



Gemeinde Vaterstetten
LANDKREIS EBERSBERG

VORENTWURF

Stand 13.07.2026

35. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

für das Gebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“.

Die Gemeinde Vaterstetten beschließt aufgrund des § 5 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 35. Änderung des Flächennutzungsplans

in der Fassung vom 13.07.2026

Gemeinde Vaterstetten

Wendelsteinstraße 7
85591 Vaterstetten

Tel.: 08106 3830

Mail: gemeinde@vaterstetten.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bedarfsnachweis	5
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	11
A.6.3	Brandbekämpfung	12
A.6.4	Boden	12
A.6.5	Denkmalschutz	13
A.6.6	Schutzgebiete	13
A.6.7	Geschützte Arten	13
A.6.8	Wasser	13
A.6.9	Immissionen und Emissionen	14
B	Planungsbericht	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Planungskonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Erschließungskonzept	16
B.2.3	Infrastrukturen	16
B.2.4	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	17
B.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	19
B.5	Wasser	20
B.6	Immissionsschutz	20
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	22
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
C	Umweltbericht	23
C.1	Einleitung	23
C.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	25
C.1.3	Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	26
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	28
C.2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt	29
C.2.2	Schutzgut Fläche	31
C.2.3	Schutzgut Boden	31
C.2.4	Schutzgut Wasser	32
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	34
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	35
C.2.7	Schutzgut Mensch	36
C.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	37
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	38
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	38
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	38
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	38

C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	39
C.5.1	Abfälle	39
C.5.2	Abwasser	39
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	40
C.5.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	40
C.5.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	40
C.5.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	40
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	40
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	40
C.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	41
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen	41
C.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	42
C.7.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	42
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	44
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
C.11	Datengrundlage	45
C.12	Zusammenfassung	45
C.13	Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben	47
D	Zusammenfassende Erklärung	49

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel.: 08052-9568070

Mail: info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1408

Anlagen

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 04.03.2025; 20 Seiten

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 01.07.2026; 24 Seiten

Beurteilung elektromagnetischer Felder

Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Felix Martin; 17.03.2025; 13 Seiten

Geräuschemissionskontingentierung, Prognose und Beurteilung Verkehrsgeräusche, Dimensionierung des baulichen Schallschutzes

Steger & Partner GmbH, David Müller; 22.04.2026; 44 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Um die örtliche sowie regionale Wirtschaft zu stärken und heimischen Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können, sollen im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ angrenzend an die bereits bestehenden Gewerbeflächen neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die gegenständlichen Flächen eignen sich aufgrund der Lage an bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen, der angrenzenden Verkehrsflächen sowie der im Umgriff bereits vorhandenen überregionalen Infrastruktur (Höchstspannungsfreileitung, Mineralölföhrleitung) für eine zukünftige Darstellung als Gewerbegebiet, und hier gerade auch für Lagerplätze, welche stark nachgefragt werden und nicht in jeder Lage verwirklicht werden können. Zudem hat ein westseitig angrenzender Betrieb um Erweiterungsmöglichkeiten ersucht.

Im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan sind die gegenständlichen Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grenzt nordwestlich an den Umgriff der 22. Änderung des Flächennutzungsplans an, bzw. wird dieser in einer Teilfläche der Flurstücks-Nr. 159/1 von der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung überlagert. Somit soll auch funktional eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ und die damit einhergehende Gewerbeflächenenerweiterung im Rahmen der Darstellung von Gewerbegebietsflächen zu schaffen, hat der Gemeinderat Vaterstetten am 18.04.2024 die Durchführung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ durchgeführt.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Für eine gewerbliche Nutzung (v. a. für Lagerflächen) geeignete Flächen sind, aufgrund von Lage, Größe oder deren direkter Umgebung, in der Gemeinde Vaterstetten im Rahmen von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken nicht vorhanden bzw. sind diese hierfür nicht zugänglich und geeignet. Eine zukunftsfähige und uneingeschränkte Entwicklung von Gewerbeflächen auf zu stark in das Ortsgefüge integrierte Flächen ist nicht möglich, da städtebauliche Konflikte (Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr) zu erwarten sind.

Auch sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten keine größeren zusammenhängenden Flächen für Gewerbegebiete dargestellt, die noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplans überbaut wurden.

Zudem soll u. a. die Erweiterung und gewerbliche Entwicklung eines bestehenden und westseitig angrenzenden Feinkostbetriebs ermöglicht werden, um diesen wettbewerbsfähig halten zu können.

Dem folgend ist unter Abwägung der Notwendigkeit der geplanten Nutzung, mit den Belangen der Innenentwicklung und der Lage am Ortsrand, im unmittelbaren Anschluss an bestehenden Gewerbeflächen sowie an übergeordneten Verkehrsflächen, die Neuausweisung von Gewerbeflächen angemessen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen, ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebiets an bestehenden Gewerbeflächen mit einer gesicherten Erschließung sowie der Lage am übergeordneten Verkehrsnetz, und weiter im Einflussbereich von überregionalen Infrastruktureinrichtungen, wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen auf einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich begrenzt. Durch die Planung an gegenständlicher Stelle werden keine größeren, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen durchschnitten. Wald ist im hier gegenständlichen Bereich nicht betroffen

A.3 Bedarfsnachweis

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen.

Zur Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaft ist eine Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Vaterstetten notwendig, da sich die noch bestehenden Gewerbegebietsflächen für Nutzungen wie z. B. Lagerflächen nicht eignen. Auch sind im gültigen Flächennutzungsplan keine weiteren geeigneten Gewerbegebietsflächen dargestellt. Bei Betrachtung weiterer Alternativstandorte für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen haben sich die gegenständlichen Flächen als am geeignetsten herausgestellt, da bereits Gewerbeflächen im Umfeld bestehen sowie eine gute verkehrliche Anbindung an die übergeordneten Verkehrsflächen gegeben ist, mit unmittelbarem Anschluss an Kreisstraßen sowie weiter an die Bundesautobahnanschlussstellen. Zudem ist der Umgriff durch eine Höchstspannungsfreileitung mit Mast und entsprechenden Schutzzonen sowie einer Mineralölföhrleitung mit Schutzstreifen bereits entsprechend vorbelastet. Darüber hinaus hat eine benachbarte Firma um konkrete Erweiterungsmöglichkeiten zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit ersucht.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB aufgeführte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden. Die Gemeinde Vaterstetten kommt diesem Belang insofern nach, indem die Ausweisung neuer Bauflächen bedarfsorientiert vorgenommen wird sowie diese an einer bereits bestehenden Erschließung erfolgt.

Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird u.a. den übergeordneten Zielen der Landesentwicklungsplanung sowie der Regionalplanung Rechnung getragen, wie der Bereitstellung und Sicherung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, Schaffung von Gewerbestandorten für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Im Hinblick auf den bestehenden Bedarf für weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet zur Stärkung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze ist eine ausgewogene Gemeindeentwicklung mit Ausweisung neuer Gewerbeflächen als erforderlich anzusehen.

Da die Metropolregion München mit seinen umliegenden Verdichtungsräumen (u.a. Vaterstetten) auch in Zukunft weiterwachsen wird, werden unausweichlich auch neue Siedlungsflächen für Wohnen und Arbeiten notwendig sein. Um auch weiterhin ein gewisses Arbeitsplatzangebot sowie Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe aus der Region

sicherzustellen, ist eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute unbebauten Flächen notwendig, da Innenentwicklungspotentiale und größere hierfür geeignete Brachen etc. in der Gemeinde nicht vorhanden oder verfügbar sind. Eine Umsetzung der Planung erscheint unter Abwägung des generellen Planungserfordernisses sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. regionale Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige produzierende Betriebe, Bereitstellung eines zusätzlichen wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplatz-angebotes u.v.m.) entsprechend begründet. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein akzeptables Maß minimiert werden.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes

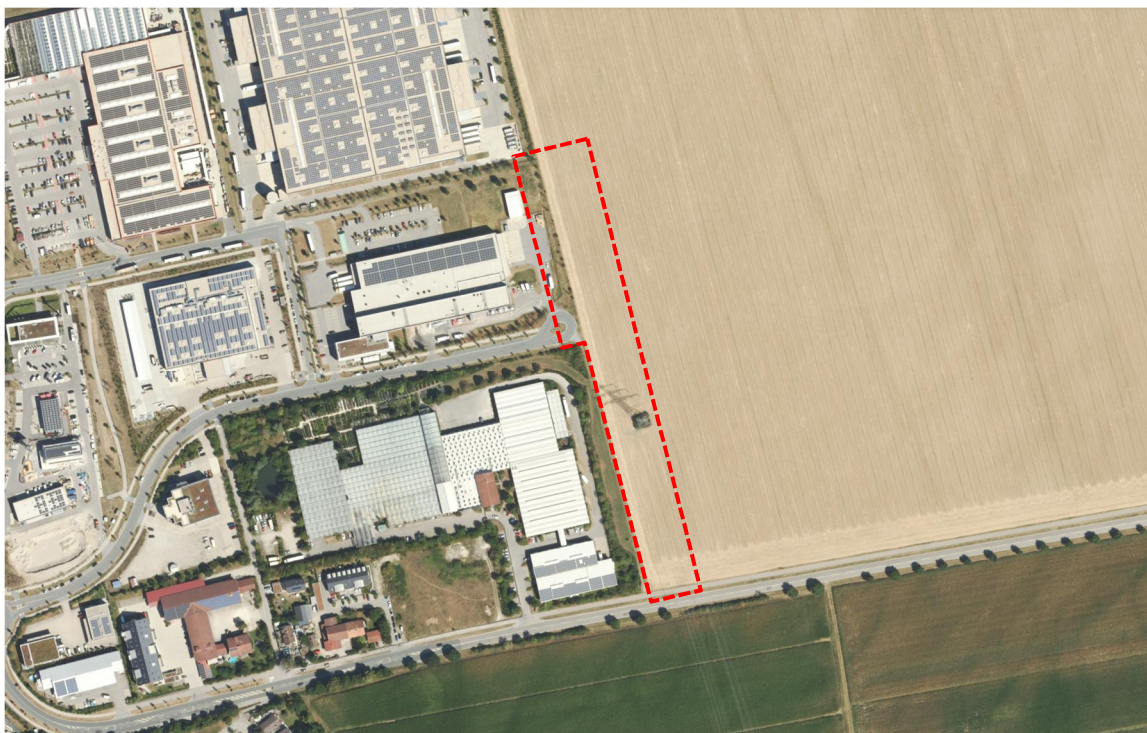


Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs im Osten Parsdorfs, Gemeinde Vaterstetten - rot - ohne Maßstab

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten, ca. 0,8 km vom Ortskern Parsdorf entfernt. Die Flächen sind heute unbebaut und wurden vormals intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden die Verkehrsflächen der Münchener Straße (Kreisstraße) an. Im Westen grenzen das Gewerbegebiet Parsdorf mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-Myra-Straße sowie ein Gartenbaubetrieb an.

Hinsichtlich der Planungstiefe der Flächennutzungsplanänderung wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücks-Nrn. 440/7, 440/8, 159/1 Teilfläche, 159/4 Teilfläche (Öffentliche Verkehrsfläche Von-Myra-Straße), 161/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 424/1 und 424/8 (Öffentliche Verkehrsflächen Münchener Straße) betroffen. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Parsdorf. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,77 ha. Die Abmessungen des Planungsgebietes betragen ca. 40 bis 60 m in Ost-West-Richtung und ca. 360 m in Nord-Süd-Richtung.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, im östlichen Bereich des Verdichtungsraums der Metropole München und entsprechend in der Region 14. Die Gemeinden im Umfeld sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet.

Für die Region 14 (München) ist, ausgehend vom Jahr 2018, ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9,2 % bis 2038 vorausberechnet.

Für die Aufstellung der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

(Die Entsprechung der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (...) geschaffen oder erhalten werden.
- > Sicherung und Neuschaffung von ausreichend Entwicklungspotenzialen für örtliche Arbeitgeber (siehe auch Ziffer A.3, Bedarfsnachweis)*
- 1.1.3 G: Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.
- > Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen bzw. Flächenerweiterungen an bestehenden Gewerbestrukturen und bestehender Erschließung sowie in einem vorbelasteten Bereich (d. h. im Bereich der Schutzzonen einer Höchstspannungsfreileitung mit Mast und einer Mineralölfernleitung mit Schutzstreifen).*
- 3.1.1 G: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- > Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen bzw. Flächenerweiterungen an bestehenden Gewerbestrukturen und bestehender Erschließung sowie in einem vorbelasteten Bereich (d. h. im Bereich der Schutzzonen einer Höchstspannungsfreileitung mit Mast und einer Mineralölfernleitung mit Schutzstreifen).*
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- > Nachverdichtungspotentiale nicht gegeben, aber direkter Anschluss an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- > Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen bzw. Flächenerweiterungen an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung.*

Regionalplan 14 (RP 14)

Die Gemeinde Vaterstetten befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region München (14) im Stadt- und Umlandbereich und damit im Verdichtungsbereich der Metropole München. Die Gemeinden im Umfeld sind ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet.

