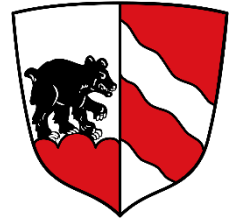

GEMEINDE GREIFENBERG



Landkreis Landsberg am Lech

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „Mitterfeld III“

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- MIT C) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Fassung vom 11.06.2024

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

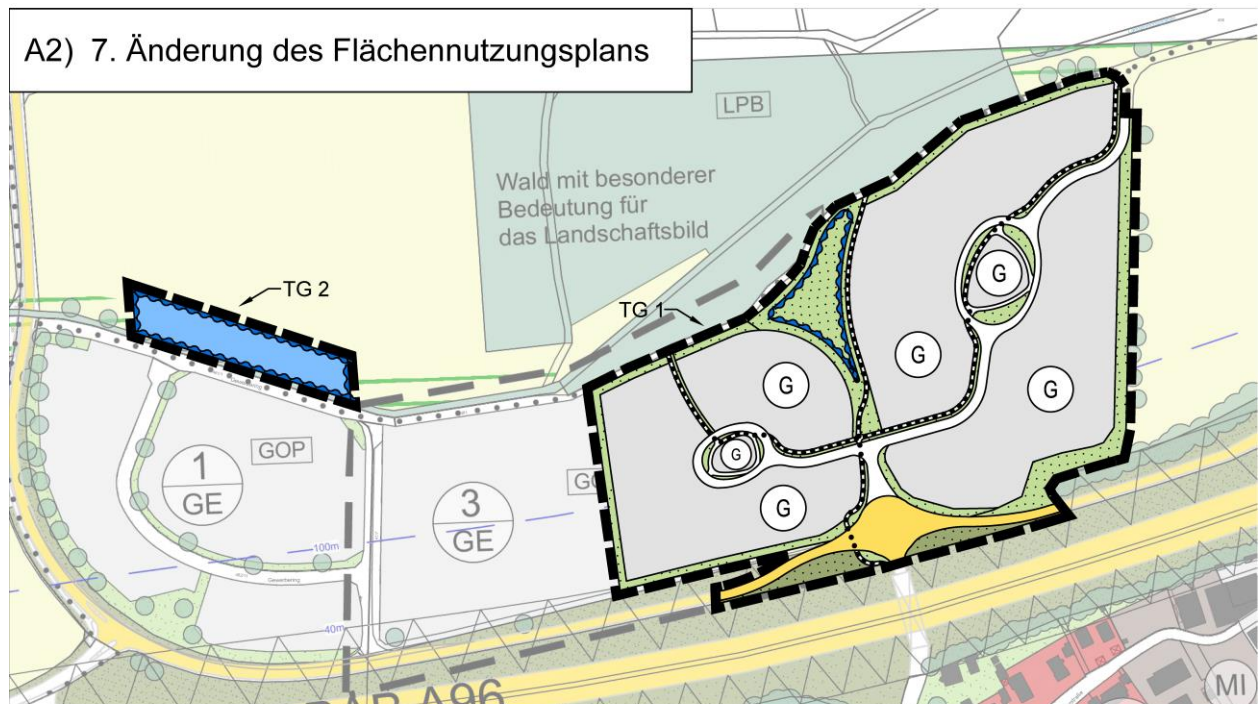
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22107
Bearbeitung: MG

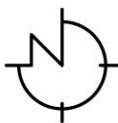
INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
Zeichenerklärung	4
Verfahrensvermerke	4
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Verfahren.....	6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Beschreibung des Planbereiches	11
6. Umweltbelange.....	13
7. Planungskonzept	13
8. Flächenstatistik	14
C) UMWELTBERICHT	15
1. Grundlagen	15
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	21
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	22
6. Monitoring.....	22
7. Beschreibung der Methodik	22
8. Zusammenfassung	23

A) PLANZEICHNUNG



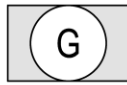
M 1 : 5 000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

ZEICHENERKLÄRUNG



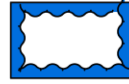
gewerbliche Bauflächen



Grünflächen



überörtlicher Straßenverkehr



Umgrenzung von Flächen für
die Wasserwirtschaft, den
Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses



überörtliche Wege und
örtliche Hauptwege



Straßenverkehrsflächen
im GE



Grenze der teilräumlichen
Geltungsbereiche 1 und 2

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Gemeinderat der Gemeinde Greifenberg hat in der Sitzung vom 11.06.2024 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und wurde am _____.____.____ ortsüblich bekannt gemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.06.2024, hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.06.2024, hat in der Zeit vom _____.____.____ bis _____.____.____ stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____.____.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis einschließlich _____.____.____ beteiligt.
- 5) Der Entwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom _____.____.____ wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.____.____ bis einschließlich _____.____.____ öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____.____.____ ortsüblich bekanntgemacht.

- 6) Die Gemeinde Greifenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom __.__.____ festgestellt.

Gemeinde Greifenberg, den

.....

