

Gemeinde

Neuried

Lkr. München

Flächennutzungsplan

19. Änderung

Landschaftsplanung

Margarethe Waubke, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Leinthalstraße 11, 80939 München

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Prells

Aktenzeichen

NER 1-30

Plandatum

01.10.2024 (Fassung für den Feststellungsbeschluss)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A – städtebauliche Begründung

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Plangebiet | 4 |
| 2.1 | Lage, Größe und Beschaffenheit | 4 |
| 2.2 | Nutzung..... | 5 |
| 2.3 | Fachbezogene Planungsvorgaben | 6 |
| 2.4 | Sonstiges | 7 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 8 |
| 3.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern..... | 8 |
| 3.2 | Regionalplan München..... | 9 |
| 3.3 | Landschaftsschutzgebiet | 11 |
| 3.4 | Auslegungsfrist, Verfahren | 12 |
| 4. | Planinhalte | 13 |
| 5. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 14 |
| 6. | Spezieller Artenschutz und Umweltbelange | 15 |
| 7. | Klimaschutz, Klimaanpassung | 16 |
| 8. | Alternativen | 17 |

Teil B – Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neuried ist die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Forsthaus Kasten“**.

Durch diesen soll die im Forst Kasten inmitten einer kleinen Rodungsinsel befindlichen Gaststätte „Forsthaus Kasten“ einschließlich ihres Biergartens sowie weiterer vorhandener Anlagen städtebaulich geordnet werden. Die im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen **Anlagen sind nicht in vollem Umfang baurechtlich genehmigt**, weshalb die zuständige Bauaufsichtsbehörde seit Längerem auf eine Bereinigung drängt. Die grundsätzliche Nutzung wird jedoch nicht in Frage gestellt.

Zugelassen wurden bisher lediglich das Hauptgebäude mit Restaurant und Schänke, das sich nördlich dahinter befindliche Wirtschaftsgebäude, ein Gartenpavillon sowie ein Biergarten mit 400 Sitzplätzen. Tatsächlich betrieben wird eine Biergartenfläche mit rund 1.800 Sitzplätzen. Nicht genehmigt sind auch zahlreiche Nebenanlagen und ergänzende Freizeitnutzungen mit ihren Baulichkeiten im Umfeld.

Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Veranstaltungsraum für ca. 140 Personen angestrebt, um die Wirtschaftlichkeit des Ausflugslokals auch zukünftig zu sichern. Angesichts des saisonal beschränkten Biergartenbetriebes sind Veranstaltungen und die Bewirtschaftung von Gesellschaften von besonderer Bedeutung. Dafür werden die bestehenden Gastraumflächen als nicht ausreichend erachtet.

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen **Außenbereich**. Das Planungsrecht beurteilt sich demnach bisher nach § 35 BauGB. Darüber hinaus stellen die Einrichtungen und ihre Einfriedungen auch vor dem Hintergrund des dort bestehenden **Landschaftsschutzgebietes** ein Problem dar.

Es besteht daher das Erfordernis einer geordneten baulichen Entwicklung und einer tragfähigen Rechtsgrundlage, welche durch die Bauleitplanung hergestellt werden soll.

Nach vorangehender Rücksprache mit dem Landratsamt München hat der Gemeinderat am 08.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für einen **Bebauungsplan** gefasst und den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausarbeitung beauftragt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Neuried ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, während das Umfeld der Rodungsinsel durchgängig als Wald ausgewiesen ist. Die das Plangebiet von Süden her erschließende Gautinger Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen ist die **19. Änderung** des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im **Parallelverfahren** durchgeführt.

2. Plangebiet

2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 7,3 ha. Das Plangebiet ist nahezu eben und beinhaltet vollständig die Flurnummern 342, 343 und 344 sowie Teilflächen der Flurnummern 345, 346 und 357. Alle Grundstücke liegen innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Neuried.

Das Plangebiet befindet sich im Forst Kasten, einem Stiftungswald im Eigentum der Stadt München, gelegen zwischen den Orten Neuried, Planegg, Krailling und Gauting.



Abb. 3 Topographische Karte des Plangebiets (Übersicht), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.08.2020

Der Forst bildet mit dem Forstenrieder Park ein ausgedehntes Waldgebiet. Die Rodungsinsel mit der Gaststätte „Forsthaus Kasten“ und dem Biergarten in ihrer Mitte liegt rund 4 km südwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Neuried. Erschlossen wird die Anlage von der Kreisstraße M 4, (Gautinger Straße), welche die Rodungsinsel im Süden tangiert. Die Zufahrt von der Kreisstraße zu den Gebäuden erfolgt über das Planegger Sträßl, welches in diesem Bereich öffentlich gewidmet ist (Eigentümerweg). Entlang der M 4 wurde in jüngerer Vergangenheit eine **Radwegeverbindung** geschaffen.

Eine technische Erschließung besteht ebenfalls. Forst Kasten ist über Gauting an die Abwasserbeseitigung des Würmtal-Zweckverband angeschlossen.



Abb. 4 Lage des Plangebietes, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.08.2020

2.2 Nutzung

Das Hauptgebäude beinhaltet eine **Gaststätte** (genehmigt) sowie im 1. Obergeschoss Büros, Toiletten, Waschküche, Sozialräume, Lagerräume und Zimmer zur Unterbringung des Personals. Der **Biergarten** grenzt südlich an das Hauptgebäude an und wird wiederum im Süden durch zwei Holzschuppen, ein Backhaus und einen Maibaum begrenzt. Im westlichen Bereich des Biergartens besteht ein Gartenpavillon (genehmigt). Südlich des Biergartens (teilweise genehmigt) schließt sich ein „Sommergarten“ mit Tischen, Bänken und einzelnen Obstbäumen an.

