet. Im Anschluss befindet sich ebenfalls ein allgemeines Dorfgebiet mit weiteren gekennzeichneten Grünfläche.

Die Flächen im Norden und Osten sind Flächen für die Landwirtschaft.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich rund um die bestehende Kirche und den Kindergarten sowie im Randbereich der Friedhofserweiterung, mehrere landschaftsbildprägende Baumgruppen und Einzelbäume.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend befinden sich keine europäischen oder nationalen Schutzgebiete oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen eben.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 17 Oberland – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2020) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Das nächstgelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet befindet sich etwa 380 m östlich des Gebiets.

Die Erholungseignung im Änderungsbereich ist aufgrund der aktuellen bestehenden Nutzung durch den Pfarrhof und den Friedhof als Rückzugsort sowie die umgebenden Grünstrukturen zu den Gebäuden hoch.

Wesentliche Vorbelastungen durch Immissionen bestehen nicht. Der Änderungsbereich ist daher als Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität mit hohem Erholungswert einzustufen.

5.6.2.2 Bau-, anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen durch Staub entstehen beim Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen. Eine Erweiterung des Baubestandes ist derzeit nicht vorgesehen. Es ist baubedingt nicht mit Auswirkungen zu rechnen.

Das Erscheinungsbild des Änderungsbereichs ist durch die bestehenden Nutzungen geprägt. Negative Auswirkungen durch die Anlage und den Betrieb der Nutzungen bestehen nicht.

Angrenzende Bereiche die durch Bebauung geprägt sind bzw. die zur intensiven Landwirtschaft genutzt werden, werden durch die Nutzung in Ihrer Erholungseignung nicht eingeschränkt.

5.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung und siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

5.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental (mitteleuropäisch)
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	037 Ammer-Loisach-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	037-A Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich mehrheitlich innerhalb der pnV „Hainsimsen-Tannen-mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald örtlich mit Rundblatt-Labkraut- oder Beerstrauch-Tannenwald sowie vereinzelt Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald“ [Legendeneinheit L6bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ (aut-09.00 EAB) zugeordnet.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen von Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Allgemein wird vorsorglich auf Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verwiesen.

Besondere faunistische oder floristische Vorkommen sind aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebiets nicht zu erwarten. Die bestehenden Grünanlagen innerhalb der bestehenden Bebauung hat keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Bei künftigen Neupflanzungen von Gehölzen ist, auch im Sinne einer Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen, eine standort- und klimagerechte und eine sich an der potenziellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl wichtig. Zusätzlich sollte der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Überbaute Bereiche bewirken allgemein eine erhöhte Bodenversiegelung. Es gehen siedlungsnaher Bewegungs- und Lebensraum für Tiere verloren.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Zur Minimierung des Eingriffs und der möglichen Auswirkungen können auf Ebene des Bebauungsplans allgemein entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

5.6.3.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	nicht betroffen	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.6.4 Schutzgut Fläche

5.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Der Änderungsbereich ist im Bestand bereits hochgradig durch Gebäude, Pflaster- und Asphaltflächen versiegelt, die verbleibenden Vegetationsflächen sind gärtnerisch bzw. wie im Bereich der Spielfläche des Kindergartens als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten gestaltet.

5.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung,
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung,
- Zerschneidung.

Baubedingte Auswirkungen

Die Änderung stellt eine bereits hergestellte Flächennutzung dar. Es entstehen keine baubedingten Wirkungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Flächennutzung durch Gebäude und Flächen für den Gemeinbedarf auf einem Areal von etwa 0,697 ha stellt eine Beanspruchung von potenziell für die Landwirtschaft wertvollen Teilflächen dar, die grundsätzlich ohne eine Bebauung auch für eine Entwicklung von Natur und Umwelt geeignet wären.

Die Nutzungen stellen eine dauerhafte Beanspruchung des Gebiets dar. Durch die ausgeübten Nutzungen entstehen für angrenzende Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Nutzungseinschränkungen.

Anlage- und betriebsbedingt wird die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche als gering bewertet.

5.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	nicht betroffen	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

5.6.5 Schutzgut Boden

5.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet im Osten geprägt durch „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch)“ [Legendeneinheit 28a]. Im Westen sind die Böden als „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus Kiessand bis Kieslehm über Sandkies (Jungmoräne, carbonatisch)“ [Legendeneinheit 28a] zu klassifizieren.

