



## **Markt Markt Indersdorf**

### **5. Änderung des Flächennutzungsplanes „Niederroth – Richtung Kreut“**

## **Umweltbericht**

(Entwurf zum Planstand vom 29.07.2026)

Auftraggeber:



Markt Markt Indersdorf  
Marktplatz 1  
85229 Markt Indersdorf

Auftragnehmer:



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
CLAUDIA ZECH FRANK KARRER

Wieningerstr. 1a  
85221 Dachau  
Tel.: 081 31 / 292 88-60  
Fax: 081 31 / 292 88-66  
Bearbeitung: F. Karrer / H. Kirchmayr

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                            |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| 1.1      | Kurzdarstellung Planungsinhalt                                                             | 4         |
| 1.1.1    | Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)                         | 5         |
| 1.1.2    | Geplante Flächennutzungsplan-Änderung                                                      | 6         |
| 1.2      | Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung                                      | 6         |
| 1.2.1    | Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern                                                    | 7         |
| 1.2.2    | Regionalplan                                                                               | 7         |
| 1.2.3    | Sonstige Fachplanungen                                                                     | 9         |
| <b>2</b> | <b>Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens</b> | <b>9</b>  |
| 2.1      | Schutzgut Arten und Lebensräume                                                            | 9         |
| 2.1.1    | Derzeitige Nutzung                                                                         | 9         |
| 2.1.2    | Schutzgebiete und Biotop                                                                   | 10        |
| 2.1.3    | Tiere und Pflanzen / Besonderer Artenschutz                                                | 10        |
| 2.1.4    | Biologische Vielfalt                                                                       | 11        |
| 2.2      | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Erholung / Lärm / Sonstiges)                  | 12        |
| 2.3      | Schutzgut Boden                                                                            | 12        |
| 2.4      | Schutzgut Fläche                                                                           | 13        |
| 2.5      | Schutzgut Wasser                                                                           | 14        |
| 2.5.1    | Grundwasser                                                                                | 14        |
| 2.5.2    | Oberflächengewässer                                                                        | 14        |
| 2.6      | Schutzgut Lokalklima / Luft                                                                | 15        |
| 2.7      | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild                                                        | 15        |
| 2.8      | Kultur- und Sachgüter                                                                      | 16        |
| 2.9      | Sonstige Umweltbelange: Abfälle, Abwasser                                                  | 16        |
| 2.10     | Wechselwirkungen                                                                           | 16        |
| <b>3</b> | <b>Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes</b>                                  | <b>16</b> |
| 3.1      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                               | 16        |
| 3.2      | Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                          | 17        |
| 3.3      | Planungsalternativen                                                                       | 17        |
| <b>4</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>                                             | <b>19</b> |
| <b>5</b> | <b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen / Zusätzliche Angaben</b>        | <b>20</b> |
| <b>6</b> | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>                                             | <b>20</b> |

## 1 Einleitung

Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Um erhebliche Auswirkungen der von der Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigten Planung auf Natur und Landschaft abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung erforderlich. Die Ergebnisse der Umweltprüfung fließen in das Abwägungsergebnis ein und werden im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes dargelegt, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Marktgemeinde Markt Indersdorf ermittelt wurden.

### 1.1 Kurzdarstellung Planungsinhalt

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf beabsichtigt die Ausweisung eines Gebietes am südlichen Ortsrand von Niederroth, in dem ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen soll. Zwei ortsansässige Betriebe in Niederroth möchten ihre Betriebsstandorte dorthin verlagern, um zum Einen die Produktionsstätte zu erweitern (Bäckerei) und zum Anderen bisher verteilte Stand- und Lagerorte an einem neuen Betriebsstandort zusammenzuführen (Landschaftsbaubetrieb).

Am 28.06.2023 wurde vom Marktgemeinderat der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans 94 "Niederroth - Richtung Kreut" noch mit einem kleineren Umgriff gefasst. Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der Ausarbeitung der Planunterlagen erweitert, am 22.10.2025 erfolgte der Beschluss zur Billigung und frühzeitigen Auslegung und Veröffentlichung der Planung. Da der Bereich im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist eine Änderung erforderlich um die Flächen bauplanungsrechtlich vorzubereiten.

Die Fläche am Südrand des Ortsteiles Niederroth hat eine Größe von ca. 3,5 ha. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung schließt südlich an bestehende Wohnbebauung und westlich an die Staatsstraße St 2050 an. Im Westen und Süden grenzen Ackerflächen an das im Bestand überwiegend als Acker genutzte Plangebiet an.

