

---

# **GEMEINDE ERDWEG**



Landkreis Dachau

---

## **2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLEANS NR. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“**

### **C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT**

Hinweis:

Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 22.10.2024 sind **gelb** hervorgehoben

### **ENTWURF**

---

Fassung vom 18.02.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereichs .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Übergeordnete Planungen .....	7
5. Planungskonzept .....	11
6. Begründung der Festsetzungen.....	13
7. Umweltbelange.....	15
8. Flächenstatistik .....	15
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
1. Grundlagen .....	16
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	17
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	25
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	26
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	29
6. Monitoring.....	30
7. Beschreibung der Methodik .....	30
8. Zusammenfassung .....	31

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

---

Der Anlass für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“, ergibt sich aus dem Antrag des Grundstückseigentümers zur Erweiterung seiner Hofstelle. Dieser hat eine Erweiterung des Bauraums der landwirtschaftlichen Hallen im Süden des rechtswirksamen Bebauungsplans „1. Änderung i. d. F. v. 29.05.2020“ und eine Verschiebung der südlich angrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beantragt, um den Bau einer Kartoffel- sowie einer Verladehalle zu ermöglichen.

Der bestehende Bebauungsplan (1. Änderung, i. d. F. v. 29.05.2020) setzt im Süden eine Ausgleichsfläche fest. Eine Erweiterung des Dorfgebiets ist in diesem Bereich damit bislang nicht zulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient dazu, die bestehenden Bauräume K und L der landwirtschaftlichen Hallen zusammenzuführen und den sich dann ergebenden Bauraum um 3 Meter zur südlichen Grundstücksgrenze zu erweitern. Damit werden gleichzeitig die Fläche für die Ortsrandeingrünung sowie für wasserwirtschaftliche Maßnahmen weiter nach Süden verlagert.

Durch die Erweiterung des Dorfgebiets sowie der Verschiebung und Erweiterung der Ausgleichsfläche vergrößert sich der bestehende Geltungsbereich um ca. 21 m in Richtung Süden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um den landwirtschaftlichen Betrieb zu unterstützen, insbesondere im Hinblick auf die Erweiterung der Lager- und Verladekapazitäten. Diese Maßnahmen sollen den effizienten Betrieb und die logistischen Abläufe des Betriebs verbessern.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

Der Geltungsbereich befindet sich im Landkreis Dachau im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Erdweg im Ortsteil Kleinberghofen. Das Planungsgebiet umfasst eine bestehende Hofstelle, ehemalige Obstgartenflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt die Münchener Straße an das Gebiet an, den westlichen Abschluss bildet ein Wohngebiet und im Süden geht das Planungsgebiet in die offene Landschaft über und bildet somit den Ortsrand. Äußere verkehrliche Anbindungen sind über die Münchener Straße im Osten, die Eckhofener Straße im Norden und den Waldfriedenweg im Westen gegeben.

Das Plangebiet umfasst einen Großteil des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans der 1. Änderung. Wesentlicher Inhalt ist der bestehende landwirtschaftliche Betrieb mit seinen Hallen und den Verkehrsflächen. Zudem werden landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden in das Plangebiet einbezogen.

## 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Im Zuge des Verfahrens wurden die Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen im Westen vollständig in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da diese im Westen um ca. 4 m erweitert wurden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 513, 687, 687/1, 688, 689 sowie die Fl.Nr. 513/5 vollständig.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Erdweg und der Gemarkung Kleinberghofen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung mit den Geltungsbereichen der 1. Änderung (rote Umrundung) und 2. Änderung des Bebauungsplans (schwarze Umrundung), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich an einem Südhang, wobei der tiefste Punkt im südlichen Bereich des Geltungsbereichs bei 487 m über NHN liegt. Der höchste Punkt im nördlichen Bereich

des Geltungsbereichs befindet sich bei 496 m über NHN. Damit weist das Gelände innerhalb des Plangebiets einen Höhenanstieg von ca. 9 m von Süden nach Norden auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope sowie nennenswerten Gehölzstrukturen.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat wurde am 30.01.2024 gefasst.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, ist das Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Voraussetzung für die Erweiterung im Außenbereich ist daher eine Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

#### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der derzeit wirksamen 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Erdweg in der Fassung vom 17.07.2018, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ als Dorfgebiet MD, Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich überplant werden, kann die vorgesehene 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

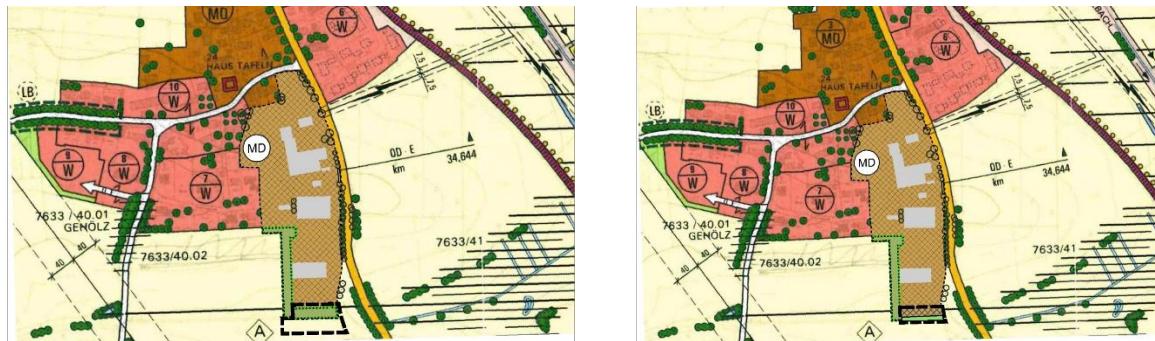


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (links) und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Die seit 29.05.2020 in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ wird im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ ersetzt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ vom 29.05.2020, o. M.

Im nächstgelegenen Umfeld, nordöstlich der Münchener Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 11 „Am Bahngelände Kleinberghofen“. Nordwestlich befindet sich zudem der Bebauungsplan Nr. 4 „Eckhofen-Süd“. Beide Bebauungspläne bleiben durch die aktuelle Planung unberührt.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ sind für die Gemeinde Erdweg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2023) liegt die Gemeinde Erdweg im allgemeinen ländlichen Raum. München ist dabei als Metropole, Dachau und Fürstenfeldbruck sind als Mittelzentren dargestellt.