Patricia Müller, Erste Bürgermeisterin (Siegel)

- 7) Das Landratsamt Landsberg am Lech hat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom __.__.____, AZ gem. § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Landsberg am Lech (Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Greifenberg mit direktem Anschluss an die Autobahn A 96 und kurzem Wege zur Bundesstraße B17 sowie dem Münchner Umland, hat weiterhin eine hohe Nachfrage an gewerblichen Bauflächen.

Aufgrund der hohen Nachfrage und der guten überregionalen Anbindung möchte die Gemeinde Greifenberg das bestehende Gewerbegebiet nördlich der A 96 entsprechend in östliche Richtung erweitern und städtebaulich ordnen. Durch die Umwandlung der Flächen in Bauland im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, wird eine ungegliederte Siedlungsentwicklung vermieden.

Durch die Erweiterung des Gewerbebestandes kann eine langfristige Entwicklung sowie der Gewerbebestandort Greifenberg gestärkt und gesichert werden. Die Planung ist unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan mit seinen 6. Änderungen weist für das Plangebiet nur in Teilbereichen gewerbliche Bauflächen aus. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren zu ändernden Bebauungsplan „Mitterfeld III“ geschaffen werden.

2. VERFAHREN

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Mitterfeld III“. Dieser wird im Regelverfahren mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

2.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan definiert für den teilräumlichen Geltungsbereich (TG) 1 einerseits gewerbliche Bauflächen sowie landwirtschaftliche Flächen als Ziel. Der teilräumliche Geltungsbereich zwei definiert landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion. Die Ziele des Flächennutzungsplanes widersprechen in Teilbereichen denen aus dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Mitterfeld III“. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplan „Mitterfeld III“ durchgeführt.

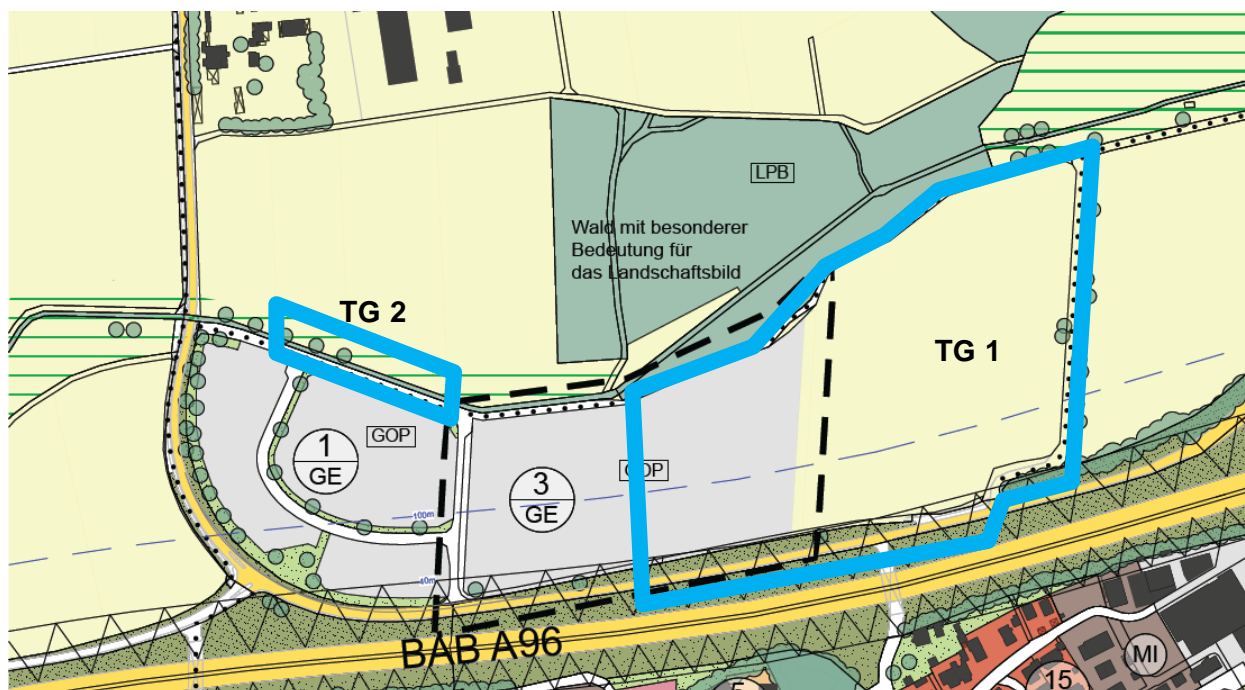


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Westlich des TG 1 und südlich des TG 2 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Mitterfeld III“, schließen direkt die Bebauungspläne Mitterfeld I und II an.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mitterfeld III“ sind für die Gemeinde Greifenberg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Greifenberg gehört zum Landkreis Landsberg am Lech und liegt im Verdichtungsraum München. Westlich grenzt die Gemeinde an den allgemeinen ländlichen Raum an und die nächstgelegenen Mittelzentren sind im Westen Landsberg am Lech, nordöstlich Fürstenfeldbruck sowie südöstlich Starnberg.