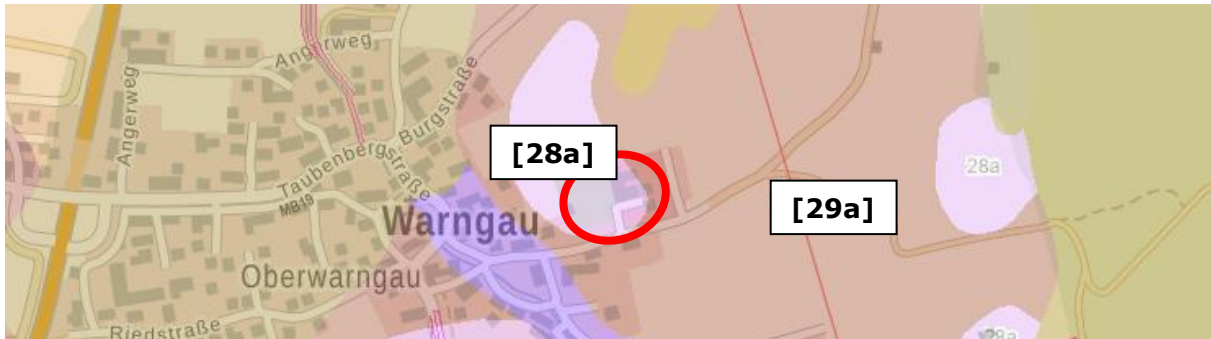


Abb. 6 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

In der digitalen geologischen Karte dgK25 ist der Änderungsbereich im Osten als „Schottermoräne (Till, korngestützt), wärmzeitlich“ klassifiziert. Der Teilbereich im Westen wird als „End- oder Seitenmoräne, kiesig (Till, korngestützt), wärmzeitlich“ klassifiziert.

Im Bereich der Gesteinsbeschreibung wird der Bereich als „Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig (Till, korngestützt)“ beschrieben.

Die Nährstoffverfügbarkeit wird im Planungsgebiet entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des UmweltAtlas Bayern: Boden im 1. Meter mit „mittel“ angegeben. Das Potenzial als Wasserspeicher wird mit „gering“ klassifiziert. (UmweltAtlas Bayern Boden © 2024 LfU)

Entsprechend der Moorbodenübersichtskarte MBK25 des bayerischen Landesamts für Umwelt sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Moorböden verzeichnet (Online-Abfrage UmweltAtlas – Boden vom 19.09.2024).

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet als Wechselland Grünland – Acker sowie als Fläche mit Egartwirtschaft gekennzeichnet. Die Kennzeichnung lautet wie folgt:

- (LII2)** Wechselland mit bevorzugter Gründlandnutzung
L Lehme
II Zustandsstufe: mittel
2 Wasserstufe: gut



Abb. 7 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

5.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Die Flächen für den Gemeinbedarf sind bereits entwickelt. Mit der Realisierung der Bebauung kam es zu einer Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges.

Durch die Baumaßnahmen wurden auf den Bauflächen die anstehenden natürliche beziehungsweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägte Böden beseitigt. Eine Unterkellerung der Gebäude ist allgemein möglich. Eingriffe in tiefere, bislang unbeeinflusste Bodenschichten haben stattgefunden.

Darüber hinaus können allgemein Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstanden sein:

Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden wären in der Gesamtschau rückblickend als hoch zu bewerten. Durch die vorliegende Planung ergeben sich jedoch keine neuen Beeinträchtigungen.

5.6.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Der Boden steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung und geht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Nach § 17 BauNVO sind für Flächen des Gemeinbedarfs keine Obergrenze für die höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ genannt. Bei der vorliegenden Nutzung ist der Versiegelungsgrad oberhalb einer GRZ von 0,35 anzunehmen.

Es ist somit grundsätzlich ein mittlerer bis hoher Versiegelungs- beziehungsweise Nutzungsgrad zu erwarten.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Änderungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht zu erwarten.

In der Gesamterheblichkeit sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den großflächigen Verlust an Bodenfunktionen als hoch einzustufen.

Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung, wie z.B. Ortsrandeingrünung, Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze, etc. können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

Für Teilbereiche des Änderungsbereichs ist die Nutzung als Begräbnisstätte vorgesehen. Der Teilbereich bildet eine Erweiterung des südlich angrenzenden Friedhofes.

