

# 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINDE: ATTENKIRCHEN

LANDKREIS: FREISING

Stand: Entwurf: 14.10.2024

Planung: Albert Schneider  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Wolframstr. 14  
85395 Billingsdorf  
Tel. 08168/963033

## I. Begründung mit Umweltbericht

1	Ziel und Zweck der 13. Änderung	4
2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen	4
4	Verfahren	5
5	Änderungsbereich	5
6	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	5
6.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	6
7	Umweltbericht	6
7.1	Einleitung	6
7.1.1	Ziele und Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplans	6
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	7
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
7.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen	7
7.2.1.1	Schutzgut Boden	7
7.2.1.2	Schutzgut Wasser	8
7.2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
7.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	10
7.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	10
7.2.1.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter	11
7.2.1.7	Schutzgut Mensch	11
7.2.2	Vorbelastungen	11
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	12
7.2.4	Ausgleichsmaßnahmen	12
7.2.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	13
7.2.5.1	Prognose bei Durchführung der Planung	13
7.2.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
7.2.5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
7.3	Zusätzliche Angaben	13
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	13
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	13
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

## II. Pläne

Flächennutzungsplan 13. Änderung M 1:5000 vom 14.10.2024

## I. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans  
Flurstücke Nr. 1196/14TF, 1310TF, 1341TF, 1341/1, 1351TF, 1351/1TF  
Gemarkung Sillertshausen

Gemeinde Attenkirchen

in der Fassung vom 14.10.2024

## 1 Ziel und Zweck der 13. Änderung

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt den gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im südwestlichen Ortsrandbereich von Attenkirchen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberes Straßfeld“ zu ändern.

Hierdurch soll eine gewisse Erweiterung des Siedlungsgebietes für den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen ermöglicht werden, sowie eine dringend benötigte Entwicklungsmöglichkeit für einen neuen Standort der örtlichen Feuerwehr geschaffen werden.

## 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die vom Bebauungsplan überplanten Flächen fast vollständig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nur eine kleine Teilfläche am nördlichen Rand des Änderungsbereiches ist als Mischgebiet sowie als vorgelagerte Grünfläche in der bestehenden Ortsrandzone dargestellt.

## 3 Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Diese sind im Regionalplan München entsprechend den regionalen Gegebenheiten konkretisiert.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Attenkirchen im sog. allgemeinen ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Die Gemeinde Attenkirchen ist gemäß Regionalplan A II Zentrale Orte Z 1 dem Grundzentrum Zolling zugeordnet, das wiederum dem Oberzentrum Freising zugeordnet ist.

Als Leitbild für die Wirtschaftsstruktur, Kapitel Land- und Forstwirtschaft ist in Ziffer G 2.9.6 formuliert: Es ist darauf hinzuwirken, dass Flächenumnutzungen möglichst umwelt- und landschaftsbildverträglich erfolgen. Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Im westlichen Umfeld des Planungsgebietes ist gemäß Regionalplan B IV Wirtschaft und Dienstleistungen 5.5.2 das Vorranggebiet VR L501 für den Abbau von Lehm ausgewiesen. Als Nachfolgefunktionsstypen für diese Flächen sind land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen bestimmt (vgl. G 5.7.2.2). Weitere Vorrangflächen für den Lehmbau befinden sich mit größerem Abstand südlich des Planungsgebietes.

Die Karte 3 des Regionalplans Landschaft und Erholung weist Flächen aus, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Im Planungsbereich selbst bestehen keine entsprechenden Ausweisungen. Der südlich hiervon beginnende Talzug des

Rufgrabens ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen, sowie als örtlicher Teil eines Biotopverbundsystems (Karte Siedlung und Versorgung).

## 4 Verfahren

Der Gemeinderat hat den Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Verfahrensgrundlage gebilligt. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel hierzu findet die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“ statt.

## 5 Änderungsbereich

Der Plan zur 13. Änderung stellt jeweils sowohl den aktuell rechtswirksamen Stand des Änderungsgebietes sowie die geplante Änderung dar.

Auf dem Änderungsplan sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans sowie die geplanten Änderungen untereinander angeordnet.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,2 ha. Er grenzt nördlich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Attenkirchen, östlich an die Bundesstraße 301, im Süden an die freie Landschaft und im Westen an die Hofstelle Rannertshausen.