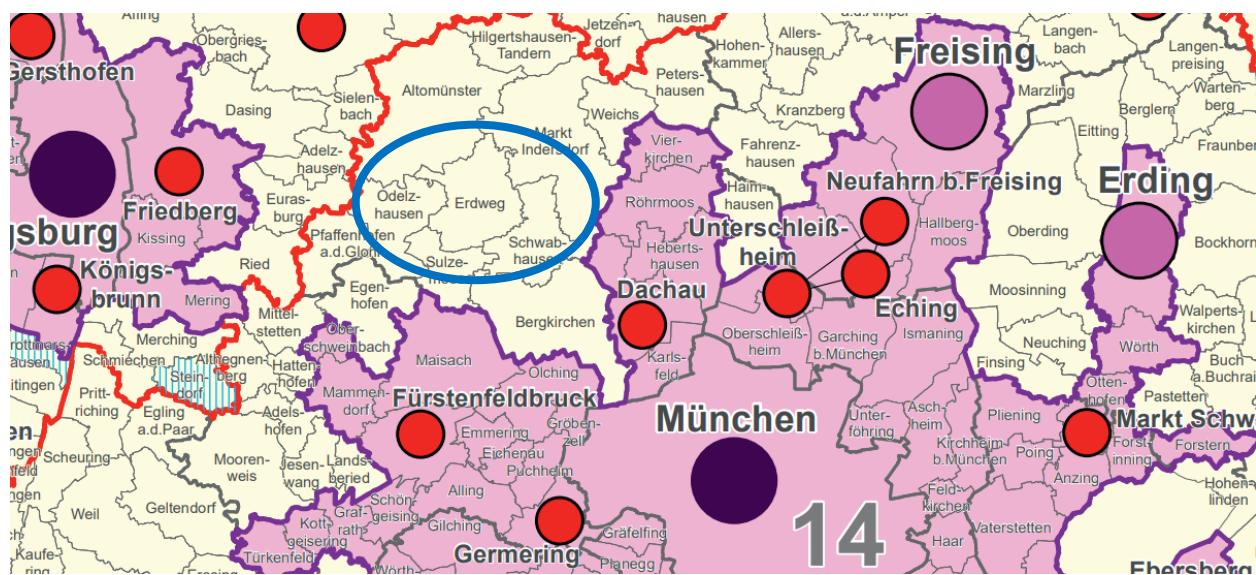


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023 – Strukturkarte, o.M.

#### 4.1.1 Raumstruktur

- **(2.2.2 (G)):** *Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.*
- **(2.2.5 (G)):** *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.*
- **(2.2.5 (G)):** *Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebe-*

reitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut werden.

#### 4.1.2 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

- **(3.3 (G)):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **(3.3 (Z)):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### 4.1.3 Wirtschaft

- **(5.1 (G)):** 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.

Plangebietsspezifische Aussagen ergeben sich aus dem LEP nicht. Das geplante Vorhaben steht jedoch in Einklang mit den zuvor genannten Grundsätzen und Zielvorgaben und unterstützt diese in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

## 4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Für die Gemeinde Erdweg ist der Regionalplan der Region München maßgebend. Raumstrukturrell wird die Gemeinde Erdweg als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.

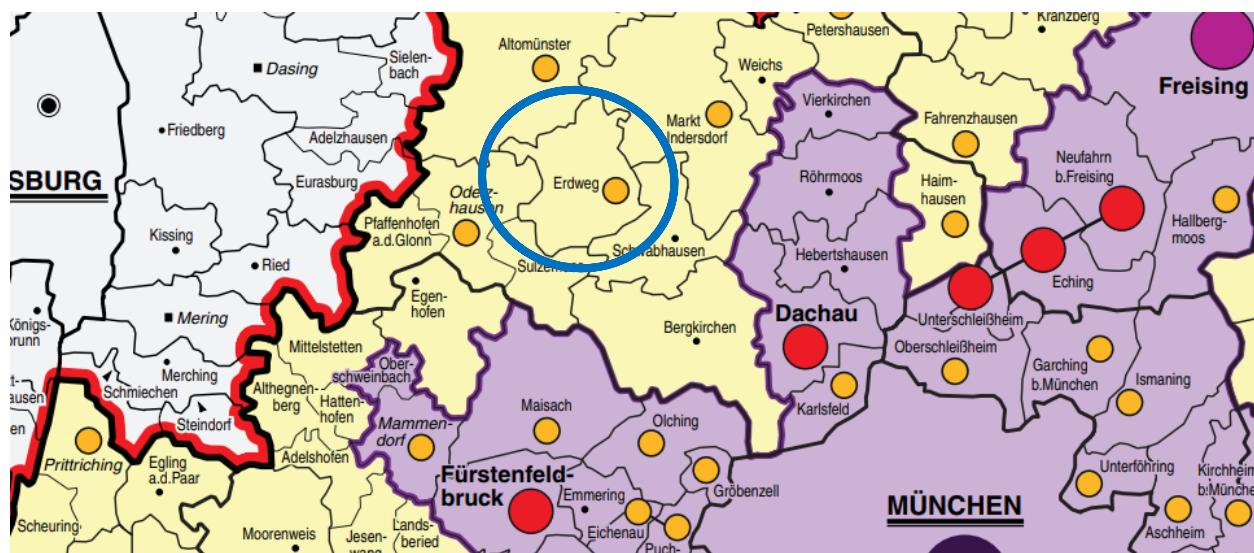


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region München (RP 14), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Gemeinde und Gemarkung Erdweg) keine weiteren Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das nördlich angrenzende

Siedlungsumfeld an und schließt den westlichen und Südlichen Ortsrand des Ortsteils Kleinberghofen der Gemeinde Erdweg ab. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltungsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

#### 4.3 Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Dachau

Das Arten- und Biotopschutzprogramm im Landkreis Dachau hat die Erhaltung und Verbesserung der Feuchtbiotope sowie die Verbesserung des Biotopverbunds im Zeitlbachtal als Ziele definiert.

- Wiederherstellung eines gebietstypischen, bachaue geprägten Wasserhaushalts
- Erhalt einer offenen Bachaue
- Erhalt von artenreichen Feucht-/Nasswiesen durch Förderung einer extensiven Nutzung
- Etablierung einer extensiven Grünlandnutzung auf bisher intensiv genutzten Nassstandorten
- Zulassen/Fördern zeitweilig brachliegender Pufferstreifen entlang von Bächen und Gräben
- Verbesserung der Lebensraumbedingungen in zugehörigen Hangsümpfen
- Schaffung extensiv genutzter Verbundkorridore zu den Hangsümpfen