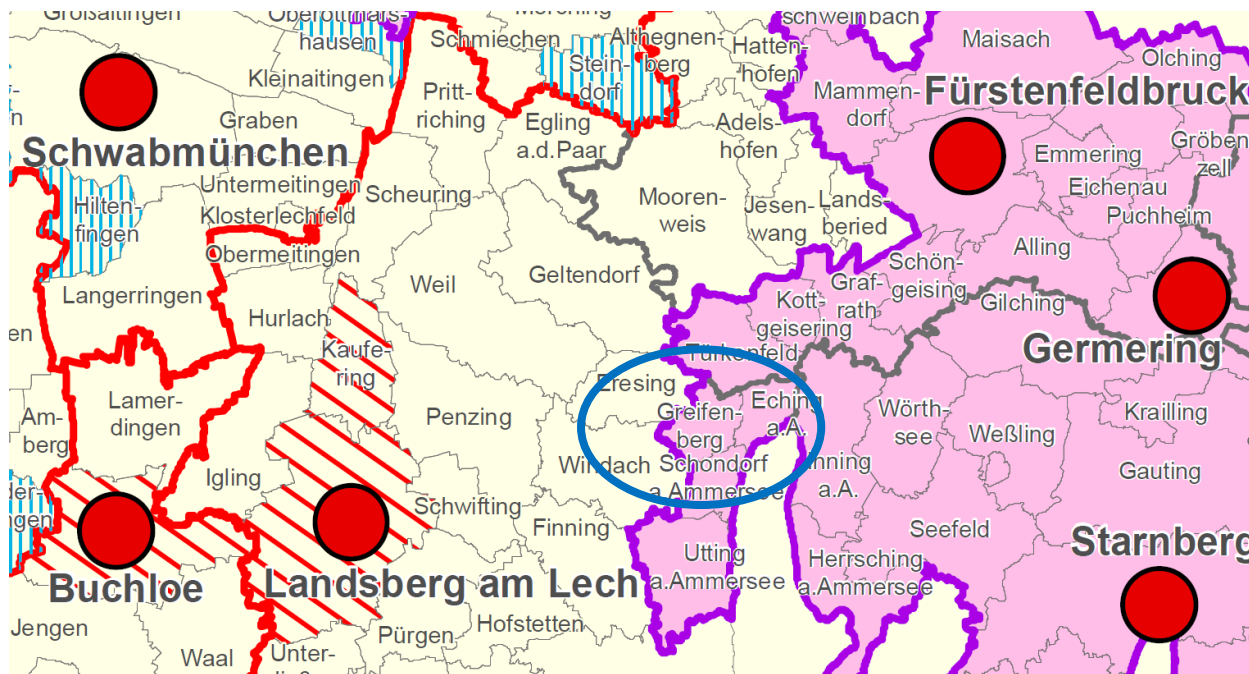


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2023, Strukturkarte Anhang 2 Stand 15.11.2022

In der Region München ist ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum anhaltend bis 2030 (+10,3 %) zu erwarten. Dabei profitiert die die Region München vor allem von Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland.

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))

4.1.2 Wettbewerbsfähigkeit

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (1.4.1 (G))

4.1.3 Gebietskategorien

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer [...], Gewerbefunktion [...] eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird, [...]. (2.2.7 (G))

4.1.4 Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, [...], soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden. (3.1.3 (G))

4.1.5 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

4.1.6 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))

4.1.7 Straßeninfrastruktur

- Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. (4.2 (G))

4.1.8 Radverkehr

- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. (4.4 (G))

4.1.9 Wirtschaft

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1 (G))

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 01.04.2019 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthalten kann.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Greifenberg im allgemeinen ländlichen Raum. Schondorf am Ammersee liegt südlich der Gemeinde und ist das nächstgelegene Grundzentrum, während Landsberg am Lech, Fürstenfeldbruck und Starnberg die umliegenden Mittelzentren sind. Das Gemeindegebiet wird durch die Bundesautobahn 96 geteilt. Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt nördlich der BAB 96.