## 6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzung wird in bisher noch nicht baulich genutzten Bereichen im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen
- Beeinträchtigung des Bodens
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Möglicher Verlust von Gehölzbestand
- Verlust bzw. Veränderung überlagernder Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

## 6.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde Attenkirchen wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Nachfolgend wird der zu erwartende Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere ermittelt. Als ausgleichspflichtig sind im Falle der baulichen Nutzung die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebiets sowie die Fläche für den Gemeinbedarf zu werten.

### Flächenbewertung der geplanten Nutzungen

Die beanspruchten Flächen weisen überwiegend eine intensive Nutzung und daraus eine resultierende geringe Wertigkeit (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland) auf. Sie sind der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung zuzuordnen. Bereiche mit relevantem Obstbaumbestand in Ortsrandzonen und Hecken wurden der Kategorie II zugeordnet.

### Eingriffsschwere

Die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet weisen unterschiedlich intensive Nutzungsgrade auf. Für Wohnbauparzellen sind Grundflächenzahlen von 0,3 bis zu 0,4 festgelegt und für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit sehr hohem Nutzungsgrad die GFZ 0,6.

### Kompensationsumfang

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich umfasst alle geplanten Baugrundstücke und Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes. Gemäß der Begründung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“, Anlage 5 Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich nach den zugrunde gelegten Bewertungen ein Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleich durch Aufwertungsmaßnahmen von 4.176,4 m<sup>2</sup>.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Ziele und Inhalt der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Attenkirchen beabsichtigt den gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im südwestlichen Ortsrandbereich von Attenkirchen im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberes Straßfeld“ zu ändern.

Hierdurch soll eine Erweiterung des Siedlungsgebietes für aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen ermöglicht werden sowie ein dringend benötigter Standort für einen zeitgemäßen Neubau der örtlichen Feuerwehranlagen geschaffen werden.

Weitere Angaben sind der Begründung zum Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“ zu entnehmen.

## 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß §1a Abs. 3 BauGB (neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 20.12.2023 BGBl. 2023 I Nr. 394) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 8.5.2024 I Nr. 153) anzuwenden.

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Als Leitbild für die Wirtschaftsstruktur, Kapitel Land- und Forstwirtschaft ist in Ziffer G 2.9.6 formuliert: Es ist darauf hinzuwirken, dass Flächenumnutzungen möglichst umwelt- und landschaftsbildverträglich erfolgen. Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Die Karte 3 des Regionalplans Landschaft und Erholung weist Flächen aus, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Im Planungsbereich selbst bestehen keine entsprechenden Ausweisungen. Der südlich hiervon beginnende Talzug des Rufgrabens ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen, sowie als örtlicher Teil eines Biotopverbundsystems (Karte Siedlung und Versorgung).

## 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen

Die Beschreibung der Bestandssituation der möglicherweise betroffenen Schutzgüter umfasst jeweils ihre Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 7.2.1.1 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt im tertiären Hügelland, das auf Schichten der Oberen Süßwassermolasse überwiegend in Form von Sanden der Hangendserie entstanden ist. Darin eingelagert sind glimmerführende Fein- bis Mittel-, seltener Grobsand bzw. Feinsedimenten der Hangendserie bzw. Nördlichen Vollschofterabfolge, ausgebildet als kompaktierter Ton, Schluff oder Mergel, sowie unterschiedlich mächtige quartären Überlagerungen des Pleistozäns bis Holozän in Form von Lößlehmen, ausgebildet als karbonatfreie, feinsandige, tonige Schluffe.

In der Oberbodenschicht stehen tiefgründige Braunerden an, die derzeit größtenteils als Acker und zum geringeren Teil als Wiese bzw. Weide genutzt werden. Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind die natürlichen Sedimente und Böden teilweise von anthropogenen Auffüllungen überlagert.

Natürliche Böden haben im Naturhaushalt Filter- und Reglerfunktionen und sind wertvolle landwirtschaftliche Produktionsflächen.

#### Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Aufgrund der erforderlichen Flächenversiegelung für bauliche Zwecke entstehen mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, abhängig von der jeweiligen Nutzung. Die zu erwartende Flächenversiegelung infolge der möglichen Bebauung wird die Regler- und Filterfunktionen weitgehend reduzieren. Das reduzierte Aufnahmevermögen für anfallendes Niederschlagswasser kann durch geeignete Maßnahmen wie der Anlage von Rückhaltebecken mit gedrosseltem Wasserablauf teilweise kompensiert werden.