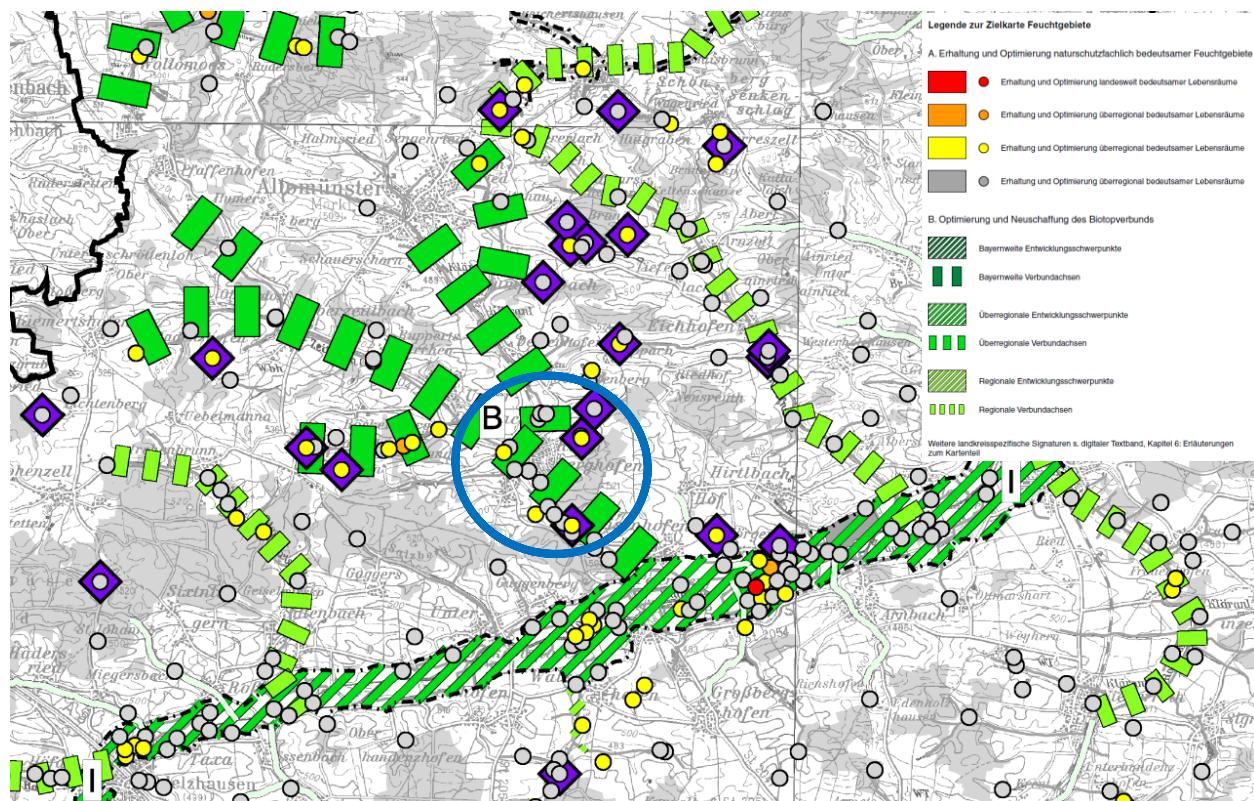


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Feuchtgebietskarte des ABSP Landkreis Dachau, o. M

### Amtliche Biotopkartierung

Südöstlich, außerhalb des Planungsgebiets befindet sich das amtlich kartierte Biotop mit der Biotopteilflächen Nr. 7633-1126-000.

Unter dieser Biotopnummer wird der Quellsumpf mit Nasswiese südlich von Kleinberghofen erfasst.

*In einer ausgedehnten Quellmulde zwischen Äckern gelegener Feuchtlebensraumkomplex: Schilf-Landröhricht im Südteil mit eingelagertem vegetationsfreiem Stillgewässer und schmalen Verlandungs-Schilfröhrichtstreifen sowie Igelkolben-Kleinröhricht in aufgeweiteter Quellbach im Süden; mittlerer und östlicher Bereich von seggen- und binsenreichem Feuchtgrünland eingenommen, vorwiegend mäßig artenreicher Waldbinsensumpf, teils auch ziemlich artenreiche Kammseggen- und Bachdistelwiese sowie mesophiles Grünland. Vorwiegend am nördlichen und westlichen Rand Großseggenried, wechselnde Dominanz von Waldsimse, Kamm- und Schlanker Segge, zu erheblichen Teilen ruderalisiert.*



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung mit amtlich kartierten Biotopen der näheren Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ soll das Baurecht für die Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle um eine Kartoffelhalle sowie eine Verladehalle geschaffen werden.

Dazu werden die bestehenden Bauräume K und L im Süden des rechtswirksamen Bebauungsplans zu einem Baufeld zusammengeführt, bis auf 3 Meter zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert und durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hinsichtlich der zulässigen Höhen neu festgesetzt und in die Bauräume K, L und M eingeteilt.

Diese Maßnahme ermöglicht die notwendige bauliche Anpassung an die betrieblichen Erfordernisse des landwirtschaftlichen Betriebs.

Um den neuen Flächenbedarf zu decken, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 21 Meter nach Süden erweitert. Gleichzeitig wird ein Teil der bisherigen Ausgleichsfläche in ein Dorfgebiet umgewandelt, während die Ausgleichsfläche um ca. 4 m nach Westen erweitert wird.

Zudem werden die Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses in die neu ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft im Süden verlegt, um die wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu erfüllen.

Diese Anpassungen sind notwendig, um den landwirtschaftlichen Betrieb durch verbesserte Lager- und Verladekapazitäten zu unterstützen und somit einen effizienten und zukunftsfähigen Betriebsablauf zu gewährleisten.

Aufgrund der Lage des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung dar. Ein Umzug an einen anderen Standort würde keine Vorteile gegenüber dem jetzigen Standort bringen, da hier bereits maßgebliche technische sowie betriebsnotwendige Einrichtungen vorhanden sind.

Da der Betrieb dringend Erweiterungsflächen benötigt und das Grundstück in dessen Eigentum steht, ist eine Erweiterung am Standort alternativlos. Eine differenziertere Alternativenprüfung ist demnach obsolet.

### 5.2 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept in Form einer effektiven Ortsrandeingrünung wird weiterhin verfolgt. Im Süden werden mindestens 7 m private Grünflächen mit Gehölzstrukturen festgesetzt, welche den südlichen Ortsrand bilden. Dies dient insbesondere der Bewältigung des Höhenunterschiedes von ca. 4,0 m zwischen dem Erdgeschossfußboden der Halle und dem bestehenden Gelände. Dadurch wird ein harmonischer landschaftlicher Übergang zwischen der bebauten Siedlungsfläche und der offenen Landschaft geschaffen, der das Ortsbild ästhetisch aufwertet und abrupte Kanten vermeidet.

Die bestehende Ausgleichsfläche im Westen bleibt erhalten, wird um ca. 4 m erweitert und bildet somit den westlichen Ortsrand zur offenen Landschaft aus. Dies trägt zum Schutz der

Landschaftsstruktur bei, indem wichtige Landschaftselemente bewahrt werden. Darüber hinaus fördert die Eingrünung am Ortsrand die Biodiversität, indem sie Lebensraum für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten bietet und somit zur Erhaltung gefährdeter Arten beiträgt.