Die entsprechend der bodenkundlichen Untersuchungen zur Anlage des Gebiets als Friedhofs haben im Rahmen der Bauleitplanung zu erfolgen.

Betriebsbedingt wird es bei der Aushebung von Gräbern auch zu kleinräumigen Eingriffen in tiefere Bodenschichten kommen. Weiterhin wird es friedhofsüblich zu Erdbestattungen mit Urnen und Särgen kommen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass der Hygieneleitfaden für Friedhöfe des Bayerischen Staatsministeriums für Gesundheit und Pflege und des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen ist.

Entsprechend des Leitfadens bestehen geeignete Verwesungsbedingungen wenn der örtliche Boden eine möglichst rasche Zersetzung ermöglicht. Dazu ist eine regelmäßige Durchfeuchtung durch Niederschlagswasser mit einer anschließenden Durchlüftung notwendig.

Böden sind nur dann vorbehaltlos nutzbar, wenn sie in der Lage sind, die Zersetzungsprodukte zurückzuhalten und zu verhindern, dass übelriechende gasförmige Stoffe in die Außenluft und Krankheitskeime in die tieferen Bodenschichten und das Grundwasser gelangen.

Entsprechend der Angaben zu den örtlichen Böden und der Gesteinsausbildung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand geeignete Bedingungen entsprechend der Anforderungen (siehe Hygieneleitfaden für Friedhöfe S. 6, 2022) vor.

Das Einbringen von Erd- oder Gesteinsmaterial für den Betrieb des Friedhofs ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Es muss berücksichtigt werden, dass ein ursprünglich geeigneter Boden durch oftmalige Benützung immer reicher an feinkörnigen Überresten von Verstorbenen (Knochenerde) wird und dadurch allmählich undurchlässig, in seiner Struktur gestört und verdichtet wird.

Betriebsbedingt sind die Auswirkungen in der Gesamtschau, unter Berücksichtigung der weiteren Nutzungen im Änderungsbereich, mit einer mittleren Erheblichkeit zu bewerten.

5.6.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	nicht betroffen	hoch	mittel	hoch

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

5.6.6 Schutzgut Wasser

5.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Änderungsgebiet nicht vorhanden.

Fließ- und Oberflächenwasser

Innerhalb und angrenzend an das Änderungsgebiet befinden sich keine Fließ- beziehungsweise Oberflächengewässer.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft „bodenkundliche Bewertung“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer 2 m unter Gelände. Stau- oder Haftnässe tritt im Gebiet nicht auf (UmweltAtlas Bayern Boden © 2024 LfU). Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

Hochwassergefahren

Der Änderungsbereich befindet sich entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche (Online-Abfrage vom 19.09.2024).

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Entsprechend des integralen Konzepts zum kommunalen Sturzflut-Risikomanagement (Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH, 2023) befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs Anstaupläche an Gebäuden sowie Bereiche mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss. Entsprechend des Konzepts liegen die bestehenden Gebäude in Anstaubereichen von zum Teil mehr als 0,5 m Wassertiefe.

5.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer wurden durch die Bebauung nicht beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder benachbarte Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Erhebliche negative Auswirkungen traten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auf.

Grundsätzlich nimmt der Geschützteitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen (insbesondere bei Unterkellerung) ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich.

Es wird nach derzeitiger Einschätzung allenfalls lediglich zu kleinräumigen Veränderung von Grundwasserströmen kommen. Zudem können Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase durchgeführt werden, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch die bestehende Bebauung findet nicht statt.

Es treten nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich geringe baubedingten Beeinträchtigungen auf.

5.6.6.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Als Kompensationsmaßnahme ist im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze anzustreben. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Randbereichen der versiegelten Flächen über Rigolen oder breitflächige Versickerung wird empfohlen. Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

Betriebsbedingt gelten für die Teilbereiche des Friedhofs innerhalb des Änderungsbereichs besondere Anforderungen.