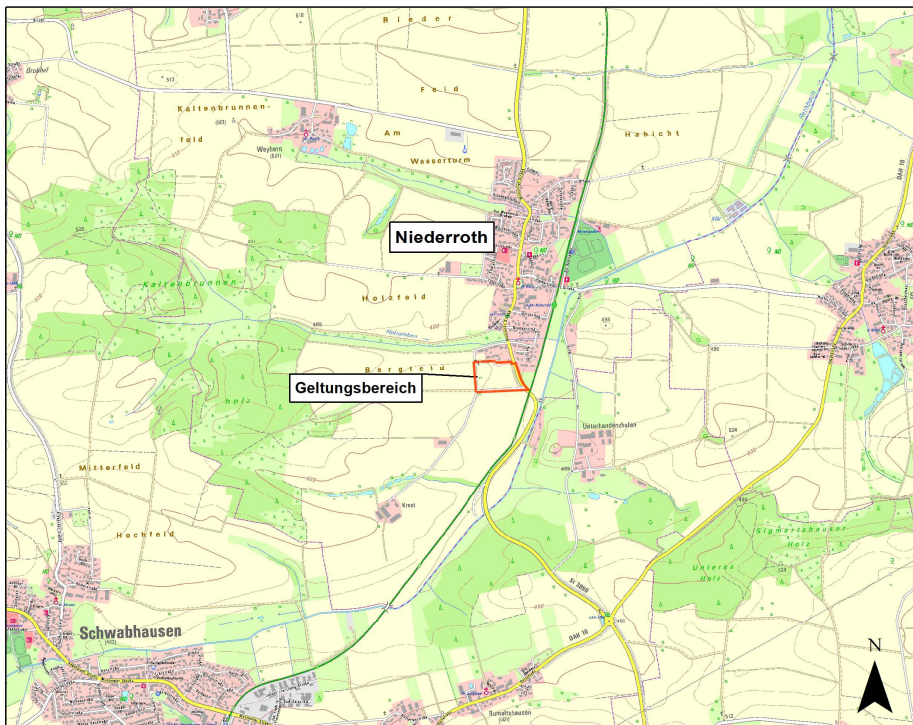


Abb. 1: Lage im Raum  
 Digitale Ortskarte DOK: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten von der Gemeinde 2023

### 1.1.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP)

Die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes der Marktgemeinde Markt Indersdorf wurden in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. Im bislang rechtswirksamen Stand des FNP stellen sich die zu ändernden Bereiche wie folgt dar:

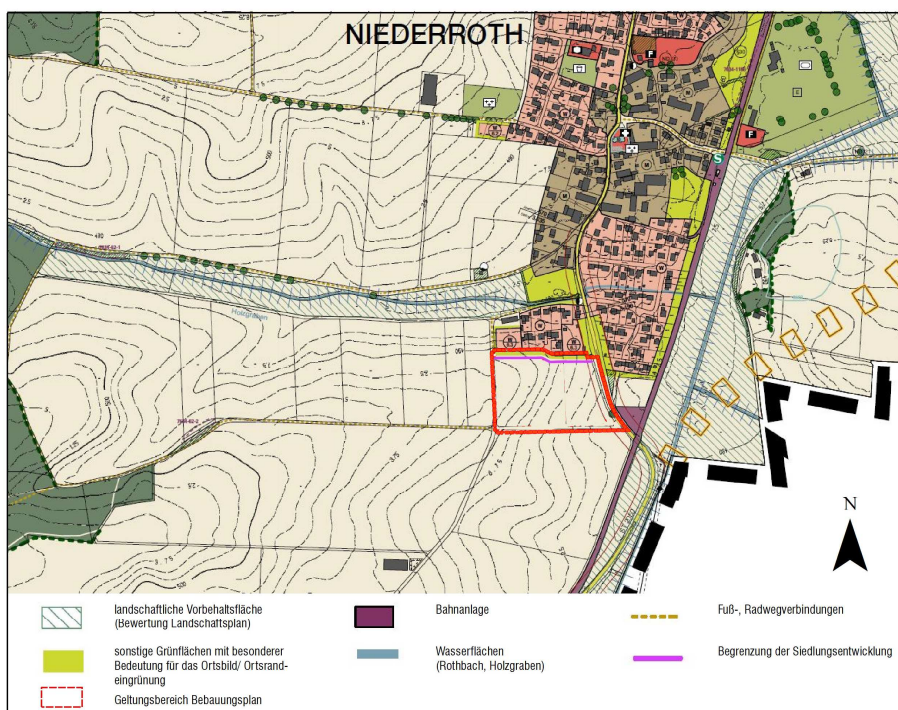


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Stand Juli 2018)