Insgesamt unterstützt das Grünordnungskonzept die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde, indem es eine Balance zwischen notwendiger Bebauung und dem Erhalt naturnaher Flächen schafft.

### 5.3 Entwässerung, Niederschlagswasser

Um das anfallende Niederschlagswasser aus den neuen Hallendachflächen zu versickern, wird eine Kombination aus Rückhaltung, Verbrauch, Versickerung und Verdunstung angewendet. Dabei werden die Dachflächen der Bestandshalle und der Kartoffellagerhalle sowie teilweise der Umladehalle über Dachrinnen und Grundleitungen in eine Zisterne geleitet. Das Überwasser läuft in westlich angeordnete Mulden aus und wird dort versickert. Die Mulden sind auf Grund der Topographie kaskadenförmig angeordnet und damit dreigeteilt. Die Muldenbreite beträgt 5,50 m bei einer Länge von rd. 80 Meter und einer Muldentiefe von 30 cm. Die Muldenfläche wird mit 30 cm Oberboden angedeckt und begrünt. Die Umladehalle entwässert größtenteils in die unterste Mulde.

Das zur Verfügung stehende Volumen beträgt  $132 + 53 = 185 \text{ m}^3$ . Das sind  $51 \text{ m}^3$  mehr als nach DWA-A 138 erforderlich. Dieses Volumen steht im Lastfall eines 30-jährlichen Regen zusätzlich zur Verfügung.

Mit der im Plan verankerten Lösung für den Umgang mit Niederschlagswasser im südlichen Bereich wird nicht nur für eine schadlose Abführung des Wassers gesorgt, sondern es werden auch noch Potentiale zur Verbesserung naturschutzfachlicher Belange (Lebensräume) genutzt.

### 5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum Plangebiet ist über die nördlich angrenzende 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ geregelt.

Das Plangebiet ist somit bereits über bestehende Verkehrswege erschlossen. Eine Neuanlage von Erschließungswegen ist nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist bereits gesichert.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ersetzt und erweitert in ihrem Geltungsbereich ausschließlich der nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 25.10.2018) und der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) bei gleichbleibender Nummerierung.

Die sonstigen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020) gelten weiterhin.

### 6.1 Maß der baulichen Nutzung (2.5)

Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ gilt für die Bauräume A, B, C, D, E, F und I weiterhin die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. In diesen Bereichen erscheint die Ermittlung der GRZ über Grundstücksflächen plausibel.

In den Bauräumen G, H, J, K, L und M lässt sich der Bezug zur Grundstücksfläche nur sehr schwer herstellen. Spätestens wenn die weitere Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen hinzukommt, führt die Berechnung der GRZ im Vollzug zu Unklarheiten. Um diesen Konflikt zu beheben, wird innerhalb des Geltungsbereiches zu den jeweiligen Baufeldern eine max. zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt. Eine Grundfläche für die Flächen außerhalb der Baugrenzen ist nicht erforderlich, da diese durch private Verkehrsflächen definiert sind.

Der Höhenbezug geht von der Höhe des vorgelagerten Straßenniveaus, bezogen auf die Mitte der angrenzenden (Giebel-) Fassade, aus. Nachdem die vorgelagerte Straße (St 2047, Münchener Straße) in dem südlichen Bereich abfällt, wären die Hallen in der erforderlichen Höhe, wie vom Bauherrn benötigt, nicht zulässig. Hierzu werden die maximalen Wand- und Firsthöhen der landwirtschaftlichen Hallen welche unter 2.5 der Satzung innerhalb der Nutzungs schablone festgesetzt sind überarbeitet.

So wird die Nutzungsschablone für den Bauraum G-L durch die neu festgesetzten Nutzungs schablonen G-K, L und M ersetzt. Damit können die Hallen entsprechend der Gesamthöhe des Bestandes errichtet werden.

Ansonsten gelten für das Maß der baulichen Nutzung weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020).

### 6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich (10.1)

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutz rechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht Teil D) unter Ziffer 4.2.

Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans entsteht ein neuer Kompensationsbedarf von 407 m<sup>2</sup> zuzüglich zu dem bereits festgesetzten Kompensationsbedarf innerhalb der 1. Änderung von 5.100 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind daher Ausgleichsflächen von 5.507 m<sup>2</sup> herzustellen.

Der Anteil, der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche (1.018 m<sup>2</sup>) im Süden des Plangebiets, lässt sich nicht mehr umsetzen, da hier Baufläche ausgewiesen wird. Gleichzeitig haben sich Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit Regenrückhaltemaßnahmen nicht bewährt, weshalb die südlich angrenzende Fläche nur der Landwirtschaft und dem Wasserrückhalt dienen soll.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 2.839 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen hergestellt. Zusätzlich werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes auf vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellten Flächen seines privaten Ökokontos, Flurnummer 653 der Gemeinde Altomünster, Gemarkung Oberzeitlbach 2.668 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt. Diese sind bereits notariell als Ökoflächen anerkannt und werden damit vollständig als Ausgleichsmaßnahme verbucht und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Unter 10.1 Ausführung / Umsetzung ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Darstellung im Bereich der Kompensationsfläche die zukünftige Struktur festsetzt ohne flächenscharfe Aussagen zu treffen. Die Lage der dort dargestellten Strukturelemente ist variabel und wird im Freiflächengestaltungsplan konkretisiert. Der Freiflächengestaltungsplan und die Detailplanung für die Kompensationsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die untere Naturschutzbehörde regt diesbezüglich insbesondere an, dass mit der Erweiterung nach Westen die Eingrünung ergänzt wird durch weitere geeignete Strauchpflanzungen wie z. B. Schlehe, Hasel, Holunder, Weißdorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche. Nicht geeignet ist die zusätzliche Pflanzung von Buchsbäumen. Die Ergänzung kann auch innerhalb der Ausgleichsfläche erfolgen, sofern dies zu einer wirksamen Ortsrandeingrünung führt.

Ansonsten gelten für den naturschutzfachlichen Ausgleich weiterhin die Festsetzungen der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ (i. d. F. v. 29.05.2020).

## 6.3 Umweltschutz

### 6.3.1 Technischer Umweltschutz- Betriebsbereiche gem. BImSchG

Im Umkreis des Plangebietes gibt es keinen Betriebsbereich nach Nr. 5a BImSchG. Deshalb sind keine Auswirkungen nach § 50 BImSchG zu erwarten, die durch schwere Unfälle in solchen Betriebsbereichen entstehen könnten. Das bedeutet, dass keine Gefahren für benachbarte Schutzobjekte gemäß § 5d BImSchG bestehen, wie sie in Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU beschrieben sind.