#### Ergebnis:

Die mögliche Nutzungsänderung stellt Verluste und Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden dar, sodass insgesamt örtlich hohe, aber insgesamt aufgrund der geringen Flächengröße und der zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 7.2.1.2 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

Aufgrund der Lage auf einem Höhenrücken sind im näheren Umfeld keine Fließgewässer vorhanden. Das Planungsgebiet liegt zum größten Teil im Einzugsgebiet des südlich entspringenden Rufgrabens, eines Hügellandbaches und Gewässer dritter Ordnung. Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich fließt über die nach Osten geneigten Hangzonen zu Durchlässen sowie zu einem Seitengraben an der Bundesstraße 301 und weiter an den östlichen Talrand zum Rufgraben.

#### Grundwasser

Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Südlich des Planungsgebietes befinden sich in ca. 200 m Entfernung Vernässungszonen mit einem Quellaustritt in einer bewaldeten Hangzone. Dieser Quellhorizont setzt sich auch auf gleicher Höhenlage in die westlich angrenzenden Wiesenflächen fort, wo teils verfallene Teiche mit ausgeprägten Landschilfzonen bestehen.

#### Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Die zu erwartenden Flächenversiegelungen würden sich zunächst abflussverschärfend auswirken sowie die Grundwasserneubildung reduzieren, wenn keine geeigneten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe und zum Ausgleich entstehender Auswirkungen getroffen würden. Aufgrund der geplanten und notwendigen Kompensationsmaßnahmen durch Maßnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswasserabflusses in Rückhalteräumen wird sich das Vorhaben jedoch insgesamt nur gering auf den Wasserhaushalt auswirken.

#### Ergebnis:

Die zu erwartenden baulichen Veränderungen wirken sich zwar grundsätzlich, aber nicht nachteilig auf den Wasserhaushalt aus. Mögliche Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen und



Einrichtungen größtenteils ausgeglichen werden, sodass insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen entstehen.

### 7.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Planungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind aktuell gemäß der Artenschutzkartierung Bayern keine Kartierungen im näheren Umfeld des Änderungsbereiches erfasst. Es können dennoch auch gemeinschaftsrechtlich geschützte Vogelarten, Reptilien und Lurche vorkommen. Für den konkreten Eingriffsbereich des parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Oberes Straßfeld“ wurde eine Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt (Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans), auf die verwiesen wird.

#### Potenzielle Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten

Im Hinblick auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) stellen die vorhandenen Hecken und Obstgehölzbestände und teils extensiven Nutzungsstrukturen der angrenzenden Randzonen potenzielle Habitats dar.

Grundsätzlich ist mit dem Vorkommen zahlreicher typischer, ungefährdeter Vogelarten siedlungsnaher Lebensräume zu rechnen, insbesondere mit Arten der Gilden offen oder halboffen in Sträuchern und Bäumen brütender Arten sowie möglicherweise in den Sommermonaten mit Fledermäusen.

Die Feldlerche, eine in der Rote Liste Deutschland in Kategorie 3 (gefährdet) geführte Art, kommt auch im ackerbaulich genutzten Umfeld vor. Sie meidet jedoch siedlungsnahen Flächen und bewohnt generell feuchte, weiträumige Offenflächen mit niedriger, auch lückenhafter Vegetation und ist meist an landwirtschaftlich genutzte Flächen gebunden.

Es ist nicht zu vermuten, dass auch streng geschützte, jedoch ungefährdete Vogelarten das Planungsgebiet als Ruhe- oder Brutplatz sowie zur Jagd nutzen. Mit dem Vorkommen von anderen bestandsgefährdeten (Kategorie 3 oder höher) oder besonders anspruchsvollen und störungsempfindlichen Vogelarten ist aufgrund der Habitatausstattung nicht zu rechnen.

Für den Gartenrotschwanz bestehen aufgrund der im Umfeld der angrenzenden Hofstelle vorhandenen extensiven Nutzungen mit strukturreichen Lagerflächen und vorhandenen Gehölzbeständen günstige Habitatstrukturen.

Bei Bauvorhaben sind jeweils im Einzelfall deren artenschutzrechtliche Auswirkungen zu prüfen. Dabei ist auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG verletzt werden. Für den Fall, dass dabei Betroffenheiten festgestellt werden, sind diese durch Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren und gegebenenfalls durch CEF-Maßnahmen auszugleichen. Diese Flächen sind jedoch nicht von der geplanten 13. Änderung des Flächennutzungsplans betroffen.

Die Feldlerche meidet siedlungsnahen Zonen. Deshalb werden sich keine relevanten Auswirkungen auf das Habitatangebot ergeben, die Einfluss auf den Erhaltungszustand der Art haben könnten.

#### Fledermäuse

In den Änderungsbereichen sind keine Habitats und Nachweise von Anhang IV-Fledermaus-Arten bekannt. Aufgrund möglicher einzelner Schlafplätze in Bäumen ist ein kleinerer Teilbereich als ein potenzielles Teilhabitat dieser Arten einzustufen. Die betroffenen Obstbäume sind deshalb vor dem Entfernen auf einen möglichen Besatz zu kontrollieren.

#### Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Für Offenlandbewohner wie die Feldlerche entstehen keine relevanten Verschlechterungen des Habitatangebots durch Flächenverluste, weil siedlungsnahen Flächen und vertikale Landschaftsstrukturen gemieden werden. Mögliche potenzielle Habitate der Zauneidechse im Umfeld sind nicht betroffen. Für in Hecken und Gehölzen brütende Arten entstehen geringe, potenzielle Habitatverluste, die durch Anpflanzungen auf Ausgleichsflächen und Pflanzgebote zur Eingrünung von Bebauung ausgeglichen werden.

#### Ergebnis:

Die möglichen Beeinträchtigungen durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind aufgrund des geringen Habitatangebots für geschützte Arten als gering einzuschätzen. Durch geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können negative Auswirkungen zusätzlich reduziert bzw. kompensiert werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 39 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG und auch nach § 44 Abs. 1 Ziff. 1 können hierdurch vermieden werden. Die notwendigen Prüfungen hierfür finden jeweils im Einzelfall im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen zum aktuellen Zeitpunkt statt.

### 7.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 – 850 mm.

Die exponierte Lage auf einem Höhenzug setzt das Planungsgebiet verstärkt Winden und Stürmen aus westlichen Richtungen aus. Dagegen treten Nebelbildungen und Spätfröste in geringerem Maße auf als in angrenzenden Tallagen.

#### Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Die geplanten Nutzungen können sich räumlich nur sehr begrenzt und in nur sehr geringem Maße auf das örtliche Klima auswirken.

#### Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Qualität des lokalen Kleinklimas sind gering, sodass sich keine Beeinträchtigungen ergeben werden.

### 7.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen und am südlichen Rande eines Höhenzuges im Übergangsbereich zur Hofstelle Rannertshausen. Das Landschaftsbild ist allgemein geprägt von der Lage auf einer Anhöhe mit unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und den Bau- und Grünstrukturen der Hofstelle Rannertshausen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Gelände weitgehend eben und nur geringfügig nach Osten geneigt. Nur nach Süden hin ist die Landschaft offen. Neben vorhandener Bebauung, den Gebäuden der Hofstelle Rannertshausen mit begleitenden Gehölz- und Streuobstbeständen prägen zwei straßenbegleitende lineare Gehölzbestände das Landschaftsbild im näheren Umfeld des Planungsbereiches.

#### Auswirkungen der geplanten Nutzungen

Die Gebäudedimensionen des geplanten Wohngebietes orientieren sich an der umgebenden Bebauung und fügen sich somit organisch in den umgebenden Bestand ein.

Auf der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf soll ein Hallengebäude für die örtliche Feuerwehr entstehen. Dieser Baukörper überschreitet zumindest die Dimension der Wohngebäude zwangsläufig. Durch seine in das Gelände bis ca. 1,80 m eingetieft Höhenlage reduziert sich jedoch die dominante Wirkung des Gebäudes. Als Maßnahme zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind Baumreihen und Baumgruppen als Pflanzgebote entlang der nach Süden neu entstehenden Ortsrandlinie geplant. Nach entsprechender Entwicklungszeit wird sich deshalb der neu entstehende Ortsrand unauffällig in die Landschaft einfügen.

#### Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Beachtung der Planungsziele und bei angemessener städtebaulicher und grünordnerischer Gestaltungsregelung als gering einzustufen.

### 7.2.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kulturgüter bekannt.

### 7.2.1.7 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich dient bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Die Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum ist im näheren Planungsgebiet auf die öffentlichen Straßen und Wege beschränkt. Die Gemeindestraße nach Berging stellt eine wichtige Verbindung zu attraktiven Landschaftsräumen im Südwesten von Attenkirchen dar. Der Planungsbereich selbst ist dabei nur von geringer Bedeutung für die Naherholung.

Bezüglich der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich sind mögliche entstehende Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erfassen und zu bewerten. Unzulässige Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### Auswirkungen:

Bei angemessener Abwägung der jeweiligen Nutzungsinteressen untereinander und deren Zulässigkeit entstehen keine unzumutbaren Störungen bzw. Beeinträchtigungen.

#### Ergebnis:

Insgesamt sind nur geringe Beeinträchtigungen von Lebens- und Wohnbereichen im Änderungsbereich zu erwarten. Wertvolle Naherholungsbereiche werden nicht beeinträchtigt.

### 7.2.2 Vorbelastungen

Nachfolgende Vorbelastungen des Landschaftsraumes im Änderungsbereich bestehen bisher:

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild bestehen bereits nordwestlich und ebenso südöstlich des Änderungsbereiches gewisse Vorbelastungen durch Hallenbauten und Lagerflächen ansässiger Gewerbebetriebe.

### 7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

- Flächen sparende Ausweisungen von Bauflächen mit günstigen Erschließungsbedingungen
- Vermeidung von Beanspruchungen bisher unbelasteter Landschaftsbereiche durch Anbindung an bestehende Siedlungsflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes, die in einem nachfolgenden Bebauungsplan bzw. einer Satzung nach § 34 BauGB oder bei Einzelbaugenehmigungen festgesetzt werden sollen:

- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- Versickerung von Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser
- Festsetzung von Ausgleichsflächen

### 7.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich im Änderungsbereich umfasst alle geplanten Baugrundstücke und Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes. Gemäß dem Parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“ Anlage 5 zur Begründung, Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich nach den zugrunde gelegten Bewertungen ein nachzuweisender Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleich durch Aufwertungsmaßnahmen von 4.176,4 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf resultiert aus dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf für Wohnbaugrundstücke von 2.436,2 m<sup>2</sup> und für die Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr von 1.740,2 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleich für entstehende Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden dem Bebauungsplan voraussichtlich zwei Teilflächen nördlich und südlich des Ortsbereiches Attenkirchen zugeordnet, die den ermittelten Bedarf abdecken. Damit wäre der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgeglichen.

## 7.2.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 7.2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entstehen Flächen für bauliche Nutzungen im erforderlichen Umfang mit den ermittelten Umweltauswirkungen. Die landwirtschaftliche Produktionsfläche geht gleichzeitig verloren.

### 7.2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die bisherigen Nutzungen vermutlich weitergeführt werden. Andere Nutzungen als Alternative sind nicht zu erwarten.

### 7.2.5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine andere, annähernd gleich geeignete Entwicklungsfläche für die geplanten Nutzungen ist in der Gemeinde Attenkirchen in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

### 7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

### 7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig und sinnvoll. Primär sind Bebauungspläne das geeignetste Planungsinstrument zur Umsetzung der zu regelnden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Jedoch auch auf der Ebene der Baugenehmigungen sind Überwachungen der Regelungen für die geplanten Ausgleichmaßnahmen möglich und sinnvoll.

## 7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage der geplanten 13. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen ein kleines Baugebiet für Wohnnutzungen und eine Gemeinbedarfsfläche für die örtliche Feuerwehr entstehen. Für das Planungsgebiet sind Pflanzgebote sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Bundesstraße 301 über die Gemeindestraße nach Berging.

Als erhebliche Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB die bisher festgestellt wurden sind zu nennen:

- Der Verlust von Boden und Bodenfunktion
- Geringere Versickerung und erhöhter Oberflächenabfluss

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich:

- Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Reduzierung von Barrieren für freilebende Tiere
- Ausweisung von Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet für das Schutzgut Boden mittlere, für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Luft und Klima sowie Mensch geringe Auswirkungen nach sich zieht.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Boden	Mittel	Mittel
Wasser	gering	gering
Luft und Klima	gering	Gering
Tiere u. Pflanzen	gering	Gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur und Sachgüter	---	---
Mensch	gering	gering

Billingsdorf, den 14.10.2024

Gemeinde Attenkirchen, den 14.10.2024

.....  
A. Schneider, Verfasser

.....  
M. Kern, Erster Bürgermeister