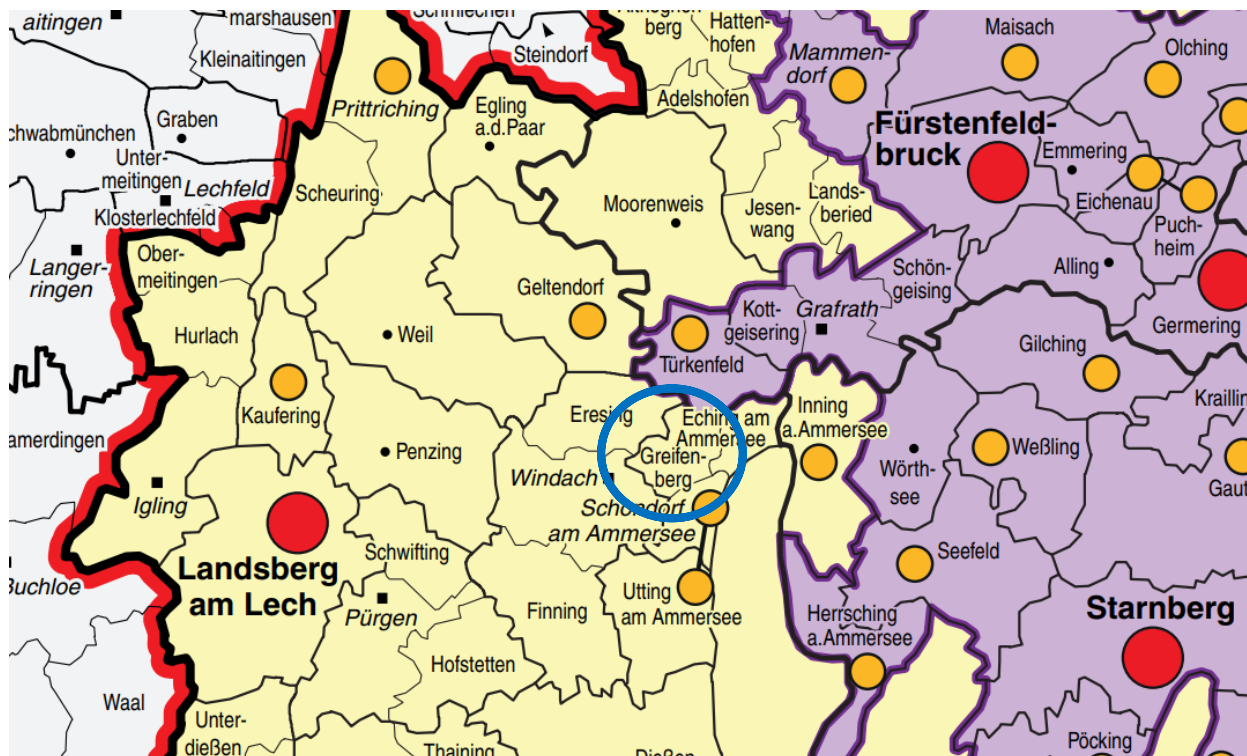


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur, Stand 25.02.2019

Der Regionalplan trifft keine Aussagen zur Natur und Landschaft für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.2.1 Siedlung und Freiraum (B II)

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (G 1.2)
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. (G 1.5)

- Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung. (Z 3.1)
- Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern. (Z 4.6)

4.2.2 Verkehr und Nachrichtenwesen (B III)

- Das Radverkehrsnetz soll für den Alltagsverkehr weiter ausgebaut werden. Dabei sind in Abstimmung mit den Landkreisen und mit den örtlichen Konzepten vor allem die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, [...] zu verbessern [...]. (Z 3.1)

4.2.3 Wirtschaft und Dienstleistungen

- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden. (G 1.1)
- Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden. (G 1.3)
- In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden. (G 2.1)
- Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden. (G 2.4)

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er teilt sich in zwei teilräumliche Geltungsbereiche (TG) auf umfasst eine Gesamtfläche von ca. 81.290 m² (TG 1: ca. 76.076 m² / TG 2: ca. 3.911 m²).

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 468, 469, 469/8 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 141, 171/1, 460, 467/4, 470, 499, 500

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Greifenberg.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