### 6.3.2 Schalltechnische Untersuchung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Auftragsnummer 9010.1/2025-SF) aus Altomünster erstellt. Der Bericht vom 13.03.2025 quantifiziert die zulässigen Lärmimmissionen für die Gewerbe flächen in Bezug auf die schützenswerte Nachbarschaft. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

## 7. UMWELTBELANGE

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

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>23.950 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
<b>Bauflächen</b>	<b>12.360 m<sup>2</sup></b>	<b>52 %</b>
<b>Private Verkehrsfläche</b>	<b>6.177 m<sup>2</sup></b>	<b>26 %</b>
<b>private Grünflächen</b>	<b>3.832 m<sup>2</sup></b>	<b>16 %</b>
<b>davon;</b>		
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>3.258 m<sup>2</sup></b>	<b>14 %</b>
<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>1.581 m<sup>2</sup></b>	<b>6 %</b>

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

#### 1.1 Einleitung

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

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll der Bauraum für die landwirtschaftlichen Hallen im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderung in der Fassung vom 29.05.2020“ erweitert werden um den Bau einer Kartoffelhalle sowie einer Verladehalle zu ermöglichen. Aufgrund dessen soll die südlich angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) durch den neu entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt erweitert und nach Süden verschoben werden.

Ebenso soll die Anlage naturnah gestalteter offener Mulden für die Zusammenführung des auf den versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagwassers innerhalb der Kompensationsfläche im **Westen** des Planungsgebiets realisiert werden.

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

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region München (i. d. F. v. 01.04.2019), die 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Erdweg (i. d. F. v. 17.07.2018) und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

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

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet MD, Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

## **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

---

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

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

### **2.1 Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme:

Schutzgebiete des Naturschutzes sind nicht von der Planung betroffen. So befinden sich im Planbereich weder amtlich kartierte Biotope, noch sind Flora-Fauna-Habitat-Gebiete von der Planung berührt.

Innerhalb des Änderungsbereichs bleibt der bereits bebaute Teilbereich (Hofstelle mit versiegelten Flächen) für die naturschutzfachliche Wertigkeit außer Betrachtung. Südlich des Bestands grenzt die innerhalb des rechtswirksamen Bauungsplans „1. Änderung i. d. F. v. 29.05.2020“ festgesetzte Ausgleichsfläche. Die neu hinzuzuziehenden Flächen südlich der Kompensationsfläche, welche für die Erweiterung in Anspruch genommen werden, sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

#### Auswirkungen:

Baubedingt ist mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und es kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingt wird der Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verkleinert. Die vorkommenden Arten können nach Süden in die private Grünfläche sowie die angrenzenden Ackerflächen ausweichen.

#### Bewertung:

Es ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzwert Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzwert Boden

#### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas, liegt das Plangebiet im Bereich 5, 11, 12a, 48a, 76b. In der Bodenkategorie 5 finden sich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). In der Bodenkategorie 11 findet sich fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium). In der Bodenkategorie 12a besteht das Bodengefüge fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). In der Bodenkategorie 48a finden sich fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse). In der Bodenkategorie 76b finden sich Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).



Abbildung 8: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie), UmweltAtlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Durch die bestehende Hofstelle mit ihren versiegelten Flächen ist bereits ein großer Teil der Bodenflächen durch bauliche Anlagen sowie Verkehrsflächen versiegelt. Die unversiegelten Flächen im Süden, mit Ausnahme der bestehenden Ausgleichsfläche, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren erfolgen regelmäßige Bodenbearbeitungen durch Anbau und Ernte. Daher ist der Boden bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert und bearbeitet.

## 2.2.1 Bodenbewertung für den Bereich der Neuversiegelung

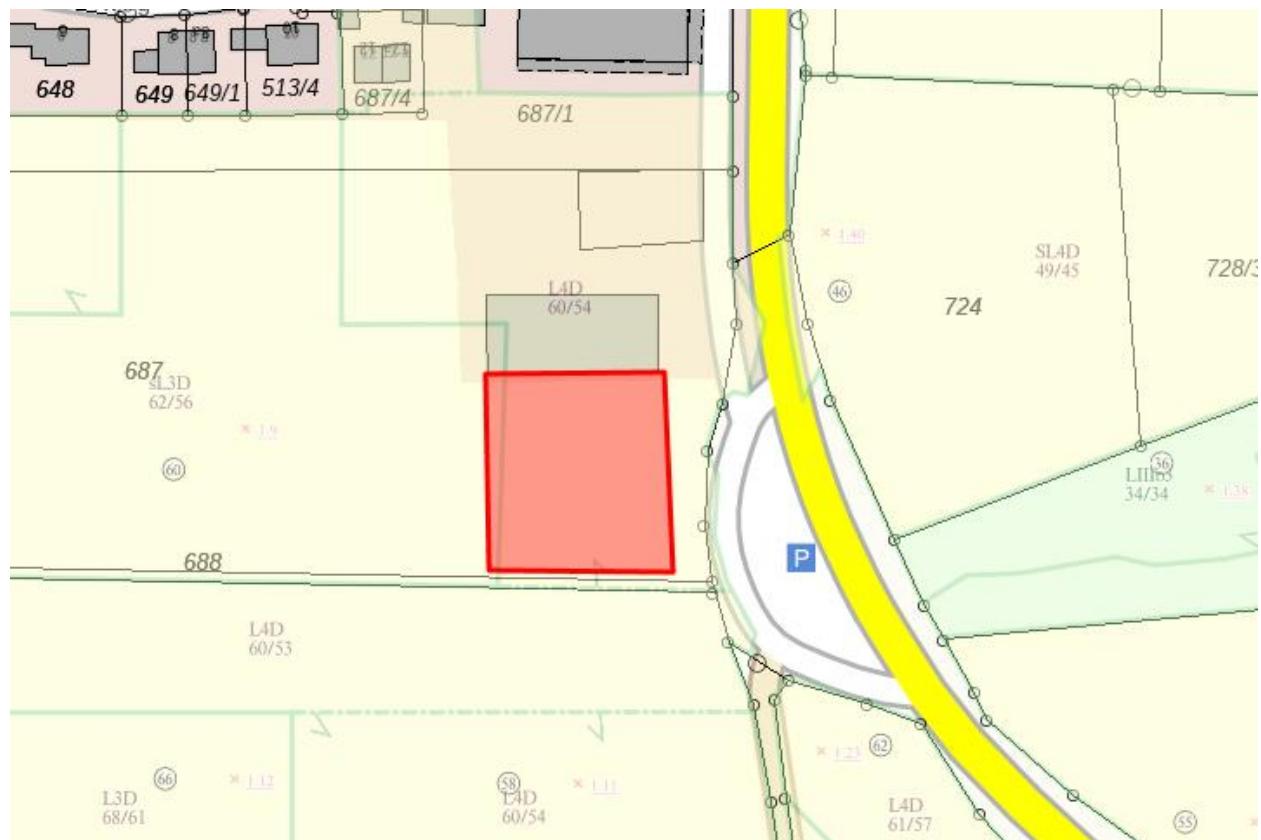


Abbildung 9: Ausschnitt Bodenschätzung mit anteiligem Plangebiet (rot), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas) eine **mittlere Schutzwürdigkeit** des Standortes (vgl. nachfolgende Tabellen). Für die Berechnung der Schutzwürdigkeit wurden die Werte zu Grunde gelegt, die im Plangebiet vorherrschen.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Kulturlart	Ackerland(A)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Bodenart	Lehm (L)	Retentionsvermögen	3
Zustands- / Bodenstufe	4	Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	2

Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium(D)	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Boden- / Grünlandgrundzahl	60	Ertragsfähigkeit	3
Acker- / Grünlandzahl	54		
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	350	<b>MITTELWERT</b>	<b>3</b>
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK <sub>We</sub>	143	<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>Mittel</b>

Auswirkungen:

Baubedingt wird es Bodenabtrag und -auftrag sowie teilweise Bodenverdichtung geben.

Die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird in Teilstücken gestört, wobei im Bereich der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bereits eine Vorbelastung durch eine anthropogene Veränderung besteht und durch die Verlagerung der Ausgleichsfläche deutlich aufgewertet wird.

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Erweiterung gegenüber der jetzigen Nutzung.

Bewertung:

Es ist aufgrund der Vorbelastung und einer mittleren Schutzwürdigkeit von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Boden auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Dorfgebiet MD, Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Südlich der Bestandsbebauung mit anteiliger Verkehrsfläche grenzt die innerhalb des rechtwirksamen Bauungsplans „1. Änderung i. d. F. v. 29.05.2020“ festgesetzte Kompensationsfläche. Die neu hinzuzuziehenden Flächen sind derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland).

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung dar. Ein Umzug an einen anderen Standort würde keine Vorteile gegenüber dem jetzigen Standort bringen, da hier bereits maßgebliche technische sowie betriebsnotwendige Einrichtungen vorhanden sind.

Da der Betrieb dringend Erweiterungsflächen benötigt und das Grundstück in dessen Eigentum steht, ist eine Erweiterung am Standort alternativlos. Eine differenziertere Alternativenprüfung ist demnach obsolet.

Baubedingt werden durch die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ggf. vorübergehend zusätzliche Flächen in Anspruch genommen.

Anlagebedingt wird die Ausgleichsfläche zu einem Dorfgebiet. Die Ausgleichsfläche verschiebt sich in Richtung Süden und erweitert sich durch den neu entstehenden Eingriff.

#### Bewertung:

Aufgrund der Verlagerung und geringfügigen Erweiterungsfläche ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Trinkwasser-Schutzgebiete innerhalb des Änderungsbereichs oder im direkten Umfeld. Nur im Süden innerhalb der Ausgleichsfläche befindet sich eine Mulde zur Wasserrückhaltung.

Demnach hat der Änderungsbereich derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

#### Auswirkungen:

Baubedingt wird es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens kommen.

Anlagebedingt ergeben sich geringe Auswirkungen auf die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers und das Grundwasser.

Naturnahe Einrichtungen für Niederschlagswasserbehandlungen werden im Süden des Planungsgebiets in der Kompensationsfläche etabliert. Sammelpunkte für das anstehende Niederschlagswasser in Form von Rückhalte- und Absetzungsmulden führen das Wasser weiter in Richtung Feuchtgebiet, welches südöstlich des Planungsgebiets liegt. Von dort aus wird es in die Vorflut (Zeitlbach) weitergeleitet.

Mit der im Plan verankerten Lösung für den Umgang mit Niederschlagswasser im südlichen Bereich wird nicht nur für eine schadlose Abführung des Wassers gesorgt, sondern es werden auch noch Potentiale zur Verbesserung naturschutzfachlicher Belange (Lebensräume) genutzt.

#### Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Offene Ackerbereiche fungieren als Luftaustauschbahnen und Kaltluftentstehungsflächen. Die offenen Ackerbereiche im Süden und Westen des Plangebiets dienen als „Kaltluftlieferanten“ für die angrenzenden, besiedelten Bereiche, weshalb ihnen eine gewisse kleinklimatische Bedeutung zukommt.

### Auswirkungen:

Durch die Umwandlung, des aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächenanteils innerhalb des Plangebiets, in eine Kompensationsfläche wird die Kaltluftentstehung nicht beeinträchtigt. Die neu entstehende zusätzliche Versiegelung führt hingegen zu einer Abnahme der Kaltluftentstehung auf der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche und führt in begrenztem Umfang zu lokalen Aufheizeffekten. Maßnahmen wie die Pflanzung von Bäumen zur Beschattung versiegelter Flächen wirken diesem Effekt entgegen.

Die Kompensationsflächen im Süden und Westen des Planungsgebiets bilden durch ihre Gestaltung einen naturnahen Randbereich, der als Ausgleich dient. Zusätzliche Gehölzflächen sorgen durch ihre Beschattung und die Produktion von Verdunstungskälte für eine Abkühlung.

### Bewertung:

Auf das Schutzgut Klima und Luft hat die Flächenumnutzung bau- und anlagebedingt allenfalls einen Einfluss von **geringer Erheblichkeit**.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat durch seine jetzige Nutzung sowie die Lage im ländlich geprägten Raum keine besondere Erholungsfunktion und kaum Einfluss auf das Schutzgut Mensch. Naturnahe Strukturen sowie für die Naherholung bedeutsame Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

Anlagebedingt ist von einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen.

### Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen und liegt dort in der Naturraum-Einheit „Donau-Isar-Hügelland“. Hier fällt es in die naturräumliche Untereinheit „Hügelland nördlich der Glonn“. Der Naturraum wird größtenteils aus Sedimentablagerungen des Tertiärs gebildet, weshalb er auch als Tertiärhügelland bezeichnet wird. Er wird vom Zeitlbach, der in der Glonn mündet, in nord-südlicher Richtung durchflossen. Weitere Bachtäler sowie Trockentäler tragen zum charakteristischen Bild des Hügellandes bei.

Das Ortsbild von Kleinberghofen ist durch dorftypische Strukturen, eine gute Durchgrünung und eine landschaftliche Einbindung gekennzeichnet. Die Flächen um die Gemeinde werden landschaftlich genutzt und ziehen sich mittig in das Dorfgefüge hinein. Die bestehende Hofstelle ist ein positiv prägender Bestandteil des Ortsbildes und soll in ihrer Eigenart erhalten und gestärkt werden. Die momentan ackerbaulich genutzten Flächen westlich des Hofes bilden eine bauliche Lücke im Siedlungskörper. Der Ortsrand im Süden wird von landschaftlichen Flächen sowie der Hofstelle geformt. Den Auftakt in den Siedlungskörper bildet derzeit eine bestehende Halle, die auf einer freien Fläche ohne Vegetationsstrukturen erbaut wurde. Die vorliegende Planung ermöglicht die Ergänzung der bestehenden Halle durch den Neubau einer Kartoffel- sowie Verladehalle in Richtung Süden und grünt das Plangebiet durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Süden und Westen ein.

### Auswirkungen:

Baubedingt wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich zeitweise auf das Landschaftsbild auswirken.

Anlagebedingt wird die bestehende Hofstruktur in Richtung Süden erweitert. Dabei werden die maximalen Gebäude- und Wandhöhen, die vorgegebene Bauweise sowie die Dachform dem Bestand entsprechend ergänzend weitergeführt.

Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen entlang der Münchener Straße und im Süden des Planungsgebiets sorgen für eine Aufwertung des Ortrandes und bilden eine grüne Raumkante. Die im Süden und Westen des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sorgt für einen in sich schlüssigen Ortsrand. Das Landschaftsbild wird von der vorgesehenen Begrünung profitieren.

### Bewertung:

Die Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild werden daher mit einer **geringen Erheblichkeit** eingestuft. Insgesamt ist eine positive Entwicklung zu erwarten, die in ihrem Ergebnis nicht hinter dem Bestand zurückstehen muss.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Das Plangebiet selbst hat keine kulturhistorische Bedeutung.

In ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich südwestlich das Bodendenkmal (D-1-7633-0001) „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Wels)“. In Kleinberghofen sind ein Gasthaus (D-1-74-118-25), ein ehemaliges Schulhaus (D-1-74-118-27) und die katholische Pfarrkirche St. Martin (D-1-7633-0152) als Baudenkmäler kartiert. Im Bereich der Kirche sind zudem untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde zu verzeichnen (D-1-7633-0152).

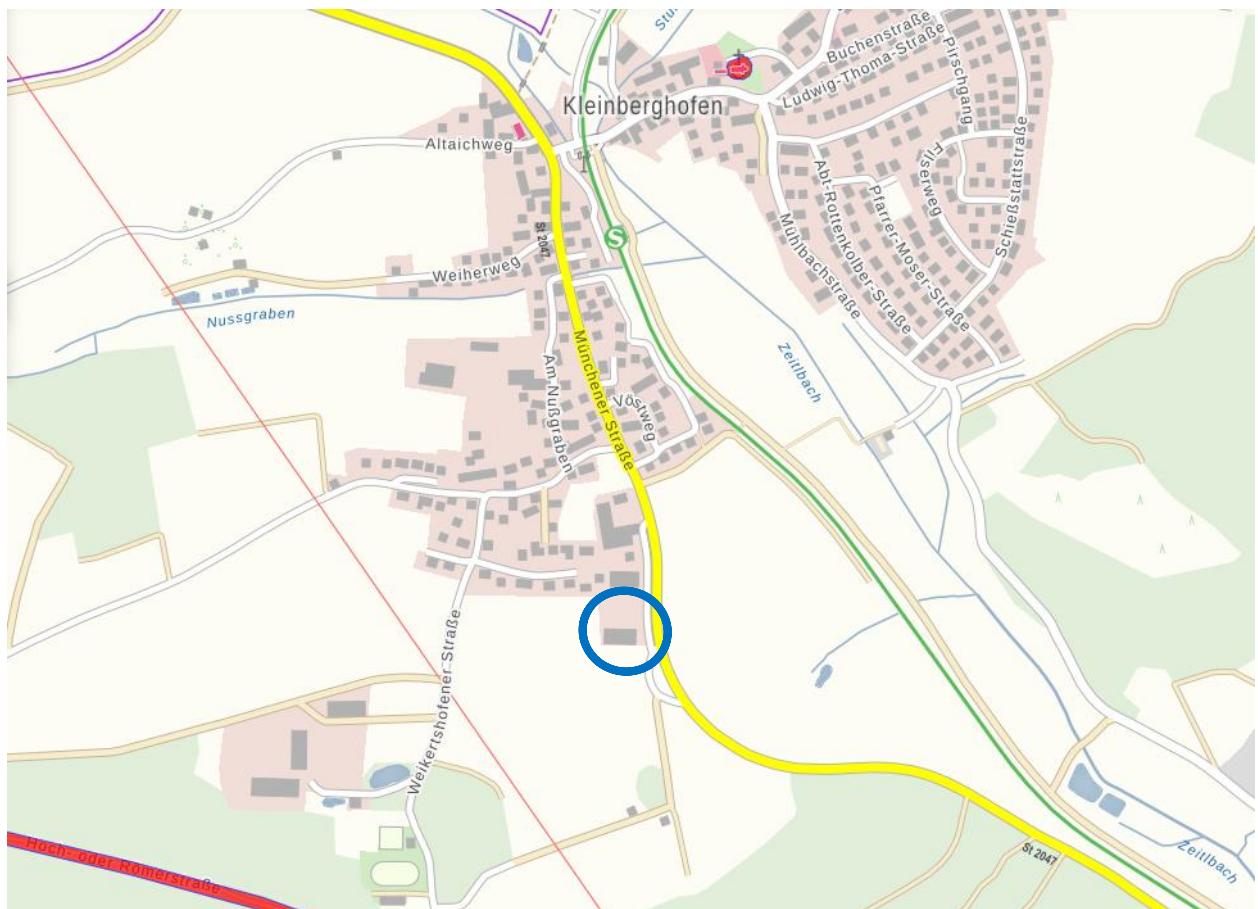


Abbildung 10: Denkmäler in der Umgebung (rot) des Planungsgebiets (blau), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

**Auswirkungen:**

Mit der Flächenausweisung ist kein Eingriff in Kultur- und sonstige Sachgüter (Bodendenkmäler und/oder Baudenkmäler) verbunden.

**Bewertung:**

Das Planvorhaben hat keine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

**2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird.

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die neu hinzugezogenen Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und beeinträchtigt werden. Ackerbauliche Bewirtschaftung wirkt sich auf die Schutzgüter eher negativ aus. Dies gilt vor allem für den Boden und den Wasserhaushalt. Der Schwerpunkt der derzeitigen Landnutzung liegt auf der Produktion von Nahrungsmitteln, somit sind Entfaltungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere nur sehr eingeschränkt gegeben.

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

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Pflege der bestehenden Grünstrukturen
- Anlage privater Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung
- Durchlässigkeit eines Zaunes für Kleinlebewesen zur freien Landschaft
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen (Artenempfehlungsliste standortgerechter Gehölze)
- Grünstrukturelle Bereicherung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen

#### Schutzgut Boden und Fläche

- Teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung sickerfähiger Beläge
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von kleinteiligen Sicker-/ Verdunstungsmöglichkeiten direkt vor Ort
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhal- tungen bzw. Versickerungsmulden

#### Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von kleinteiligen Sicker-/ Verdunstungsmöglichkeiten direkt vor Ort
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Wasserrückhal- tungen bzw. Versickerungsmulden

#### Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von kleinteiligen Sicker-/ Verdunstungsmöglichkeiten direkt vor Ort
- Grünstrukturelle Bereicherung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Beschränkung des Maßes der Baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhen
- Vorgabe der Bauweise und Dachform bezogen auf die Umgebung
- Grünstrukturelle Bereicherung des Ortsrandes durch Gehölzpflanzungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

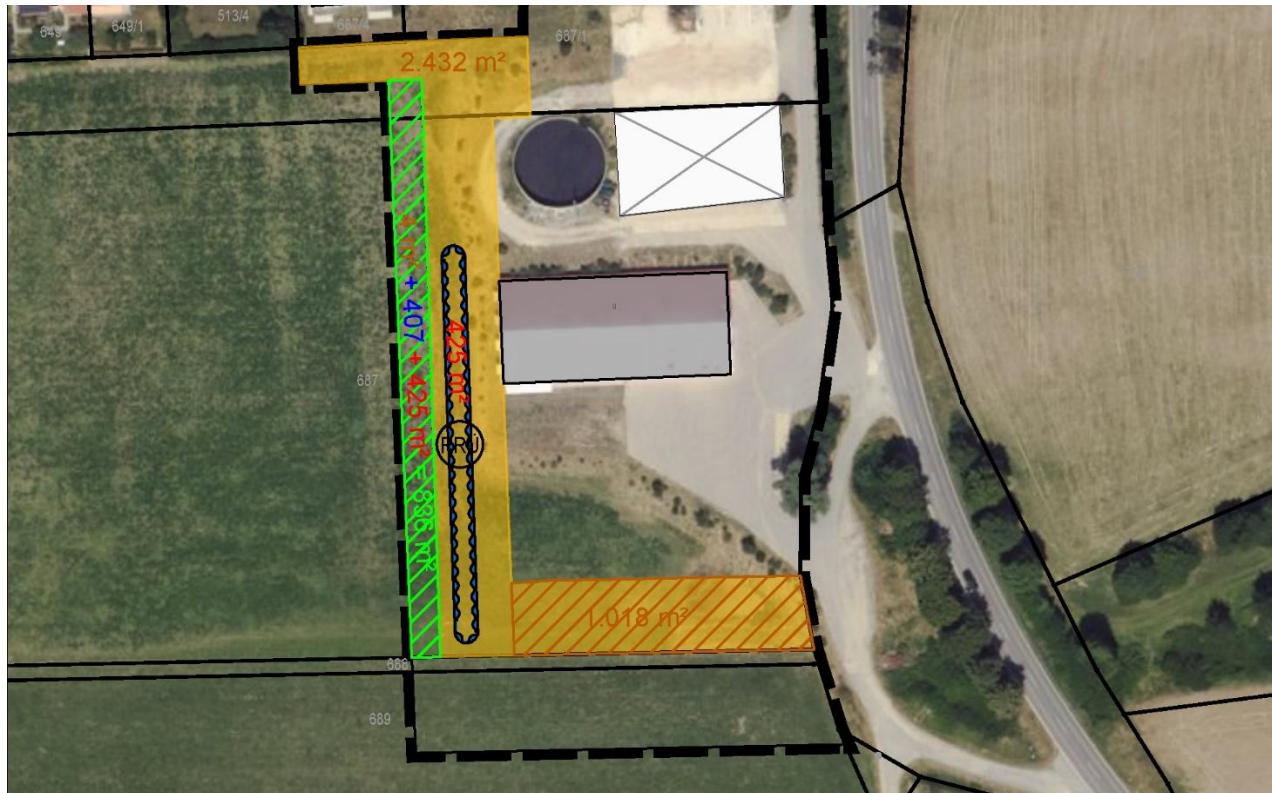


Abbildung 11: Bisheriger Ausgleichsflächenanteil (gelb), Eingriffsfläche (braun), Neue Ausgleichsfläche (grün)



Anteilige Ausgleichsfläche ( $3.450 \text{ m}^2$ ) der 1. Änderung  
des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nr. 66  
Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“



Erforderlicher Ersatz ( $1.014 \text{ m}^2$ ) auf vorhandenem privaten  
Ökokonto (Waldgrundstück mit der Flurnummer 653 der  
Gemeinde Altomünster, Gemarkung Oberzeitlbach)



Fläche für den Regenrückhalt  
als Ausgleich nicht geeignet, erforderlicher Ersatz ( $425 \text{ m}^2$ )



Neu festgesetzte Ausgleichsfläche =  $836 \text{ m}^2$   
Verschiebung der bestehenden Ausgleichsfläche =  $4 \text{ m}^2$   
+ neuer Ausgleich =  $407 \text{ m}^2$  + Verschiebung RRÜ =  $425$

Abbildung 12: Zeichenerklärung

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung, die sich durch die Bebauungsplanänderung ergibt, tabellarisch dargestellt:

Beschreibung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf (m <sup>2</sup> )
Eingriffsfläche (bisherige Ausgleichsfläche)	1.018	1	1.018
Eingriffsfläche (bisherige Ausgleichsfläche) wird Regenrückhaltemaßnahme	425	1	425
Ausgleich für den Eingriff	1.018	0,4	407
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Quadratmetern</b>			<b>1.850</b>

Der Eingriff in die bisherige Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ ist mit dem Faktor 1 auszugleichen. Hierzu ist auch die Fläche für den Regenrückhalt mit 425 m<sup>2</sup> zu rechnen, da die Kombination aus Ausgleich und Regenrückhalt keine geeignete Lösung darstellt.

Zusätzlich ist der Ausgleich für den neuen Eingriff zu berechnen. Dabei ist mit einem Faktor von 0,4 (Feld A I) wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ zu rechnen.

Insgesamt ist durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ ein Ausgleichsbedarf von 1.850 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch die Bebauungsplanänderung sind Ausgleichsflächen in Höhe von 1.425 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt intern im Westen mit 836 m<sup>2</sup> und extern auf der Flurnummer 653 der Gemeinde Altomünster, Gemarkung Oberzeitlbach mit 1.014 m<sup>2</sup>.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

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

## 6. MONITORING

---

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

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

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotoptkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Erdweg i. d. F. v. 17.07.2018
- Regionalplan Region München (RP 14) in der Fassung vom 01.04.2019.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sollen geringfügige Dorfgebietsflächen festgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche verschiebt sich dadurch in Richtung Süden und ein neuer Ausgleichbedarf wird benötigt.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die betrachteten Schutzgüter lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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

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