Aus dem Regionalplan 14 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

B II 4.1 Z: Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen. [...]

-> Nachverdichtungspotentiale nicht gegeben, aber direkter Anschluss an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung

B IV 1.3 G: Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

-> Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Arbeitsplatzerhaltung bzw. -schaffung und Schaffung weiterer neuer Flächen zur gewerblichen Entwicklung

B IV 2.1 G: In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden

-> Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Arbeitsplatzerhaltung bzw. -schaffung und Schaffung weiterer neuer Flächen zur gewerblichen Entwicklung

B IV 2.4 G: (...) Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

-> Erweiterung eines bestehenden Betriebes zur Arbeitsplatzerhaltung bzw. -schaffung und Schaffung weiterer neuer Flächen zur gewerblichen Entwicklung

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich der hier gegenständlichen 35. Änderung sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2012) mit integriertem Landschaftsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Weiter sind im nordwestlichen Geltungsbereich (im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplans) Flächen für eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

Durch den gesamten Geltungsbereich verläuft eine Höchstspannungsfreileitung; der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Schutzzone dieser Leitungstrasse. (Die im Flächennutzungsplan dargestellte, den nördlichen Geltungsbereich querende Trasse wurde mittlerweile aufgegeben bzw. verlegt.) Im südlichen Geltungsbereich ist zudem eine weitere Leitungstrasse für eine unterirdische Mineralölföhrleitung samt Schutzstreifenbereich dargestellt.

Südlich sind die öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ mit Verkehrsgrün dargestellt. Im Bereich des Verkehrsgrüns ist eine „wichtige Radwegverbindung“ verzeichnet.

Ferner ist ein Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Anbauverbotszone markiert.

Im Norden und Osten angrenzend sind weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südwestlich angrenzend ist ein Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Für den nordwestlich angrenzenden Bereich sind im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen und weitere Flächen für Randeingrünung dargestellt.



Abb 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Planungsbereich **rot** – ohne Maßstab

Die Zielvorstellungen bzgl. einer Gewerbeflächenerweiterung weichen zu den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, wird somit die gegenständliche 35. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Für die Flächen des Änderungsbereichs bestehen weit überwiegend – d. h. im Bereich der bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen - aktuell keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

Lediglich an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze (im Bereich einer in der 22. Flächennutzungsplanänderung als Ortsrandeingrünung dargestellten Fläche und des Wendehammers der Von-Myra-Straße) besteht für eine Teilfläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan, Bebauungsplan Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, östlich der Gruber Straße“. Ferner befindet sich eine untergeordnete Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 136 „Sondergebiet

Gartenbaubetrieb nördlich Parsdorf“ im Änderungsbereich, namentlich ein Teilbereich der dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen der südlich verlaufenden Münchener Straße. Die beiden Bebauungspläne regeln vorwiegend das Baurecht der westlich und nordwestlich angrenzenden Flächen.

Somit sind die Flächen weit überwiegend als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Die Topographie im Änderungsbereich steigt lediglich leicht von Norden nach Süden, und zwar von 524,0 m ü. NHN auf 525,5 m ü. NHN, an. Die mittlere Höhe beträgt ca. 524,50 m ü. NHN (DHHN 2016). In Ost-West Richtung besteht kein besonderes Gefälle. Überdies weist das Änderungsgebiet keine Besonderheiten wie Oberflächengewässer o. Ä. auf.

Der Änderungsbereich ist unbebaut und war vormals intensiv landwirtschaftlich genutzt, derzeit handelt es sich um eine landwirtschaftliche Brachfläche (ca. 2024 aus der Nutzung genommene Ackerfläche). Am östlichen Rand befindet sich ein Mast für die das Planungsgebiet in Längsrichtung überspannende 220/110-kV-Freileitung. Der Mastfuß ist umgeben von Sträuchern. Am südwestlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von ca. 3,50 m (Luftbild). Im Westen schließt ein Wendehammer der öffentlichen Verkehrsfläche „Von-Myra-Straße“ an. Im Nordwesten, im Bereich der dortigen Geltungsbereichsgrenze, befinden sich die bisherige, jedoch lediglich unvollständig vorhandene Ortsrandeingrünung und eine schmale Asphaltfläche (Betriebsgelände einer Feinkostproduktion). Im Süden des Geltungsbereichs schließen ein Fuß- und Radweg sowie ein Streifen Verkehrsgrün an die landwirtschaftlichen Flächen an. Die öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ (Kreisstraße EBE5) schließen das Planungsgebiet nach Süden hin ab. Im Änderungsbereich befindet sich kein nennenswerter Baumbestand.

Umgebung

Westlich des Änderungsbereichs befindet sich das „Gewerbegebiet Parsdorf“. In diesem Gewerbegebiet gruppieren sich größere, zwei- bis viergeschossige Baukörper; diese sind von großflächigen versiegelten Flächen (Stellplätze, Rangierflächen etc.) umgeben. Das Gewerbegebiet beherbergt u. a. mehrere großflächige Einzelhandelsgeschäfte, Beherbergungsbetriebe, einige Schnellrestaurants und ein Logistikzentrum. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich die großmaßstäbliche Produktionsstelle eines Feinkosthandels; dieser hat um Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Osten (d. h. im Bereich der Flächennutzungsplanänderung) ersucht.

Das Gewerbegebiet wird vornehmlich über die Stichstraße Taxetstraße, von Seiten der Von-Myra-Straße oder der Straße „Am Lerchenfeld“ erschlossen.

Südwestlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein Gartenbaubetrieb mit großflächigen Gewächshäusern; dieser Bereich ist großzügig eingegrünt. Der Gartenbaubetrieb wird über die Münchener Straße im Süden erschlossen.

Südlich des Änderungsbereiches, jenseits der öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ mit Begleitgrün und Fuß- und Radweg, befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich des Planungsgebietes schließen sich weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ebenso im Norden. Jedoch werden diese hier in ca. 220 m Entfernung von der Bundesautobahn A94 begrenzt.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Eine Erschließung der Flächen des Änderungsbereichs ist heute bereits über die Stichstraße Von-Myra-Straße gegeben. Sie ist ausreichend dimensioniert. Über die Von-Myra-Straße besteht Anschluss an die Münchener Straße (Kreisstraße EBE5), die Heimstettener Straße und an die Straße „Am Lerchenfeld“ (Kreisstraße EBE17). Die Straße „Am Lerchenfeld“ führt nach Norden zur Bundesautobahn A94. Diese führt in Richtung Osten nach Passau und in Richtung Westen nach München bzw. zur Ostumfahrung von München (A99). Die Heimstettener Straße führt über die Gruber Straße zur Ortsmitte. Der südliche Änderungsbereich grenzt direkt an die Münchener Straße an. Über die Münchener Straße besteht unmittelbarer Anschluss zum Nachbarort „Neufarn“ bzw. in Richtung Gewerbegebiet und Ortsmitte Parsdorf.

Somit ist eine Anbindung des Änderungsbereichs an die umliegenden Gemeinden, an die Stadt München sowie das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Da sich die gegenständlichen Flächen außerhalb der Ortsdurchfahrt befinden, muss entlang der Kreisstraße (EBE 5, Münchener Straße) eine Anbauverbotszone von 15 m von der Außenkante der Fahrbahn eingehalten werden (Art. 23 und 24 BayStrWG).

ÖPNV

Ca. 580 m westlich des Änderungsbereichs an der Straße „Am Lerchenfeld“ befindet sich die Bushaltestelle „Parsdorf, Am Lerchenfeld“. Hier besteht Anschluss ins Ortszentrum Vaterstetten, zur S-Bahn-Haltestelle Vaterstetten und zum S-Bahn-Haltepunkt Grub (Obb.) hinter Poing. Die S-Bahn stellt eine schnelle Verbindung nach München dar.

Sonstige Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist derzeit nicht bebaut. Somit bestehen noch keine Anschlüsse an die Leitungsnetze (Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser etc.)

Da die Flurstücks-Nr. 440/8 der Erweiterung eines benachbarten, bestehenden Feinkostbetriebes dienen soll, kann die Versorgung hier vom bestehenden Betrieb, und somit der voll erschlossenen Flurstücks-Nr. 159/1, aus erfolgen.

Die Leitungsinfrastruktur liegt, mit Ausnahme der direkten Hausanschlussleitungen, vollumfänglich innerhalb der heutigen Straßenverkehrsflächen der Von-Myra-Straße und der Münchener Straße vor. Somit können die südlich/südöstlich gelegenen Flurstücke im Geltungsbereich mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden.

Leitungen überregional - oberirdisch (Höchstspannungsfreileitung TenneT TSO GmbH)

Der Änderungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung von einer 220/110 kV-Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH überspannt und befindet sich vollumfänglich in der 2 x 35-m-Schutzzone der Leitungstrasse. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze, annähernd mittig, befindet sich ein Freileitungsmast mit einem Mastschutzbereich von 25 m im Radius um den Mastmittelpunkt. Für die betroffenen Grundstücke sind bereits Dienstbarkeiten eingetragen.

Leitungen überregional - unterirdisch (OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG)

Der südliche Änderungsbereich wird von einer Mineralölföhrleitung der OMV Deutschland Operations GmbH & Co. KG, inkl. einem 2 x 5 m breiten Schutzstreifen, gequert. Entlang der westlichen Änderungsbereichsgrenze (in der südlichen Hälfte des Planungsgebietes) befinden sich noch Ausläufer des Schutzstreifens, jedoch liegt die Leitung selbst hier außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Flurstücks-Nr. 160/7. Für die von der Mineralölföhrleitung betroffenen Grundstücke sind ebenfalls bereits Dienstbarkeiten eingetragen.

A.6.3 Brandbekämpfung

Teile des Änderungsbereichs liegen mehr als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO). Somit sind Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Löschwasser kann grundsätzlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. In der Von-Myra-Straße bestehen einige Hydranten, weitere befinden sich in der Münchener Straße.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau und Gründung

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum nach Ssymanck im „Unterbayerischen Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie in der Florenregion „Molassehügelland“ und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Die geologische Einheit wird als Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse), angegeben.

Die Böden im Änderungsbereich bestehen entsprechend der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2026) überwiegend aus Parabraunerden aus carbonatreichem würmzeitlichen Schotter, im östlichen Änderungsbereich auch aus Ackerpararendzinen aus carbonatreichem Schotter. Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehenden Verkehrsanlagen sind die Böden im Vorhabengebiet stark anthropogen überformt. Im Änderungsbereich befinden sich vermutlich keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Untergrund ist nichtbindiges Lockergestein zu erwarten, welches mitteldicht bis dicht gelagert ist. Der Boden ist lokal zum Teil mäßig frostempfindlich und hat eine zu erwartende mittlere bis hohe Tragfähigkeit. Es handelt sich bereichsweise um humusreiche Böden.

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind unverbindlich und dienen lediglich der Orientierung, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im lokalen Einzelfall abweichen können. Da die Flächen in der Umgebung ebenfalls überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Seltene Böden kommen nicht vor.

Sickerfähigkeit

Hinsichtlich des möglichen Aufbaus des Bodens gemäß des Kartenmaterials des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken möglich ist.

Grundwasser

In der ca. 1 km entfernten Grundwassermessstelle PARSDORF 454A (Geländehöhe 524,59 m ü NN) wird der höchste Wasserstand (HHW) mit 517,66 m ü. NN und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) mit 515,90 m ü. NN angegeben. Gemäß dem Gewässerkundlichen Dienst Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt umfassen die Messungen einen Zeitraum von 1969 bis April 2026.

Der Grundwasserflurabstand befindet sich somit bei mindestens 7 bis 9 m unter Geländeoberkante an der tiefsten Stelle des Geltungsbereiches, d. h. bei ca. 8 bis 10 m im südlichen Geltungsbereich. Aufgrund der nur halbjährlichen Messungen an der Messstelle Parsdorf 454A können Abweichungen nicht restlos ausgeschlossen werden.

Insofern keine tieferen Eingriffe in den Boden erfolgen (Tiefgaragen, Unterkellerungen etc.), können Eingriffe in das Grundwasser im Normalfall ausgeschlossen werden. Bei tieferen Eingriffen sind detaillierte Untersuchungen auf den jeweiligen Flächen durchzuführen.

A.6.5 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich selbst sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Juni 2026) keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschützte Ensembles verzeichnet. In der Umgebung befinden sich jedoch mehrere Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler:

- Bodendenkmal D-1-7836-0532: Verebnete Grabhügel und Kreisgräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (Lange Läng); Entfernung ca. 470 m
- Bodendenkmal D-1-7836-0096: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. (Roßstall); Entfernung ca. 720 m
- Bodendenkmal D-1-7836-0307: Siedlung und Bestattungsplatz mit Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Entfernung ca. 670 m
- Bodendenkmal D-1-7836-0538: Untertätige mittelalterliche und frühzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Parsdorf und ihrer Vorgängerbauten; Entfernung ca. 660 m
- Baudenkmal D-1-75-132-8: Katholische Kirche St. Nikolaus; Entfernung ca. 660 m
- Baudenkmal D-1-75-132-13: Brennerei, zweigeschossiger Blankziegelbau mit Krüppelwalmdach; Entfernung 800 m
- Baudenkmal D-1-75-132-15: Wegkapelle; Entfernung 830 m

Aufgrund der Bodendenkmäler im Umfeld können auch im Änderungsbereich bisher unbekannte Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden.