Das Plangebiet ist im FNP überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (beigefarben) dargestellt. Am Nordrand der Änderungsfläche ist ein Grünstreifen als „Sonstige Grünfläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / Ortsrandeingrünung“ ausgewiesen. Daran südlich angrenzend ist eine Linie „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ (lila) enthalten. Am östlichen Rand ist ein Einzelgehölz auf der Straßenböschung dargestellt.

Im Umgriff der Änderungsfläche sind im Wesentlichen Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Wohnbauflächen dargestellt. Entlang des Holzgrabens nördlich des Vorhabensgebietes ist dessen Auenbereich als landschaftliche Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Ein Teil der Straße nach Kreut und weitere landwirtschaftliche Wege sind als Fuß- und Radwegeverbindungen dargestellt. Östlich der St 2050 verläuft die Bahnlinie und der Auenbereich des Rothbaches. Dieser ist ebenfalls als landschaftliche Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

### 1.1.2 Geplante Flächennutzungsplan-Änderung

Der südwestliche Teil der FNP-Änderungsfläche soll auf ca. 1,2 ha als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden. Daran angrenzend sind auf ca. 1,2 ha gemischte Bauflächen (M) und nördlich davon auf ca. 0,4 ha Wohnbauflächen (W) vorgesehen. Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Gebietsgrenze werden sonstige Grünflächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild / zur Ortsrandeingrünung auf ca. 0,5 ha ausgewiesen. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung auf ca. 0,2 ha vorgesehen.

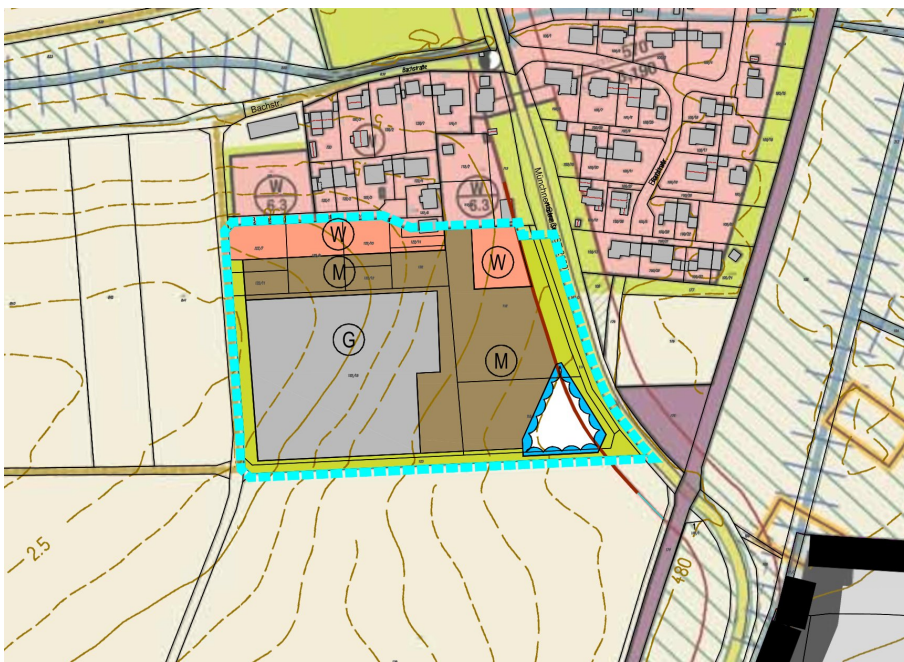


Abb. 3: 5. Flächennutzungsplanänderung

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes sind v. a. den entsprechenden Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetze, Klimaschutzgesetz, u. a.), dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, dem Regionalplan München sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis zu entnehmen.

