

Tutzing

Landkreis Starnberg



30. Änderung des Flächennutzungsplans

„Gewerbegebiet Brombergweg Traubing“

für die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2, 800, Gemarkung Traubing

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	Naturräumliche Grundlagen	4
2.3	Bestand, derzeitige Flächennutzung.....	4
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.1	Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne.....	4
4.2	Übergeordnete Planungen	4
4.3	Fachgesetzte und berührte Fachplanungen	5
5.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	6
5.1	Änderungsbereich	6
5.2	Planungsinhalte	6
5.3	Begründung der Darstellung	6
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	6
7.	Umweltbericht	7
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	7
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	7
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	13
7.6	Zusätzliche Angaben.....	14

Anlagen

- Anlage 1: Planzeichnung, Maßstab 1:5.000

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Tutzing plant auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 799 und 800, Gemarkung Traubing das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, um die Umwidmung der bestehenden Werkhalle in ein Post-Lieferzentrum mit einer großen Stellplatzfläche zu ermöglichen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Gleichzeitig wird die Straße „Brombergweg“ in der 30. Änderung ihrem Bestand entsprechend auf den Grundstücken Fl. Nrn. 798/T, 799/1, 799/2 dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, muss zur planungsrechtlichen Sicherung bzw. Zulassung der Umnutzung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Brombergweg“ der Flächennutzungsplan geändert werden. Erforderlich ist die Änderung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 2.150 m². Das bereits bestehende Gewerbe- und Mischgebiet bleibt dem Bestand gegenüber unverändert. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2, 800, Gemarkung Traubing.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Traubing, ein Pfarrdorf der Gemeinde Tutzing im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Er umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2 und 800, Gemarkung Traubing. Der nördliche Teil des Änderungsbereich ist bereits als Misch- bzw. Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund der Ortsrandlage werden die umliegenden Flächen überwiegend gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt.



Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs (rot, Ausschnitt TK25)

Das Planungsgebiet wird über den Brombergweg erschlossen, über den eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B2 gibt. Diese verläuft von München über Starnberg, Weilheim, Murnau, Garmisch-Partenkirchen und Mittenwald bis zur österreichischen Grenze.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A). Die Naturraum-Untereinheit zeichnet sich durch eine stark reliefierte Landschaft aus mit Endmoränenwällen als eine der charakteristischen Landschaftsformen. Darüber hinaus sind die zahlreichen aus Toteislöchern entstandenen Tümpeln, Senken und Seen kennzeichnend.

2.3 Bestand, derzeitige Flächennutzung

Der bebaute Bereich des Änderungsbereichs wird im Bestand teils als Gewerbe und teils zum Wohnen genutzt und ist dementsprechend als Gewerbe- bzw. Mischgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Die bestehende Werkhalle diente ehemals der Produktion von feinmechanischen Bauteilen. Die an die Werkhalle angrenzenden Flächen sind befestigt und wurden als Lagerfläche, Stellplatzfläche und Zufahrt genutzt. Der unbebaute, südliche Teil wird als verbrachtes Grünland genutzt. Hierbei handelt es sich um artenarmes Extensivgrünland mit einzelnen Sträuchern und gekappten bzw. gefälltten Bäumen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglichen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist zur planungsrechtlichen Sicherung die Änderung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet nötig (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll zudem die Brombergstraße ihrem Bestand entsprechend auf den Grundstücken Fl. Nrn. 798/T, 799/1, 799/2 dargestellt werden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Vorbereitende und verbindliche Bauleitpläne

Der geplante Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tutzing mit Datum der Rechtswirksamkeit vom 19.01.1996 aktuell als Mischgebiet, Gewerbegebiet und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. An der südlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebiets verläuft eine elektrische Freileitung. Grundstück Fl. Nr. 798/T ist als örtliche Straße dargestellt.

Für das Gebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Dieser wird im Parallelverfahren neu aufgestellt.

4.2 Übergeordnete Planungen

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. 2 und 3).