Der Grundwasserstand ist bei der Bewertung der Eignung von Flächen zur Anlage von Gräbern besonders zu beachten. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist der höchste vorkommende Grundwasserstand allgemein zu ermitteln. Da der Grundwasserstand nach Jahreszeit und Witterung schwankt, ist dies bei den Messungen und der Abgabe von Prognosen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Untersuchungen durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der guten fachlichen Praxis sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Es wird in diesem Zusammenhang empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Es sind daher keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Oberflächenabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) erkennbar. Wesentliche negative Auswirkungen sind somit nicht gegeben.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, somit sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss gegeben.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser werden insgesamt als gering eingestuft.

Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise zu achten. Die Notwendigkeit von Schaffung von Retentionsflächen soll thematisiert werden. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sollte in dem Bereich der Hinweis auf das Verbot einer schädlichen Ableitung von Niederschlagswasser aufgenommen werden.

5.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächenwasser / -abfluss	nicht betroffen	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

5.6.7 Klima und Lufthygiene

5.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Südbayerisches Hügelland zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für den benachbarten Ort Holzkirchen mit 1.167 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,4 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Das überplante Gebiet stellt durch die vorhandene Nutzung kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Warngau ist das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

5.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen grundsätzlich temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen entsprechend des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde vorgesehen. Durch die darstellerische Anpassung entsprechend der Nutzung entstehen keine baubedingten Beeinträchtigungen.

5.6.7.3 Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren. Die Sicherstellung einer umfassenden Ein- und Durchgrünung ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Negative Auswirkungen auf das Abfließen von Kalt- und Frischluft können dadurch minimiert werden.

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete. Die Umsetzung von Dachbegrünungen wird empfohlen und kann in diesem Zusammenhang als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gewertet werden.

Im Planungsgebiet sind begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, das heißt des Klimas der bodennahen Luftschicht, gegeben. In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung wird grundsätzlich empfohlen Festsetzungen zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen zu treffen. Die damit verbundene Nutzung regenerativer Energien unterstützt eine klimaschonende Versorgung mit Energie.

Anlage- und betriebsbedingt sind zusammenfassend insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

5.6.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	nicht betroffen	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

5.6.8 Schutzgut Landschaftsbild

5.6.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Warngau. Östlich angrenzend befindet sich ein derzeit nicht genutztes Konversionsgelände zur Aufstellung von Containern. Hinter einem Erdwall mit aufkommenden Gehölzbestand befinden sich landwirtschaftliche intensiv genutzte Flächen zur Grünland- und Ackernutzung.

Südlich des Änderungsbereichs befindet sich die Ortsstraße „Am Bergfeld“ auf deren gegenüberliegender Seite eine Grünfläche liegt, die derzeit als Lagerfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge o.Ä. dient. Der nordwestliche Teilbereich der Erweiterungsfläche grenzt an den bestehenden Friedhof.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind Gebäude und bauliche Anlagen mit umgebenden Grünanlagen bereits hergestellt (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 8 Baubestand im Änderungsbereich: Kindergarten (im Bild links) und Pfarrhof (im Bild mittig und rechts).



Abb. 9 Blick vom östlichen Rand des Änderungsbereichs in die angrenzende Konversionsfläche



Abb. 10 Blick von Süden nach Norden in den Erweiterungsbereich des Friedhofs



Abb. 11 Blick vom südlichen Rand des Änderungsbereichs nach Osten

Der Baumbestand im Änderungsbereich ist geprägt durch heimische Laubbäume wie Hainbuche, Winterlinde, Birke.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 17 Oberland – Karte B I „Landschaft und Erholung“ (2004) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hängen grundsätzlich von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung ab.

5.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen vorgesehen. Durch den Änderungsbereich entstehen keine baubedingten Beeinträchtigungen.

5.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet im Änderungsbereichs nicht statt.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf Grundlage der bereits bestehenden Nutzungen. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit von Gebäuden und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegt kein Detaillierungsgrad vor zur Gebäudehöhe, Baumasse und Lage der Gebäude etc.

Auf Grundlage der örtlichen Ausprägung des Bestands wird unter Berücksichtigung der guten Ein- und Durchgrünung des Gebiets mit ortstypischen Gehölzen eine mittlere anlagebedingte Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft festgestellt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering erheblich einzustufen.

5.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	nicht betroffen	mittel	gering	mittel

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

5.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.6.9.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Warngau mit Stand vom 11.06.2024 befinden sich innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler (Online-Abfrage vom 19.09.2024).

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich in einer Entfernung von circa 60 m, das nächstgelegene Bodendenkmal circa 170 m westlich des Änderungsbereichs (siehe folgende Karte).