Die EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur (EU 2024/1991) ist seit August 2024 in Kraft und gilt unmittelbar. Bis zum 1. September 2026 müssen alle EU-Mitgliedstaaten die Entwürfe ihrer nationalen Wiederherstellungspläne an die EU-Kommission übermitteln. In diesen Plänen legen sie Maßnahmen zur Wiederherstellung degradierter Ökosysteme fest. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa langfristig zu erhalten, Lebensgrundlagen zu sichern, Böden

fruchtbar zu halten, Flüsse zu renaturieren und die Widerstandsfähigkeit der Natur gegenüber dem Klimawandel zu erhöhen. Es sollen grundsätzlich Maßnahmen in allen Ökosystemen ergriffen werden, insbesondere für städtische Ökosysteme sind konkrete Vorgaben zur Vermeidung von Verschlechterungen in der Verordnung genannt. Das Plangebiet in Niederroth ist jedoch nicht als städtisches Ökosystem abgegrenzt. In Bezug auf die konkrete Umsetzung der Verordnung bestehen aktuell noch größere Kenntnislücken. Daher sind sowohl das weitere Umsetzungsgeschehen als auch Vorgaben durch die Bundesebene zu verfolgen und abzuwarten.

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) stellt das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns dar. Nach den Angaben des LEP Bayern (Stand 2023) liegt die Marktgemeinde Markt Indersdorf im „Allgemeinen ländlichen Raum“ in der Region 14 (München). Die allgemeinen Grundsätze und Ziele des LEP u. a. für solche Räume werden in der Regionalplanung konkretisiert. Weitere speziell für Markt Indersdorf geltende Vorgaben sind im LEP nicht enthalten.

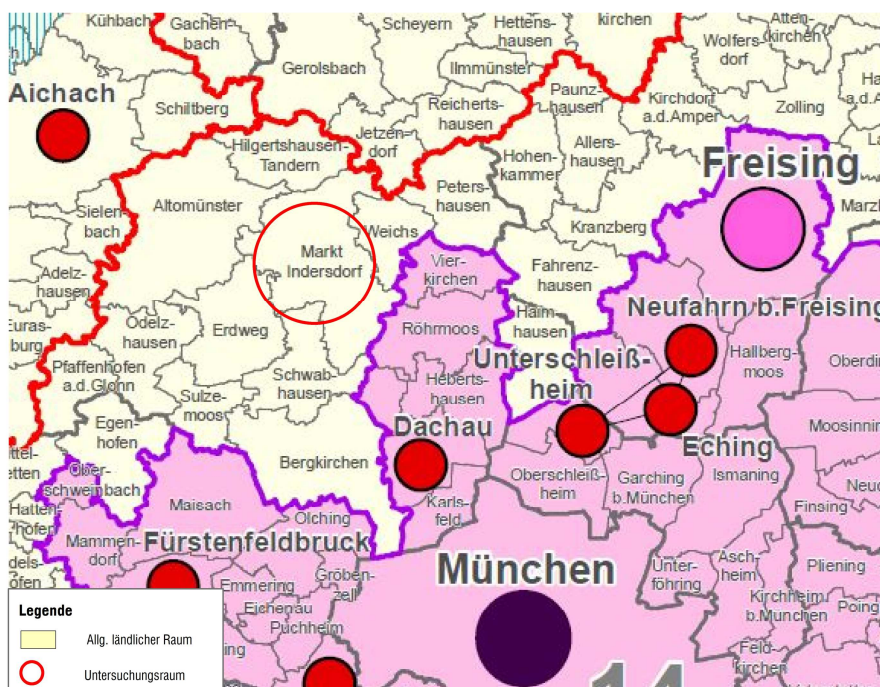


Abb. 4: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023: Auszug Anhang 2 Strukturkarte

### 1.2.2 Regionalplan

In folgendem Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region 14 sind die Planaussagen für den südlichen Teil des Markt Indersdorfer Gemeindegebietes dargestellt. Für den eigentlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist demnach keine Information enthalten. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an die orangefarbene Darstellung der „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche“ an. Östlich der Bahnlinie zieht sich entlang der Rothbachaue ein Teil des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 05.10 „Gewässersystem südlich der Glonn“ (grüne Kreuzschraffur). Dieses Vorbehaltsgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