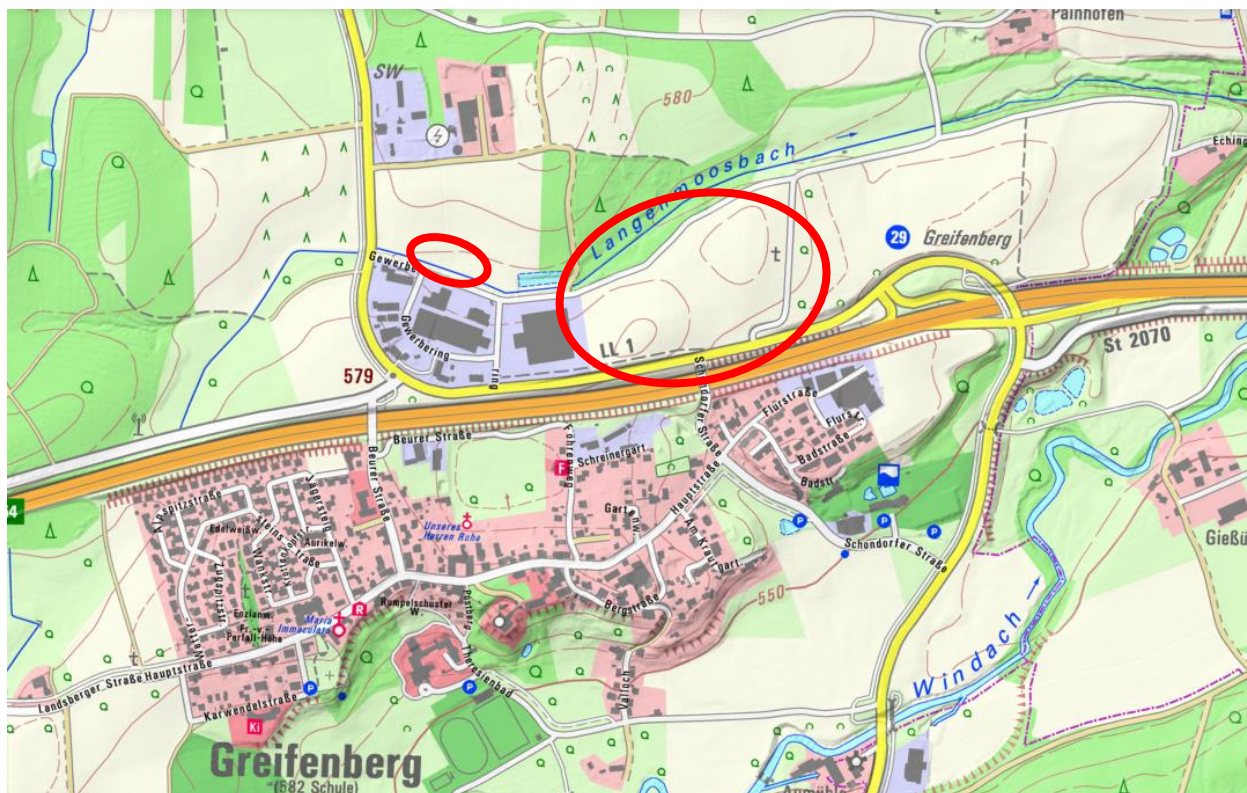


Abbildung 4: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden wird der TG 1 durch einen Fuß- und Radweg sowie dem daran angrenzenden Waldgebiet begrenzt. Der TG 2 grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an.
- Im Osten wird der TG 1 und 2 durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.
- Im Süden grenzt der TG 1 an die tieferliegende Bundesautobahn 96 an. Der TG 2 hingegen wird durch das bestehende Gewerbegebiet „Mitterfeld I“ begrenzt.
- Im Westen wird der TG 1 durch das bestehende Gewerbegebiet „Mitterfeld II“ und der TG 2 durch weitere landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet ist durch ein bewegtes Gelände geprägt und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Der TG 1 (geplantes Gewerbegebiet) hat zwei Geländekuppen. Eine im Südwesten mit einer Höhe von ca. 580,9 m ü. NHN und eine weitere im Nordosten mit einer Höhe von ca. 576,7 m ü. NHN. Zwischen den beiden Kuppen befindet sich eine Senke. Der max. Höhenunterschied auf dem Gelände des TG 1 beträgt zwischen tiefsten und höchsten Punkt ca. 10 m.

Der TG 2 (geplante Erweiterung Regenrückhaltebecken) ist relativ eben und steigt von Süden nach Norden um lediglich ca. 0,3 m an.