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um „*Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Südlaube, teilverschalter Giebellaube und Lüftlmalereien, Ende 18. Jh., Malereien erneuert.*“.

Das Bodendenkmal wird als „*Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Oberwarngau und ihrer Vorgängerbauten*“ beschrieben. (Bayerischer Denkmalatlas 2024)



Abb. 12 Auszug aus Bayerischer Denkmal-Atlas mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch gelb umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2025 BLfD; Geobasisdaten: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

5.6.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

5.6.9.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.6.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

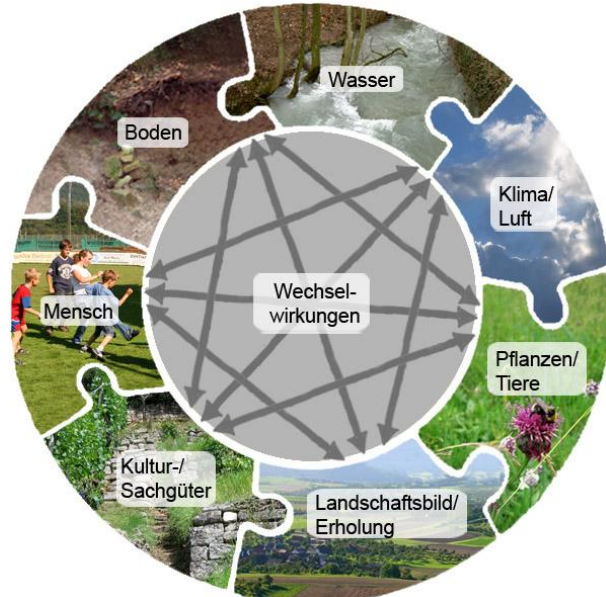


Abb. 13 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur- und Sach-güter
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Land-schaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sach-güter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmalern	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Nullvariante bleibt die bestehende Nutzung, bestehend aus Pfarrhof, Kindergarten und Friedhofserweiterung erhalten, wird aber nicht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt.

Grundsätzlich dient der Flächennutzungsplan der Information von Bürgern und Gemeinde, um die langfristige bauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Ohne eine Aktualisierung der Darstellung entsprechend des Bestandes bleibt der Flächennutzungsplan hinter dieser Funktion zurück und kann so langfristig nicht mehr zur Abstimmung von Nutzungen untereinander herangezogen werden.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter wäre auch ohne die vorliegende Flächennutzungsplanänderung durch den bereits bestehenden Baubestand gegeben. Sollte im Rahmen von baulichen Entwicklungen im Bereich des Änderungsbereichs ein Bebauungsplan mit einer Nutzung, wie sie entsprechend der BauNVO zulässig ist, geändert oder aufgestellt werden wäre dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das planerische Ziel der Gemeinde ist es entsprechend der rechtlichen Vorgaben die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln und langfristige Entwicklungen mit der vorbereitenden Bauleitplanung zu koordinieren.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen mit vergleichsweise geringen Biotopausstattung und geringeren Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt

Schutzgut Boden

- Nutzung bestehender Infrastruktur (z.B. Strom, Straße, Kanal etc.)

Schutzgut Landschaftsbild

- Darstellung von Flächen zur Ein- und Durchgrünung.

Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch angrenzend Dorfgebiete bzw. Flächen für den Gemeinbedarf.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese wären zum Beispiel:

Schutzgut Mensch / Landschaftsbild

- Umfassende Eingrünung unter Wahrung größtmöglicher Abstände zu angrenzender Bebauung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und der Ortsrandlage.
- Eingrünung und Durchgrünung der geplanten Bauflächen.
- Gliederung von Stellplatzzeilen durch Baumpflanzungen.

Schutzgut Natur und Landschaft

- Zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets ist eine Bepflanzung vorzusehen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Eingrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, zu treffen.
- Gestaltung von Stellplätzen mit, soweit möglich wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen.

Schutzgut Boden

- Verwendung von, soweit möglich sickerfähigen offenen Belägen im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Festsetzung eines Grünflächenanteils.
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer auf den Baugrundstücken zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Detaillierte grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des geplanten Vorhabens.
- Begrenzung der Höhenentwicklung mit Abstufung in Richtung der freien Landschaft.
- Empfehlungen zur Dachbegrünung

5.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für diese Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die vorliegende Planung orientiert sich an dem vorhandenen Baubestand.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen. Aufgrund der Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehende und ausgeübte Nutzung sind auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung keine zusätzlichen Ausgleichsflächen zu verzeichnen. Ein Ausgleichsbedarf wird daher nicht bezeichnet.