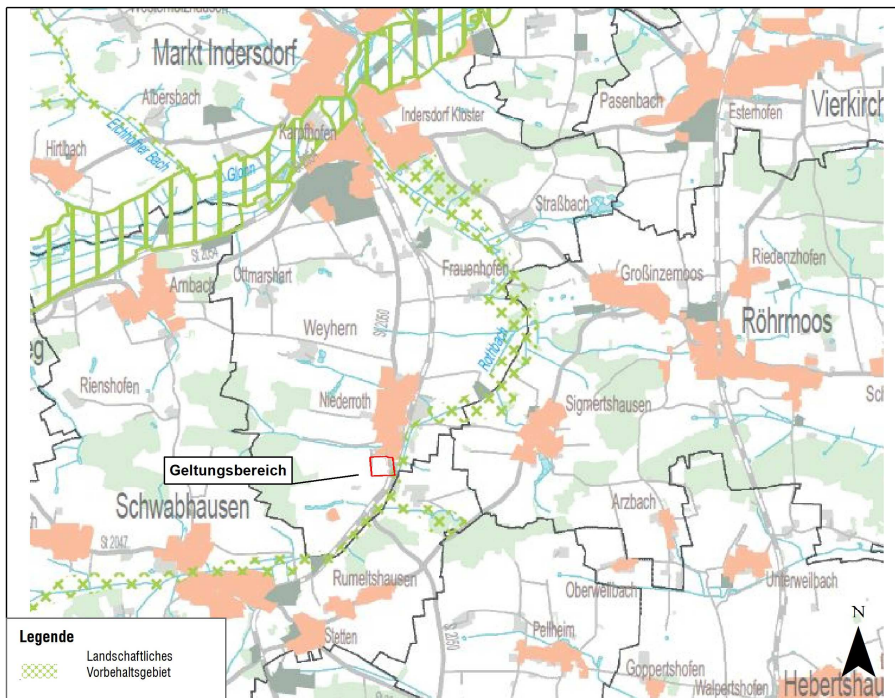


Abb. 5: Regionalplan Region 14, München, Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“  
 Regionaler Planungsverband München (Stand 25.02.2019)

In folgendem Ausschnitt des Regionalplans ist neben der S-Bahnstrecke mit dem Haltepunkt Niederroth eine Biotopverbundachse entlang des Rothbachtals als Teil eines regionalen Biotopverbundsystems erkennbar (schwarze Strichlinie). Der regionale Biotopverbund ist gemäß Ziel Z 1.3.3 des Regionalplans nicht durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturvorhaben zu unterbrechen. Diese Biotopverbundachse ist durch die Planung nicht betroffen.

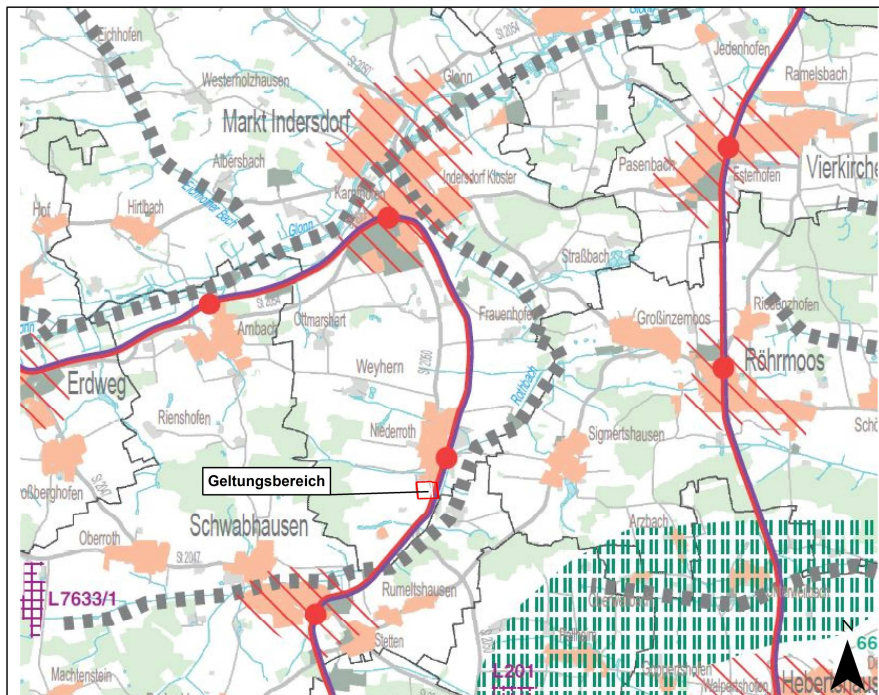


Abb. 6: Regionalplan Region 14, München, Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“  
 Regionaler Planungsverband München (Stand 25.02.2019)

Da mit der Neuausweisung nicht in die östlich der Bahnlinie liegende Rothbachaue eingegriffen wird, ergeben sich zusammenfassend keine einschränkenden Vorgaben für die vorliegende FNP-Änderung.