Nördlich des Hauptgebäudes befinden sich ein **Wirtschaftsgebäude** (genehmigt), Toilettenanlagen, zahlreiche Wertstoffbehälter sowie mehrere Holzschuppen/ Container und ein Unterstand als Lager und Kühlräume.

Östlich des Hauptgebäudes bestehen ein Kräutergarten mit Hütte und Terrasse, ein **Tiergehege mit Stall** und ein **Kinderspielplatz**. Südöstlich findet sich eine große, durch Gehölzreihen durchgrünte **Stellplatzanlage**.

Westlich des Hauptgebäudes wurde zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens das sog. „Kinderland“ mit Hüpfburgen, Trampolins, Bobycar-Bahn und Minigolfplatz betrieben. Diese mit dem Landschaftsschutz unvereinbaren Anlagen wurden zwischenzeitlich jedoch wieder entfernt.

Die große Fläche zwischen den Gebäuden und dem nördlichen Waldrand wurde zeitweise in den Sommermonaten als Mais- bzw. Hanflabyrinth gestaltet und dazu eingezäunt, zwischenzeitlich jedoch wieder als Grünland genutzt.

Durch die gastronomischen Nutzungen werden **Emissionen** hervorgerufen (Biergartenbetrieb, Nutzung der Stellplätze). Die Entfernung des Biergartens (als Emissionsort) zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen (Stockdorf / Gauting) beträgt über einen Kilometer. Events und Bühnenveranstaltungen im Freien erfolgen nicht regelmäßig, sondern finden nur temporär als einzeln genehmigungspflichtige Veranstaltungen statt. Die Nutzungen können als sog. seltene Veranstaltungen bewertet werden. Die Grundstücke werden nicht als Anlage im Sinne des § 3 Abs.5 Nr.3 BImSchG beurteilt. Im Umfeld sind keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden, sodass keine besondere Konfliktbewältigung (Vorkehrungen gegen Immissionen) erforderlich ist.

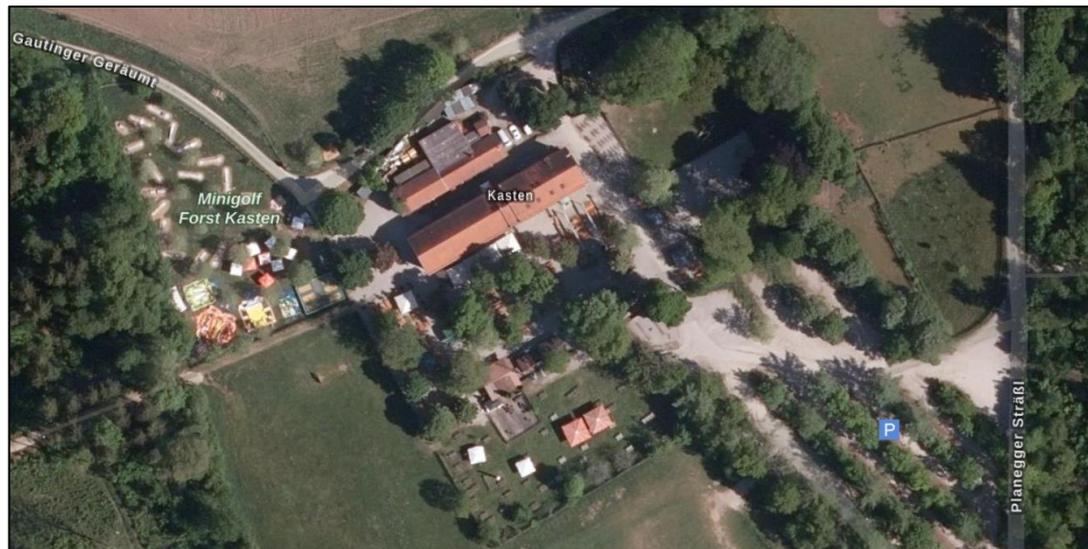


Abb. 5 Luftbild (Nahaufnahme) des Plangebietes, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 25.08.2020

2.3 Fachbezogene Planungsvorgaben

Das gesamte Plangebiet ist Teil des **Landschaftsschutzgebietes** Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald (LSG-00114.01, Verordnung vom 24.09.1963). Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden; ebenso wenig sind kartierte Biotope betroffen.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München befindet sich östlich des Forsthauses auf Fl.Nr. 343 eine ehemalige **Altablagerung**/ Grube Neuried (Katasternummer 18.400.974). Weitere Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde bisher nicht bekannt.

Archäologische Fundstellen werden hier nicht vermutet – im BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind keine entsprechenden Darstellungen verzeichnet. In den angrenzenden Waldflächen sind mehrere Bodendenkmäler verortet, von denen jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind:

- zwei Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung nördlich des Plangebietes (D-1-7934-0120/ D-1-7934-0115) und
- Grabhügel mit Bestattungen der Hallstattzeit (D-1-7934-0335) südlich der M 4.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aussagen über den **Grundwasserflurabstand** können nicht getroffen werden. Oberirdische Gewässer sind – auch im Umfeld – nicht vorhanden.

Entlang der Kreisstraße verläuft eine **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**.

2.4 Sonstiges

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope) sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorabzug

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Neuried liegt laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 im Verdichtungsraum München.



Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 15.11.2022

Das LEP 2023 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die einen Bezug zu dem Vorhaben aufweisen:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...] (Z 3.3 LEP)

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung:

Das Plangebiet liegt in einem bislang nicht überplanten Außenbereich, abgesetzt von bestehenden Siedlungsgebieten. Dies birgt grundsätzlich die Gefahr der Zersiedelung

der Landschaft. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass vornehmlich die bauleitplanerische **Sicherung des Bestandes** vorgesehen ist. Angesichts der zweckgebundenen Nutzung ist zudem nicht zu erwarten, dass durch das geplante Sondergebiet „Ausflugsgaststätte und Biergarten“ ein Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung entsteht. Daher wird die Bauleitplanung auch von der Regierung von Oberbayern (vgl. Stellungnahme vom 23.08.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplans, Aktenzeichen 24.2-8291-ML) als mit den Erfordernissen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Einklang stehend und landesplanerisch als grundsätzlich raumverträglich bewertet.

3.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1. Leitbild

- G 1.2 *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*
- G 1.5 *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*
- G 1.6 *Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*
- Z 1.7 *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Planung ist es, die für Freizeit und Erholung bedeutsame Nutzung zu erhalten und dafür den genehmigten Bestand zu sichern und einige weitere bestehende, bisher nicht genehmigte Anlagen baurechtlich zu ordnen. Dabei werden alle Anlagen möglichst flächensparend und **kompakt** innerhalb des geplanten Sondergebietes angeordnet. Für die unmittelbar an den bebauten Bereich angrenzenden Flächen, auf denen tatsächlich keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet (und auch zukünftig nicht zu erwarten ist), wird im Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen und damit eine **bauliche Nutzung unterbunden**. Das gilt auch für den Bereich des „Kinderland“/ Minigolf, dessen Anlagen als nicht genehmigungsfähig eingestuft werden und daher in der Planung nicht berücksichtigt sind.

Erschlossen werden die Anlagen innerhalb der Rodungsinsel von der Kreisstraße M 4 (Gautinger Straße) bzw. dem davon abzweigenden Planegger Sträßl.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist über die Expressbuslinie X910 (Weßling - Gauting - Klinikum Großhadern) und die Regionalbuslinie 965 Buchendorf - Gauting – Unterbrunn gegeben. Die Haltestelle Neuried, Forst Kasten wurde im Zuge der Einrichtung der Expressbuslinie und der Realisierung eines Radweges an der M 4 in rd. 500 m Entfernung zur Gaststätte neu angelegt. Der stündlich verkehrende Expressbus **X910** verbindet die U-Bahnendhaltestelle der U 6 bzw. das Ortszentrum von Neuried in zwölf bzw. sieben Minuten Fahrzeit mit der Haltestelle im Forst.

Die zahlreichen Forststraßen dienen als Freizeitwege in die umliegenden Gemeinden

(Neuried, Planegg, Krailling, Gauting). Darüber hinaus wurde eine **Radwegeverbindung** entlang der Kreisstraße errichtet.

B II Siedlung und Freiraum

4. Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.3 *Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten*

Z 4.6 *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 4.6.1 *Regionale Grünzüge dienen*

- *der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches*
- *der Gliederung der Siedlungsräume*
- *der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.*

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht.

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Strukturelemente wie die radialen Rodungsinseln prägen das Orts- und Landschaftsbild der Region. Sie tragen maßgeblich zur Attraktivität und zum Freizeitwert der Region bei. Durch die Bauleitplanung wird nun der Bestand geordnet. Für einige der Nutzungen, die Flächen bis zum Waldrand in Anspruch genommen haben, wird keine Genehmigungsgrundlage geschaffen (Hüpfburgen u.a., sog. „Kinderland“/ Minigolf am Waldrand), so dass zukünftig die **Rodungsinsel wieder besser ablesbar** wird. Im Flächennutzungsplan wird dies durch Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die das in der Mitte ausgewiesene Sondergebiet umgeben. Im Osten grenzt das Sondergebiet direkt an Waldflächen, jedoch ist in diesem Bereich nur ein Parkplatz ausgewiesen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Grünzuges Nr. 07 „Starnberger See/ Würmtal sowie flankierende Waldkomplexe“, steht dessen Qualität und Funktionalität (vgl. RP 14 B II Z 4.6.1) jedoch nicht entgegen. Auf Grund der geringen Größe des Sondergebietes und des Erhalts der Grünflächen ist anzunehmen, dass durch die Bauleitplanung das **Bioklima und der Luftaustausch nicht beeinträchtigt** werden. Der teilweise Rückbau der baulichen Anlagen wertet die Landschaftsstrukturen auf. Die **Attraktivität für Erholungssuchende** wird erhalten bzw. durch das Vorhaben sogar gefördert.