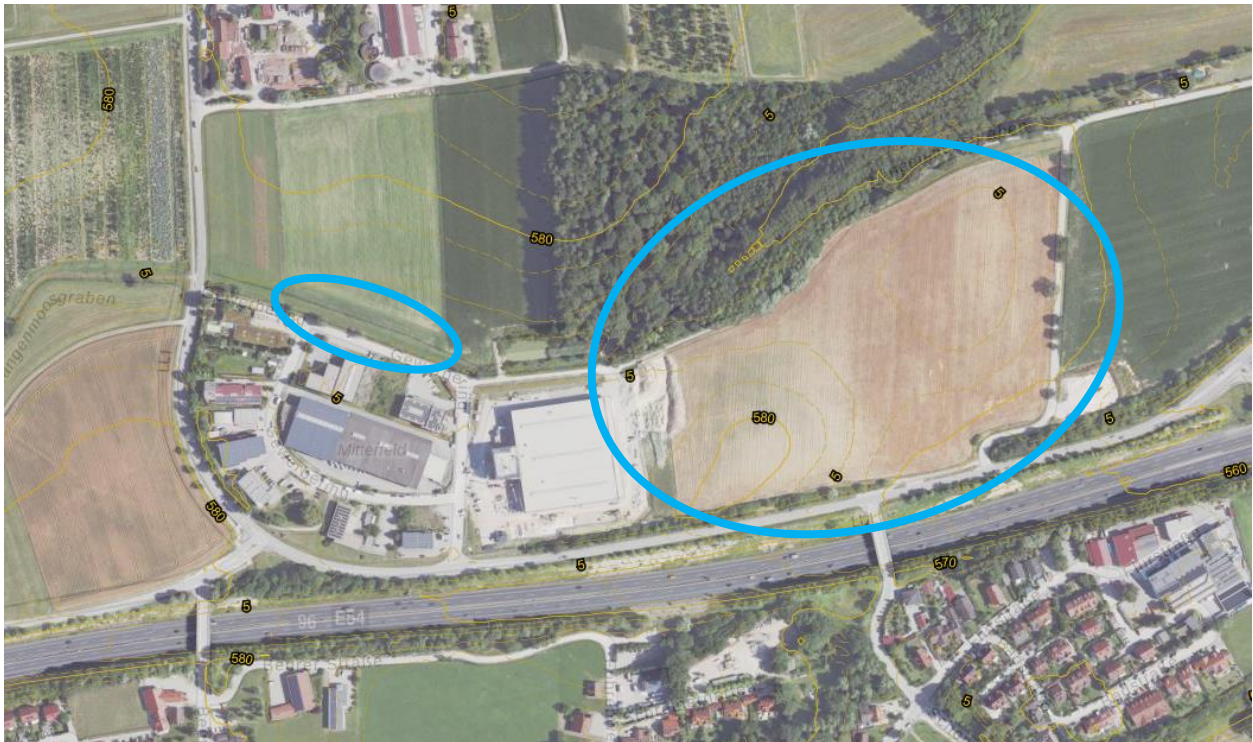


Abbildung 5: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Darstellungen im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplanes „Mitterfeld III“ ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets erfolgt flächenschonend und unter Berücksichtigung des Anbindegebots zur Vermeidung von Zersiedelung. Dies sichert bestehende

Wegeverbindungen und fördert eine kompakte, gut vernetzte Entwicklung. Durch die Erweiterung werden neue Arbeitsplätze geschaffen und bestehende gesichert, was die Wettbewerbsfähigkeit der Region stärkt. Das Vorhaben unterstützt somit eine nachhaltige und wirtschaftlich erfolgreiche Entwicklung.

Ein zentrales Element der Gewerbegebietserweiterung ist eine Grünvernetzung durch das Gebiet. Durch die Schaffung von Grünräumen und die Integration von Regenrückhaltemaßnahmen wird ein ökologisch nachhaltiges Umfeld geschaffen. So wird nicht nur die Umwelt geschützt, sondern auch die Lebensqualität im Gewerbegebiet erhöht.

7.2 Verkehrskonzept

Die Gewerbegebietserweiterung wird unabhängig vom Mitterfeld I und II erschlossen, da nördlich von Mitterfeld II nicht ausreichend Platz für eine ausreichende Erschließung ist. Geplant ist auf Höhe der Schondorfer Straße (Brücke über die BAB 96) einen Kreisverkehr zu errichten, welcher einerseits den Unfallschwerpunkt bei der Einmündung in die Painhofener Str. senken und gleichzeitig das neue Gewerbegebiet erschließen soll.

Über den Kreisverkehr gelangt man dann über eine T-Kreuzung in das zukünftige Gewerbegebiet. Auf den Kuppen befindet sich eine Ringerschließung als Einbahnstraße. Während im westlichen Gewerbegebiet von der Ringerschließung ausschließlich ein Fuß- und Radweg zum nördlich bestehenden Weg führt, wird im östlichen Gewerbegebiet eine Verbindung von der Ringerschließung zur Painhofener Str. geschaffen. Die bisherige Painhofener Str., abgehend von Kreisstraße LL 1, wird bis zur neuen Anbindung an das Gewerbegebiet für den öffentlichen Verkehr gesperrt. Lediglich für den Unterhalt der dort verlaufenden Wasserleitung ist eine Zugänglichkeit vorgesehen. Der motorisierte Individual-, wie auch der Fuß- und Radverkehr, von und nach Painhofen, ist dann über das neue Gewerbegebiet abzuwickeln.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	79.986 m²	100,0 %
teilräumlicher Geltungsbereich 1	76.076 m²	95,1 %
Gewerbeflächen	53.140 m ²	69,9 %
öffentliche Verkehrsflächen überörtlich	2.839 m ²	3,7 %
öffentliche Verkehrsflächen GE	6.372 m ²	8,4 %
Grünflächen	13.725 m ²	18,0 %
teilräumlicher Geltungsbereich 2	3.911 m²	4,9 %
Regenrückhaltebecken	3.911 m ²	100 %

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mitterfeld III“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll die bestehende Gewerbegebietsfläche im Westen, nach Osten hin erweitert werden.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023), der Regionalplan der Region München (i. d. F. v. 01.04.2019), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist derzeit das Plangebiet in Teilbereichen als gewerbliche Baufläche sowie landwirtschaftliche Fläche bzw. landwirtschaftliche Fläche mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion ausgewiesen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes widersprechen in Teilbereichen denen aus dem Bebauungsplan „Mitterfeld III“.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan notwendig.

1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs (TG) 1 befindet sich im Bereich des geplanten Kreisverkehrs die Biotopkartierung „Gehölze an der B 12“ mit der Nr. 7932-0080. Eine teilflächengenaue Zuordnung ist allerdings nicht vorhanden. Südlich direkt angrenzend an den teilräumlichen Geltungsbereich 2 befindet sich der Längenmoosgraben, welcher gleichzeitig als Ausgleichs- und Ersatzfläche im Ökoflächenkataster (ÖFK-Lfd-Nr. 160684) aufgenommen ist.

Anderweitige Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb der zwei teilräumlichen Geltungsbereiche.