A.6.6 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Regionalplan im Landschaftsraum 06 „Südliche Münchner Ebene“. Er liegt weder in einem regionalen Grünzug noch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Östlich des Änderungsbereichs verläuft zwischen Parsdorf und Neufarn ein Trenngrün (Nr. 19), welches die Entstehung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsender Siedlungseinheiten erhalten und sichern soll. Das Trenngrün bleibt von der Planung unberührt.

Der Änderungsbereich liegt weder in noch in der Nähe eines Schutzgebietes. Es befinden sich keine biotopkartierten Flächen im Umgriff. Etwa 550 m nordöstlich des Änderungsbereichs befindet sich die biotopkartierte Fläche 7836-0058-001 „Weiher nördlich der A94“. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Bundesautobahn bestehen jedoch weder räumliche noch funktionale Zusammenhänge zu dieser Fläche.

A.6.7 Geschützte Arten

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit Grünordnung wurde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einer weiterführenden speziellen artenschutzrechtlichen

Prüfung zusammengefasst. Beide Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei.

Es wurden mehrere Begehungen im Geltungsbereich durchgeführt. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine kontinuierliche Nutzung durch Vögel oder Reptilien. Es ist somit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Geltungsbereich aktuell keinen Brutvogelbestand oder ein Reptilienvorkommen aufweist. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass prüfungsrelevante geschützte Arten aufgrund der Ausstattung, Beschaffenheit und Größe im Geltungsbereich ausgeschlossen werden können.

Bei den Begehungen wurde die Umgebung mitbetrachtet. Dabei wurde von der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 130 m zum Geltungsbereich ein Revier festgestellt. Jedoch handelt es sich bei der den Geltungsbereich komplett überspannenden Höchstspannungsfreileitung mit Masten um eine bestehende, bereits das Bruthabitat beeinträchtigende Kulisse. Diese wird durch die Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen nicht grundsätzlich verändert. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung der Kulisse durch Pflanzung der Ortsrandeingrünung und Baumaßnahmen.

Weiter wurde bei einer Begehung ein Rebhuhnpaar in der östlich angrenzenden Ackerfläche festgestellt. Außerdem wurden angrenzend an das Untersuchungsgebiet Exemplare von Goldammer, Feldsperling und Haussperling gesehen. Vereinzelt Gäste wie Bluthänfling, Stieglitz, Gelbspötter, Graureiher und Rauchschnalze konnten ebenfalls ausgemacht werden. Eine Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann jedoch ausgeschlossen werden. Auch Störungen oder Tötungen sind nicht zu erwarten.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der Feldlerche durch die (geringfügige) Veränderung der Kulisse zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.4 verwiesen.

A.6.8 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Änderungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Weiter befinden sich im Umgriff nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100 noch Hochwassergefahrenflächen HQextrem.; auch ist der Bereich nicht als wassersensibler Bereich kartiert.

Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Diese werden an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsbereich kann dies nicht ausgeschlossen werden. Die annähernd ebene Topographie des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen erhöht das Risiko jedoch nicht zusätzlich. Großflächige Zuflüsse aus der Umgebung sind nicht zu erwarten.

Im Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Juni 2026) sind für den Änderungsbereich keine potentiellen Fließwege oder Aufstaubereiche bei Starkregen verzeichnet.

A.6.9 Immissionen und Emissionen

Die gesamte Lärmimmissions- und Lärmemissionssituation wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich

der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ in einem Lärmgutachten, Stand 22.04.2026, durch die Steger & Partner GmbH untersucht und beurteilt.

Das Gutachten kann hinsichtlich der auf Ebene des Flächennutzungsplans relevanten übergeordneten Belange auch für die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Das Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage bei. Für eine Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Untersuchung wird auf Ziffer B.6 verwiesen.

Anlagenlärm und Landwirtschaft

Westseitig an den Änderungsbereich grenzen bestehende Gewerbenutzungen an. Hier ist mit relevanten Anlagenlärmimmissionen zu rechnen. Darüber hinaus ist hier mit einer wesentlichen Vorbelastung in Zusammenhang mit möglichen Emissionen des Vorhabens zu rechnen.

An den umgebenden Gebäuden befinden sich aktuell keine relevanten Immissionsorte wie zum Beispiel betriebsbezogene Wohnnutzungen, Büroräume und Hotelnutzungen. Nutzungen mit einem höheren Schutzanspruch (z.B. Wohngebiete) bestehen erst in einem Abstand von ca. 250 m, insbesondere südlich der Münchner Straße bzw. an dieser.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen sind ggf. von der ca. 270 m nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 94 zu erwarten. Auch sind relevante Auswirkungen durch Verkehr von Seiten der „Münchner Straße“ zu erwarten. Insbesondere die Zufahrt und Abfahrt zur Bundesautobahn 94 weisen hier relevante Verkehrszahlen auf.

Elektromagnetische Felder

Der Änderungsbereich wird in Nord-Süd-Richtung von einer 220-/110-kV-Höchstspannungsfreileitung (Leitung J502 Marienberg-Neufinsing der TenneT TSO GmbH) überspannt. Es ist deshalb mit der Einwirkung von elektrischen und magnetischen Feldern auf den Änderungsbereich zu rechnen. Die zu berücksichtigende Schutzzone umfasst einen Bereich von 35 m beidseits der Leitungsachse. Somit befindet sich der Änderungsbereich fast gänzlich im Bereich der Schutzzone der Höchstspannungsfreileitung. Damit bestehen außerdem Höhenbeschränkungen für Gebäude oder Pflanzungen im Umgriff.

B Planungsbericht

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“. Im Rahmen einer geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird die Weiterentwicklung vorwiegend lokal ansässiger Gewerbebetriebe ermöglicht.

Dem folgend sollen auf heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen nun Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO dargestellt werden.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der beabsichtigten Änderung werden die bestehenden Gewerbeflächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Parsdorf in Richtung Osten moderat unter der bestehenden Hochspannungsleitung erweitert. Mit der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen soll die Erweiterung eines bestehenden Feinkostbetriebs ermöglicht und bestehende Bedarfe an Gewerbeflächen gedeckt werden. Im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze sollen Ausgleichsflächen entwickelt werden. Hier ist eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung des Planungsgebietes in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen.

B.2.2 Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Von-Myra-Straße und im Süden an die Münchner Straße. Somit ist dieser bereits grundsätzlich erschlossen. Anschließend an diese bestehende Erschließung kann auf Ebene der nachfolgenden Planungsebenen eine konkrete Erschließung entwickelt werden.

Aufgrund der begrenzten Größe der neu dargestellten Gewerbeflächen kann davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden Straßen den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufnehmen können. Dies gilt insbesondere, da es sich bei der südlich angrenzenden Münchner Straße (Kreisstraße EBE 5) um eine übergeordnete Straße mit direktem Anschluss an die nördlich gelegene Bundesautobahn A94 handelt.

B.2.3 Infrastrukturen

Notwendige technische Infrastrukturen, wie Leitungen für Strom, Frischwasser, Abwasser und Telekommunikation usw. liegen über die Von-Myra-Straße im Norden und über die Münchener Straße im Süden vor. Dem folgend, ist eine Anbindung der Gewerbeflächen an die bestehenden Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich.

Der Änderungsbereich befindet sich nahezu vollständig in der Schutzzone einer Höchstspannungsfreileitung. Dem folgend, sind bauliche Maßnahmen und Gehölzpflanzungen nur entsprechend eingeschränkt möglich, beispielsweise im Hinblick auf die Höhenentwicklung. Weiter wird der Änderungsbereich von einer Mineralölföhrleitung mit Schutzbereich gequert. Auch hierdurch sind in Teilbereichen bauliche Maßnahmen und Pflanzungen nur eingeschränkt möglich.

Unter Berücksichtigung gewisser Bedingungen, welche im Rahmen der konkreten Bebauungsplanänderung festgeschrieben werden können, bzw. von Seiten der Netzbetreiber allgemein vorgeschrieben sind, können Gefahren für die Nutzer der Grundstücke,

Beschädigungen der Leitungen und damit Beeinträchtigungen der Versorgung, etc. weitgehend ausgeschlossen werden.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass unter Einhaltung der notwendigen Restriktionen eine angemessene gewerbliche Nutzung möglich ist. Dies gilt insbesondere, da zumindest eine eingeschossige Bebauung in jedem Fall in weiten Teilen des Änderungsbereichs möglich ist.

Auch die Umsetzung der auf den erforderlichen Ausgleichsflächen geplanten Ortsrandeingrünung ist im Rahmen von Heckenpflanzungen o. Ä. möglich. Eine Bepflanzung mit Bäumen ist voraussichtlich nicht möglich; dies scheint jedoch, insbesondere vor dem Hintergrund der Vorprägung durch die Höchstspannungsfreileitung, für eine angemessene Eingrünung der Gewerbeflächen nicht zwingend nötig.

B.2.4 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO dargestellt.

Wie unter B.6 im Detail ausgeführt, wird eine Nutzungsbeschränkung der Gewerbeflächen im Hinblick auf die Lärmemissionen erforderlich sein, um Konflikte mit benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen auszuschließen. Dies wird im Bebauungsplan entsprechend detailliert ausgearbeitet und dargelegt.

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs werden mit dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Ausgleichs des durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten Eingriffs entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt. In diesen Flächen soll, auch zur Einbindung der zukünftigen Gewerbegebietsflächen, eine Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Die Größe der Fläche lässt eine angemessene Ausstattung mit Gehölzen zu und schafft eine natürliche, naturnahe Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft im Osten.

Auf die Darstellung von Baumpflanzungen wie im gültigen Flächennutzungsplan wird in der gegenständlichen Änderung aufgrund der Höhenbeschränkung durch die Höchstspannungsfreileitung verzichtet.

Von einer Darstellung des „Verkehrsbegleitgrüns“ entlang der Straßenverkehrsflächen der Münchener Straße im Süden wird, entsprechend dem Vorgehen zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans und aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit der Plandarstellung, verzichtet. Die Flächen der Münchener Straße, einschließlich des Fuß- und Radwegs und des Begleitgrüns, werden als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Die Darstellung einer „Wichtigen Radwegverbindung“ entsprechend dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird in die Plandarstellung übernommen.

Die Anbauverbotszone der Kreisstraße EBE 5 (Münchener Straße) von 15 m ab Fahrbahnkante nach Art. 23 Abs. 1 BayStrWG wird als nachrichtliche Übernahme in die geänderte Darstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Darüber hinaus werden die den Änderungsbereich überspannenden bzw. querenden, überregionalen Leitungstrassen einschließlich zugehöriger Schutzzonen im Flächennutzungsplan als Hinweis dargestellt. Bei den dargestellten Leitungstrassen handelt es sich um eine Höchstspannungsfreileitung mit einer 35 m breiten Schutzzone beidseits der Trasse und einem zugehörigen Mast mit Mastschutzbereich, sowie eine unterirdisch verlaufende Mineralölfreileitung mit einem 5 m breiten Schutzstreifen jeweils beidseits der Leitungstrasse.

Eine im derzeit gültigen Flächennutzungsplan im nördlichen Änderungsbereich querend dargestellte Freileitung mit Schutzzone wurde bereits rückgebaut oder verlegt.

B.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Die vereinfachte Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt in der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 35. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als „Gewerbegebiet“ auf vormaligen „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Bereich der Darstellung einer „Ortsrandeingrünung“:

Die bisherige Ortsrandeingrünung wird überplant und soll weiter nach Osten verlagert werden.

Auf den im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung neu dargestellten „Ausgleichsflächen“ sind keine ausgleichspflichtigen Eingriffe zu erwarten. Vielmehr ist dort die Entwicklung einer neuen Ortsrandeingrünung vorgesehen. Somit bleiben diese bei der Betrachtung außen vor. Die nähere Ausgestaltung und verbindliche Festsetzung der Ausgleichsflächen bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Bestandsaufnahme

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets sind heute zum Großteil als intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Biotop und Nutzungstyp (BNT) A11 (geringe Wertigkeit; 2 Wertpunkte) einzustufen.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich eine ca. 10 m breite, unvollständige Ortsrandeingrünung. Diese ist aufgrund des vorgefundenen Bestandes lediglich einer mittleren Wertigkeit, ca. 50 % BNT B112 Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, 10 WP) und 50 % BNT G215 (extensiv genutztes Grünland, brachgefallen, 7 WP), zuzuordnen.

Im südlichen Bereich verläuft an der Westgrenze des Änderungsbereichs überdies ein bewachsener Wirtschaftsweg (V332, 3 WP).