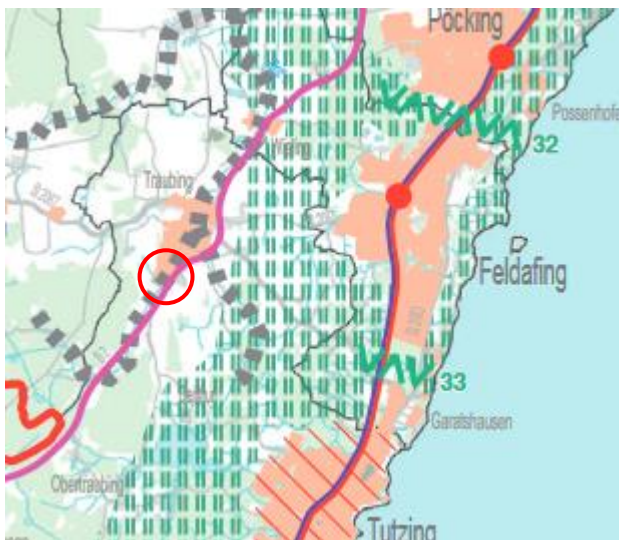


Abb. 2: Ausschnitt aus Karte 2 Siedlung und Versorgung, Regionalplan 14 München



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

4.3 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen

Im Änderungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope noch Bau- oder Bodendenkmäler.

In der weiteren Umgebung befinden sich die Landschaftsschutzgebiete „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ (LSG-00403.01) und „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (LSG-00542.01) sowie das FFH-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ (8033-371). Ebenfalls kommen einige amtlich kartierte Biotope vor, die teilweise nach § 30 BNatSchG geschützt sind.

Die genannten Schutzgebiete und Biotope werden durch die Änderung nicht betroffen oder beeinträchtigt.

5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799, 799/1, 799/2, 800, Gemarkung Traubing mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,43 ha.

5.2 Planungsinhalte

Die landwirtschaftliche Fläche im Änderungsbereich wird zum Gewerbegebiet geändert. Die Grundstücke Fl. Nrn. 798/T, 799/1, 799/2 werden ihrem Bestand entsprechend als örtliche Straße dargestellt. Das vorhandene und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Misch- bzw. Gewerbegebiet bleibt erhalten und wird in der vorliegenden geplanten 30. Änderung weiterhin dargestellt. Durch die Änderung wird das landwirtschaftlich genutzte Grünland für gewerbliche Nutzung überbaut werden.

5.3 Begründung der Darstellung

Auf einem Teilgrundstück der Fl. Nr. 800 ist die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu einem Gewerbegebiet geplant, damit die Flächen zukünftig als Gewerbefläche für ein Post-Lieferzentrum genutzt werden können. In der verbindlichen Bauleitplanung kann anschließend die Nutzung konkretisiert und ermöglicht werden.

Die örtliche Straße ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan lediglich auf einem Teilgrundstück der Fl. Nr. 798 dargestellt. Diese soll dem Bestand entsprechend in der 30. Änderung auf den Grundstücken Fl. Nrn. 798/T, 799/1, 799/2 dargestellt werden.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung der 30. Flächennutzungsplanänderung wird die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Gewerbefläche ermöglicht, sodass der Gewerbestandort und die Wirtschaftskraft im Ort gestärkt werden.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Gemeinde Tutzing und ihre Nachbargemeinden absehbar, da der Standort bereits teilweise gewerblich genutzt wird und es sich lediglich um eine Erweiterung handelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren werden u. a. immissionsschutzrechtliche Belange näher untersucht. Erhebliche Konflikte sind hier nicht absehbar, je nach Nutzung müssen evtl. Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und beschrieben. Sie werden insgesamt als gering bis mittel bewertet. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme von artenarmem Extensivgrünland zu rechnen. Da es sich bauplanungsrechtlich um bisherigen Außenbereich handelt, wird zur Bebauungsplanaufstellung die Erforderlichkeit eines baurechtlichen Ausgleichs noch im Detail geprüft, da erst dann das konkrete Nutzungsmaß absehbar ist. Die abschließende Festlegung kann somit erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

7. Umweltbericht

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Diese Flächennutzungsplanänderung wird erstellt, um die Erweiterung des Gewerbegebietes am Brombergweg in Traubing, ein Pfarrdorf der Gemeinde Tutzing, zu ermöglichen.

Der Änderungsbereich wird bereits teilweise als Gewerbe- und Mischgebiet genutzt. Ein Teilgrundstück ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, das nun ebenfalls gewerblich genutzt werden soll, weshalb eine Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in ein Gewerbegebiet notwendig wird.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 798/T, 799, 799/1, 799/2, 800 der Gemarkung Traubing im Ortsteil Traubing mit einer Fläche von 0,43 ha. Das im rechtwirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Misch- bzw. Gewerbegebiet bleibt wie im Bestand erhalten und wird in der 30. Änderung weiterhin dargestellt.

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

Wie in den Kapiteln 4.2 und 4.3 dargelegt, werden die gängigen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlung- und Wirtschaftsentwicklung berücksichtigt.