1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie direkt angrenzend sind weder Bau-, Boden-, oder besonders landschaftsprägende Denkmäler vorhanden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der TG 1 und TG 2 werden derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Im Planungsgebiet gibt es keine gesetzlich geschützten Biotope oder Naturdenkmale. Eine Prüfung ergab, dass das Gebiet als Jagdhabitat für diverse Vogelarten dient. Es sind Brutvogelarten wie Feldlerche, Kiebitz und andere potenziell relevant. Begehungen im März und April 2023 zeigten jedoch keine Anzeichen von Brutvögeln. Aufgrund der Lage und Struktur des Gebiets ist ein geeignetes Habitat unwahrscheinlich. Daher sind keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu erwarten.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kann es zu temporären Störungen der Tierwelt, insbesondere lärmempfindlicher Arten, kommen. Im Bereich des Kreisverkehrs wird es zu einem geringen Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen kommen. Das „Jagdhabitat“ diverser Vogelarten wird durch die

Bauarbeiten geringfügig beeinträchtigt und durch die zukünftige gewerbliche Nutzung weitestgehend verloren gehen. Zudem wird der Anteil unversiegelter Flächen im zukünftigen Gewerbegebiet reduziert, was durch die geplanten Grünflächen reduziert werden soll.

Bewertung:

Durch die Grünflächen wird die Strukturvielfalt der Flächen und die Habitateignung für Vögel nur geringfügig beeinträchtigt und stärken die Biodiversität im Gewerbegebiet. Der Verlust des „Jagdhabitats“ für diverse Vogelarten ist vernachlässigbar, da Nahrungs- und Durchzugsareale im Vergleich zu Brutarealen sehr groß sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der geplanten Grünflächen von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die Bodenschätzung aus dem BayernAtlas klassifiziert den TG 1 in Acker-Grünland (AGr) mit Lehm bzw. sandigem Lehm und den TG 2 in Grünland (GR) ebenfalls mit Lehm als Bodenart. Der Boden hat in Bezug auf das Rückhaltevermögen für Schwermetalle eine hohe Schutzwürdigkeit, während das Standortpotential für natürliche Vegetation, das Retentionsvermögen und die Ertragsfähigkeit nur eine mittlere Schutzwürdigkeit aufweist. Die zu überplanenden Böden sind derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zusammenfassend ergibt sich somit eine mittlere Schutzwürdigkeit.

Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten kommt es zur Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges. Die Umnutzung und Versiegelung der Flächen entzieht diese dauerhaft dem Landschafts- und Naturhaushalt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend verloren gehen. Lediglich in den Grünflächen können sich diese Funktionen teilweise wiederherstellen. Die geplante Nutzung führt zu einer mittelhohen Bodenbeeinträchtigung. Trotz der hohen Schutzwürdigkeit des Bodens für das Rückhaltevermögen von Schwermetallen bewertet die Gemeinde Greifenberg die Erweiterung des Gewerbegebiets als wichtiger.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Fläche wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche werden zudem als Erschließung des Ortsteils Painhofen und als Straßenbegleitgrün genutzt.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zur Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges sowie der aktuellen Flächennutzung. Anlagebedingt wird die Fläche ihrer derzeitigen Nutzung (überwiegend

Landwirtschaft) entzogen und in eine Gewerbefläche umgewandelt. Im direkten Anschluss an den umgebenden Nutzungen (GE im Westen, überregionale Erschließung im Süden) wird die Fläche effizient ausgenutzt, einer Zersiedlung entgegengewirkt und eine Neuausweisung an anderer Stelle vermieden.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Nördlich von TG 1 und im südlichen Bereich von TG 2 verläuft der Längenmoosgraben, an den das bestehende Regenrückhaltebecken angeschlossen ist. Laut UmweltAtlas Bayern gibt es im TG 1 keine wasserwirtschaftliche Betroffenheit, jedoch einen wassersensiblen Bereich im TG 2. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Ackerflächen ist die Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Ein Bodengutachten ergab, dass eine vollständige Versickerung im zukünftigen Gewerbegebiet nicht möglich ist, weshalb Maßnahmen wie Regenrückhaltebecken vorgesehen sind.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Anlagebedingt wird durch die Umnutzung der Flächen als künftige Gewerbefläche (Versiegelung) die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des Bodens reduziert.

Bewertung:

Aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit mit schlechter Versickerungsmöglichkeit sowie der Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken (u. a. Gründächer) sowie der Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens, ist die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Größere Gehölzstrukturen, die für Frischluft und Luftreinhaltung wichtig sind, befinden sich nördlich außerhalb vom TG 1. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und enthält eine Erschließungsstraße und kleine Gehölzstrukturen, die eine untergeordnete Rolle spielen. Daher hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Frischluftentstehung, kann jedoch als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet fungieren.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen.

Anlagebedingt wird durch die deutlich höhere Versiegelungsrate im künftigen Gewerbegebiet sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen (z.B. stärkere Aufheizungseffekte, Verringerung der natürlichen Versickerung) ergeben. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant.

Bewertung:

Durch die Grünflächen werden die nachteiligen Effekten bereits im Plangebiet minimiert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind daher von geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Gebiet hat aufgrund der umliegenden Gewerbeflächen, der Kreisstraße (LL1), der Autobahn (A96) und der intensiven Landwirtschaft im Osten kaum Erholungsqualität. Immissionen stammen hauptsächlich von der Kreisstraße und der Autobahn. Etwa 100 m südlich liegen die nächsten Wohngebiete, die bei der Planung des Gewerbegebiets berücksichtigt werden müssen. Die Ackerflächen werden mit Kulturpflanzen (Lebensmittel, Futtermittel, industrielle Zwecke) bebaut.