Die innerhalb des Änderungsbereichs dargestellten Teilflächen der Münchener Straße und der Von-Myra-Straße sind bereits als Verkehrsflächen hergestellt. Hier sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten.

Im Nordwesten überlagert die Flächennutzungsplanänderung eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebiets (Betriebsgelände Feinkostproduktion). Hier werden keine neuen Eingriffe vorbereitet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beinhaltet Richtung Nordwesten einen heute in der Realität bereits als Gewerbegebiet genutzten Bereich von ca. 1.600 m².

Erfassung der Auswirkungen

Für die im Änderungsbereich vorgesehen Gewerbeflächen ist mit einer intensiven Nutzung mit einer GRZ von 0,8 gem. § 17 BauNVO zu rechnen. Der Bereich des Gewerbegebiets, welcher einen neuen Eingriff darstellt, hat eine Größe von ca. 12.000 m².

In einem Bereich von ca. 2.100 m² entlang der nordwestseitigen Geltungsbereichsgrenze besteht bereits ein Gewerbegebiet. Hier wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans kein neuer Eingriff vorbereitet.

Im Hinblick auf mögliche Minimierungsmaßnahmen kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Aussage getroffen werden. Grundsätzlich können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung entsprechende Aussagen getroffen werden. Dem folgend ergibt sich für den Planungsfaktor auf Ebene der hier möglichen überschlägigen Ausgleichsermittlung eine Spanne von 0 – 20%.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.1 50 %	B112 Feldhecke	10	560 m ² (50 % aus 1.120 m ²)	0,80	4.480 WP	0- 20 %	3.580 - 4.480 WP
E.1 50 %	B215 extensiv genutztes Grünland brachgefallen	7	560 m ² (50 % aus 1.120 m ²)	0,80	4.480 WP	0- 20 %	3.580 – 4.480 WP
E.2	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	9.900 m ²	0,80	15.840 WP	0- 20 %	12.670 – 15.840 WP
E.3	V332 Wirtschaftsweg unversiegelt, bewachsen	3	980 m ²	0,80	2.350 WP	0- 20 %	1.880 – 2.350 WP
E.4	Bestehendes Gewerbegebiet		(1.600 m ²)	Kein zusätzlicher Eingriff			0 WP
E.5	Zukünftige Ausgleichsfläche		(3.600 m ²)	Kein Eingriff			0 WP
Fläche Eingriff neu gesamt:			12.000 m ²	Ausgleichserfordernis gesamt:			21.710 – 27.150 WP

Somit ist, abhängig vom konkreten Planungskonzept und den konkreten Flächenzuschnitten, ein Ausgleichsbedarf von ca. 21.700 bis 27.150 Wertpunkten erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich für den vorbereiteten Eingriff kann somit voraussichtlich nahezu vollumfänglich im Änderungsumgriff erbracht werden.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung mit Grünordnung wurde eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, durchgeführt und in einer weiterführenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zusammengefasst. Beide Untersuchungen liegen den Unterlagen als Anlage bei. Näheres zu den durchgeführten Untersuchungen siehe Ziffer A.6.7.

Mehrere Begehungen ergaben keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung des Geltungsbereichs durch Vögel oder Reptilien. Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können prüfungsrelevante geschützte Arten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Bei den Begehungen wurde die Umgebung mitbetrachtet. Dabei wurde von der Feldlerche in einer Entfernung von ca. 130 m zum Geltungsbereich ein Revier festgestellt. Jedoch handelt es sich bei der den Geltungsbereich komplett überspannenden Höchstspannungsfreileitung mit Masten um eine bestehende, bereits das Bruthabitat beeinträchtigende Kulisse. Diese wird durch die Umsetzung der durch die Bauleitplanung vorbereiteten Maßnahmen nicht grundsätzlich verändert. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Veränderung der Kulisse durch Pflanzung der Ortsrandeingrünung und Baumaßnahmen.

Um jedoch eine mögliche Beeinträchtigung zu vermeiden, sind somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Bauvollzugs Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen oder durch das BNatSchG allgemein vorgeschrieben. Bei Einhaltung dieser können Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nahezu ausgeschlossen werden.

Auf der hier gegenständlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung steht somit der spezielle Artenschutz der geplanten Flächendarstellung nicht entgegen.

B.5 Wasser

Versickerung

Im Änderungsbereich ist aufgrund der vermutlich anzutreffenden Bodenverhältnisse eine planmäßige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Terrassenkiese möglich. Ggf. ist ein entsprechender Teilbodenaustausch der oberen Bodenschichten notwendig. Konkrete Regelungen sind bei Bedarf auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

Grundwasser

Aufgrund vorliegender Informationen zur nächstgelegenen Grundwassermessstelle ist ein freier Grundwasserspiegel bei ca. 7 bis 9 m u. GOK zu erwarten. Somit ist nicht mit Eingriffen der Gebäude in das Grundwasser zu rechnen.

Starkregen

Im Rahmen von Starkregenereignissen ist ggf. mit Zuflüssen und/ oder einem temporären Aufstauen von Oberflächenwasser im Änderungsbereich zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen.

B.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet "Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße" der Gemeinde Vaterstetten wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen durch die Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, ein Gutachten erstellt. Dieses liegt hilfsweise auch der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans zu Grunde.

Gewerbegeräusche

Um negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung sicher auszuschließen, ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung eine entsprechende Geräuschkontingentierung der zulässigen Emissionen nach DIN 45691 erforderlich.

Insgesamt handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets. Dieses fügt sich auch weiterhin in die gesamtgemeindliche Gliederung der Gewerbegebiete ein. So gibt es an anderer Stelle des Gemeindegebiets dementsprechend, im Hinblick auf die zulässige Lärmentwicklung, unkontingentierte Gewerbeflächen.

Baulicher Schallschutz

Der Änderungsbereich ist durch bestehende Geräuschemissionen vorbelastet. Maßgeblich wirken insbesondere Verkehrsgeräusche der nördlich verlaufenden A 94 sowie der südlich angrenzenden Kreisstraße EBE 5 auf den Bereich ein. Daneben können auch Geräusche aus bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungen sowie sonstige technische Geräuschquellen im Umfeld, etwa Koronageräusche der Höchstspannungsfreileitung, relevant sein.

Die Berechnungen zeigen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete in Höhe von 69 dB(A) im Beurteilungszeitraum Tag innerhalb der Baugrenzen im gesamten Änderungsbereich derzeit eingehalten wird. Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete der DIN 18005 in Höhe von 65 dB(A) wird ab etwa einem Abstand von 45 m zur Münchner Straße im restlichen Planungsgebiet eingehalten. Die Beurteilungspegel während des Beurteilungszeitraumes Nacht sind um mindestens 5 dB(A) geringer als im Beurteilungszeitraum Tag. Somit wird der oben genannte schalltechnische Orientierungswert bzw. der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV im Planungsgebiet derzeit sicher eingehalten.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist keine Festlegung konkreter Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich. Die detaillierte Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen sowie die hieraus gegebenenfalls abzuleitenden Anforderungen an Außenbauteile, Grundrissgestaltung oder sonstige Schutzmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem späteren Bauvollzug vorbehalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden sichergestellt werden können. Aktive Schallschutzmaßnahmen, etwa in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen, erscheinen aufgrund der vorliegenden Immissionssituation voraussichtlich nicht nötig.

Der erforderliche bauliche Schallschutz gegen Außenlärm richtet sich im Bauvollzug nach den jeweils geltenden technischen Anforderungen, insbesondere nach der als technische Baubestimmung eingeführten DIN 4109.

Die immissionsschutzfachlichen Anforderungen können im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und des Bauvollzugs konkretisiert und bewältigt werden. Insgesamt stehen die vorhandenen Geräuscheinwirkungen der Darstellung von Gewerbeflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Elektromagnetische Felder

Da sich der Änderungsbereich innerhalb der Freileitungsschutzzone einer 220-/110-kV Höchstspannungsfreileitung befinden, ist die Einhaltung der Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) nachzuweisen. Dazu wurden die von der Höchstspannungsfreileitung ausgehenden elektrischen und magnetischen Felder im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung ermittelt und hinsichtlich der Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) beurteilt. Die Berechnungen (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Bericht vom 17.03.2025) liegen auch in diesem Verfahren hilfsweise der Begründung als Anlage bei.

Die Berechnungen ergaben, dass die Grenzwerte für 50-Hz-Anlagen für die magnetische Flussdichte (100yT) und die elektrische Feldstärke (5 kV/m) im Änderungsbereich bis zu einer Höhe von 8,0 m weder erreicht noch überschritten werden. Lediglich am südlichen Rand des Planungsgebietes wird in einer Höhe von 8,5 m der Grenzwert der magnetischen Flussdichte überschritten. Weiter führt der Bericht aus, dass sich keine Hochfrequenz-Sendeanlage mit einer Frequenz zw. 9 kHz und 10 MHz innerhalb eines Abstands von 300 m um die betrachteten Grundstücke befindet.

Insgesamt stehen die Einwirkungen durch elektromagnetische Felder der Darstellung von Gewerbeflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans somit nicht entgegen.

B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die auf den Ausgleichsflächen vorgesehene Entwicklung einer Ortsrandeingrünung ist mit der Entstehung umfangreicher Gehölzstrukturen zu rechnen. Dies kann zu einer klimadämpfenden Wirkung durch Verschattung, Verdunstung etc. führen.

Weitere Maßnahmen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Entwicklung der Fläche an bestehender Erschließung und bestehenden Gewerbeflächen sind gute Rahmenbedingungen für eine flächeneffiziente Entwicklung gegeben.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Vaterstetten bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, zu erreichen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. § 3 und § 3a KSG).

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG als marginal zu betrachten. Auch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung selbst bei qualitativen Aussagen eine sehr geringe Prognosegenauigkeit zu unterstellen.

Durch den Neubau von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie den zukünftigen Nutzungen im Rahmen einer Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung des generellen Planungserfordernisses auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend kommt es zu folgenden Darstellungen durch die gegenständliche Änderung auf heutigen „Flächen für die Landwirtschaft“ und Flächen für „Ausgleichsflächen - Ortsrandeingrünung“

- ca. 1,2 ha neue Fläche als Gewerbegebiet
- ca. 0,36 ha neue Fläche für „Ausgleichsflächen – Ortsrandeingrünung“
- Ferner: Ca. 0,16 ha Fläche als Gewerbegebiet (Bestand)

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der 35. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ geschaffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die am Ortsrand von Parsdorf bestehenden Gewerbeflächen in Richtung Osten erweitert werden. Damit soll die örtliche sowie regionale Wirtschaft gestärkt und heimischen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten geboten werden. Die bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Vaterstetten sind bereits nahezu vollumfänglich bebaut. Andere, v. a. auch für Lagerplätze u. dgl. geeignete Flächen und Brachen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen soll die örtliche Wirtschaft gestärkt sowie regionalen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten am Ort angeboten werden. Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der hier gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Parallel zur hier gegenständlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ inklusive eines Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der gegenständliche Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grenzt östlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Parsdorf, östlich der Gruber Straße“ (22. Flächennutzungsplanänderung) an, bzw. wird dieses in einer Teilfläche von der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung überlagert. Damit soll auch funktional eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen ermöglicht werden.

C.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Parsdorf der Gemeinde Vaterstetten, ca. 0,8 km vom Ortskern Parsdorf entfernt. Die Flächen sind heute unbebaut und werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich

genutzte Flächen und im Süden die Verkehrsflächen der Münchener Straße (Kreisstraße) an. Im Westen grenzt das Gewerbegebiet Parsdorf mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Von-Myra-Straße an.

Hinsichtlich der Planungstiefe der Flächennutzungsplanänderung wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücks-Nrn. 440/7, 440/8, 159/1 Teilfläche, 159/4 Teilfläche (Öffentliche Verkehrsfläche Von-Myra-Straße), 161/1 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 424/1 und 424/8 (Öffentliche Verkehrsflächen Münchener Straße) betroffen. Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Parsdorf. Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,77 ha. Die Abmessungen des Planungsgebietes betragen ca. 40 bis 60 m in Ost-West-Richtung und ca. 360 m in Nord-Süd-Richtung.



Abbildung U1: Lage des Änderungsbereichs im Osten des Ortsteils Parsdorf, Umgriff -rot-, ohne Maßstab

Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“. Im Rahmen einer geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird die Weiterentwicklung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe ermöglicht.

Dem folgend werden auf heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen und Flächen für Ortsrandeingrünung nun Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO dargestellt.

Zudem wird der vorbereitete Eingriff innerhalb des Änderungsumgriffs ausgeglichen. Hierfür sind im östlichen Änderungsbereich entsprechende Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Um eine angemessene Einbettung in die umgebende Landschaft sicherzustellen, ist in den dargestellten Ausgleichsflächen eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Darüber hinaus werden die beiden den Änderungsbereich querenden Leitungstrassen (oberirdisch und unterirdisch) mit ihren jeweiligen Schutzzonen bzw. Schutzstreifen dargestellt, da diese Bebaubarkeit und Bepflanzung einschränken.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (z. B. Lärmimmissionen) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird eine „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ in die Plandarstellung aufgenommen.

Entlang der Kreisstraße (Münchener Straße) im Süden wird im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme die Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz abgebildet. Darüber hinaus wird eine „wichtige Radwegverbindung“ im Bereich der Kreisstraße dargestellt.

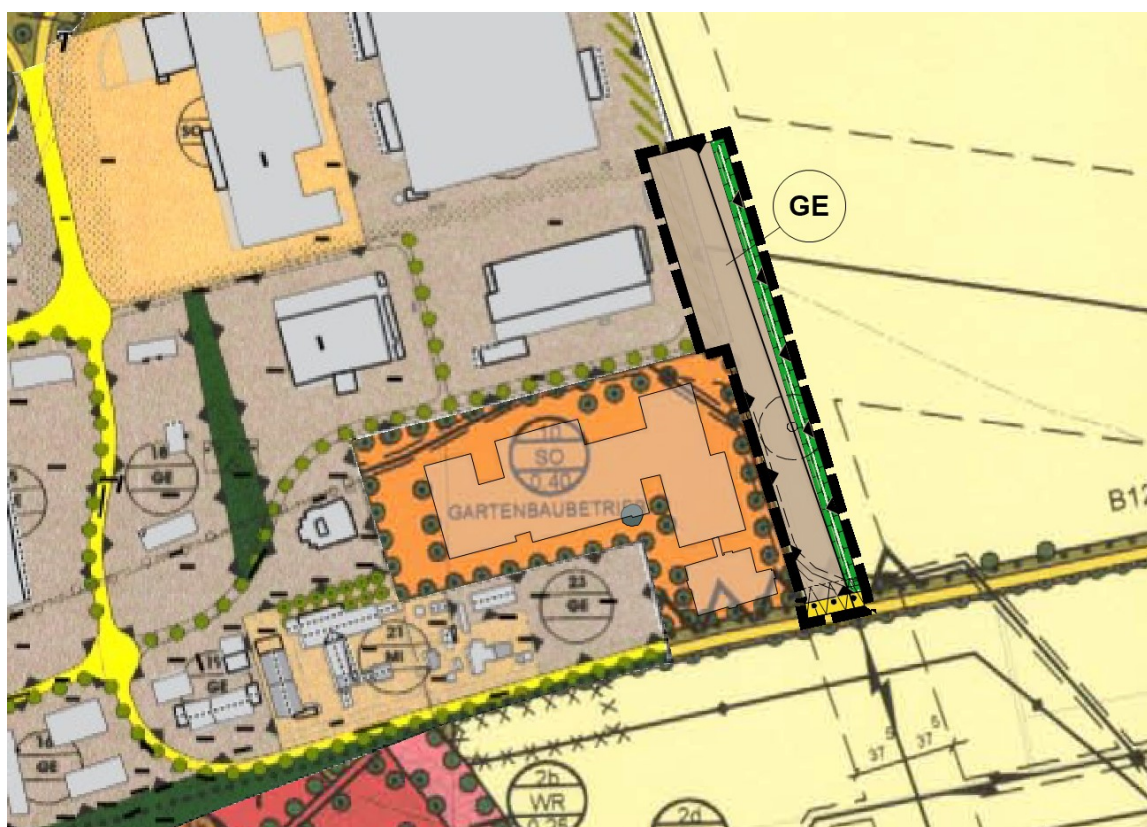


Abbildung U2: Vorentwurf 35. Änderung des Flächennutzungsplans - ohne Maßstab

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz von Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Um eine gewisse gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Vaterstetten auch weiterhin zu ermöglichen und da im Gemeindegebiet keine freien Gewerbegrundstücke, welche für Nutzungen wie Lagerplätze u. dgl. geeignet wären, vorhanden oder verfügbar sind, ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Darüber hinaus hat eine benachbarte Firma um Flächen für eine Erweiterung ersucht.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden am Ortsrand ca. 1,77 ha heute weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Dabei entstehen ca. 1,2 ha neue Gewerbeflächen sowie ca. 0,36 ha Ausgleichsflächen.

Eine Fläche von 1,6 ha im Bereich der nordwestseitigen Geltungsbereichsgrenze ist (in der Realität) bereits gewerblich genutzt. Ferner wird ein Teilbereich der bestehenden Verkehrsflächen der Münchener Straße (inkl. Fuß- und Radweg und Verkehrsgrün) in den Änderungsbereich aufgenommen, dieser umfasst eine Fläche von ca. 0,05 ha.

Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgt in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet sowie bestehender Erschließung, und weiter im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung. Demnach sind hinsichtlich eines geringen Erschließungsaufwandes und einer umfangreichen Nutzbarkeit der Flächen durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen die Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen. Abschließend kann dies jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bewertet werden, da dies vom jeweiligen konkreten Baukonzept abhängig ist.

C.1.3 Relevante rechtliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Vaterstetten liegt im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, im östlichen Bereich des Verdichtungsraums der Metropole München und entsprechend in der Region 14. Für die Region 14 (München) ist, ausgehend vom Jahr 2018, ein weit überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9,2 % bis 2038 vorausberechnet.

Für die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm von Belang:

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (...) geschaffen oder erhalten werden.
- 3.1.1 G: Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 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.

Regionalplan 14 (RP 14)

Die Gemeinde Vaterstetten befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region München (14) im Stadt- und Umlandbereich und damit im Verdichtungsgebiet der Metropole München.

Aus dem Regionalplan 14 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- A I 4.1 G: Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

- B II 4.1 Z: Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- B IV 1.3 G: Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- B IV 2.1 G: In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden
- B IV 2.4 G: (...) Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

Flächennutzungsplan

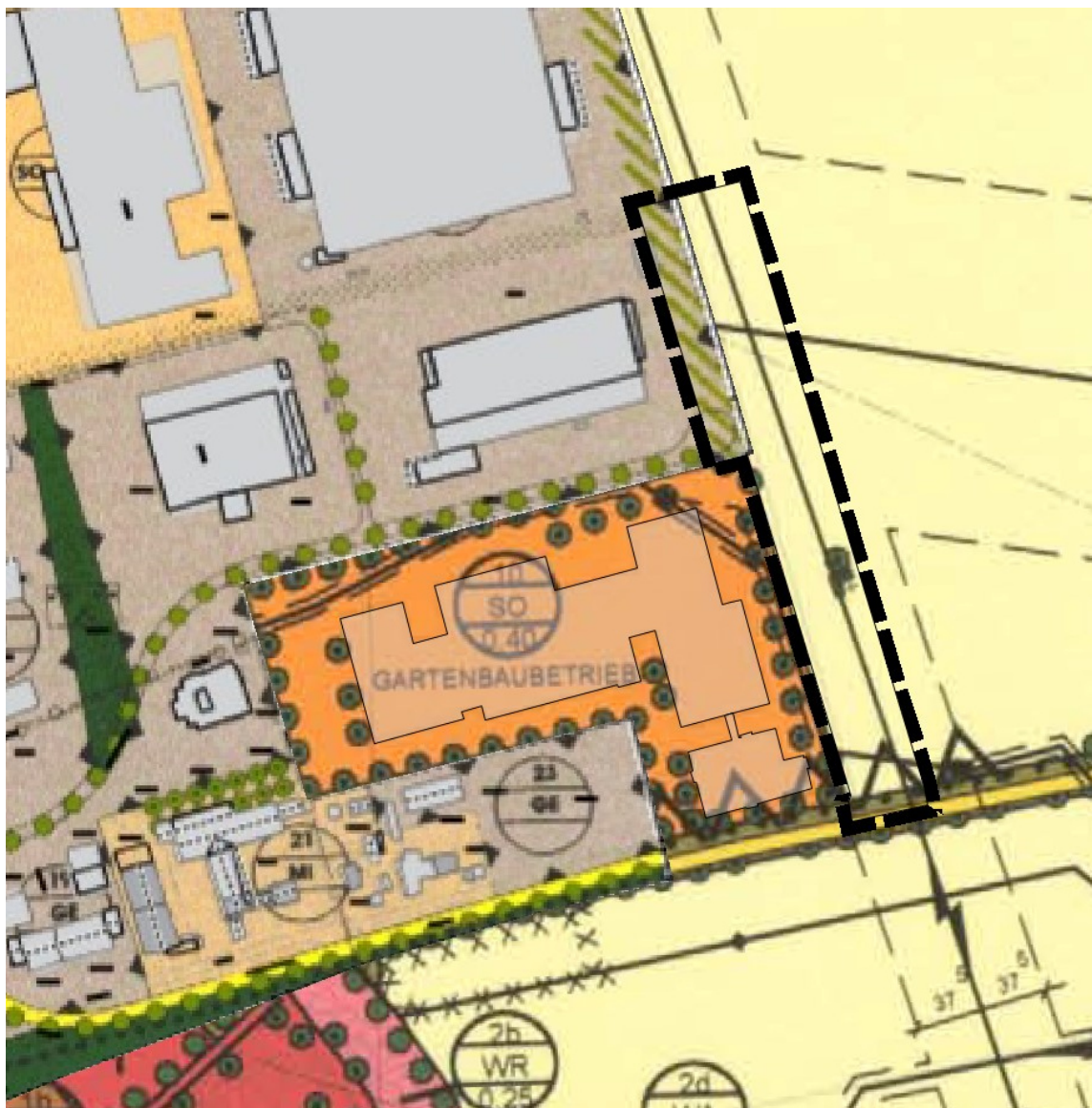


Abbildung U2: Darstellung Planungsumgriff im gültigen Flächennutzungsplan (Ausschnitt) - ohne Maßstab

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist im hier gegenständlichen Geltungsbereich eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im nordwestlichen Geltungsbereich ist eine Fläche für „Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

Durch den gesamten Geltungsbereich verläuft eine Höchstspannungsfreileitung; er liegt nahezu vollständig innerhalb der Schutzzone dieser Leitungstrasse. (Die im Flächennutzungsplan dargestellte, nördlich den Geltungsbereich querende Trasse wurde mittlerweile aufgegeben bzw. verlegt.) Im südlichen Geltungsbereich ist zudem eine weitere Leitungstrasse für eine unterirdische Mineralöföhrnleitung samt Schutzstreifenbereich dargestellt. Ferner ist ein Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche als Anbauverbotszone markiert.

Im Norden und Osten angrenzend sind weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Südlich sind die öffentlichen Verkehrsflächen der „Münchener Straße“ mit Grünstreifen (Verkehrsgrün) dargestellt. Im Nordwesten angrenzend sind Gewerbeflächen dargestellt. Südwestlich angrenzend ist ein Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ nach § 11 BauNVO dargestellt.

Die Zielsetzung der hier gegenständlichen Planung, die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, weicht von der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“.

Biotopflächen und Schutzgebiete

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß dem Regionalplan im Landschaftsraum 06 „Südliche Münchner Ebene“. Er liegt weder in einem regionalen Grünzug noch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Östlich des Änderungsbereichs verläuft zwischen Parsdorf und Neufarn ein Trenngrün (Nr. 19), welches die Entstehung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen vermeiden und die Freiflächen zwischen aufeinander zuwachsender Siedlungseinheiten erhalten und sichern soll. Das Trenngrün bleibt von der Planung unberührt.

Der Änderungsbereich liegt weder in noch in der Nähe eines Schutzgebietes. Es befinden sich keine biotopkartierten Flächen im Umgriff. Etwa 550 m nordöstlich des Änderungsbereichs befindet sich die biotopkartierte Fläche 7836-0058-001 „Weiher nördlich der A94“. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden Bundesautobahn bestehen jedoch weder räumliche noch funktionale Zusammenhänge zu dieser Fläche.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützten Arten im Änderungsbereich wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ untersucht und in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur saP“ zusammengefasst. Aufgrund des annähernd gleichen räumlichen Umgriffs können die Ergebnisse auch hier herangezogen werden: Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten konnte aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie fehlender Habitat-Strukturen weitestgehend ausgeschlossen werden. Detailliertere Informationen sind dem Punkt C.2.1 zu entnehmen.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser, Fläche, Boden, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter einzeln in ihrem Bestand beschrieben und

bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zugrunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten als die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich wurde weitgehend als Ackerland genutzt; die Ackerflächen wurden ca. 2024 aus der Nutzung genommen und stellen sich derzeit als Brachfläche dar. Auf der Fläche selbst befindet sich kein Baumbestand, lediglich im Nordwesten befindet sich eine unvollständige Ortsrandeingrünung.

Der Änderungsbereich wird westseitig von bestehenden Gewerbeflächen sowie Flächen für ein Sondergebiet „Gartenbaubetrieb“ begrenzt. Im Norden und Osten schließt der Änderungsbereich an landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen die Verkehrsflächen der Münchener Straße an.

Der Änderungsbereich wird in Längsrichtung von einer Höchstspannungsfreileitung mit ihrer Schutzzone überspannt, im Umgriff befindet sich ein Strommast samt Schutzzone. Weiter wird das Planungsgebiet von einer Mineralölföhrleitung gequert.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 untersucht und in einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, am 04.03.2025, untersucht, sowie in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) vom 01.07.2026 zusammengefasst. Relevanzprüfung und naturschutzfachliche Angaben liegen der Flächennutzungsplanänderung als Anlagen bei.

So konnten im Umgriff keine laut FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten (saP-relevanten) Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen werden bzw. bestehen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung keine entsprechenden Lebensraumbedingungen. Auch die Entwicklung zur Brachfläche seit ca. 2024 hat daran nichts geändert. Demnach sind gemäß artenschutzfachlicher Einschätzung weiterführende Kartierungen für diesen Bereich nicht erforderlich.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das Plangebiet selbst weist nur eine geringe Habitateignung auf. Ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Säugetieren (insbesondere Fledermäuse, Haselmaus, Biber, Fischotter) kann ausgeschlossen werden. Für Vögel ist das Gebiet evtl. als Nahrungshabitat geeignet. Eine Eignung als Bruthabitat für Gehölz- oder Höhlenbrüter besteht aufgrund des Fehlens geeigneter Gehölze nicht. Für Offenlandbrüter ist das Planungsgebiet selbst zu beengt, weiterhin ist die Ausprägung der Fläche selbst wenig als Bruthabitat geeignet, da die Kulisse durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung bereits eingeschränkt ist.

Lediglich wurde ein Revier von der Feldlerche in etwa 130 m Entfernung zum Rand des Vorhabens festgestellt. Damit werden evtl. kleine Teile des Reviers durch eine (geringfügige) Veränderung der Kulisse (Pflanzung einer Ortsrandeingrünung im Bereich der bestehenden Höchstspannungsfreileitung) beeinträchtigt.

Reptilien wurden nicht festgestellt. Planungsrelevante Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere und Gefäßpflanzen können aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Etwa 10.000 m² Ackerfläche (seit ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit: Brachfläche) mit geringer Wertigkeit entfallen als Lebensraum für Flora und Fauna.

Im Bereich der bisherigen Ortsrandeingrünung sind kleinere Gehölze vorhanden, hier sind Fällungen erforderlich.

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten.

Im Hinblick auf Rodungsarbeiten, den Beginn der Baumaßnahmen und im Hinblick auf für die Baustelle erforderliche Flächen sind jedoch Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan enthalten.

Insgesamt kommt es zu baubedingten Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Darstellung von neuen Gewerbeflächen und der damit vorbereiteten Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Diese haben jedoch als Lebensraum für geschützte Arten und die biologische Vielfalt insbesondere von dem Hintergrund der begrenzten wenig Relevanz.

Durch das Heranrücken neuer Bebauung oder Gehölze an den offenen Landschaftsraum im Osten könnte es potenziell zu Scheueffekten im Hinblick auf Agrarvögel kommen. Durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung ist eine entsprechende Kulissenwirkung bereits durch die Bestandsstrukturen zu unterstellen und es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Aufgrund der in den dargestellten Ausgleichsflächen geplanten Ortsrandeingrünung entstehen neue Lebensraumstrukturen und führen zu einer Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Somit ist insgesamt von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die neuen gewerblichen Nutzungen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Durch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen wie z. B. Scheueffekten durch Beleuchtung oder Lärm zu rechnen.

Betriebsbedingt sind somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu unterstellen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha, wovon ca. 1,36 ha auf Baugrundstücke und Verkehrsflächen entfallen. Ca. 1,2 ha davon werden landwirtschaftlich als Ackerland genutzt (ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit Brachfläche).

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine über den Änderungsbereich hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen zur Umsetzung der zukünftigen Gewerbeflächen abzusehen.

Durch die zukünftige Überbauung der Flächen kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme.

Somit ist mit baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzungsänderung werden auf heutigen Landwirtschaftsflächen und im Bereich der bisherigen Ortsrandeingrünung ca. 1,2 ha neue Gewerbegebietsflächen und ca. 0,36 ha Flächen für Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) dargestellt.

Gerade im Rahmen einer zukünftigen Gewerbenutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad der heute unbebauten Flächen auszugehen.

Somit sind anlagenbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten (externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs etc.).

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Großteil des Bodens im Änderungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 besteht der Boden im gegenständlichen Umgriff überwiegend aus Parabraunerde aus carbonatreichem Schotter, im Osten auch aus Ackerpararendzinen; er ist überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert ist und lässt eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit erwarten.

Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

Dem Boden im Änderungsbereich kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vormaligen Flächennutzung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken auch nicht wahrscheinlich.

Das Planungsgebiet wird von einer Mineralölföhrleitung mit entsprechendem Schutzstreifen gequert. Hier ist jedoch, nach Abstimmung des jeweiligen Vorhabens mit dem Leitungsträger und bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben zu Mindestabständen etc. und weiteren Vorsichtsmaßnahmen, nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird voraussichtlich der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Es sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebiets gehen ca. 1,2 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Darüber hinaus ist unter Rückgriff auf den Orientierungswert für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 von einer starken Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen und einer hohen Versiegelung auszugehen.

Im östlichen Änderungsbereich werden Ausgleichsflächen angelegt. Hier geht lediglich die Funktion des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, wie auch im übrigen Bereich, verloren. Dafür werden diese Flächen im Hinblick auf die übrigen Bodenfunktionen aufgewertet und langfristig gesichert.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen von gewerblichen Nutzungen ist eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen nicht gänzlich auszuschließen. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Gesetze und Regelungen sowie bei einem gesetzeskonformen Umgang mit diesen Stoffen ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Es sind betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Änderungsbereich und der direkten Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Weiter befinden sich im Planungsgebiet nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100 noch Hochwassergefahrenflächen HQextrem; auch ist der Bereich nicht als wassersensibler Bereich kartiert.

Im Rahmen des Klimawandels ist verstärkt mit Starkregenereignissen (Gewitter, Hagel etc.) zu rechnen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Die annähernd ebene Topographie des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen erhöht das Risiko jedoch nicht zusätzlich. Großflächige Zuflüsse aus der Umgebung sind nicht zu erwarten.

In der ca. 1 km entfernten Grundwassermessstelle PARSDORF 454A (Geländehöhe 524,59 m ü NN) wird der höchste Wasserstand (HHW) mit 517,66 m ü. NN und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) mit 515,90 m ü. NN angegeben. Der Grundwasserflurabstand befindet sich somit bei mindestens 7 bis 9 m unter Geländeoberkante an der tiefsten Stelle des Geltungsbereiches und bei ca. 8 bis 10 m unter Geländeoberkante im südlichen Geltungsbereich.

Das Planungsgebiet wird von einer Mineralölföhrleitung mit entsprechendem Schutzstreifen gequert. Hier ist jedoch, nach Abstimmung des jeweiligen Vorhabens mit dem Leitungsträger, und bei Einhaltung der entsprechenden Vorgaben zu Mindestabständen etc. und weiteren Vorsichtsmaßnahmen, nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Negativen Beeinträchtigungen auf Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Dem folgend ist baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Nutzung als Gewerbegebiet ist mit einer weitgehenden Versiegelung der Fläche zu rechnen. In Anlehnung an die Orientierungswerte des § 17 BauNVO ist für Gewerbegebiete mit einer Versiegelung bis zu ca. 80 % der Fläche zu rechnen. Die geplante Flächendarstellung mit zukünftiger Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer – aufgrund der Flächengröße geringfügigen - Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Aufgrund des anzunehmenden Grundwasserflurabstandes ist nicht von einem Eingriff durch Fundamente oder Untergeschosse in das Grundwasser auszugehen.

Im Zuge von heftigen, extremen und langanhaltenden Starkregenereignissen können wild abfließende Oberflächenwasser sowie kurzzeitige Überschwemmungen auf den gegenständlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Bauvollzuges können mögliche Beeinträchtigungen jedoch minimiert werden

Insgesamt sind anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Handhabung wassergefährdender Stoffe kann in Gewerbegebieten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zu deren Handhabung ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auszugehen.

Insgesamt ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für den Änderungsbereich beträgt das Niederschlagsmittel 600 bis 650 mm/Jahr im Sommerhalbjahr und 350 bis 400 mm/Jahr im Winterhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 14°C bis 15°C im Sommerhalbjahr und 2°C bis 3°C im Winterhalbjahr (Quelle: Bodenkundliche Basisdaten, Umweltatlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2026).

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen, ca. 2024 aus der Nutzung genommen, derzeit: Brachfläche) hat der Bereich eine nur geringe Bedeutung für das Mikroklima.

Durch die angrenzenden Gewerbeflächen und insbesondere die nördlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von 250 m gelegene Bundesautobahn A94 ist bereits mit einer für den ländlichen Kontext relativ hohen Vorbelastung der Luft auszugehen.

So liegt lediglich eine eingeschränkte Funktion der Flächen für die Frischluftentstehung vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Diese sind jedoch voraussichtlich gegenüber den Belastungen durch die angrenzende Kreisstraße und die nahegelegenen Bundesautobahn A94 relativ gering.

Die baubedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Bebauung mindert die Durchlüftungs- und Kühlfunktion der bestehenden Ackerflächen. Durch neue Bebauung und versiegelte Flächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Weiter ist durch die Überbauung von freien Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Verringerung der kleinklimatischen Frischluftentstehung zu rechnen. Da diese Flächen jedoch bereits heute keinen wesentlichen positiven Effekt auf das Schutzgut Klima und Luft haben, ist deren Überplanung als gering erheblich einzustufen.

Auch werden durch die Anlage von Ausgleichsflächen (Ortstrandeingrünung) mögliche Auswirkungen gemindert.

Die anlagenbedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet ist mit Emissionen zu rechnen, im Hinblick auf zusätzlichen Verkehr und den Gewerbebetrieb an sich. Aufgrund der moderaten Größe der zukünftigen Gewerbegebietsfläche ist jedoch von einem relativ geringen Umfang betriebsbedingter Auswirkungen, gerade in Relation zu den angrenzenden Verkehrsflächen, auszugehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen sind somit als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Ein Großteil der Flächen des Änderungsbereiches wird heute als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Osten grenzen weitere große, zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen an. Die Flächen sind weitestgehend ausgeräumt und erstrecken sich bis zum Siedlungsbereich Neufarn in 1,25 km Entfernung. Im Westen grenzen Gewerbeflächen an.

Direkt im Süden verläuft die Verkehrsfläche der Kreisstraße EBE5 (Münchener Straße). Südlich davon schließen weitere Ackerflächen an.

Somit sind die gegenständlichen Flächen für das Landschaftsbild nur aus Richtung Osten wahrnehmbar, da im Norden, Süden und Westen bereits Bau- oder Grünstrukturen den Planungsumgriff umschließen.

Der Änderungsbereich definiert den ostseitigen Ortseingang von Parsdorf und ist hier geprägt durch eine bestehende Höchstspannungsfreileitung und einer lediglich in Teilen vorhandenen Ortsrandeingrünung.

Somit sind die gegenständlichen Flächen für das Landschaftsbild aufgrund der anschließenden Bestandsstrukturen aus Richtung Westen nur geringfügig wahrnehmbar; das Planungsgebiet ist vorwiegend von Osten her einsehbar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist bei Umsetzung der Gewerbenutzung, wenn überhaupt, temporär durch Baukräne, den Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die baubedingten Auswirkungen sind jedoch als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen wird das bauliche Gewicht des bestehenden Gewerbegebietes erhöht und der Ortsrand in Richtung Osten entsprechend erweitert.

Aufgrund der vorhandenen Höchstspannungsfreileitung und der westseitig sich anschließenden Bestandsbebauung mit ihrer Höhenentwicklung haben mögliche Neubauten mit geringerer Höhe im Planungsgebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als Ganzes.

Auch werden durch die Umsetzung der dargestellten Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

C.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und das benachbarte Gewerbegebiet hat der Bereich keine besondere Erholungseignung. Es bestehen keine besonderen Aufenthaltsqualitäten im Umgriff.

Durch die Bewirtschaftung der (angrenzenden) landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Durch die angrenzenden Gewerbeflächen besteht eine entsprechende Vorbelastung im Hinblick auf Anlagen- und Verkehrslärm.

Weitere Vorbelastungen im Hinblick auf Verkehrslärm bestehen durch die nördlich, in ca. 125 m Entfernung gelegene Bundesautobahn A94 und die südlich an den Geltungsbereich anschließende Kreisstraße EBE5 (Münchener Straße).

Zudem besteht eine Vorbelastung durch die das Planungsgebiet überspannende Höchstspannungsfreileitung, u. a. durch elektromagnetische Felder und entsprechende Geräusche, durch Eisabwurf unter Leitungsseilen, etc.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Umsetzung der im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereiteten gewerblichen Nutzung wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Aufgrund bestehender Regelungen zu Baulärm, welche einzuhalten sind, sind jedoch keine unzulässigen Belastungen für die Umgebung zu erwarten.

Aufgrund der Höchstspannungsfreileitung ist mit Einschränkungen für den Baubetrieb zu rechnen. So bestehen z. B. Risiken hinsichtlich der Verwendung von Kränen u. dgl.

Die baubedingten Auswirkungen sind, unter Beachtung möglicher Einschränkungen und Vorgaben, jedoch als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Relevante Lärmreflektionen oder Ähnliches sind aufgrund der störungsempfindlichen Umgebung nicht zu erwarten. Da heute keine Erholungseignung besteht, kommt es hier zu keinen Auswirkungen durch die Bebauung der Fläche.

Die Auswirkung der durch die Höchstspannungsfreileitung hervorgerufenen elektromagnetischen Felder wurde gutachterlich untersucht. Mit einer Überschreitung der Grenzwerte ist erst ab einer Höhe von ca. 8 m zu rechnen.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen wurde im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 durch das Ingenieurbüro Steger & Partner ein Lärmgutachten erstellt:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Rahmen einer Nutzung als Gewerbegebiet mit Gewerbelärmemissionen aus dem Änderungsbereich zu rechnen; durch die zukünftige

gewerbliche Nutzung wird sich, entsprechend der jeweiligen Nutzung, das Verkehrsaufkommen erhöhen. Im Rahmen der Verankerung einer entsprechenden Kontingentierung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung für das Gewerbegebiet kann sichergestellt werden, dass unzulässige Anlagenlärmbelastungen in der Umgebung nicht entstehen.

Weiter wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche prognostiziert und beurteilt: Aufgrund der Anbindung an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen sowie der Nähe zu den übergeordneten Straßen ist durch den zusätzlich zu erwartenden Verkehr nicht mit relevanten Lärmkonflikten zu rechnen. Dies gilt insbesondere, da im Planungsgebiet der Immissionsbeitrag der Bundesautobahn A94 sowie der Münchener Straße (Kreisstraße EBE5) wesentlich im Vordergrund stehen. So besteht in einem 45 m breiten Bereich entlang der Münchener Straße ggf. eine erhöhte Lärmbelastung; dieser kann durch entsprechenden baulichen Schallschutz begegnet werden.

Durch die Lage im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung ist ggf. mit Koronageräuschen und mit Einschränkungen durch Eisabwurf, Schneematschklumpen, Vogelkot usw. zu rechnen.

Jedoch sind insgesamt betriebsbedingt nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind aufgrund der bereits heute fehlenden Erholungseignung und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Änderungsbereich selbst und in der direkten näheren Umgebung befinden sich nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler (Stand Juni 2026).

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Vorhaben vorbereitet, welche sicher Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter erwarten lassen.

Durch die Bebauung der Gewerbeflächen wird jedoch ein Bestand an Sachgütern geschaffen. Bei einem Starkregenereignis kann es durch anstauendes Niederschlagswasser zu Beeinträchtigungen von Sachgütern kommen. Somit sind anlagen- und baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu unterstellen. Betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Boden – Wasser

Die Versiegelung von Flächen im Änderungsbereich führt neben dem Verlust von Boden auch mittelbar zum Verlust der Vegetation sowie der Fläche für die Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser, und weiter dem Verlust von Boden als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung). Die im Bereich der Ausgleichsflächen geplante Ortsrandeingrünung wird die Auswirkungen von Bebauung und Versiegelung auf das Mikroklima jedoch vermindern.

Wechselwirkung Fläche – Arten und Lebensraum

Durch die Darstellung von Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) bleiben weiterhin Flächen bestehen, welche untergeordnet als Teil-Nahrungshabitat aufgesucht werden sowie einen Lebensraum für (Boden-) Lebewesen und Vegetation darstellen.

C.4 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die bislang unbebauten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden künftig durch Gewerbeflächen überplant. Aufgrund der damit verbundenen intensiveren Nutzung ist davon auszugehen, dass die Flächen ihre bisherige Funktion als Kaltluftentstehungsbereich verlieren. Da es sich jedoch um vergleichsweise kleinräumige, landwirtschaftliche Flächen handelt, ist der klimatische Funktionsverlust voraussichtlich nur von geringer Bedeutung.

Dieser Verlust kann durch die Anlage von Ausgleichsflächen, auf denen eine Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen entwickelt wird, zumindest teilweise kompensiert werden. Die Gehölzstrukturen tragen durch Verschattung, Verdunstung und Frischluftbildung zu einer klimadämpfenden Wirkung bei und können damit positive Effekte auf das Kleinklima entfalten.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die intensiv baulich genutzten Gewerbeflächen sind relativ anfällig für die Folgen des Klimawandels. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad der Flächen auszugehen. Im Zusammenhang mit Hitzeereignissen ist daher mit einem Aufheizen der Flächen und damit einhergehenden extremen Temperaturen zu rechnen. Dem Aufheizen dieser Flächen kann durch Gehölzpflanzungen im Rahmen der konkreten Bauleitplanung bzw. des Bauvollzugs entgegengewirkt werden (Verschattungseffekt).

Im Rahmen der hohen Versiegelung der Gewerbeflächen auf heute unversiegelten Flächen können die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse weniger gut versickern. Somit kann es durch extreme oder länger anhaltende Starkregenereignisse zu temporären Überschwemmungen durch Aufstauen von Wasser oder wild abfließendes Oberflächenwasser kommen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die im Osten geplanten Ausgleichsflächen mit Ortsrandeingrünung ergeben sich im Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels durch die Änderung der Nutzung (vormals Flächen für die Landwirtschaft) keine Auswirkungen. Durch Bepflanzungen ergeben sich Verschattungseffekte für den Oberboden, wodurch bei größeren Hitzeereignissen und Trockenheit das Risiko von möglicher Austrocknung des Bodens minimiert wird.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG)

festgelegt. Nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Vaterstetten bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, nur qualitativ und nicht quantitativ, und nur mit geringer Prognosegenauigkeit erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des moderaten Änderungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch den Neubau von Gebäuden, Verkehrs- und Betriebsflächen sowie den zukünftigen Nutzungen im Rahmen einer Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernisse sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. regionale Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe, Bereitstellung eines zusätzlichen wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes u.v.m.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

C.5.1 Abfälle

Durch die vorbereitete gewerbliche Nutzung ist mit nutzungstypischen Abfällen in, aufgrund der Größe der Flächen, voraussichtlich begrenztem Umfang zu rechnen. Die Entsorgung erfolgt über geregelte Entsorgungswege. Evtl. können je nach späterer Gewerbenutzung besondere Abfälle entstehen, diese sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung jedoch noch nicht abschätzbar.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die heutige und frühere Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) lassen auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

C.5.2 Abwasser

Durch die Anlage und Nutzung der Gewerbeflächen ist mit einer Steigerung der Abwassermenge zu rechnen.

Im Rahmen der Nutzungsänderung zu Gewerbegebietsflächen ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer zu rechnen. Eine Anbindung der Flächen an die gemeindliche Abwasserleitung ist i. d. R. mit angemessenem Aufwand möglich.

Die Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit hängen stark von den tatsächlich sich ansiedelnden Betrieben ab und kann auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abgeschätzt werden.

Ggf. können in kleineren Mengen andere (öhlhaltige etc.) Abwässer auftreten. Aufgrund der geringen Flächengröße werden diese jedoch voraussichtlich in kleineren Mengen auftreten und können, soweit dies Gesetze und Vorschriften vorsehen, vor Ort vorgeklärt werden (Ölabscheider o.Ä.) oder anderweitig entsorgt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen auf dem Baugrundstück versickert werden.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Soweit dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beurteilt werden kann, stehen die Darstellungen der Entwicklung eines energieeffizienten Gewerbegebiets sowie der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Konkrete Regelungen hierzu bleiben der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

C.5.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Es ist im Rahmen der Darstellung neuer Gewerbegebietsflächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu rechnen. Durch die Situierung des neuen Gewerbegebiets in Anbindung an bestehende Gewerbegebiets- sowie Verkehrsflächen wird der Erschließungsaufwand, auch hinsichtlich des Flächenverbrauchs, geringgehalten. Insgesamt ist die Unterstellung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Ebene des Flächennutzungsplans nur schwer möglich. Entsprechende Festlegungen, welche einen schonenden Umgang mit Grund und Boden befördern, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

C.5.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Im Rahmen der Darstellung neuer Gewerbegebietsflächen sind die entsprechenden Grenzwerte bzgl. Emissionen nach den allgemeingültigen Richtlinien zu beachten, so dass erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität vermieden werden. Die zur Einhaltung von Grenzwerten ggf. erforderlichen Maßnahmen sind von der jeweiligen, tatsächlichen Nutzung abhängig.

Die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung auf den Ausgleichsflächen trägt dazu bei, die Luft zu filtern und von Luftschadstoffen zu befreien.

C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Nutzungsänderung zu Gewerbegebiet keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Ggf. können z. B. spezielle, in einem Gewerbegebiet mögliche Nutzungen derlei Risiken bergen. Dies ist jedoch erst im Rahmen der konkreten Bau- bzw. Betriebsgenehmigung absehbar.

Die Lage im Bereich einer Höchstspannungsfreileitung mit Schutzzone ist zu beachten, z. B. im Hinblick auf Höhenbeschränkungen für Gebäude und Bepflanzung, etc.. Bei Nichtbeachtung bestehen möglicherweise Risiken für die menschliche Gesundheit u. ä.

Der Geltungsbereich wird von einer Mineralölföhrleitung gequert. Hieraus ergeben sich Einschränkungen für Bebaubarkeit und Nutzung des Baugrundstücks, um die Leitung nicht zu beschädigen; bei Nichtbeachtung bestehen möglicherweise Risiken für die Umwelt o. ä.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierungen mit den Auswirkungen von benachbarten Planungen oder Vorhaben sind nicht zu erwarten, da derzeit keine Vorhaben in der Umgebung der Planung bekannt sind.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Nutzungsänderung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt

Die Flächen des Änderungsbereichs würden als untergeordneter Teil potenzieller Nahrungshabitate erhalten bleiben.

Eine grünordnerische Aufwertung der Fläche durch Pflanzungen von Sträuchern würde nicht durchgeführt.

Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu keiner Inanspruchnahme heutiger landwirtschaftlicher Flächen. Jedoch wäre durch den Bedarf an Gewerbeflächen an anderer, ggf. weniger angebundener Stelle, eine Ausweisung von Bauland erforderlich.

Darüber hinaus hat ein benachbarter Betrieb um eine Erweiterungsmöglichkeit ersucht; dieser könnte sich bei Nichtdurchführung der Planung nicht, bzw. lediglich eingeschränkt, weiterentwickeln.

Schutzgut Boden

Auf den heute unversiegelten Flächen blieben die Funktionen des Bodens - Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe - in ihrem bisherigen Umfang erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor (Ackerland) erhalten.

Schutzgut Wasser

Die heute unversiegelten Flächen blieben für die Versickerung von Niederschlagswasser (Ist-Zustand) unverändert erhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Die Fläche würde ihre (wenn auch untergeordnete) Funktion für die Entstehung von Frischluft (Ist-Zustand) beibehalten. Kleinklimatische Veränderungen durch sich aufheizende Versiegelungen oder bauliche Anlagen blieben aus.

Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche würden weiterhin als unbebaute Landwirtschaftsfläche bzw. Brachfläche wahrgenommen.

Schutzgut Mensch

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch weiterhin wären voraussichtlich keine wesentlichen Konflikte zu erwarten. Die Flächen haben auch heute keine besonderen Eigenschaften bzgl. der Erholungseignung.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu definieren.

Lediglich stellt die Darstellung von Ausgleichsflächen (Entwicklung einer Ortsrandeingrünung) für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie biologische Vielfalt, Mensch, Lärm, Luft und Klima

sowie Landschaftsbild übergeordnete Vermeidungsmaßnahmen dar, ohne jedoch konkretere Maßnahmen auszuführen. Zum einen werden so die neu dargestellten Gewerbeflächen gegenüber dem angrenzenden freien Landschaftsraum naturnah getrennt und eingegrünt. Zudem können dadurch neue Lebensräume entstehen.

Zudem stellt eine „Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch, Lärm, Luft und Klima eine übergeordnete Vermeidungsmaßnahme dar. Eine Kontingentierung der Emissionen von Betriebs- und Anlagenlärm auf den Gewerbeflächen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu definieren.

Eine Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung). Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind jedoch noch keine Maßnahmen vorgesehen.

C.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 untersucht und in einer „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) durch Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe, am 04.03.2025, untersucht, sowie in den „Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ (saP) vom 01.07.2026 zusammengefasst. Relevanzprüfung und naturschutzfachliche Angaben liegen der Flächennutzungsplanänderung als Anlagen bei.

Im Plangebiet wurden keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten bzw. saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie der geringen Habitatsignung bestehen keine geeigneten Lebensraumbedingungen; auch die seit ca. 2024 eingetretene Brachentwicklung ändert daran nichts. Weiterführende Kartierungen sind nach artenschutzfachlicher Einschätzung daher nicht erforderlich.

Das Gebiet kommt allenfalls als Nahrungshabitat für Vögel in Betracht. Eine Eignung als Brutplatz für Gehölz-, Höhlen- oder Offenlandbrüter besteht aufgrund fehlender Strukturen, der beengten Lage und der Vorbelastung durch die Höchstspannungsfreileitung nicht. Lediglich ein Feldlerchenrevier wurde in ca. 130 m Entfernung festgestellt; eine allenfalls geringfügige Beeinträchtigung durch Veränderungen der Kulissenwirkung kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vorkommen von Fledermäusen, Haselmaus, Biber, Fischotter, Reptilien sowie weiteren planungsrelevanten Artengruppen können aufgrund fehlender Nachweise bzw. ungeeigneter Habitate ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote weitgehend auszuschließen. Die Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen und Hinweise verbindlich gesichert.

C.7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Die vereinfachte Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021)

des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt in der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 mit Grünordnung für das Teilgebiet „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 35. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als „Gewerbegebiet“ auf vormaligen „Flächen für die Landwirtschaft“ und im Bereich der Darstellung einer „Ortsrandeingrünung“:

Die bisherige Ortsrandeingrünung wird überplant und soll weiter nach Osten verlagert werden.

Auf den im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung neu dargestellten „Ausgleichsflächen“ sind keine ausgleichspflichtigen Eingriffe zu erwarten. Vielmehr ist dort die Entwicklung einer neuen Ortsrandeingrünung vorgesehen. Somit bleiben diese bei der Betrachtung außen vor. Die nähere Ausgestaltung und verbindliche Festsetzung der Ausgleichsflächen bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Bestandsaufnahme

Die Flächen des geplanten Gewerbegebiets sind heute zum Großteil als intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Biotop und Nutzungstyp (BNT) A11 (geringe Wertigkeit; 2 Wertpunkte) einzustufen.

Im Nordwesten des Änderungsbereichs befindet sich eine ca. 10 m breite, unvollständige Ortsrandeingrünung. Diese ist aufgrund des vorgefundenen Bestandes lediglich einer mittleren Wertigkeit, ca. 50 % BNT B112 Gebüsch und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, 10 WP) und 50 % BNT G215 (extensiv genutztes Grünland, brachgefallen, 7 WP), zuzuordnen.

Im südlichen Bereich verläuft an der Westgrenze des Änderungsbereichs überdies ein bewachsener Wirtschaftsweg (V332, 3 WP).

Die innerhalb des Änderungsbereichs dargestellten Teilflächen der Münchener Straße und der Von-Myra-Straße sind bereits als Verkehrsflächen hergestellt. Hier sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten.

Im Nordwesten überlagert die Flächennutzungsplanänderung eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebiets (Betriebsgelände Feinkostproduktion). Hier werden keine neuen Eingriffe vorbereitet.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans beinhaltet Richtung Nordwesten einen heute in der Realität bereits als Gewerbegebiet genutzten Bereich von ca. 1.600 m².

Erfassung der Auswirkungen

Für die im Änderungsbereich vorgesehen Gewerbeflächen ist mit einer intensiven Nutzung mit einer GRZ von 0,8 gem. § 17 BauNVO zu rechnen. Der Bereich des Gewerbegebiets, welcher einen neuen Eingriff darstellt, hat eine Größe von ca. 12.000 m².

In einem Bereich von ca. 2.100 m² entlang der nordwestseitigen Geltungsbereichsgrenze besteht bereits ein Gewerbegebiet. Hier wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans kein neuer Eingriff vorbereitet.

Im Hinblick auf mögliche Minimierungsmaßnahmen kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Aussage getroffen werden. Grundsätzlich können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung entsprechende Aussagen getroffen werden. Dem folgend ergibt sich für den Planungsfaktor auf Ebene der hier möglichen überschlägigen Ausgleichsermittlung eine Spanne von 0 – 20%.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangs- zustand	Fläche	GRZ	Kompensationsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.1 50 %	B112 Feldhecke	10	560 m ² (50 % aus 1.120 m ²)	0,80	4.480 WP	0- 20 %	3.580 - 4.480 WP
E.1 50 %	B215 extensiv genutztes Grünland brachgefallen	7	560 m ² (50 % aus 1.120 m ²)	0,80	4.480 WP	0- 20 %	3.580 – 4.480 WP
E.2	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	9.900 m ²	0,80	15.840 WP	0- 20 %	12.670 – 15.840 WP
E.3	V332 Wirtschaftsweg unversiegelt, bewachsen	3	980 m ²	0,80	2.350 WP	0- 20 %	1.880 – 2.350 WP
E.4	Bestehendes Gewerbegebiet		(1.600 m ²)	Kein zusätzlicher Eingriff			0 WP
E.5	Zukünftige Ausgleichsfläche		(3.600 m ²)	Kein Eingriff			0 WP
Fläche Eingriff neu gesamt:			12.000 m ²	Ausgleichserfordernis gesamt:			21.710 – 27.150 WP

Somit ist, abhängig vom konkreten Planungskonzept und den konkreten Flächenzuschnitten, ein Ausgleichsbedarf von ca. 21.700 bis 27.150 Wertpunkten erforderlich.

Der erforderliche Ausgleich für den vorbereiteten Eingriff kann somit voraussichtlich nahezu vollumfänglich im Änderungsumgriff erbracht werden.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

In einem ersten Schritt wurde die Unterbringung des Gewerbebedarfs auf bestehenden Flächen geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (überwiegend Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) und Größen (sowohl insgesamt als auch der Einzelflächen) nicht möglich. Dies gilt insbesondere, da ein nordwestlich angrenzender Produktionsbetrieb erweitert werden soll und hierfür ausschließlich direkt angrenzende Flächen in Frage kommen.

Weitere Standorte für neue Gewerbegebietsflächen wurden aufgrund der bereits bestehenden Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand, der bereits bestehenden Erschließung in Anbindung an den hier gegenständlichen Änderungsbereich und der bekundeten Erweiterungsabsichten eines Betriebe nicht geprüft. Zudem bestehen beim gegenständlichen Umgriff ein unmittelbarer Anschluss an die übergeordneten Verkehrsflächen und die erforderliche Flächenverfügbarkeit.

Weiter wurde die nur teilweise Überplanung der gegenständlichen Fläche geprüft (in direkter Nachbarschaft der ortsansässigen Firma, welche Erweiterungsabsichten bekundet hat). Aufgrund des ermittelten Bedarfs und der tatsächlichen Nachfrage unter den örtlichen Gewerbetreibenden nach Lagerflächen u. dgl., sowie vor dem Hintergrund einer auch stadträumlich sinnvollen sowie abgeschlossenen Planung soll jedoch die gesamte Fläche entwickelt werden.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine unmittelbaren Eingriffe. Entsprechend lassen sich daraus auch keine unmittelbar erforderlichen Überwachungsmaßnahmen ableiten.

Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind aufbauend auf dem Planungskonzept im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuarbeiten.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der bisher gültige Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm, Ortsbegehungen, die für die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 erarbeiteten Gutachten sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Aufbauend auf einer auf diesen Grundlagen erarbeiteten, Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Lediglich ein Bodengutachten lag nicht vor. Da die benachbarten Flächen jedoch bereits weitgehend bebaut sind, konnte davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung mit angemessenem Aufwand möglich ist. Eingriffe in das Grundwasser unterliegen ohnehin einem Genehmigungsvorbehalt, ggf. mit entsprechenden Auflagen. Somit können negative Auswirkungen auf das Grundwasser sicher ausgeschlossen werden.

Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten bzw. auf die in diesem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen wird. Die Gutachten sind dem Anhang zu entnehmen.

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 04.03.2025; 20 Seiten
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
Dipl.-Ing. Klaus Burbach, Landschaftsökologe; 01.07.2026; 24 Seiten
- Beurteilung elektromagnetischer Felder
Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Felix Martin; 17.03.2025; 13 Seiten
- Geräuschemissionskontingentierung, Prognose und Beurteilung Verkehrsgerausche, Dimensionierung des baulichen Schallschutzes
Steger & Partner GmbH, David Müller; 22.04.2026, 44 Seiten

C.12 Zusammenfassung

Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 162 „Gewerbegebiet Parsdorf, nördlich der Münchener Straße, östlich der Taxetstraße und Von-Myra-Straße“ geschaffen. Im Kontext der geplanten Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll die Weiterentwicklung lokaler Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Eine Sicherstellung dieses Ziels erfolgt auf einer Fläche von ca. 1,77 ha auf heute als „Flächen für die Landwirtschaft“ und ferner als Flächen für Ortsrandeingrünung dargestellten Flächen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden zukünftig Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO dargestellt. Um den im Rahmen der Änderung vorbereiteten Eingriff auszugleichen, werden im Änderungsbereich entsprechende Ausgleichsflächen dargestellt. Um eine angemessene Einbettung in die umgebende Landschaft sicherzustellen, ist hier eine „Ortsrandeingrünung“ vorgesehen. Darüber hinaus werden überregionale Leitungstrassen mit ihren Schutzzonen, Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie eine Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße und eine wichtige Radwegverbindung dargestellt.

Die Siedlungserweiterung ist mit unterschiedlichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

Der Änderungsbereich weist, auch aufgrund der Vorbelastung durch die Höchstspannungsfreileitung, nur eine geringe Habitatsignung auf; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch die geringfügige Veränderung der durch die Höchstspannungsfreileitung bereits beeinträchtigten Kulisse entstehen nur geringe Auswirkungen, die durch Vermeidungsmaßnahmen, Durchgrünung etc. gemindert werden. Somit sind für die Schutzgüter **Lebensräume und Arten sowie biologische Vielfalt** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Versiegelung von rund 1,56 ha Ackerflächen vorbereitet. Die Flächeninanspruchnahme wird durch die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung im Bereich von Ausgleichsflächen gemindert; insgesamt sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Fläche** zu erwarten.

Durch neue Gewerbeflächen gehen Bodenfunktionen und landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Die Auswirkungen werden durch die im Bereich von Ausgleichsflächen geplante Ortsrandeingrünung gemindert; insgesamt sind Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden** zu erwarten.

Durch die Versiegelung sind Auswirkungen auf Versickerung, Wasserrückhaltung und Oberflächenabfluss zu erwarten. Eingriffe in das Grundwasser sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes voraussichtlich nicht zu erwarten; insgesamt ergeben sich Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Wasser**.

Die bislang ackerbaulich genutzten Flächen, welche im Zuge des Vorhabens überbaut werden, haben aufgrund ihrer bisherigen Nutzung und Größe nur geringe Bedeutung hinsichtlich der Entstehung/Ableitung von Frischluft für das **Schutzgut Klima/Luft**. Eine geplante Ortsrandeingrünung im Bereich von Ausgleichsflächen trägt zur Abkühlung bei und vermindert negative Auswirkungen auf das Mikroklima. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund der im Bereich der Ausgleichsflächen geplanten Ortsrandeingrünung, der benachbarten Bestandsbebauung und einer Beeinträchtigung durch die bestehende Höchstspannungsfreileitung sind für das **Schutzgut Landschaftsbild** durch die vorliegende Bauleitplanung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich der in der Nachbarschaft bereits bestehenden Mischgebiets- und Gewerbenutzungen sowie der bestehenden Verkehrsbelastung, der einzuhaltenden Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie der nicht vorhandenen Erholungseignung der Flächen sind für das **Schutzgut Mensch** (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen keine Kultur- und Sachgüter. Durch eine Bebauung der Gewerbeflächen werden Sachgüter geschaffen. So sind für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** geringe Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt werden Auswirkungen des Eingriffes im Wesentlichen durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Sicherung einer angemessenen Eingrünung der Baugrundstücke im Bereich der Ausgleichsflächen
- Lärmschutz durch Geräuschkontingentierung

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	gering
Fläche	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Die Ausweisung und Erweiterung von Gewerbeflächen sind mit Eingriffen in den Boden verbunden, weshalb ein entsprechender Ausgleich benötigt wird. Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Die vereinfachte Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Es ist mit einem Eingriff auf ca. 12.000 m² heute unbebauter Fläche durch die Darstellung neuer Gewerbegebietsflächen zu rechnen. Hierfür wird ein Kompensationsbedarf von ca. 21.710 bis 27.150 WP erwartet.

C.13 Allgemeine rechtliche Grundlagen und Quellenangaben

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2025)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2024)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2026)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2026)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Weitere Quellen

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regierung von Oberbayern, Regionaler Planungsverband München, Regionalplan München – Region 14 (RP 14)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Vaterstetten, Online-Abfrage 06/2026

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Geologie/Boden, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, BayernAtlas – Denkmaldaten, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas - Natur, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm, ABSP-View & Daten, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas – Naturgefahren, Hochwasser, Online-Abfrage 06/2026
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas – Naturgefahren, Überschwemmungsgefahren, Online-Abfrage 06/2026

D Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren und dem Satzungsbeschluss ergänzt.