Im Änderungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete ausgewiesen. In der Umgebung liegende Gebiete werden durch die Änderung nicht berührt.

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 und 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

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.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,43ha und ist bereits teilweise durch ein Gewerbe- und Mischgebiet überbaut. Die verbleibende Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Der Boden im Änderungsbereich ist daher teilweise bereits anthropogen überprägt.

Es sind keine Angaben zu Bodendenkmälern bekannt. Es liegen derzeit auch keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Schutzgut Boden und Fläche wird der Kategorie I (geringe Bedeutung) zugeordnet.

Auswirkungen

Die geplante Änderung sieht die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet vor, sodass diese bei Umsetzung der Planung vermutlich ebenfalls überbaut wird. Da keine neuen Gebäude geplant sind, handelt es sich vermutlich überwiegend um wasserdurchlässig befestigte Flächen. Dadurch sind ebenfalls größere Erdmassebewegungen auszuschließen.

Die max. zulässige überbaubare Fläche wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt. In Gewerbegebiete gilt gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Orientierungswert.

Aufgrund der vermutlich insgesamt hohen Überbauungsfläche ist der Eingriff von **mittlerer Erheblichkeit**.

7.3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich finden sich keine Oberflächengewässer. Der Schwarze Graben, ein Gewässer III. Ordnung, fließt erst ca. 20 m östlich des Planungsgebiet und auch der Bromberggraben entspringt nördlich des Brombergwegs und verläuft dann verrohrt, bis er in den Schwarzen Graben mündet. Etwa 380 m östlich des Planungsgebiets befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden. Für das Gebiet selbst sind keine Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant. Der Änderungsbereich wird von wassersensiblen Bereichen tangiert.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch zusätzliche Bebauung wird die natürliche Niederschlagswasserversickerung weiter beeinträchtigt. Auf Bebauungsplanebene werden Grünflächen festgesetzt, um die natürliche Wasserversickerung im Änderungsbereich zu erhalten.

Eingriffe in das Grundwasser sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da einerseits der Grundwasserflurabstand vermutlich ausreichend ist und keine neuen, unterkellerten Gebäude geplant sind.

Insgesamt 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

Der Änderungsbereich liegt am Ortsrand, 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.

Die insgesamt kleine Flächengröße sowie die bestehende Bebauung des Änderungsbereichs lassen keine besondere klimatische Bedeutung für die Frischluftzufuhr und den Klimaausgleich erkennen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die zusätzlichen Befestigungen sind geringfügige Änderungen im Mikro- bzw. Geländeklima zu erwarten.

Eine wesentliche Änderung der Durchlüftung des Gebiets ist bei der angestrebten Nutzung jedoch nicht zu erwarten.

Grünordernische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, können zum Klimaausgleich möglicher Auswirkungen innerhalb des Baugebiets beitragen.

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

7.3.4 Schutzgut Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist teilweise überbaut und wird darüber hinaus landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Rahmen der gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auch für die Bauleitplanung heranzuziehenden Einstufung gemäß BayKompV können die bebauten Bereiche als X4 „Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete“ überschlägig ermittelt werden. Die landwirtschaftliche Fläche wird als G211 „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ eingestuft, die eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweist.

Mit Ausnahme von einzelnen Sträuchern und gekappten bzw. gefällten Bäumen befinden sich keine Gehölze im Änderungsbereich.

Aufgrund der geringen Naturraumausstattung bietet der Änderungsbereich keinen Lebensraum für wildlebende Tierarten. Ein Vorkommen von Brutvogelarten des Offenlandes kann für den Änderungsbereich sicher ausgeschlossen werden.

Das bestehende Gebäude kann möglicherweise von gebäudebrütenden Vogel- und Fledermausarten genutzt werden.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit Umnutzung des Geländes ist von einer Überbauung der bisherig landwirtschaftlichen Fläche auszugehen.

Durch die Festsetzungen von Bepflanzungsvorschriften und weiteren grünordnerischen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene können die zu erwartenden Eingriffe verringert werden. Nötige Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt sind derzeit nicht absehbar, da das Bestandsgebäude weiterhin erhalten bleibt. Durch Neupflanzung von Gehölzen können sogar neue Quartiere für Vögel entstehen.