B V Kultur, Freizeit und Erholung

1. Leitbild

- G 1.1 *Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standorte für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.*
- G 1.2 *Dabei soll der Freizeitwert der Region und die Attraktivität für Erholung erhalten und weiterentwickelt werden, sowie Belastungsgrenzen berücksichtigt werden.*

3. Festlegung und Entwicklung von Erholungsräumen

Zur Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung werden folgende Erholungsräume festgelegt:

[...] 13 *Waldgürtel im Süden und Osten von München mit Kreuzlinger Forst, Forst Kasten, Forstenrieder Park, Perlacher- und Grünwalder-, Deisenhofener-, Hofoldingener-, Höhenkirchener- und Ebersberger Forst [...]*

G 3.1 *In diesen Erholungsräumen sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden.*

Z 3.2 *In allen Teilräumen der Region München sind gut erreichbare überörtliche Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten.*

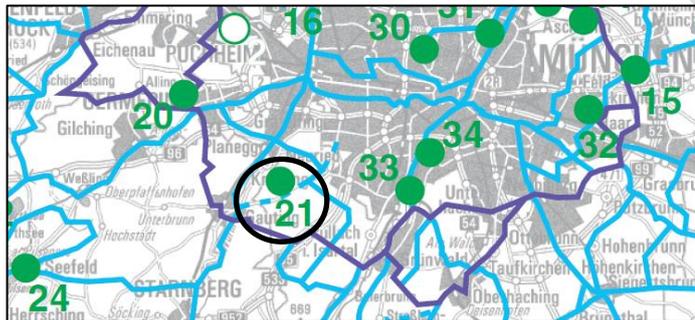


Abb. 2 *Ausschnitt aus der Informationskarte „Überörtliche Erholungseinrichtungen“ des Regionalplanes 2019*

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Der Regionalplan legt den Forst Kasten als Erholungsraum (Nr. 13) fest und ist darüber hinaus ein Erholungsgebiet (Nr. 21) mit überörtlicher Bedeutung. Aus dem Regionalplan lässt sich die Handlungsmaxime ableiten, dass in diesen Erholungsräumen/ -gebieten die **Naherholungsfunktion gesichert und aufgewertet** werden soll, auch unter dem Aspekt der Verbesserung touristischer Angebote.

Der beliebte Biergarten ist ein wichtiger Bestandteil im Reigen der Naherholungsangebote der Region. Durch die Bauleitplanung werden der Bestand geordnet, eine maßvolle Erweiterung der baulichen Nutzung ermöglicht und die damit verbundenen **Naherholungsfunktionen des Waldgebietes aufgewertet**.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „*Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald*“ (LSG-00114.01, ursprüngliche Fassung der Verordnung vom 24.09.1963, zuletzt geändert am 18.12.2001). Die Landschaftsschutzverordnung verbietet gem. § 2, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Bauleitplanung wird der Bestand geordnet und dadurch auch klargestellt, dass teilweise in der Vergangenheit betriebene Anlagen in Lage und/ oder Umfang unzulässig sind („Kinderland“/ Minigolf am Waldrand), so dass sich die Rodungsinsel zukünftig wieder besser ablesen lässt und das **schützenswerte Landschaftsbild wiederhergestellt** wird. Im Flächennutzungsplan wird dies durch Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, die das im Zentrum ausgewiesene Sondergebiet umgeben.

3.4 Auslegungsfrist, Verfahren

Die (frühzeitige) Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte bereits zuvor **auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan**, der im Jahr 2018 das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB durchlaufen hat.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans auch **über die parallele FNP-Änderung unterrichtet** und zur Äußerung aufgefordert, soweit besondere FNP-relevante Planungen oder Informationen vorliegen.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** (bzw. Veröffentlichung im Internet) nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Planinhalte

Die **Kreisstraße** und die die Rodungsinsel umgebenden **Waldflächen** werden entsprechend der bisherigen Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand 18. Änderung) unverändert übernommen.

Die bisher vollständig als **Fläche für die Landwirtschaft** ausgewiesene Rodungsinsel soll zukünftig im Bereich der bestehenden Gebäude und des geplanten, untergeordneten Veranstaltungsgebäudes (Nebengebäude) sowie des Parkplatzes als **Sondergebiet „Ausflugsgaststätte und Biergarten“** dargestellt werden. Die vorhandene Transformatorenstation wird mit einem Zeichen zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung (gem. Anlage zur PlanzV, Nr.7) dargestellt. Die bestehende Zufahrt (Teilabschnitt des Planegger Sträßl) wird als wichtige **örtliche Straße** aufgenommen.

Umgebende Flächen, auf denen keine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet, sollen als **Grünflächen** ausgewiesen werden und weiterhin für landschaftsverträgliche (nicht-bauliche) Freizeit- und Erholungsnutzungen zur Verfügung stehen.

Wichtige **Grünstrukturen** werden– der Planungsebene entsprechend in Form einer Strukturdarstellung – als landschaftsplanerischer Inhalt aufgenommen. Im Bebauungsplan sind diese in geeigneter Weise in verbindliche Vorgaben umzusetzen. Im Süden des Änderungsbereiches wird ein Teil der Grünfläche als Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt dargestellt.

Eine nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München vorhandene ehemalige **Altablagerung/** Grube Neuried (Katasternummer 18.400.974, s. Abschnitt 2.3) wird lagemäßig gekennzeichnet. Im Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen darauf abzustimmen.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 BNatSchG zu erwarten, für die gem. § 21 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gem. § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung Januar 2003). Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfs. Eine detaillierte Betrachtung sowie die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein Ausgleich wird notwendig für

- die nun durch die Bauleitplanung legalisierten, bestehenden baulichen Anlagen,
- die geplante Erweiterung durch das Veranstaltungsgebäude (Nebengebäude),
- weitere im Bereich des Sondergebietes, und eingeschränkt auch im Bereich der Grünflächen, zukünftig zulässigen baulichen Anlagen (Wege, Zäune, Unterstände, Futterstellen, Spielgeräte etc.)

Die Freiflächen innerhalb der Rodungsinsel sollen in dem in den Änderungsbereich einbezogenen Teil für Freizeit und Erholung genutzt werden können und im Übrigen unverändert für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes**, wodurch die Lage als sensibel zu bewerten ist. Die tatsächlichen Eingriffsflächen werden als Gebiet **mittlerer Bedeutung** (Kategorie 2 im Leitfaden) eingestuft.

Der festgesetzte Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist **hoch** (Typ A im Leitfaden), daher ist eine **Ausgleichsfaktorspanne von 0,8 bis 1,0** anzuwenden. Durch die auf Ebene des Bebauungsplanes regelbaren Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. dem Erhalt der Gehölze und der Pflanzbindungen, kann ein niedriger Ausgleichsfaktor innerhalb dieser Spanne erreicht werden.

Ausgleichsflächen sollen an der Südgrenze des Änderungsbereiches auf einer Teilfläche der Flurnummer 345 umgesetzt werden, indem intensiv bewirtschaftetes Grünland in eine extensive Streuobstwiese umgewandelt wird.

6. Spezieller Artenschutz und Umweltbelange

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung von Bäumen in der brutfreien Zeit (von 1. Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Bäume sind vor der Fällung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzte Nestern zu prüfen.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Aufgrund der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Im weiteren Umfeld sind ausreichend Strukturen vorhanden, auf die ausgewichen werden kann. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – auch durch den Erhalt des Landschaftsschutzgebietes weiterhin erfüllt werden.

Die Umweltbelange werden detailliert in einem **Umweltbericht** geprüft (s. Teil B).

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel | Berücksichtigung |
|---|--|
| Hitzebelastung | Lage im Wald mit hoher Verdunstungsleistung, weitgehender Erhalt der gebäudenahen Grünstrukturen, dadurch Erhalt der verringerten Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung, Verdunstung und Luftfeuchtigkeit Große Grünflächen bzw. exponierte Flächen im Plangebiet sowie in der Nähe befindliche Wald- und Ackerflächen wirken sich positiv auf das lokale Klima aus, dadurch Verringerung der Hitzebelastung |
| Extreme Niederschläge | Begrenzung der Bauflächen, Konzentration inmitten der Rodungsinsel mit ihren offenen Flächen Konkretisierung im Bebauungsplan: Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet |
| Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz) | Berücksichtigung |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien | kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs; Ressourcen schonende Entwicklung durch Überplanung und Erweiterung eines vorhandenen Gebäudebestandes, keine neuen Erschließungsmaßnahmen notwendig; Anschluss an ÖPNV- und Radwegenetz, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr im Bebauungsplan: überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; |
| Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung | Ausbau eines mit ÖPNV und Radverkehr erreichbaren Naherholungsziels |

8. Alternativen

Die Ordnung der bestehenden, nicht in vollem Umfang genehmigten, baulichen Anlagen ist notwendig und wird von der Bauaufsichtsbehörde gefordert.

Eine alternative Darstellung im Flächennutzungsplan wäre z.B. ein kleineres Sondergebiet mit größeren Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft. Allerdings steht dem die Sicherung der Gaststätte mit den dazugehörigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entgegen. Das Ausflugsziel soll für Naherholungssuchende in einer Weise erhalten werden, die auch zukünftig die Wirtschaftlichkeit in dieser Außenlage gewährleistet.

Gemeinde

Neuried, den

.....
Harald Zipfel, Erster Bürgermeister

Teil B Umweltbericht

Inhalt

| | | |
|----|---|----|
| 1. | Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben | 19 |
| 2. | Umweltprüfung des Vorhabens..... | 20 |
| 3. | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltschutzes (Basisszenario) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung..... | 21 |
| 4. | Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden..... | 24 |
| 5. | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)..... | 24 |
| 6. | naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleich | 26 |
| 7. | Prognose, Planungsalternativen, Überwachung | 27 |
| 8. | Zusammenfassung Umweltbericht..... | 27 |

1. Vorbemerkungen zum Umweltbericht und zum Planungsvorhaben

Die Aussagen zu den Umweltauswirkungen erfolgen auf Basis des detailliert ausgearbeiteten Umweltberichts, der im Rahmen der Arbeiten **zum Bebauungsplan** erstellt wurde (Planfertiger: Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke, München). Die für die Ebene der parallel bearbeiteten Flächennutzungsplanung relevanten Inhalte werden hier zusammenfassend wiedergegeben.

Für genauere Informationen wird auf den Umweltbericht und weitere Unterlagen verwiesen, die auf der Planungsstufe der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet wurden (§ 2 Abs. 4 S. 5 BauGB), Entwurf Datum 07.03.2023.

Der vorliegende Umweltbericht enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden.

Der Baumbestand wurde mit einer Aufnahme vor Ort (7/2017) und anhand des Luftbildes eingetragen. Eine Aktualisierung des Baumbestandes und ein Abgleich der Bestandsaufnahme der städtischen Fortverwaltung München (Dienststelle Forstkasten, Herr Woehrle vom März 2022) erfolgte im Dez. 2022. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünstrukturen sind jedoch – dem Charakter des FNP folgend - Strukturdarstellungen, ohne den konkreten Baumbestand detailscharf abzubilden, und sind entsprechend zu interpretieren. (Sie nehmen keine Festsetzungen z.B. von Pflanz- oder Erhaltungsgeboten vorweg, sondern geben – der Maßstabsebene des FNP entsprechend – angestrebte landschaftsplanerische Strukturen vor.

Die Bestandserhebung zum Umweltzustand wurde durchgeführt, um die Schutzgüter bewerten zu können bzw. Hinweise zum Artenschutz geben zu können.

Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

| | |
|---|---|
| Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang) | Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 342, 343 und 344 in der gesamten Größe und Teile der Fl.Nr. 345, 346 und 357. |
| | Sonderbaufläche rd. 1,2 ha |
| | öffentliche Verkehrsfläche rd. 0,3 ha |
| | Grünfläche rd. 5,0 ha |
| | <u>Waldflächen</u> rd. 0,8 ha |
| | Geltungsbereich rd. 7,3 ha |
| Maß der baulichen Nutzung | Im FNP erfolgt keine Vorgabe zum Maß der baulichen Nutzung. |
| Erschließung | Die Verkehrserschließung erfolgt über die Kreisstraße im Süden und dann anschließend über die private Zufahrt (Fl. Nr. 345), die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden soll. |

Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Maßgebende Rechtsgrundlagen für die umweltrechtlichen Belange sind dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entnehmen. Im Rahmen der Umweltprüfung von Bauleitplänen sind auch Untersuchungen im Hinblick auf den Artenschutz vorzunehmen. Das BNatSchG regelt in § 44 den Schutz besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die Berücksichtigung der relevanten Vorgaben der einzelnen Fachziele wird in die Umweltprüfung eingearbeitet.

2. Umweltprüfung des Vorhabens

Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

| | |
|--|---|
| Allgemeine Datengrundlagen | Regionalplan München und Landesentwicklungsprogramm derzeit gültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aktuelles Luftbild |
| Gebietsbezogene Grundlagen | Eigene Bestandsbesichtigung aus 10/2016 und 6/2017 Bebauungsplan mit grünordnerischen Aussagen vom 07.03.2023 Bestandsdokumentation vom 07.09.2009, Dipl. Architekt Megele, Teil 1 und 2, insgesamt 25 Seiten. |
| Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse | Für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde bereits eine Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) durchgeführt. Die Informationen sind in der Umweltprüfung bzw. diesem Umweltbericht berücksichtigt. Es fanden keine Sonderkartierungen oder ergänzende Gutachten bezüglich Artenschutzes statt. |

Vorprüfung Schutzgebiete

| Merkmal | Betroffenheit ja / nein | erhebliche Auswirkungen | Anmerkung |
|---|----------------------------|----------------------------|--|
| FFH-Gebiet / SPA Gebiet | nein | -- | |
| Naturschutzgebiete | nein | -- | |
| Naturdenkmale | nein | -- | keine |
| Landschaftsschutzgebiete | nein | -- | Lage im LSG Forstentrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstentrieder Wald (LSG-00114.01, Verordnung vom 24.09.1963). |
| geschützte Landschaftsbestandteile | nein | -- | keine |
| geschützte Biotop amtlich kartierte Biotop | nein | -- | |
| Überschwemmungsgebiete | nein | -- | keine |
| Wasserschutzgebiete | nein | -- | keine |
| sonstige Schutzausweisungen: festgesetzte Ausgleichsflächen | nein | -- | keine |
| Denkmalschutz / Bodendenkmäler | nein | -- | keine |

3. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltschutzes (Basisszenario) einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes basiert auf einer Bestands-sichtung vor Ort aus 10/2016 und 6/2017.

Gebietscharakter: Saisonparkplatz (Wiese), Parkplatz mit Grünstreifen / Bäumen und Gehölzsukzession; ein Sommergarten, Kinderspielplatz, Tiergehege, Kräutergarten, Kinderland, Minigolf, Labyrinth, "Agrarium". Hauptgebäude mit Wirtschaftshof und Biergarten/ Terrasse für Restaurant und zwei Fahrradparkplätze.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

| Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes | Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben mit Minimierungsmaßnahmen |
|---|--|
| Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume einschließlich Biototypen / Lebensräume | |
| Zufahrt mit alleeartigem Baumbestand; Parkbereiche mit Einzelbäumen und Gehölzsukzession (Streifen zwischen den Schrägparkern); Obstwiese; landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche / Weide (Saisonparkplatz); Grünfläche / Labyrinth; Kinderspielplatz mit Baumbestand und im Anschluss daran Tiergehege mit Baumbestand; Biergartenbereich (Riesel). | Durch die Darstellung als Grünflächen, Wald und Sondergebiet für Ausflugsgaststätte und Biergarten ist kein Lebensraum für Tiere und Pflanzen betroffen. Die auf der FNP-Ebene wesentlichen, erhaltenswerten Grünstrukturen sind dargestellt, begründet durch die sensible Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nähere Regelungen zum Baumbestand und zu zulässigen Nutzungen trifft der Bebauungsplan. Minimierungsmaßnahmen (Ebene B-Plan): - Erhalt der Bäume und sonstiger Bepflanzungen - Begrenzung der überbaubaren Fläche, Nutzungsregelungen im Bebauungsplan |
| Schutzgut Boden / Geologie | |
| Bodentyp Nr. 22b Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), Quelle: Umweltatlas Bayern, LfU Bayern 2018 Insgesamt ist bei den versiegelten Flächen von einer geringe Bedeutung, bei den unversiegelten Flächen von einer mittleren Bedeutung auszugehen. | Es kommt zu keiner wesentlichen Bodenveränderung, da die Darstellung von Bauflächen nicht wesentlich über den Bestand hinausgeht. Minimierungsmaßnahmen (Ebene B-Plan): - siehe Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume / Biototypen |
| Schutzgut Wasser | |
| Es sind keine Fließgewässer, Quellen oder Wasserschutzgebiete betroffen; Versiegelte und nicht versiegelte Flächen mit mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. | Es kann zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung kommen; es ist insgesamt mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen. Minimierungsmaßnahmen: - keine |
| Schutzgut Klima / Lufthygiene | |
| Umgebende Waldflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion / Frischluftquellgebiet. | Es kann zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung kommen; es ist insgesamt mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene zu rechnen. Minimierungsmaßnahmen: - keine |

| Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung | |
|---|--|
| <p>Erholungsgelände Forstenrieder Park; Waldinsel / Rodungsinsel Forst Kasten innerhalb der Waldflächen. Radweg von Buchendorf über Forst Kasten nach Stockdorf</p> <p>Mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholungseignung</p> | <p>Etablierung und Ordnung der vorhandenen Nutzungen durch die Ausweisung als Sondergebiet. (Der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand unterfällt nicht der Verordnung über den Schutz des Bestandes an Bäumen und Sträuchern der Gemeinde Neuried (Baumschutzverordnung), da deren Geltung auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile beschränkt ist.)</p> <p>Minimierungsmaßnahmen (Ebene B-Plan): - Erhalt der Bäume und sonstiger Bepflanzungen</p> |
| Schutzgut Menschen (Lärm) | |
| <p>Keine direkt angrenzende Wohnbebauung; aktive Erholungs- und Freizeitnutzung bereits vorhanden.</p> | <p>Geringe Bedeutung, da keine direkt angrenzende Wohnbebauung; Es ist kein Lärmschutzgutachten veranlasst und es wird davon ausgegangen, dass sich die vorhandenen Beeinträchtigungen nicht erhöhen.</p> |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter | |
| <p>Keine erkennbar oder bekannt</p> | <p>--</p> |

Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die gastronomischen Nutzungen werden **Emissionen** hervorgerufen (Biergartenbetrieb, Nutzung der Stellplätze. Dem Plangebiet schließen sich keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen an, weshalb im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu bearbeiten sind.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließende Aussage getroffen werden.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz im Trennsystem. Die Beseitigung des Schmutzwassers obliegt dem Würmtal-Zweckverband. Der Ausbau der Infrastruktur erfolgt den entsprechenden Anforderungen der geplanten Nutzungen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die diesbezüglichen Einzelheiten werden im weiteren Verfahren und der konkreten Vorhabens- und Erschließungsplanung, insbesondere im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit und die Grundwasserverhältnisse, bezogen auf die konkret geplanten Nutzungen im Plangebiet geprüft.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung natürlicher Ressourcen

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete kommt nach derzeitigem Stand nicht in Betracht, da das Plangebiet isoliert liegt.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die baulichen Nutzungen befinden sich wie bisher im Kern der Rodungsinsel und sind erkennbar weit vom Waldrand, der als Frischluftquellgebiet dient, abgerückt.

Die Freiflächen des Planungsgebietes sind von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen.

Durch die Umsetzung der Planung können in geringfügigem Ausmaß Freiflächen versiegelt werden. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche konzentrieren.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie trifft die Bauleitplanung keine gesonderten Aussagen.

Gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine Anfälligkeit des Plangebiets mit derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen.

4. **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden**

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kann es innerhalb des Plangebietes zu geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelungen kommen. Um den negativen Effekten der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. Hinweise getroffen:

- weitestgehender Erhalt der Bäume
- Festsetzung Flächen mit Pflanzbindung Erhalt (Parkplatzflächen)

5. **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der 19. FNP-Änderung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Prüfung eventueller Lebensstätten geschützter Arten sowie Gebietscharakter zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums:

- Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs

Nachweise aus ASK (Artenschutzkartierung) oder Biotopkartierung liegen mit derzeitigem Kenntnisstand im direkten Eingriffsbereich nicht vor. In der näheren Umgebung bzw. im Forstenrieder Park ist mit ASK-Fundpunkten zu rechnen.

Wirkfaktoren

Dauerhafte Einrichtung einer bisher temporär genehmigten Nutzung. Geringfügige zusätzliche Versiegelung, und ggf. Entfernung einzelner Bäume.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung

- Grundsätzlicher Hinweis, dass Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen und Räumung des Baufelds außerhalb der Brutsaison (Anfang Oktober bis Ende Februar) stattzufinden haben.

Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Nachfolgend werden für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV die Beeinträchtigungen und Gefährdungen durch das Vorhaben hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen erläutert und prognostiziert.

Aufgrund der vorkommenden und benachbarten Strukturen im Planungsgebiet wäre eine Nutzung der Flächen als Jagdgebiet für Fledermäuse theoretisch möglich. Da keine Quartiere (Wohn- bzw. Zufluchtsstätten) betroffen sind, sind Verbotstatbestände des § 44 nicht einschlägig.

Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass Fledermäuse, sofern vorhanden, durch die vorhabenbedingten Wirkungen signifikant geschwächt werden. Die betroffenen Nahrungshabitate sind nicht von existentieller Bedeutung für die Arten, eine eventuell vorhandene Population ist durch das Vorhaben nicht bedroht; eine Befreiung nach § 67

BNatSchG ist insofern nicht erforderlich.

Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie

Für die Arten der Vogelartenliste (Vogelschutzrichtlinie) kann eine zeitweise Störung ihrer angrenzenden Lebensräume auftreten.

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Brutplätze von Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Es kommt zu keiner Bebauung / Versiegelung und somit auch zu keinem Verlust eines potentiellen Nahrungsraumes. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Individuen dieser Arten zu erwarten. Insofern können die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Zulassung von Rodungen einzelner Bäume zugunsten des konkreten Baurechts ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Evt. Rodungen sind nur in der brutfreien Zeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.

→ Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Unter Berücksichtigung der angenommenen Größe und Stabilität der Populationen der Arten im betroffenen Naturraum und natürlichen Verbreitungsgebiet kann angenommen werden, dass die Populationen der Vogelarten auch trotz der Realisierung des Vorhabens weiterhin ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand erhalten werden können. Eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bestand und Betroffenheit weiterer streng geschützter Arten, die keinen gemeinschaftlichen Schutzstatus aufweisen

Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach der Bundesartenschutzverordnung, die nicht im Anhang der FFH-Richtlinie enthalten sind, sind aufgrund ihrer allgemeinen bayernweiten Verbreitung und ihrer Lebensraumsprüche im direkten Planungsgebiet mit ausreichender Sicherheit nicht anzutreffen.

Aufgrund der im *Bebauungsplan* festgesetzten Minimierungsmaßnahmen erscheint es bereits ohne weitere eingehende Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Das Projekt ist aus der Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig.

6. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ausgleich

Die Abarbeitung der Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt in Anlehnung an den "Leitfaden" (Ergänzte Fassung Januar 2003) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung.

Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Planungsumgriff liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald, LSG-00114.01 und Verordnung vom 24.09.1963. Damit kann die Lage grundsätzlich als sensibel eingestuft werden. Aus diesem Grund wird auch der flächenmäßig größte Teil des Geltungsbereichs als Grünflächen und Wald festgesetzt. Der eigentliche Eingriffsbereich betrifft die zulässige Neuversiegelung (festgesetzt in Form einer Grundfläche).

Die bestehende Versiegelung durch Parkplätze, Zugänge und innere Erschließung wird nicht als Eingriff gewertet.

Die Flächen / Eingriffsflächen sind als Gebiet von „mittlerer“ Bedeutung (unterer Wert) aufgrund der Beschreibungen aus Kapitel 3 des Leitfadens einzustufen.

Festlegung der Eingriffsintensität bzw. Eingriffsart

Nutzung als Sondergebiet "Ausflugsgaststätte und Biergarten" mit bestehender Ein- und Durchgrünung. Der zulässige, zu erwartende Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist demnach als „hoch“ nach Typ A zu bezeichnen, soweit die unmittelbaren Eingriffsbereiche, heißt: die im Bebauungsplan festgesetzten Bauräume, zugrunde gelegt werden. Anrechenbare Vermeidungsmaßnahmen sind vorgesehen: weitestgehender Erhalt der Bäume, Gehölze und sonstiger Bepflanzungen.

Festlegung des Ausgleichsfaktors:

Gemäß den vorhergehenden Ausführungen ist mindestens das sog. Feld „A I“ unterer Wert (Zuordnung Kategorie II und Typ A) anzuwenden: Faktorspanne 0,8 bis 1,0. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigung:

- weitestgehender Erhalt der Bäume
- Festsetzung Flächen mit Pflanzbindung Erhalt: Grünstreifen mit Gehölzsukzession bei den Parkplatzflächen (Ebene B-Plan)

Ausgleichsbedarf

Der auf der Ebene des Bebauungsplans ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.539 m² ist innerhalb der 19. FNP-Änderung ebenfalls im Süden des Geltungsbereichs dargestellt (T-Linie).

7. Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung sowie deren Bewertung

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Nutzung als Biergarten mit weiteren Anlagen würde beibehalten bleiben.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Planungs- oder Standortmöglichkeiten erübrigt sich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, da es sich um eine an diesem Standort bereits etablierte Nutzung handelt.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen. Geplante Maßnahmen zur allgemeinen Überwachung sind somit nicht notwendig. Die eigentlichen Auswirkungen beziehen sich auf den Bau (baubedingte Auswirkungen Schutzgut Mensch / Erholung / Landschaftsbild).

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Durch die Darstellung als Sondergebiet kommt es zu einer Etablierung und Festigung bisheriger Nutzungen. Diese werden im Bebauungsplan auf fest umgrenzte Bau-räume und Flächen für Nebenanlagen beschränkt.

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebiets ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der wesentliche zu erhaltende Baumbestand dargestellt. Notwendiger naturschutzfachlicher Ausgleich kann auf der Fl.Nr. 345 (Teilfläche) innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden (Maßnahmen: Anlage einer Obstwiese mit Obstbäumen. Umwandlung des intensiv bewirtschafteten Grünlandes in eine extensive Wiese mit vorheriger tiefgründiger Bodenlockerung und anschließender Ansaat mit gebietsheimischen Saatgutmischungen).

Die folgende Übersicht fasst die Risikoabschätzung für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung (Erhalt Baumbestand) und zum Ausgleich zusammen. Dabei zeigt sich, dass bei Umsetzung der Maßnahmen zur Minimierung nur mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Zusammenfassung |
|--------------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Tiere und Pflanzen | gering | gering | gering |
| Boden | gering | gering | gering |
| Wasser | gering | gering | gering |
| Klima | gering | gering | gering |
| Landschaftsbild | gering | gering | gering |
| Menschen /Lärm | gering | gering | gering |
| Mensch / Erholung | mittel | gering | gering |

| | | | |
|---------------------------|-------|-------|-------|
| Kultur / Sachgüter | keine | keine | keine |
|---------------------------|-------|-------|-------|

Erstellt auf Basis der Ausarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 50 "Forsthaus Kasten" vom 07.03.2023, Landschaftsarchitektin Margarethe Waubke, Leinthalstraße 11, 80939 München

Vorabzug