Auswirkungen:

Da im Geltungsbereich bisher keine Erholungsqualitäten bzw. –funktionen vorhanden sind, werden bau- und anlagenbedingt keine Verluste entstehen. Baubedingt kommt es allerdings durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporär einwirkenden Lärm- und Staubbelastungen sowie ggf. Erschütterungen. Anlagenbedingt wird die Fläche auf Dauer als Anbaufläche für Kulturpflanzen (Lebensmittel / Futtermittel) entfallen.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholung haben keine Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Immissionen und als Anbaufläche haben geringe Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet dient derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Direkt angrenzen westlich des TG 1 liegt das bestehende Gewerbegebiet „Mitterfeld I und II“. Südlich verläuft die Kreisstraße LL1 sowie die Bundesautobahn A96. Entlang der Kreisstraße befinden sich in Teilabschnitten Gehölzstrukturen, welche das Gebiet eingrünen. Nördlich angrenzend an

den TG 1 befindet sich ein Wald und östlich der derzeitigen Painhofener Straße weitere landwirtschaftliche Flächen.

Auswirkungen:

Baubedingt wird das Landschaftsbild vorübergehend durch Baumaschinen beeinträchtigt.

Anlagebedingt ist aufgrund der Bebauung mit einer Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Bewertung:

Das Landschaftsbild ist durch die oben genannten umgebenden Nutzungen und Strukturen bereits vorbelastet. Grünflächen stellen eine Eingrünung und Übergang zur Landschaft sicher. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft haben eine geringe Erheblichkeit.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie direkt angrenzen befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, daher ist bau- und anlagenbedingt mit keinen Verlusten zu rechnen.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter haben keine Erheblichkeit.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Die geplante städtebauliche Entwicklung führt aufgrund der hohen Nutzungsintensität zu bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft. Die Versiegelung großer Flächen beeinflusst die natürlichen Bodenfunktionen und verringert die Versickerungsfähigkeit, was zu einem erhöhten Oberflächenabfluss führen kann. Dies erfordert spezifische Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, wie Regenrückhaltebecken, um die Auswirkungen auf das Wasserhaushaltssystem zu minimieren.

Gleichzeitig beeinflusst die Verdichtung und Bebauung das lokale Klima und die Luftqualität. Die Reduktion der unversiegelten Flächen und der Vegetation vermindert die natürliche Kühlwirkung und die Luftreinhaltung. Um diesen Effekten entgegenzuwirken, werden öffentliche Grünflächen implementiert. Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und stärken die lokale Biodiversität.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen der zwei teilräumlichen Geltungsbe-
reiche weiterhin größtenteils der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen und in-
tensiv genutzt werden. Dadurch würden eine Versiegelung des Bodens sowie eine Verände-
rung des Niederschlagswasserabflusses ausbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Greifenberg
aber auch die Chance auf eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im direkten
Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und dem Siedlungskörper im Süden. Ebenso
der direkte Anschluss an den überregionalen Verkehr über die A96. Damit einhergehend
entgeht auch die Chance auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevöl-
kerung und damit die Stärkung der Wirtschaftskraft im Gemeindegebiet.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Die Darstellungen im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stellen gemäß Art. 6
BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in
Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen. Der im Zuge des Bebauungs-
plans „Mitterfeld III“ voraussichtlich erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf der Ebene des
Bebauungsplanes unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der Umsetzung der Zielvorstellungen des Flä-
chennutzungsplanes wird ein Ausgleichsbedarf in der Höhe von ca. 25.691 m² bzw.
120.896 WP erforderlich. Relevante Einflussfaktoren sind u. a. der festgesetzte Versiege-
lungsgrad sowie Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen. Detaillierte Konkretisierun-
gen, die tabellarische Ausgleichsermittlung sowie die erforderlichen naturschutzfachlichen
Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Ebene der Bebauungsplanänderung näher betrach-
tet.

Jegliche detaillierten Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter
sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes (ver-
bindliche Bauleitplanung) näher betrachtet.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Gewerbestandort der Gemeinde Greifenberg befindet sich, abgesehen von vereinzelten Gewerbebetrieben, nördlich der A96. Eine Erweiterung des gewerblichen Angebots unter Berücksichtigung des Anbindegebots und der schützenswerten Wohnbebauung südlich der A96, gibt es im Gemeindegebiet Greifenberg keinen alternativen Standort.

Die unter C) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Greifenberg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Ein Monitoring kann daher auf Ebene des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans, Entwicklung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich, sinnvoll sein.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mitterfeld III“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc..

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 2009, geändert am 08. Mai 2024
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Greifenberg i. d. F. v. 10.11.1997 mit Änderungen
- Regionaler Planungsverband München: Regionalplan Region München (RP 13) in der Fassung vom 01.04.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung von 2023
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering - mittel
Wasser	gering - mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	keine - gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine