

Tutzing

Landkreis Starnberg



Bebauungsplan Nr. 76 „Brombergweg“

Teilbebauungsplan 3

Vorentwurf

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a

82319 Starnberg

Tel. 08151-97 999-30

E-Mail: info@terrabiota.de

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Miriam Hoch, M. Sc. Nature Management
Fassungsdatum: 19.03.2024



Begründung mit Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
2.3	Verkehrliche Anbindung	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Regional- und Landesplanung	4
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	6
3.4	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	6
4.	Städtebauliches Konzept	7
4.1	Städtebau und Grünordnung.....	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr	7
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	7
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	7
5.2	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.3	Hinweise und nachrichtliche Übernahme.....	10
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	10
6.1	Bauflächenbilanz	10
7.	Umweltbericht	12
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	12
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	12
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	20
7.6	Zusätzliche Angaben.....	21
8.	Literaturverzeichnis.....	22

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Umbau der Werkhalle im Brombergweg in ein Post-Lieferzentrum, Imakum GmbH, in der Fassung vom 13.03.2023

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Tutzing plant auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 799 und 800, Gemarkung Traubing, die bestehende Werkhalle in eine Post-Lieferzentrum mit bis zu 35 Mitarbeitenden umzuwidmen.

Um dies zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan Nr. 76 Brombergweg, Teilbebauungsplan 3 aufgestellt, der dem Bestand und der geplanten Nutzung entsprechend für das Grundstück Fl. Nr. 799 ein Mischgebiet und das Grundstück Fl. Nr. 800 ein Gewerbegebiet ausweist. Im Nordteil des Bestandsgebäudes ist eine Wohnnutzung gegeben, Das Bestandsgebäude bleibt bestehen, darüber hinaus sind umfangreiche Flächen für Kfz-Stellplätze und eine private zu begrünende Grundstücksfläche geplant.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2 und 800.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans mit Durchführungsvereinbarung sollen die genannten Nutzungen bauplanungsrechtlich ermöglicht und gesichert werden.

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden, die mit dem Umweltbericht in Kap. 7 abgehandelt wird, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschreibt und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Tutzing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Starnberg und liegt westlich des Starnberger Sees (Abb. 1). Der Brombergweg befindet sich am südlichen Ortsausgang des Pfarrdorfs Traubing, welches eines der 11 Gemeindeteile ist und direkt westlich der B2 liegt. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 4.277 m² und umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing.

Das Gebiet liegt in der würmeiszeitlichen Jungmoränenlandschaft und fällt leicht von Südwesten nach Nordosten von ca. 675,4 m ü. NHN auf 673,9 m ü. NHN ab.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK25; Quelle BayernAtlas)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Die Flächen im Geltungsbereich werden bereits als Gewerbe und auch zum Wohnen genutzt. Auf den Grundstücken Fl. Nrn. 799 und 800 steht ein großes Gebäude, das auf der Nordseite zum Wohnen und auf der Südseite gewerblich genutzt wird. Die unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen sind als Stellplätze, Lagerfläche und Zufahrt befestigt. Die Flächen Richtung Ortsrand sind hingegen noch unbebaut und können als artenarme Wiese eingestuft werden. Auf der Wiese stocken vereinzelte Sträucher und Bäume, die auf den Stock gesetzt bzw. gefällt wurden.



Abb. 2: Artenarme Extensivwiese mit Sträuchern und auf den Stock gesetzten Bäumen



Abb. 3: Nordwestseite des Gebäudes mit Einzelbaum im Hintergrund

2.3 Verkehrliche Anbindung

Der Brombergweg ist über die Riedstraße direkt an die B2 angebunden, die von München über Starnberg, Weilheim und Murnau bis nach Mittenwald verläuft. Traubing verfügt über die St 2067 auch eine direkte Verbindung nach Andechs, über die Feldafinger Straße nach Feldafing und über die Garatshauer Straße nach Garatshausen. In Feldafing befindet sich die S-Bahn-Station „Feldafing“ der Münchner S-Bahn-Linie S6, die i. d. R. alle 20 min zwischen Tutzing und Ebersberg verkehrt und die nächste regionale Anbindungsmöglichkeit in ca. 3,3 km Entfernung darstellt. Am Bahnhof Tutzing verkehren neben der S-Bahn (ebenfalls Linie S6) zusätzlich stündlich die Regionalzüge RB6, RB65 und RB 66, die vom Münchner Hbf Richtung Garmisch-Partenkirchen, Weilheim i. Ob. und Kochel fahren. Der Bahnhof Tutzing befindet sich ca. 6,5 km vom Planungsgebiet entfernt. In Traubing selbst besteht in fußläufiger Entfernung über die Busstation Traubing, Maibaum der Buslinie 958 noch eine stündliche Anbindungsmöglichkeit nach Andechs, Kloster bzw. Tutzing.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP (nichtamtliche Lesefassung, Stand 2023) nennt folgende Grundsätze und Ziele:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 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.

Regionalplan München – 14 (2019)

Die Gemeinde Tutzing gehört zum Verdichtungsraum München und stellt dabei ein Grundzentrum dar. Gemäß Abb. 2 befindet sich das Planungsgebiet am Rand der Siedlungsflächen von Traubing. Im Regionalplan sind die Grundsätze verankert, dass in allen Teilräumen der Region wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden und insbesondere im ländlichen Raum Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsdichte abgemildert werden sollen (G 2.1 und G 2.2). Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (Z. 1.4). Die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit der Region sollen gesichert und weiterentwickelt werden (G 3.2). Traubing ist darüber hinaus von den Landschaftsschutzgebieten Westlicher Teil des Landkreises Starnberg (LSG-00542.01) und Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete (LSG-00403.01) umgeben. (vgl. Abb. 3).

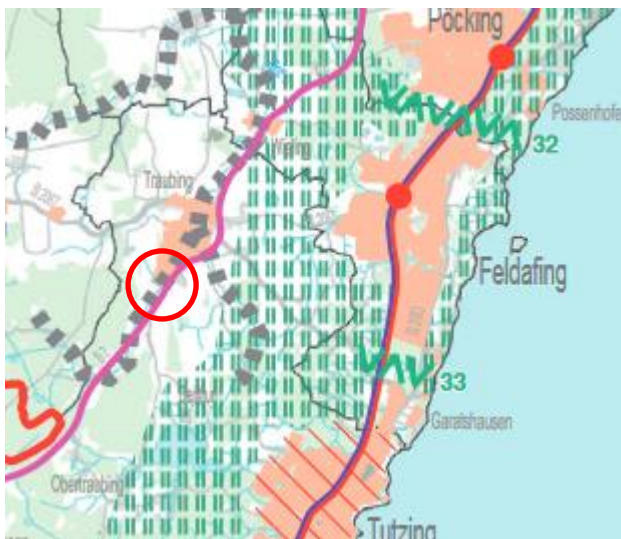


Abb. 4: Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung, Regionalplan 14 München



Abb. 5: Ausschnitt aus Karte 3 Landschaft und Erholung, Regionalplan 14 München

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (19.01.96) der Gemeinde Tutzing

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing sind im Bereich des Planungsgebiets Gewerbegebiete (GE), Mischgebiete (MI) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt (Abb. 4). An der südlichen Grenze des Gewerbegebiets verläuft eine elektrische Freileitung.

Die Ziele des Bebauungsplans stimmen nur zum Teil mit den Grundsätzen des Flächennutzungsplans überein. Die Fläche für Landwirtschaft muss in Gewerbegebiet geändert werden, da die landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan entfällt.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb dieser Bebauungsplan Nr. 76 Brombergweg neu aufgestellt wird.

3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

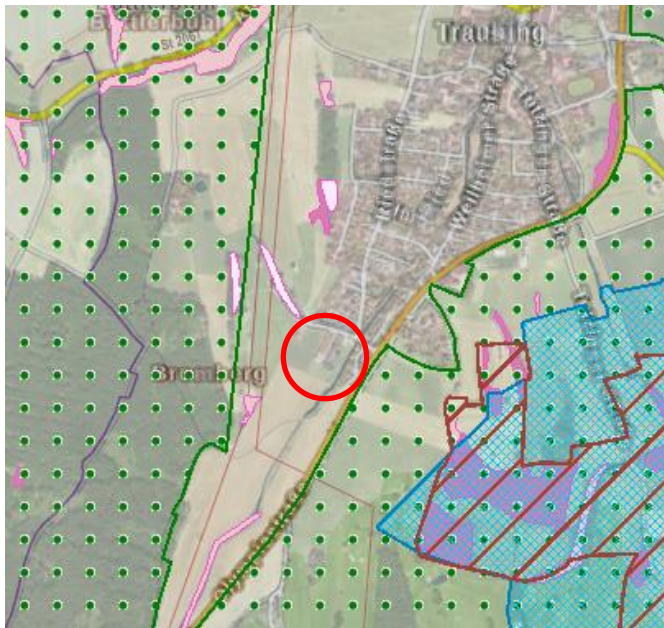


Abb. 7: Lage der Schutzgebiete (grün gepunktet: LSG; rosa: amtlich kartierte Biotop; blau: Twsg; braun schraffiert: FFH-Gebiet) mit Planungsgebiet (rot)

Im Planungsgebiet werden keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder BayNatSchG berührt oder beeinträchtigt (vgl. Abb. 5). Wie in Kap. 3.1 beschrieben, liegt westlich von Traubing das Landschaftsschutzgebiet Westlicher Teil des Landkreises Starnberg (LSG-00542.01) und östlich der B2 das Landschaftsschutzgebiet Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete (LSG-00403.01). Östlich von der B2 befindet sich zudem das FFH-Gebiet Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See (8033-371), das Trinkwasserschutzgebiet Pfaffenberg (2210803360-005) sowie einige nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop.

In Verlängerung des Brombergwegs befindet sich weiterhin der Biotop 8033-0268 „Zwei Hecken im Brombachtal“ und südlich des Planungsgebiets der Biotop 8033-1133 „Magergrünland am Bromberg südwestlich von Traubing“.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau und Grünordnung

Das bestehende Gebäude bleibt wie im Bestand erhalten. Aus diesem Grund orientiert sich das städtebauliche Konzept des neuen Bebauungsplans an der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung und lässt hinsichtlich der Grundfläche (GR) und Wandhöhe (WH) nur wenig neuen Spielraum zu.

Auf der Südseite des Gebäudes ist eine große Fläche für Kfz-Stellplätze vorgesehen, die sowohl Stellplätze für Lieferfahrzeuge als auch für Mitarbeitende aufweist. Eine weitere, deutlich kleinere Stellplatzfläche ist auf der Nordseite geplant, um alle notwendigen Stellplätze unterbringen zu können. Insgesamt sind 28 Stellplätze für Zustellfahrzeuge und 22 Stellplätze für Mitarbeitende vorgesehen. Diese sind erforderlich, um die Nutzung des Gewerbegebiets zu sichern.

Richtung westlichen und südlichen Ortsrand ist eine Eingrünung aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen geplant. Darüber hinaus ist die Pflanzung von mehreren Laub- bzw. Obstbäumen vorgesehen.

Für eine klimaschonende Nutzung der Gewerbeflächen sind Photovoltaikanlagen auf einem Teil der Dachflächen geplant.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt über den Brombergweg. Die Zufahrt zu den südlich des Gebäudes liegenden Stellplätzen erfolgt über eine bereits bestehende private Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung, Feuerwehr

Im bestehenden Gewerbegebiet liegen bereits sämtliche öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Planungsgebiet angeschlossen sind. Für die Stromversorgung sind teilweise auch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gewerbeeinheiten vorgesehen. Im 60-m-Radius zum bestehenbleibenden, umzunutzenden Gebäude befinden sich im Brombergweg drei Hydranten der öffentlichen Wasserversorgung: direkt nordöstlich des Planungsgrundstücks an der Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 799/1 und /2; im Westen direkt nordöstlich des Grundstücks Fl.Nr. 803/1 sowie im Osten an der Ecke zur Riedstraße. Bei einer Messung durch das gemeindliche Wasserwerk am 15.02.2024 wurden 18 m³/h (nordöstl. Grundstückseck) sowie 29 m³/h (Ecke Riedweg) als verfügbare Mengen ermittelt. Diese Mengen genügen nicht für einen üblichen Brandschutz in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden hinweg, somit 192 m³. Aus diesem Grund wird empfohlen, ein 100 m³ großen Löschwassertank zu installieren. Nur so kann der erforderliche Schutz mit 96 m³ pro Stunde über 2 Stunden Dauer hinweg gewährleistet werden.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der geplanten Nutzungen wird das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dabei sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Betriebe mit Verkauf für den Endverbrauch, um keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Geschäftsbereichs im Ortszentrum hervorzurufen.
- Tankstellen, da eine Tankstelle am Ortsrand nicht ortsbildverträglich wäre und kein Bedarf einer neuen Tankstelle besteht.
- Lagerplätze für Baumaterialien, Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Autowrackplätze oder ähnlich wirkende Lagerplätze, um gestalterisch im Rahmen des bisherigen Gewerbe- und Mischgebiets zu bleiben.
- Aus Gründen des Immissionsschutzes Einrichtungen und der Betrieb von Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 einer Genehmigung bedürfen.
- Vergnügungsstätten, da keine ähnliche Nutzung im Gewerbegebiet vorhanden ist und diese sich daher nicht in die nähere Umgebung einfügen.

Im Bestandsgebäude ist derzeit eine Wohnung untergebracht. Künftig soll diese einer Büro- und gewerblichen Nutzung weichen. Auch wenn dann im Planungsgebiet selbst im Brombergweg 11 keine Wohnnutzung mehr existiert, entspricht die Nutzung dem Charakter des Mischgebiets – im Gegenzug ist im Ostteil des Mischgebiets im Gebäude Brombergweg 5 ausschließlich Wohnnutzung untergebracht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR), die Wandhöhe (WH) sowie die Firsthöhe (FH). Die überbaubare Grundstücksfläche wird räumlich durch eine Baugrenze beschränkt.

Die maximal zulässige GR wird für das Mischgebiet mit 280 m² und für das Gewerbegebiet mit 555 m² festgesetzt, sodass wenig Spielraum bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche des Bestandsgebäudes besteht. Derzeit weist das Gebäude eine GR von knapp 825 m² auf.

Um die nötigen Stellplätze für das Post-Lieferzentrum nachweisen zu können, darf die zulässige GR für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Mischgebiet bis zu einer GR von max. 675 m², im Gewerbegebiet bis zu einer GR von max. 2.425 m² überschritten werden.

Die Regelung der zulässigen Höhe für das Gebäude erfolgt durch Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe (WH bzw. FH). Um auch hier einen engen Rahmen vorzugeben wird die max. Wandhöhe auf 5,0 m festgesetzt, die max. Firsthöhe auf 7,0 m.

Gestaltungsvorschriften

Das Dach ist dem Bestand entsprechend als Satteldach mit einer Neigung zwischen 10°-12° auszubilden. Die Firstrichtung ist parallel zur Längsseite des Gebäudes auszubilden.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Solarmodule auf geneigten Dächern ausschließlich parallel zur Dachfläche angebracht werden.

Um die Landschaftsform zu bewahren, sind Aufschüttungen nur bis 50 cm zulässig und müssen an das natürliche Gelände angepasst werden. Aus dem gleichen Grund sind Abgrabungen nur in einem Abstand von 3 m um Gebäudefassaden zulässig. Kellergeschoße von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausgenommen hiervon ist die bestehende Abgrabung auf der westnordwestlichen Gebäudeseite.

Damit keine Störungen des Orts- und Straßenbilds entstehen, ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 2 m² zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Stellplätze

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens müssen Stellplätze wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,7 hergestellt werden.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen des Ortsbildes ist entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Eingrünung der Stellplatzfläche vorgesehen. Hierfür ist auf der privaten, zu begrünenden Grundstücksfläche je 2 lfm ein Strauch und je 15 lfm ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzungen dürfen gruppiert vorgenommen werden. Richtung südlicher Grundstücksgrenze ist von der privaten, zu begrünenden Grundstücksfläche auf einer Länge von knapp 10 m ein Teil ausgespart, da dieser als Rangierplatz für die Lieferfahrzeuge benötigt wird und daher nicht mit Gehölzen bepflanzt werden darf.

Zusätzlich zu der Eingrünung müssen sechs Einzelbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.

Für eine weitere Begrünung des Gebiets und um gleichzeitig die Gebäude bei starker Sonneneinstrahlung zu kühlen, sind bei fensterlosen Fassadenabschnitten mit mehr als 4 m Breite je 2 lfm ein Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Gehölze sind geeignete Rankhilfen anzubringen.

Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der nächsten Pflanzzeit gleichwertig nachzupflanzen.

Für die zur Pflanzung festgesetzten Gehölze sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zulässig, damit diese von der heimischen Tierwelt als (Nahrungs-) Habitat genutzt werden können. Für Bäume gilt dabei 1. oder 2. Wuchsordnung, Stammumfang (StU) > 16 cm, für Sträucher: 2xv, Höhe > 100 cm. Die Hälfte der zu pflanzenden Bäume dürfen durch je zwei Obstbäume (Hochstammqualität, StU > 14 cm) je Baum ersetzt werden. Mögliche Baum- und Straucharten werden in untenstehenden Tabellen 1 und 2 vorgeschlagen.

Tab. 1: Vorschlagsliste für Bäume 1. und 2. Wuchsordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i> *	Winter-Linde	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holz-Birne
<i>Bei beengten Fällen ausnahmsweise:</i>			
<i>Carpinus betulus</i> 'fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	<i>Quercus robur</i> 'fastigiata'	Säulen-Eiche

Tab. 2: Vorschlagsliste für Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

<i>Ribes alpina</i>	Alpen-Johannisbeere	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffl. Weißdorn

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Nutzung von regenerativen Energien muss mind. 50 % einer Dachseite mit Solarmodulen belegt werden. Damit keinen erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Landschaftsbilds entstehen, sind Solarmodule auf geeigneten Dächern lediglich in paralleler Anordnung zur Dachhaut zulässig.

Für die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sind in Kap. 7.4 beschrieben.

Artenschutzrecht

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Außenbeleuchtung im Zuge der Neubebauung so zu gestalten, dass ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit einer Farbtemperatur max. 2.700 K, z.B. warmweiße LED, verwendet werden. Diese müssen seitlich und nach oben abgeschirmt sein, um Auswirkungen durch Lichtverschmutzung zu verringern und staubdicht sein, sodass kein Eindringen von Insekten in die Lampen möglich ist. Darüber hinaus dürfen sie keine UV-Anteile besitzen, um Lockwirkungen auf Insekten zu vermeiden.

Im Zuge der Neubebauung ist auf vogelgefährdende, große Verglasungen zwischen Gebäuden, z.B. in Form von transparenten Abschirmungswänden, Durchgängen etc. sowie stark spiegelnde Scheiben oder Über-Eck-Verglasungen zu verzichten. Glasflächen und Fensterscheiben mit einer Größe von mehr als 1,5 m² sind durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas zu markieren (vgl. Merkblatt für die Vogelschutzpraxis, schweizerische Vogelwarte Sempach, BirdLife Schweiz 2016). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu vermeiden.

5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

In den Hinweisen zur Planzeichnung werden zur besseren Verständlichkeit und Lesbarkeit des Plans die vorhandenen Gebäude gemäß Flurkarte dargestellt. Ebenso sind die Flurgrenzen und die Flurnummern (Fl. Nrn.) zum Zeitpunkt der Aufstellung, der vorhandene Baumbestand sowie die Höhenlinien mit Angabe der Höhe dargestellt. Im Text wird auf das Einreichen eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans hingewiesen, der u. a. Angaben zu Gehölzpflanzungen enthält. Im Kapitel Umwelt- und Naturschutz wird auf den sparsamen Umgang mit Boden hingewiesen und aufgeführt, dass etwa erforderliche Gehölzfällungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig sind. Darüber hinaus werden Angaben zur Wasserwirtschaft, zum Denkmalschutz, zum Immissionsschutz sowie zur Feuerwehr/Brandschutz gemacht.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Umweltbericht erläutert werden. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

6.1 Bauflächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung (Zusätzlich sind weitere Gehölzpflanzungen auf dem Bauland vorgesehen).

Tab. 3). Trotz des hohen Nettobaulandfläche werden knapp 12 % begrünt. Hierbei handelt es sich um private zu begründende Flächen. Zusätzlich sind weitere Gehölzpflanzungen auf dem Bauland vorgesehen.

Tab. 3: Bauflächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche [m²]	Verteilung [%] Geltungsbereich Bebauung
Gewerbe-/Mischgebiet (Nettobauland)	3.851	90,0
<i>Davon private Grundstücksfläche zu begrünen</i>	460	11,9
Öffentliche Verkehrsflächen (besteht bereits)	426	10,0
Geltungsbereich gesamt	4.277	100

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Brombergweg“ soll die Umnutzung der bestehenden Werkhalle in ein Post-Lieferzentrum ermöglichen. Das Gebiet soll als Misch- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Geplant ist ein großer Bauraum für das bereits bestehende Gebäude sowie die Ausweisung von zwei Stellplatzflächen für die Lieferfahrzeuge und Mitarbeitende. Richtung Ortsrand ist eine Eingrünung aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen vorgesehen.

Der Geltungsbereich von ca. 4.277 m² erstreckt sich über die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in Kap. 3.1 erläutert, werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Nach Fachgesetzen ausgewiesene Schutzgebiete oder geschützte Flächen des Naturschutzes oder des Wald- und Wasserrechts werden nicht berührt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet, Gewerbegebiet und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anlage 1 - Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung/Verladefertigkeit sowie An-/Abfahrtsverkehr

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

7.3.1 Schutzgüter Fläche und Boden

Beschreibung

Der hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter ist kiesig, wechselnd sandig bis steinig und z. T. schwach schluffig.

Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) liegt das Planungsgebiet im Bereich des Bodentyps 22b „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Es handelt sich hier um eine häufige Bodenart, die durch flachgründigen, meist lehmigen oder kiesigen Schotterverwitterungsboden gekennzeichnet ist. Sie verfügt im Allgemeinen über ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität.

Aufgrund der Vorbelastung der bereits bestehenden Bebauung erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Bei vollständiger Ausnutzung der GR zzgl. Überschreitungen werden insgesamt 3.100 m² bei einem Nettobauland von ca. 3.850 m² überbaut. Ein Großteil dieser Bebauung besteht jedoch bereits, sodass nur 1.150 m² neu in Anspruch genommen werden. Dennoch bedeutet dies, dass mit Ausnahme der privaten, zu begrünenden Grundstücksfläche und der zusätzlich festgesetzten Baumpflanzungen ein Großteil des Planungsgebiets befestigt oder versiegelt wird. Sämtliche Stellplätze müssen daher mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden, um die Bodenfunktionen und die Versickerungsmöglichkeit in diesen Flächen zu erhalten.

Die Anlage von Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen wird die Humusbildung in diesen Bereichen verbessern sowie die belebte Bodenzone fördern.

Insgesamt liegt bezüglich des Schutzguts Boden und Fläche aufgrund der geringen Bedeutung der Bodenart und der relativ geringen Neuüberbauung von nur 1.150 m² ein Eingriff **geringer Erheblichkeit** vor.

7.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich finden sich keinerlei Oberflächengewässer. Der Schwarzer Graben, ein Gewässer III. Ordnung, fließt erst ca. 20 m östlich des Geltungsbereichs und auch der Bromberggraben entspringt nördlich des Brombergwegs und verläuft dann verrohrt, bis er in den Schwarzer Graben mündet. Der Schwarzer Graben verläuft teilweise auf dem gleichen oder höheren Niveau als das Planungsgebiet, da dieser vermutlich ursprünglich weiter westlich verlief und künstlich nach Osten verschoben wurde.

Das Trinkwasserschutzgebiet Pfaffenberg (2210803360005) befindet sich etwa 380 m östlich des Geltungsbereichs. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind im Umgriff nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand dürfte aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten mehrere Meter betragen, es liegen jedoch hierzu keine Untersuchungen vor. Wassersensible Bereiche,

die auf den potentiellen Einflussbereich des Wassers hinweisen, kommen im Bereich der genannten Bäche vor und tangieren das Planungsgebiet randlich.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird Bodenfläche überbaut, was die Grundwasserneubildung beeinträchtigen kann. Ein unmittelbarer Eingriff in das Grundwasser kann jedoch ausgeschlossen werden, da das Gebäude bereits unterkellert ist und keine neuen Unterkellerungen vorgesehen sind. Der Boden ist ausreichend durchlässig, sodass das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickern kann. Hierfür stehen mit der zu begrünenden Randfläche ausreichende Flächen zur Verfügung, der Boden weist in jedem Fall ausreichende Durchlässigkeit hierfür auf. Zusätzlich werden Stellplätze wasserdurchlässig hergestellt. Aus diesem Grund wird sich die Grundwasserneubildung nur geringfügig verändern. Ein Teil des Niederschlagswassers wird allerdings durch die stärkere Aufheizung der versiegelten Flächen verdunsten.

Da sich im Gebäudebestand nichts ändert, sind keine weiteren Maßnahmen hinsichtlich Hochwasserschutz notwendig, zumal das Gelände bereits mit der genehmigten Bebauung angepasst wurde. Zusätzlich werden im Bebauungsplan weitere Aufschüttungen zugelassen, sodass insgesamt mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen. Voraussetzung hierfür ist, dass auf den Flächen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

7.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsrandbereich, am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen der Kaltluftproduktion, die Waldflächen zusätzlich der Frischluftentstehung. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff nicht.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Planung wird mit der zulässigen Überbauung eines Großteils der Flächen im Gebiet das Mikroklima verändert. Allerdings steht dieser Aufheizung die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entgegen, die einen positiven Effekt auf das Mikroklima ausüben werden. Die Kalt- und Frischluftproduktion im Gebiet wird durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt, zumal das Gebäude hinsichtlich Kubatur unverändert bestehen bleibt. Mögliche Auswirkungen auf den Klimawandel werden durch die Verwendung von regenerativem Strom aus PV-Anlagen gemindert. Insgesamt ist bei Verwirklichung der Planung kein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut zu verzeichnen.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

7.3.4 Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich vereinzelte Sträucher und auf den Stock gesetzte bzw. gefällte Bäume. Auf der Nordwestseite des Gebäudes steht ein Laubbaum. Die Flächen sind entweder bereits überbaut oder werden als Grünland genutzt, das gemäß Biotopwertliste der

BayKompV als mäßig extensives, artenarmes Grünland (G211) mit sechs Wertpunkten (WP) einzustufen ist.

Aufgrund der insgesamt geringen Naturraumausstattung und der Siedlungsnähe ist im Außenbereich nicht mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Die Werkhalle kann ggf. von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen genutzt werden.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird artenarmes Extensivgrünland dauerhaft überbaut, das mit Umsetzung der Planung vollständig verloren geht. Hierbei handelt es sich um einen Biotop- und Nutzungstyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Der bereits vorhandene Baum kann erhalten werden und muss bauzeitlich durch entsprechende Schutzzäune vor Beschädigung gesichert werden. Die weiteren Gehölze können aufgrund der geplanten Nutzung nicht erhalten werden. Hierbei handelt es sich jedoch vor allem um Sträucher und auf den Stock gesetzte bzw. bereits gefällte Bäume. Der Eingriff kann durch die Ausweisung von Grünflächen und Gehölzpflanzungen abgemildert werden, die als neuer Lebensraum für Insekten und Vögel dienen.

Ein Abriss des Gebäudes ist mit Umsetzung der Planung nicht vorgesehen, sodass Auswirkungen auf Gebäudebrüter ausgeschlossen werden können. Sollte das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt dennoch abgerissen werden, ist es vorher auf gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse zu prüfen, sodass rechtzeitig CEF- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Aufgrund der hohen Überbauung eines Biotop- und Nutzungstyps von mittlerer Wertigkeit ist von einer **mittleren Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

7.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird grundsätzlich von den landwirtschaftlichen Flächen, den ausgedehnten Waldflächen südlich des Planungsgebiets sowie dem insgesamt sehr abwechslungsreichen Relief bestimmt. Eine deutliche Vorbelastung des Landschaftsbilds besteht durch die Bundesstraße B2, die östlich des Planungsgebiets verläuft.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Die Planung führt zu einer Verlagerung des vorhandenen Siedlungsrandes um ca. 25 m nach Süden. Da die geplante Stellplatzfläche zur freien Landschaft hin durch eine 3 m breite Grünfläche mit Gehölzpflanzungen eingebunden wird, sind die landschaftlichen Auswirkungen nur von geringer Bedeutung. Der Umfang der Pflanzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der festgesetzten Ortsrandeingrünung ist insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

7.3.6 Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung und Auswirkungen

Derzeit wirken auf das Planungsgebiet als Immissionen die örtlichen Verkehrs- und Betriebsgeräusche des angrenzenden Gewerbes und der Bundesstraße B11.

Vom Bebauungsplangebiet selbst wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung ausgehen. Aufgrund der guten und kurzen Anbindung an die B2 sind hierdurch jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Ortschaft zu erwarten. Weitere, erhebliche Emissionen können mit der Nutzung als Post-Lieferzentrum ausgeschlossen werden.

Um genaue Aussagen hinsichtlich der Geräuschbelastung treffen zu können, wurde durch die Imakum GmbH eine schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 13.03.2023) durchgeführt. Gemäß Gutachten werden die schalltechnischen Anforderungen durch die geplante Umnutzung erfüllt, sodass keine besonderen Maßnahmen zu ergreifen sind.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

Erholung

Beschreibung und Auswirkungen

Im Bestand weist die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche sowie das Gewerbegebiet keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Regional bedeutsame Rad- und Wanderwege befinden sich nicht in der Nähe des Planungsgebiets.

Mit Umsetzung der Planung wird die ohnehin sehr geringe Erholungsfunktion im Gebiet nicht weiter geschmälert.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** auszugehen.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das Planungsgebiet verläuft eine elektrische Freileitung. Weitere Kultur- oder sonstigen Sachgüter, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte, sind nicht bekannt. Im bayerischen Denkmaltatlas sind auch keine Bau- und Bodendenkmäler vermerkt.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

7.3.9 Abfallentsorgung und sonstige Umweltauswirkungen

Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevanten Auswirkungen:

Die Baumaßnahmen selbst rufen keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen hervor, da die baulichen Anlagen aus handelsüblichen Baustoffen erstellt werden und eine Verwendung besonders überwachungsbedürftiger Baustoffe nicht erkennbar ist.

Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine besonderen umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet durch einschlägige Fachunternehmen. Besonders gefährliche oder überwachungsbedingte Abfälle sind nicht absehbar, zumal gemäß BImSchG genehmigungspflichtige Betriebe nicht zulässig sind. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in Tab. 4 zusammengefasst und können insgesamt mit geringer Erheblichkeit bewertet werden. Lediglich beim Schutzgut Flora und Fauna ist eine mittlere Erheblichkeit gegeben.

Tab. 4: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden und Fläche	mittel	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	Mittel	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	gering	mittel	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt	Geringe Erheblichkeit			

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die überwiegend geringen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können weiter reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Festsetzungen und Hinweise getroffen:

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken zum Erhalt der Grundwasserneubildung

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Planungsgebiets am Ortsrand
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur (max. 2.700 K)
- Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen > 1,5 m². Diese müssen durch den Einsatz von strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas entschärft werden (<http://www.vogelschutzwarten.de>). Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, um Verluste zu verhindern.

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Der geplante Geltungsbereich ist bereits teilweise bebaut und grenzt an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an. Die Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaft wird insgesamt als gering bewertet (vgl. Tab. 5).

Tab. 5: Bedeutung des Planungsbereichs für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Bedeutung im Planungsgebiet
Boden und Fläche	Gering
Wasser	Gering
Klima/Luft	Gering
Flora und Fauna	Mittel
Landschaftsbild	Gering
Mensch	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering
Gesamtbedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gering

Durch die Planung wird im Südteil bislang nicht überbaute und baurechtlich nicht überbaubare Fläche befestigt. Diese Fläche ist ihrer Vegetation entsprechend als artenarmes Extensivgrünland einzustufen. Der Eingriff wird entsprechend den Vorgaben von „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021) ermittelt. Abweichend vom Leitfaden wird nur die tatsächlich überbaute Fläche herangezogen, diese mit dem Faktor 1,0. Auf den restlichen Flächen, die nicht befestigt werden dürfen, ist gemäß Bebauungsplan eine Durchgrünung mit Gehölzen vorgesehen, so dass hierdurch kein Eingriff entsteht. Diese zu begründenden Flächen können aber auch nicht als Ausgleich herangezogen werden, da die Flächen zu schmal sind. Es handelt sich um eine typische Ortrandeingrünung.

Tab. 6: Ermittlung des Eingriffs

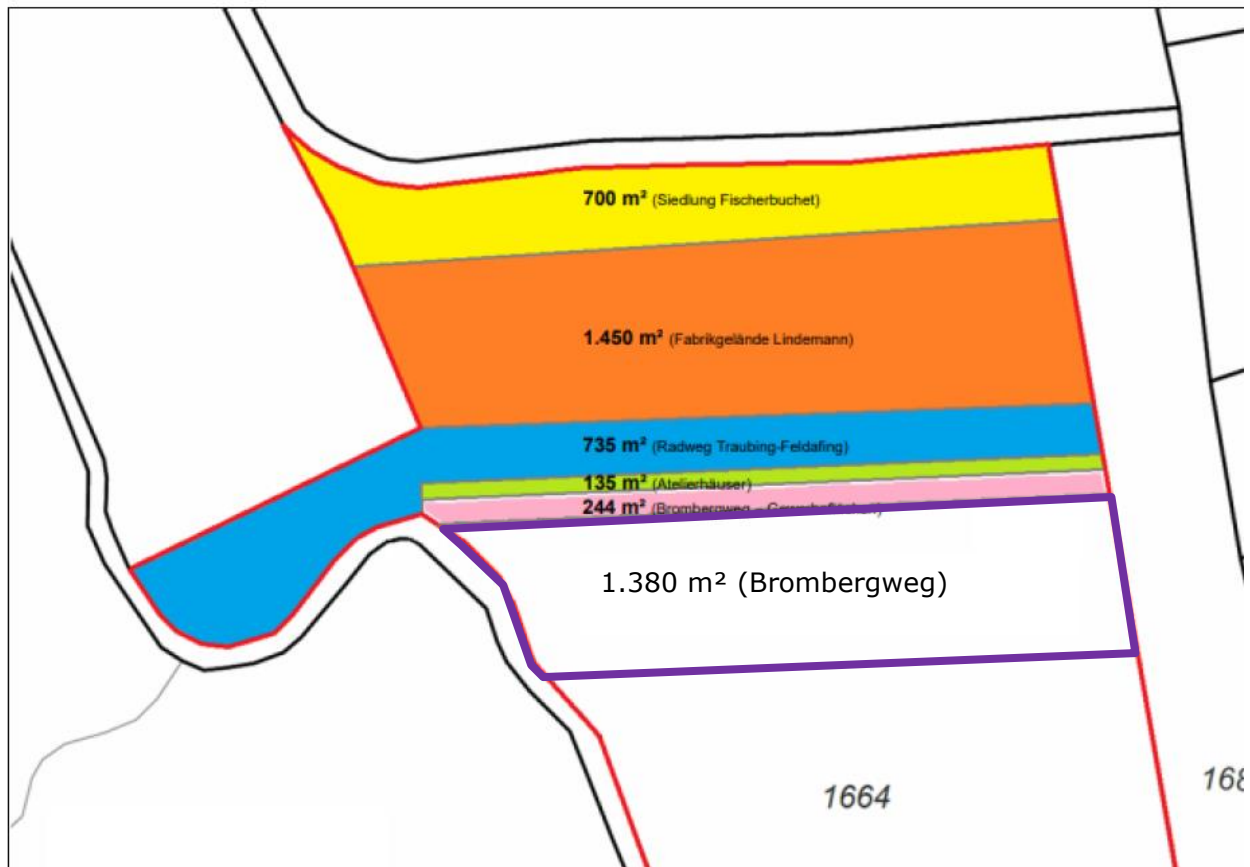
Bewertung des Schutzgut Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)
Mittel (Artenarmes Extensivgrünland, G211)	1.150	6	1,0	6.900
Eingriffsbilanz				6.900

Im Rahmen der Eingriffsermittlung (vgl. Tab. 6) wird lediglich der Umfang der neuen Stellplatzfläche bilanziert. Die weitere zulässige Überbauung besteht bereits, sodass diese nicht in die Bilanzierung miteinfließt. Die neue Stellplatzfläche entspricht einer Fläche von **1.150 m²**, die vollständig als artenarmes Extensivgrünland eingestuft wird, sodass je m² 6 Wertpunkte auszugleichen sind. Bei einem Eingriffsfaktor von 1,0 (wird vollständig überbaut) entsteht demnach ein Kompensationsbedarf von **6.900 Wertpunkten**.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemein Tutzing verfügt über ein gemeindliches Ökokonto. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1664, Gemarkung Traubing, wurde bereits seit Längerem eine früher landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandfläche (G11, 3 Wertpunkte) ohne künstliche Düngung bewirtschaftet. Das Grünland soll nun durch Verzicht auf jegliche Düngung weiter extensiviert werden und dadurch zumindest zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212 mit 8 Wertpunkten) entwickelt werden. Somit werden 5 Wertpunkte je Quadratmeter erzielt, so dass eine Fläche von 1.380 m² als Ausgleich zur Verfügung gestellt wird. Das Grundstück hat eine Größe von insges. 11.780 m², von denen im Südteil 2.475 m² als Wald genutzt werden, 9.145 m² sind Grünland. Bislang wurden 3.264 m² für diverse Planungen „abgebucht“, so dass nah Abbuchung der Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan ermöglicht werden, 4.501 m² für weitere Eingriffe verfügbar bleiben.

Abb. 8: Lage der Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1664 (lilafarbene Umrandung)



7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 Brombergweg wird die Umwidmung der Werkhalle in eine Post-Lieferzentrale mit insgesamt ca. 4.277 m² Fläche mit ca. 3.850 m² Nettobauland ermöglicht.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass bereits bebaute Flächen weitergenutzt und Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen hergestellt werden. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustands zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutz-rechtes bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich. Eine Haltestelle des ÖPNV liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden oder durch Lärmschutzmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle gebracht werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner

erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Ansiedlung eines Post-Lieferzentrums nicht möglich. Der südliche Gebäudeteil könnte weiterhin gewerblich genutzt werden. Inwiefern hierdurch Umweltauswirkungen entstehen, kann nicht abgeschätzt werden, da diese maßgeblich von der Gewerbeart abhängen. Die Extensivwiese würde vermutlich unverändert bleiben.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Tutzing beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit Durchführungsvereinbarung die Umwidmung der Werkhalle in ein Post-Lieferzentrum zu ermöglichen. Die bisher dort stattgefundenene Produktion von feinmechanischen Bauteilen musste aus Kostengründen aufgegeben werden, gleichzeitig sucht die Deutsche Post bereits seit langem nach einem geeigneten Standort für ein Lieferzentrum im Landkreis Starnberg. Aufgrund des bereits bestehenden Gebäudes, der teilweise befestigten Fläche, die zukünftig als Stellplatzfläche genutzt werden kann, und des bestehenden Gewerbegebiets erscheint der Standort am Brombergweg ideal.

Alternativ könnte der südliche Gebäudeteil auch anders gewerblich genutzt werden.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund der Naturausstattung als Grünland verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, so dass kein Monitoring erforderlich ist. Die Einhaltung der Festsetzungen, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung, festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt Starnberg sichergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszuführen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 Brombergweg wird die baurechtliche Erweiterung eines Gewerbegebiets um 1.150 m² ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht und werden insgesamt als gering gewertet. Lediglich die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna wurden als mittel eingestuft.

Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Ausweisung von zu begrünenden Flächen, um entstehende Eingriffe zu verringern bzw. mit den Kompensationsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle abzumildern und auszugleichen.

Die Vorgaben des Immissionsschutzes werden eingehalten, sodass keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Tutzing, den

.....
Ludwig Horn,
Erster Bürgermeister

8. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden“.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern. Stand 01.06.2023.

Gemeinde Tutzing: Flächennutzungsplan mit rechtwirksamem Stand von 19.01.1996

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband München: Regionalplan für die Region München (14) i. d. F. vom 01.04.2019.