Zusätzliche Beleuchtungen können negative Auswirkungen auf Tiere, wie beispielsweise Insekten oder Fledermäuse, haben. Auch große Glasflächen an Gebäudefassaden stellen eine erhöhte Gefahr für z. B. Vogelschlag dar. Diese Risiken können auf Bebauungsplanebene durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

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

7.3.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet zeichnet sich durch das abwechslungsreiche Relief, ausgedehnte Waldflächen, landwirtschaftliche Flächen sowie der Nähe des Starnberger Sees aus. Beeinträchtigungen werden überwiegend durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende B2 hervorgerufen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Das Landschaftsbild erfährt durch die Umnutzung des Geländes nur begrenzt Veränderungen. Diese manifestieren sich in der Überbauung von Grünland und der daraus resultierenden Verschiebung des bisherigen Ortsrands nach Süden.

Durch Gehölzpflanzungen entlang des neuen Ortsrands kann ein ansprechendes Landschaftsbild gestaltet werden.

Es ist 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 B2.

Vom Planungsgebiet werden je nach Nutzung zusätzliche Emissionen entstehen. Nötige schalltechnische Untersuchungen werden auf Bebauungsplanebene durchgeführt sowie erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

Mit der Nutzung als Post-Lieferzentrum ist insgesamt jedoch von geringfügigen Beeinträchtigungen auszugehen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

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

Erholung

Beschreibung und Auswirkungen

Die Landschaft um Traubing ist ländlich geprägt. Gute Erholungsstrukturen finden sich vor allem Richtung Starnberger See. Das Planungsgebiet selbst weist keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, es existieren auch keine bedeutsamen Rad- und Wanderwege in der näheren Umgebung.

Die Erholungsinfrastruktur in der Region wird durch die Änderung nicht tangiert oder beeinträchtigt. Die in der weiteren Umgebung vorhandenen Infrastrukturen sind weiterhin gut nutzbar und erlebbar. Durch das großzügige ländliche Umfeld des Planungsgebiets bleibt die Erholungsfunktion in der Natur möglich.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

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

7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Im bayerischen Denkmalatlas sind auch keine Bau- und Bodendenkmäler vermerkt.

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

7.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine zusätzliche Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie das (Mikro-)Klima. Diese bekannten Wechselwirkungen zwischen den jeweiligen Schutzgütern wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Nutzungsänderung ist insgesamt mit Eingriffen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden und Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
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 bis mittlere Erheblichkeit			

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die ohnehin nur geringen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können weiter reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können und werden im Zuge der Bauleitplanung von Beginn an berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans konkretisiert und festgesetzt werden sollten:

Schutzgut Boden und Wasser

- Wasserdurchlässige Herstellung von Flächen
- 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
- 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.

Eingriffsermittlung

Die Ermittlung des Eingriffs erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Kompensationsbedarf zunächst überschlägig ermittelt: Aus der im Rahmen der Bestandsbeschreibung durchgeführten Einstufung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Bedeutung im Planungsgebiet ergibt sich insgesamt eine Einstufung in Kategorie I als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist von einer Erhöhung der Nutzungsdichte auszugehen, so dass Ausgleichsflächen hergestellt werden müssen. Der genaue Umfang wird auf Bauungsplanebene ermittelt und festgesetzt.

Tab. 2: Bedeutung des Planungsbereichs für Naturhaushalt und Landschaftsbild

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

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Neben den schutzgutbezogenen, bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor.

Durch die Planung ist kein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit 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.

Es kommt auch nicht zu wesentlichen, umweltbelastenden Abfällen, auch die verwendeten Baustoffe lösen keine umweltrelevanten Belastungen/Gefährdungen aus.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan die landwirtschaftliche Nutzung weiter aufrechterhalten werden. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets wäre dann nicht möglich.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Planungen und Nutzungsformen erscheinen aufgrund des bereits bestehenden Gewerbegebiets nicht sinnvoll und würden vermutlich ebenfalls eine Überbauung der landwirtschaftlichen Fläche nach sich ziehen. Andere Nutzungen wären aufgrund des bestehenden Gewerbegebiets vermutlich auch nicht zulässig.

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 erfolgt verbal-argumentativ.

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, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete, Naturgefahren, Übersichtsbodenkarte) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind in Folge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten. Ein Monitoring ist auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich, da hierdurch noch kein Baurecht geschaffen wird.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Erweiterung des Gewerbegebiets Traubing, Gemeinde Tutzing ermöglicht. Die bisherige landwirtschaftliche Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird in ein Gewerbegebiet geändert. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,43 ha.

Die vorliegende Planung schafft den bauplanungsrechtlichen Rahmen, der im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans zu konkretisieren ist.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht, insgesamt hat die Planung geringe Auswirkungen. Im Zuge der Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, um alle entstehenden Eingriffe auf dem Gelände selbst naturschutzrechtlich auszugleichen.

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 in der Fassung vom 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.