5.9.1 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Eine bauliche Entwicklung ist derzeit nicht vorgesehen.

Allgemein sollen nach Möglichkeit Eingriffe in Natur und Landschaft in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

5.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Im größeren Umfeld des Planungsgebiets ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene einer konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Das Grundstück Flur Nr. 177 T wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Gebäuden des Pfarrhofs und des Kindergartens genutzt. Die umliegenden Grünflächen sowie die Erweiterung des Friedhofs sind gärtnerisch gestaltet und weisen gut eingewachsene Bäume und Sträucher auf.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Bäume und Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der Strukturausstattung im Änderungsbereich wird ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Reptilienarten nach derzeitiger Einschätzung als nicht wahrscheinlich erachtet.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden.

Bei den Käfern, Schmetterlingen und Libellen ist aufgrund der Biotopausstattung nach derzeitiger Einschätzung nicht mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu rechnen. Im Plangebiet fehlen die für diese Arten nötigen Lebensraumbedingungen. Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Insekten im Planungsgebiet ist daher unwahrscheinlich.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung daher nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

5.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante (siehe hierzu Kap. 5.5 dieser Begründung). Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde.

Durch die vorliegende Änderung findet eine Aktualisierung der Darstellung des Flächennutzungsplans statt. Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche dargestellt.

Auch ohne die darstellerische Anpassung des Planwerks würde die Nutzungen weiterhin bestehen bleiben.

Als darstellerische Alternative im Flächennutzungsplan wäre auch eine Entwicklung als Sondergebiet „Pfarrhof, Kindergarten und Friedhof“ möglich.

5.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Warngau
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Miesbach (StMLU 2005)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden müssen.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt der Stadt Traunstein zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

5.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Warngau wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen.

5.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Bereich „Am Bergfeld“ ist durch die Gemeinde Warngau die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Bebauung durch den Pfarrhof, den Kindergarten sowie die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich derzeit als Grünfläche dargestellt. Durch eine Anpassung des FNPs mit der Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ soll der Bestand gesichert werden und entsprechend der örtlichen Ausprägung in den Flächennutzungsplan als zentrales Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung übernommen werden.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren.

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Ortsrand des Hauptortsteils Warngau in der Gemarkung Warngau.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung weist eine Größe von circa 0,697 ha auf.

Der Gemeinderat der Gemeinde Warngau hat in seiner Sitzung vom 16.07.2024 den Beschluss gefasst, den FNP für die überplanten Flächen der Flur Nr. 177 T der Gemarkung Warngau zu ändern.

Unter Anerkennung der örtlichen Ausprägung, in Form des Friedhofs als Fläche für den Gemeinbedarf, ist eine Darstellung des Änderungsbereichs als „Fläche für den Gemeinbedarf“ vorgesehen.

Die vorliegende Änderung des FNP basiert auf diesem Konzept. Sie entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm / Licht / Geruch	nicht betroffen	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	nicht betroffen	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	nicht betroffen	gering	gering	gering
Fläche	nicht betroffen	gering	gering	gering
Boden	nicht betroffen	gering	gering	gering
Oberflächen-gewässer	nicht betroffen	gering	gering	gering
Oberflächen-wasserabfluss	nicht betroffen	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	nicht betroffen	gering	gering	gering
Landschaftsbild	nicht betroffen	mittel	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 12 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben auf Ebene des FNP nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auszugleichen. Für die Änderung der Darstellung auf einer Fläche von gesamt circa 0,697 ha wird aufgrund der bestehenden Nutzung kein Ausgleichsbedarf bilanziert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine bauliche Entwicklung des Änderungsbereichs vorgesehen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wäre bei einer Planung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu bilanzieren.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sollte allgemein nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

Das städtebauliche Vorhaben kann als umweltverträglich eingestuft werden.

Warngau, den

.....

Klaus Thurnhuber,
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Flächennutzungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH – Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
<http://risby.bayern.de/>
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
© 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1995
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München
Stand: 1978
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN