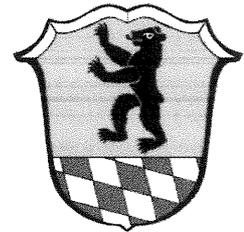

GEMEINDE PÄHL



Landkreis Weilheim-Schongau

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“

Fassung vom 31.01.2019

Projektnummer 17030

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



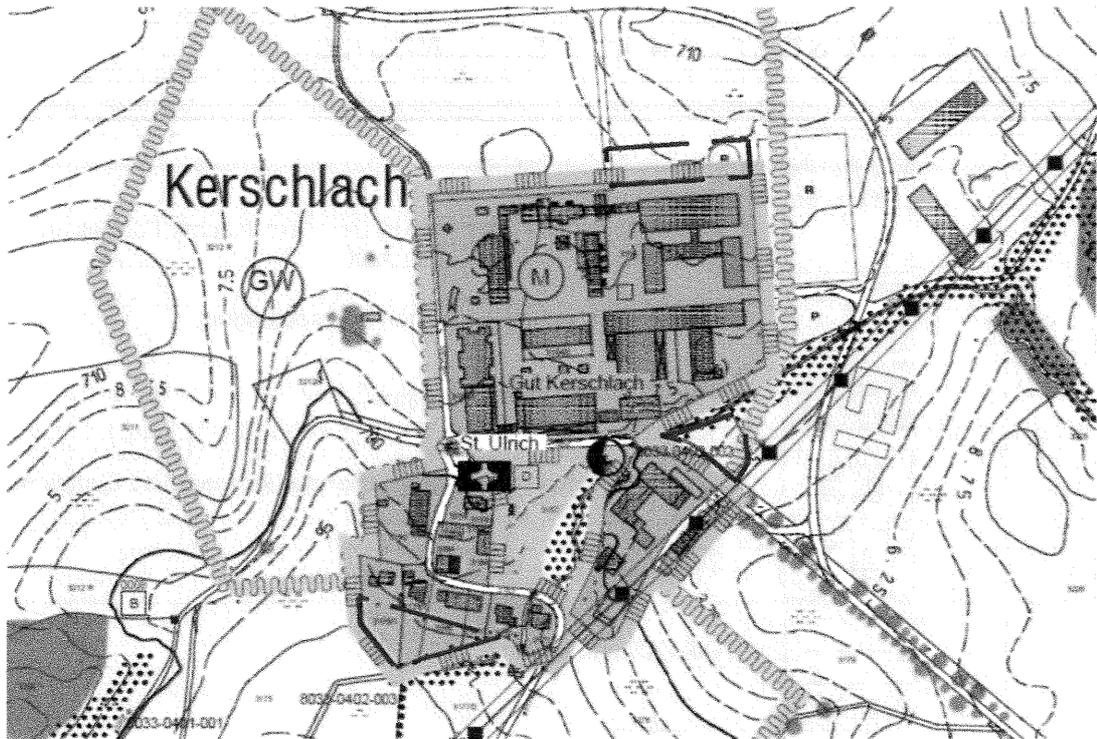
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Markus Seitz

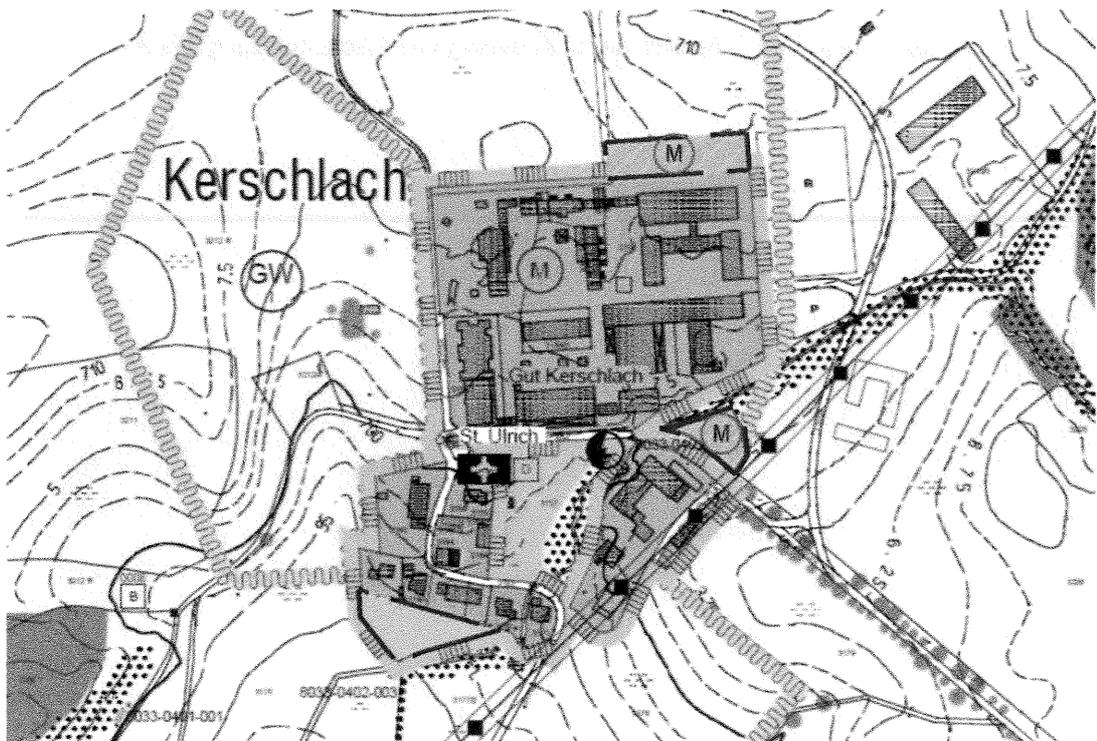
INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	PLANZEICHEN (AUSZUG) NACH WIRKSAMEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT ERGÄNZUNG	4
C)	VERFAHRENSVERMERKE	5
D)	BEGRÜNDUNG	7
1.	Anlass der Planung	7
2.	Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes	7
3.	Vorgaben, Planungsalternativen	8
4.	Planinhalt	8
E)	UMWELTBERICHT	10

A) PLANZEICHNUNG

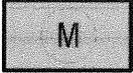
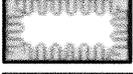
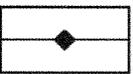
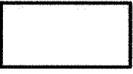


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (M 1: 5000) i. d. F. v. 16.01.2017



Ausschnitt aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

B) PLANZEICHEN (AUSZUG) NACH WIRKSAMEM FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN MIT ERGÄNZUNG

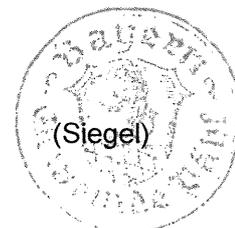
	Gemischte Bauflächen
	LSG Schutz des Hirschberges, des Kerschbacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft
	Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Elektrizität
	Oberirdische Leitungen
	Grünflächen
	Flächen für Landwirtschaft
	Baudenkmal
	Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

C) VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Rat der Gemeinde Pähl hat am 18.05.2017 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.10.2017 hat in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.10.2017 hat in der Zeit vom 16.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 beteiligt
- e) Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.09.2018 bis einschließlich 19.10.2018 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.09.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- f) Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019 erneut beteiligt.
- g) Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2019 bis einschließlich 20.03.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.02.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- h) Die Gemeinde Pähl hat mit Beschluss des Rats vom 04.04.2019 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 31.01.2019 festgestellt.

Pähl, den 07.05.19

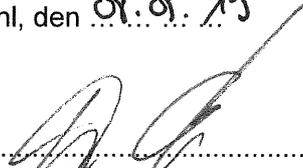

.....
Werner Grünbauer, 1. Bürgermeister

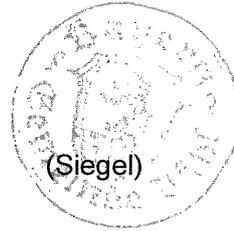


- i) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 07.05.19, AZ 6100.02 Sg. 40 Nr. 61 gem. § 6 BauGB genehmigt.

j) Ausgefertigt

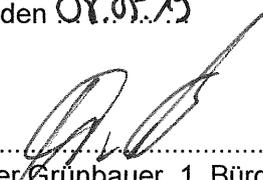
Pähl, den 01.05.19

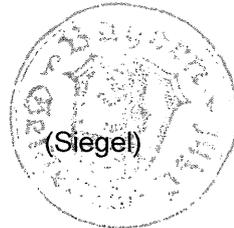

.....
Werner Grünbauer, 1. Bürgermeister



k) Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pähl wurde am 01.05.19... gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Pähl, den 01.05.19


.....
Werner Grünbauer, 1. Bürgermeister



D) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf für eine geringfügige bauliche Erweiterung des bestehenden Gutes nach Norden sowie eines landwirtschaftlichen Betriebes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ im Parallelverfahren soll dem Rechnung getragen werden.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. In einem Teilbereich nördlich des Gutes und einem kleinen Bereich südlich des Burgleitenbachs geht der Bebauungsplan jedoch nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hervor, weshalb die 5. Änderung veranlasst ist.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Flächen zukünftig als Grünflächen dargestellt. Hier ist der planerische Wille der Gemeinde eine Bebauung in zweiter Reihe zu verhindern und den südlichen Ortsrand zu bewahren.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Bebauungsaufstellung zum fünften Mal geändert.

2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Die Änderungsbereiche liegen rund 2,4 km nordöstlich des Ortsteils Pähl.

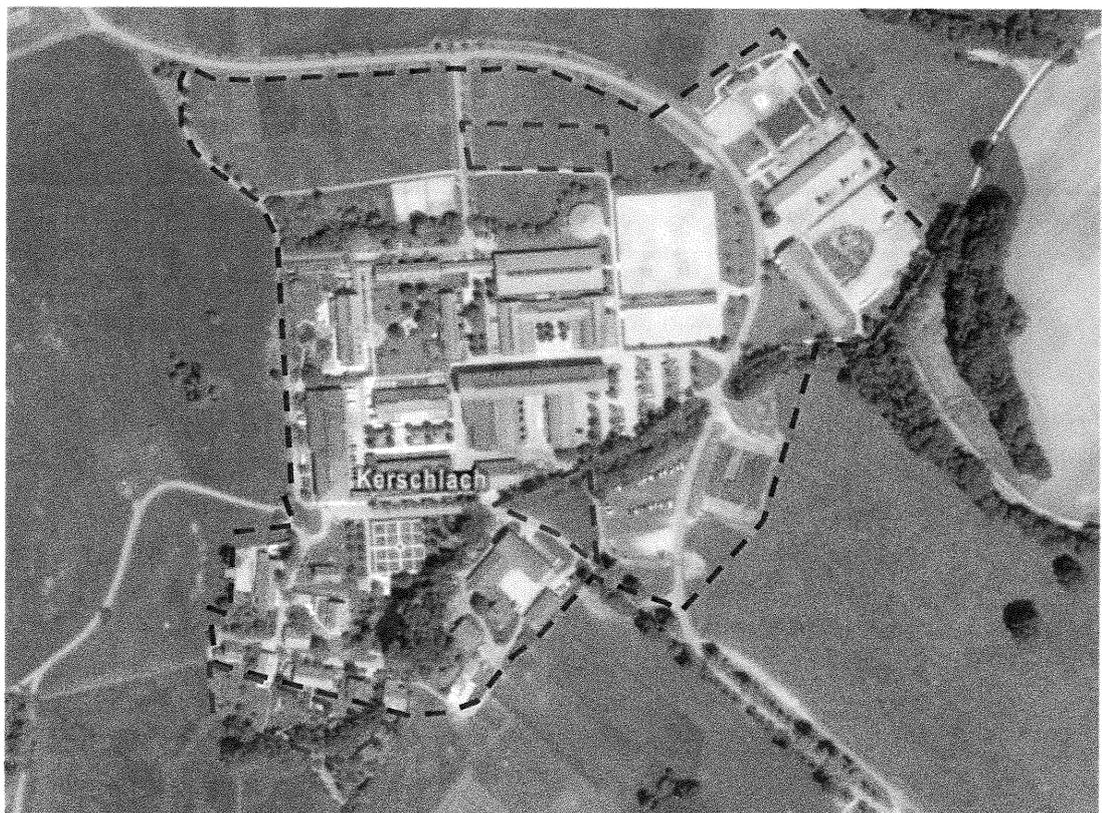


Abb. 1: Luftbild des Änderungsbereiches (grün), des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (rot) und dessen Umgebung, o. M. (Geobasisdaten: © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gut bzw. die Ortsteile Kerschlach und Pähl sind über die Bundesstraße 2 verkehrlich verbunden. Die Änderungsbereiche umfassen zwei Teilbereiche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ sowie eine Fläche südlich des Geltungsbereichs.

3. VORGABEN, PLANUNGSAalternativen

Die geringfügige Änderung spiegelt im Grundsatz die im Flächennutzungsplan verankerte Zielstellung wider. Die Flächen-Arrondierung umfasst einen Zuwachs von lediglich rund 0,26 ha gemischte Bauflächen, die ausschließlich einer Errichtung von Gebäuden für den Reitbetrieb bzw. der Landwirtschaft zur Verfügung stehen (Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes). Ein Teil davon im Nord-Osten ist bereits bebaut.

Das Gebiet liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2017 im Allgemeinen ländlichen Raum. Hier soll vorrangig Innenentwicklung erfolgen. Die zusätzlich dargestellten gemischten Bauflächen schließen an bereits bebaute Flächen an.

Gemäß Regionalplan der Region 17 Oberland liegt das Gebiet im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Die Änderung dient u. a. der Bestandssicherung landwirtschaftlicher Flächen und langfristigen Anpassungen der Nutzungen im Bereich des Gutes.

Da es sich bei der Plan-Änderung um die Schaffung geringer Erweiterungsmöglichkeiten konkreter landwirtschaftlicher Betriebe bzw. der Rücknahme von Bauflächen handelt, bestehen räumlich keine Alternativen. Grundsätzlich wäre es möglich die gemischten Bauflächen im Außenbereich zu belassen. Die Gemeinde möchte durch Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren diese Nutzungen allerdings in ihrem Maß (Höhenentwicklung) und Gestaltung (Dachform) begrenzen, weshalb ein Eingriff in den Außenbereich sinnvoll ist.

4. PLANINHALT

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl stellt für den Änderungsbereich im Norden sowie im Zentrum Flächen für die Landwirtschaft und im Süden gemischte Bauflächen dar.

Die Zielnutzung innerhalb der Änderungen sind im Norden und im Zentrum gemischte Bauflächen (für den Reitbetrieb bzw. die Landwirtschaft) und im Süden Grünflächen.

Durch die Änderung ist eine geringfügige Erweiterung des Reitbetriebs nach Norden bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes hin möglich. Im nördlichen Bereich ist beispielsweise die Errichtung von Stallungen oder Paddocks denkbar. Im zentral gelegenen Bereich ist der Bau von Lager- oder Maschinenhallen denkbar. Die Bereiche liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Schutz des Hirschberges, des Kerschlacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft“. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit der unteren Naturschutzbehörde die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des LSG

geprüft, dies ist im Rahmen eine Ausnahme möglich und im Rahmen der Ausführungsplanung zu beantragen.

Im Süden wird ein Bereich, der private Gärten umfasst, entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Somit wird eine nachträgliche Bebauung in zweiter Reihe, d. h. südlich der bestehenden Wohnbauten, verhindert.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

E) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. In dieser Umweltprüfung werden die Ziele der Flächennutzungsplanebene behandelt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Bereich des landwirtschaftlichen Gutes Kerschlach, dessen erste Gebäude im 11. Jahrhundert an diesem Standort errichtet wurden und das seither dort Bestand hat.

Um das Gut als Wohn-, Landwirtschafts- und Wirtschaftsstandort weiterhin wirtschaftlich betreiben und seinen Fortbestand sichern zu können, ist eine geringfügige Nachverdichtung sowie eine teilweise Umnutzung von bislang landwirtschaftlichen Gebäuden (u. A. Rinderhaltung) zu Wohngebäuden bzw. nicht störendem Gewerbe geplant. Im Änderungsbereich im Norden des Plangebietes soll möglicherweise ein Paddock gebaut werden. Südlich des Gutes, angrenzend an einen landwirtschaftlichen Betrieb, liegt eine derzeit als Grünfläche dargestellte Fläche, die künftig als gemischte Baufläche dargestellt wird. Im Süden werden private Gärten, die bislang als gemischte Bauflächen dargestellt sind, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Grünfläche ausgewiesen.

2.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan der Region Oberland (17)

Der Regionalplan der Region Oberland (17), verortet Gut Kerschlach teilweise in einem bestehenden Wasserschutzgebiet (Karte 2 - ‚Siedlung und Versorgung‘) sowie gänzlich in einem Landschaftsschutzgebiet (Karte 3 – ‚Landschaft und Erholung‘).

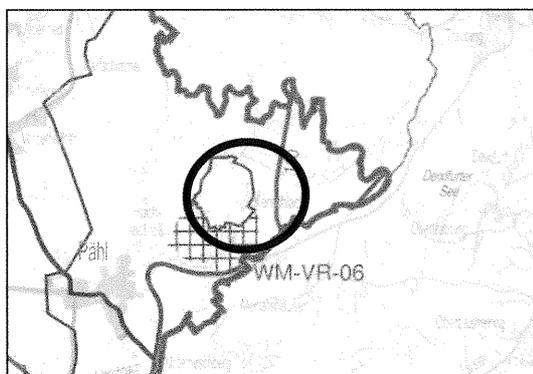


Abb. 2: Ausschnitte aus Karte 2, Regionalplan der Region Oberland (17), ohne Maßstab

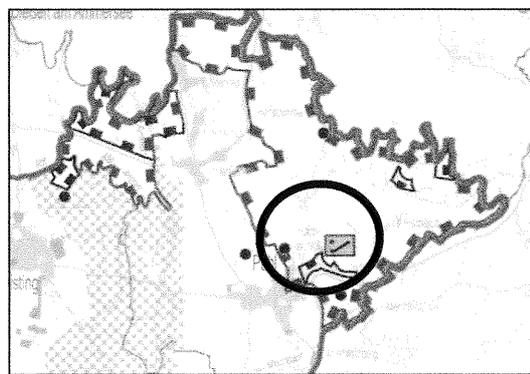


Abb. 3: Ausschnitte aus Karte 3, Regionalplan der Region Oberland (17), ohne Maßstab

Die für das Planvorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind in der Begründung unter Punkt 4.2 „Regionalplan der Region Oberland (17)“ aufgeführt.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl ist das Plangebiet im Süden als Gemischte Baufläche (M), im Norden als landwirtschaftliche Fläche und im mittig gelegenen Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt.

Im Norden soll ein bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellter Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden. Im mittig gelegenen Bereich wird eine Grünfläche in gemischte Baufläche umgewandelt. Im Süden wird ein bislang als Gemischte Baufläche (M) dargestellter Bereich (südlich des Bebauungsplanumgriffes) als private Grünfläche ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Schutzgebietsverordnungen

Über das Plangebiet erstreckt sich vollumfänglich das Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Hirschberges, des Kerschbacher Forstes und der anschließenden Moränenlandschaft“ (LSG-00209.01). Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wurde festgestellt, dass eine Ausnahme/Befreiung für Einzelbauvorhaben in Aussicht gestellt werden kann und die Bauleitplanung darstellbar ist.

Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See“ (ID 8033-371) liegt in ca. 150 m Entfernung des nördlichen Änderungsbereiches.

Darüber hinaus liegen keine weiteren nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vor.

Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern

Im Plangebiet sind Biotopflächen gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern vorhanden. Es handelt sich um einen von Bäumen und Sträuchern gesäumten Bach (Biotop-Nr. 8033-0402), der südlich des Ortsteiles in den Kerschbacher Weiher mündet.

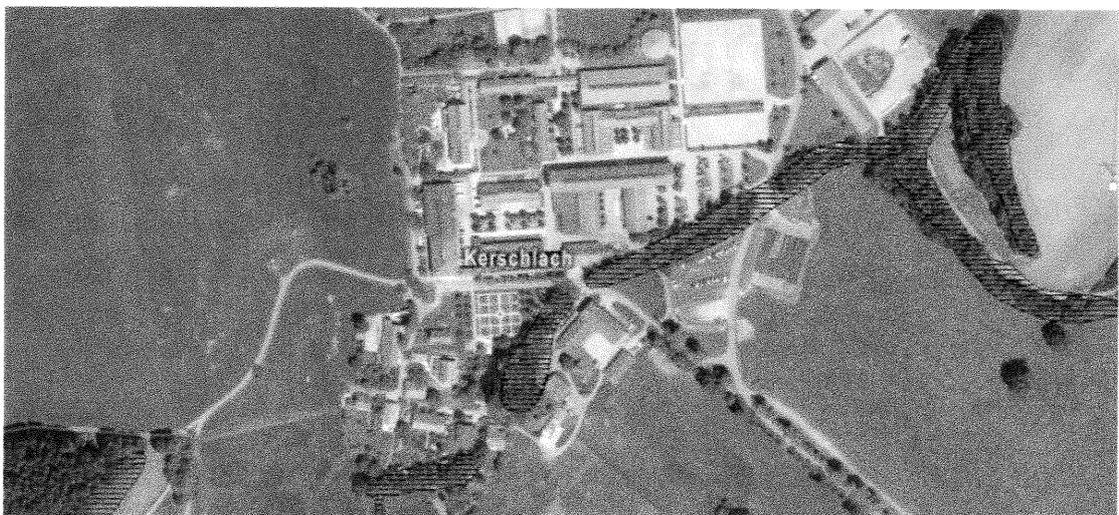


Abb. 4: Luftansicht des Hofguts mit Lage der Biotopflächen
(Digitales Orthophoto, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

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

Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt inmitten von landwirtschaftlichen Flächen, die insbesondere als Pferdekoppeln oder zur Mahd genutzt werden. Im Norden, Osten und Westen schließt sich an diese Freiflächen der Kerschbacher Forst an, während die Waldflächen im Süden eine verstreute Struktur aufweisen. Hier befinden sich der Kerschbacher Weiher und weitere landwirtschaftliche Flächen sowie ein südwestlich gelegener Golfplatz.

Der Kerschbacher Forst übt als Kaltluftentstehungsgebiet eine wichtige klimatische Funktion aus. Die Täler und Freiflächen zwischen den bewaldeten Flächen der Ortschaften sollten als Kaltluftschneisen für die Frischluftzufuhr in ausreichendem Maße freigehalten werden. Diese Grünland- und Ackerflächen stellen zudem infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung ebenfalls Kaltluftentstehungsgebiete dar und beeinflussen den Luftaustausch der Umgebung positiv. Das Gelände fällt von maximal etwa 704 m ü. NN. in der Mitte des Kerschbacher Forstes nach Osten zum Starnberger See auf etwa 580 m ü. NN., nach Westen zum Ammersee auf etwa 530 m ü. NN. und nach Süden bis Weilheim auf 560 m ü. NN. ab.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu einer temporär erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Staub kommen.

Die Bestandsgebäude stellen eine Beeinträchtigung des Mikroklimas dar. Aber die dadurch auftretenden klimatischen Aufheizungseffekte sind in der Summe von geringer Erheblichkeit und aufgrund des Umfelds von geringer Bedeutung.

Der geplante Umbau und die Umnutzung von einzelnen Gebäuden sowie die geringfügige Erweiterung des Guts im Norden bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes führen anlagebedingt zu keinen weiteren erheblichen negativen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas. Die klimatische Funktion des Kerschbacher Forstes als wichtiger Frischluftlieferant bleibt aufrechterhalten.

Der Kerschbacher Forst ist von der Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Es bestehen **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.

Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die Bodenübersichtskarte des Nationalatlas Bundesrepublik Deutschland (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe) gibt für das Plangebiet Parabraunerde, Braunerde und Pararendzina aus lehmig-sandigen, kalkhaltigen Moränenablagerungen an.

In einem kleinen Teilbereich westlich des Planungsgebietes sowie im daran angrenzenden Gebiet treten humusreiche und organische Moorböden (hier: Niedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor) auf. Im Hinblick auf die sehr wichtigen Funktionen im Naturhaushalt, unter anderem als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere sowie als Kohlenstoffsенke für klimaschädliche Gase, sind organische Böden vor baulicher Nutzung zu bewahren.

Es ist von keiner Vorbelastung der Böden auszugehen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Vorranggebiet oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Realisierung von Vorhaben kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten) zu weiteren Bodenversiegelungen.

Die humusreichen und organischen Moorböden werden nicht als Bauflächen festgesetzt.

Die versiegelten und überbauten Bereiche stehen nicht mehr als Lebensraum für Tiere und Pflanzen oder als Wasserfilter zur Verfügung.

Bedeutsame betriebsbedingten Belastungen des Bodens sind nicht zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (Ebene des Bebauungsplanes). Hierzu gehört die Herstellung geplanter Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasengitter, Schotterrasen), wodurch die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen gemindert wird.

Bewertung:

Die Umweltauswirkungen sind mit **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Ein Datenabruf beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) hat ergeben, dass sich der gesamte Planumgriff außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen befindet.

Es ist jedoch ein Wasserschutzgebiet gemäß dem Regionalplan der Region Oberland (17) von der Planung betroffen. Im Flächennutzungsplan ist dieses als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung dargestellt. Teile des Änderungsbereiches liegen in der Trinkwasserschutzzone III (TWS 3).

In diesem Zusammenhang wird auf die „*Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über das Wasserschutzgebiet in Kerschlach, Gemeinde Pähl, für die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Tutzing, Landkreis Starnberg, und des Ortsteils Kerschlach, Gemeinde Pähl, Landkreis Weilheim-Schongau*“ mit Stand vom 31.05.2000, zuletzt geändert mit Verordnung vom 09.01.2017, verwiesen.

Gemäß dieser ist u. a. folgendes in der Schutzzone III nicht zulässig:

- Errichtung oder Erweiterung befestigter Dungstätten
- Errichtung von Stallungen (ausgenommen Anlagen, die eine bestimmte Anzahl an Dungeinheiten nicht überschreiten)
- Beweidung
- Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche (ausgenommen Bodenarbeiten im Rahmen der ordnungsgemäßen land- und forstwirtschaftlichen Nutzung)
- Errichtung und Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen (ausgenommen beschränkt-öffentliche Wege, Eigentümerwege und Privatwege bei breitflächigem Versickern des abfließenden Wassers)
- Sportanlagen (verboten ohne Abwasserentsorgung über eine dichte Sammelentwässerung)
- Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen ohne Einhaltung der Auflagen

Allgemein ist Bebauung in der Schutzzone III verboten. Davon ausgenommen sind jedoch bereits bebaute Bereiche, die Füllung vorhandener Baulücken, der An- oder Umbau und/oder der Ersatz für vorhandenen Altbestand. **Entsprechende Nachweise der Vereinbarkeit der Planung mit der Schutzgebietsverordnung sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen.**

Im Plangebiet befindet sich außerdem ein Bachlauf.

Auswirkungen:

Grundsätzlich ist zu prüfen, unter welchen Auflagen und Ausnahmeregelungen die geplante Bebauung in der Schutzzone III errichtet werden kann. Weitere Baumaßnahmen fallen nach aktuellem Informationsstand in den An- oder Umbau und/oder Ersatz für vorhandenen Altbestand.

Die durch das Planvorhaben zulässige Neuversiegelung von Flächen ist gering, wodurch die Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit der Erhöhung des Oberflächenabflusses, vernachlässigbar ist. Aufgrund des hohen Anteils an privaten Grünflächen (Pferdekoppeln, begrünter Innenhof, Klostergarten, Privatgärten),

des kleinen Weihers, des Bachlaufs sowie der zu einem großen Teil wasserdurchlässig angelegten Parkplätzen im Osten und der Außenreitanlagen kann das unverschmutzte Niederschlagswasser überwiegend innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Zudem wird im Bereich des Gutes das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Grauwasseranlage gesammelt und kann zur Bewässerung der Koppeln genutzt werden.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als gering einzustufen, da die ermöglichte zusätzliche Versiegelung **gering** ist. **Die Vereinbarkeit von Neubauten mit der Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen der Ausführungsplanung nachzuweisen.**

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestandsaufnahme:

Gut Kerschlach wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Tierhaltung, Reiterhof). Es befinden sich vereinzelt Gehölze in den Innenhöfen und auf dem östlich gelegenen Parkplatz. Dichter Gehölzbestand wächst uferbegleitend im Bereich des Bachlaufs und kleinen Weihers, in den Gärten sowie im Norden des Gebietes.

Bei dem Bach handelt es sich um ein amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 8033-0402).

Das Plangebiet liegt gänzlich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG-00209.01).

Darüber hinaus liegen keine weiteren nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie vor.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu temporären Störungen der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen kommen.

Anlagebedingt kann es durch Bebauung und Versiegelung zu einem Verlust von potentiellern Nahrungshabitat kommen. Die als Pferdekoppeln genutzten Flächen sowie die Grünfläche, auf denen evtl. bauliche Anlagen errichtet werden sollen, weisen nur eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Als Nahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes sind sie nur von geringer Bedeutung.

Die durch die Änderung zulässige Neuversiegelung von Flächen ist im Verhältnis zum gesamten räumlichen Umfang des Gebietes gering, wodurch der Lebensraumverlust als geringfügig einzustufen ist.

Vermutlich müssen einzelne Gehölze entfernt werden. Die Entnahme der Gehölze darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10 bis 28.02 des Folgejahres erfolgen. Falls die Entnahme von Gehölzen außerhalb dieses Zeitraumes unumgänglich ist, ist dies mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das Vorhaben steht dem besonderen Schutzzweck des Biotops nicht entgegen.

Bewertung:

Wenn die Auflagen zur Gehölzabholzung beachtet werden, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume mit **geringer** Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Gut wird umgeben von Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen. Ringsum befinden sich in 20 m bis 800 m Entfernung Waldflächen, die im Süden von Freiflächen durchsetzt sind.

Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben sind keine negativen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Änderungsbereiche schließen an vorhandene Gebäude an und zerschneiden damit den Landschaftsraum nicht weiter.

Bewertung:

Es sind **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Derzeit werden die umgebenden Flächen überwiegend durch den landwirtschaftlichen Betrieb und für den Reitsport genutzt. Auf Grund dieser Nutzung bietet Gut Kerschlach Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung.

Weitere Naturräume bietet der nahegelegene Kerschbacher Forst.

Emissionen gehen von der ca. 900 m Luftlinie entfernten Bundesstraße 2 und vom Betrieb des Gutes selbst aus.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nicht im Änderungsbereich FNP) befindet sich Wohnbebauung, insbesondere im Süden des Plangebietes.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporär einwirkenden Lärmbelastungen, Staubimmissionen und Erschütterungen kommen.

Es entstehen geringe bauliche Erweiterungsflächen.

Der erholungsrelevante Freiraum wird durch zukünftige Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt.

Bewertung:

Durch die Planänderung wird die Naherholungsfunktion (Erweiterung des Reitbetriebes möglich) **gestärkt**.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

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

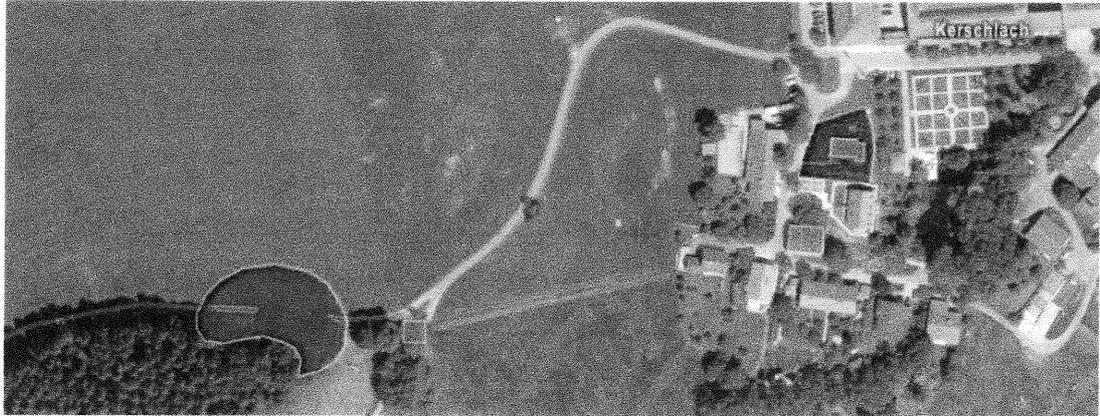


Abb. 5: Luftansicht des Hofguts mit Lage der Denkmäler
(Digitales Orthophoto, © 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Außerhalb des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte katholische Kirche St. Ulrich (Baudenkmal D-1-90-138-25) und im Bereich der Kirche gibt es untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde (Bodendenkmal D-1-8033-0201).

Etwa 20 m südlich der Kirche steht ein denkmalgeschütztes Bauernhaus, dessen Kern im Jahr 1657 errichtet wurde (Baudenkmal D-1-90-138-26).

Darüber hinaus befinden westlich des Plangebiets in ca. 120 m Entfernung ein Wegekreuz (Baudenkmal D-1-90-138-27) und in ca. 150 m Entfernung Körpergräber aus der späten römischen Kaiserzeit (Bodendenkmal D-1-8033-0008).

Auswirkungen:

Die außerhalb des Plangebietes liegenden Denkmäler sind nicht betroffen.

Stößt man innerhalb des Plangebietes auf weitere, noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle München, mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Bewertung:

Es sind **keine** Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die planbedingte Versiegelung von Flächen sowie die Entfernung einzelner Gehölze unterbleiben.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche im Norden würde weiterhin als Pferdekoppeln landwirtschaftlich genutzt werden, die mittig gelegene verbliebe als Grünlandbrache.

Umnutzung, Umbau sowie die geringfügige Erweiterung zum Zwecke des langfristigen Erhalts und der Wirtschaftlichkeit des Hofguts und des landwirtschaftlichen Betriebes würden unterbleiben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes

Diese werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu weiteren in Anlage 1 Nr. 2 BauGB aufgeführten Themen zu erwarten.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die geplanten Erweiterungen schließen an einen bestehenden Ortsteil mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Andere Standortalternativen sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Minderung des betrieblichen Verkehrsaufkommens aus aktueller Sicht nicht vorhanden.

Die unter Pkt. 2 des Umweltberichtes genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen eventuell sogar verhältnismäßig niedrig.

Monitoring

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

Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Gut Kerschlach“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfa-den
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auf-lage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprü-fung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Bi-otopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodenin-formationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pähl i. d. F. v. 30.10.2014
- Regionalplan der Region Oberland (17)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- eigene Erhebungen

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Pähl möchte mit der Änderung des Flächennutzungsplanes eine ge-ringfügige Erweiterung des Hofguts sowie eines landwirtschaftlichen Betriebes er-möglichen. Dies dient zum Zwecke der Sicherung des Fortbestandes des Guts und der Landwirtschaft.

Es ist die Errichtung von Pferdeboxen im Norden bzw. von Lager- oder Maschinen-hallen geplant.

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

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima / Luft	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Arten / Lebensräume	gering
Landschaft	keine
Mensch	gering
Kultur- und/ Sachgüter	keine

Durch die nur geringfügige bauliche Veränderung des Bestands sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft gering.

Auf einer Fläche von ca. 2.600 m² ist die Errichtung von Pferdeboxen und Paddocks bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden vorgesehenen, die den Boden voraussichtlich vollständig versiegeln, wodurch die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft werden.

Da der Änderungsbereich zu Teilen in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes liegt, muss die Vereinbarkeit von Neubauten in diesem Bereich im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Möglicherweise werden einzelne Gehölze für Bauvorhaben entfernt. Wenn dabei die Auflagen zur Gehölzrodung beachtet werden, sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume mit geringer Erheblichkeit zu bewerten.

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering zu bewerten. Die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der zulässigen Nutzungen wurde auf Ebene des Bebauungsplanes nachgewiesen.

Durch das Vorhaben wird die ortsnahe Erholung gestärkt.

Mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.