### 1.2.3 Sonstige Fachplanungen

Im **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)** für den Landkreis Dachau ist die benachbarte Rothbachaue als Teil des Fließgewässerverbundes im Tertiärhügelland (Z.3) dargestellt. Der Bereich ist durch die Planung jedoch nicht berührt. Ansonsten sind für den FNP-Änderungsbereich keine gesonderten Aussagen getroffen.

## 2 Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

### 2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### 2.1.1 Derzeitige Nutzung

Das nachfolgend dargestellte Luftbild gibt einen Eindruck der derzeitigen Nutzung des Plangebietes: die Flächen sind größtenteils unbebaut und werden landwirtschaftlich intensiv genutzt (Acker). An den Außengrenzen sind versiegelte Verkehrsflächen vorhanden: die Staatstraße St2050 im Osten und die Straße nach Kreut im Westen. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Verbindungsstraße von der Staatstraße St2050 zur Straße nach Kreut liegt im Süden noch innerhalb des Änderungsbereiches. Neben wenigen Einzelbäumen entlang der Straßen im Westen und Süden sind auf den beiden Straßenböschungen der Staatsstraße im Osten längere Baumreihen im Straßenbegleitgrün vorhanden.

An den westlichen und südlichen Gebietsrändern schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an, nördlich und nord-östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung.

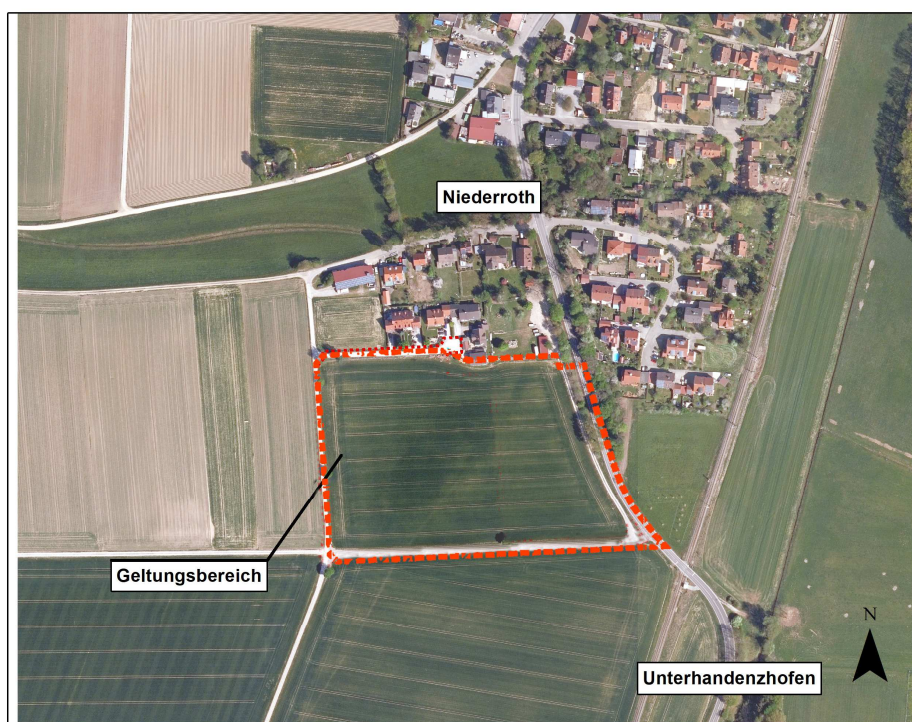


Abb. 7: Luftbild mit Geltungsbereich

Bildnachweis: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, erhalten von der Gemeinde 2021

Der größtenteils als Acker intensiv genutzte Teil des Geltungsbereichs kann als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft werden, da er eine geringe Eignung als Lebensraum für wildlebende Tier-

und Pflanzenarten aufweist. Die Einzelbäume und Baumreihen aus standortheimischen Arten sind jedoch Strukturen mit mittlerer und teilweise sogar hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 2.1.2 Schutzgebiete und Biotope

Im Plangebiet liegen keine geschützten Nass- oder Trockenstandorte (gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG) und keine sonstigen Schutzgebiete nach dem Bayerischen oder Bundes-Naturschutzgesetz. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und in der Umgebung ebenfalls nicht vorhanden. Gleiches gilt für Fundorte der Artenschutzkartierung Bayern (ASK).

Eine Übersicht über die nächstgelegenen Biotope und Arten-Fundorte gibt die folgende Abbildung. Sie liegen alle in deutlicher Entfernung (mindestens 500 m) vom Vorhabensgebiet.

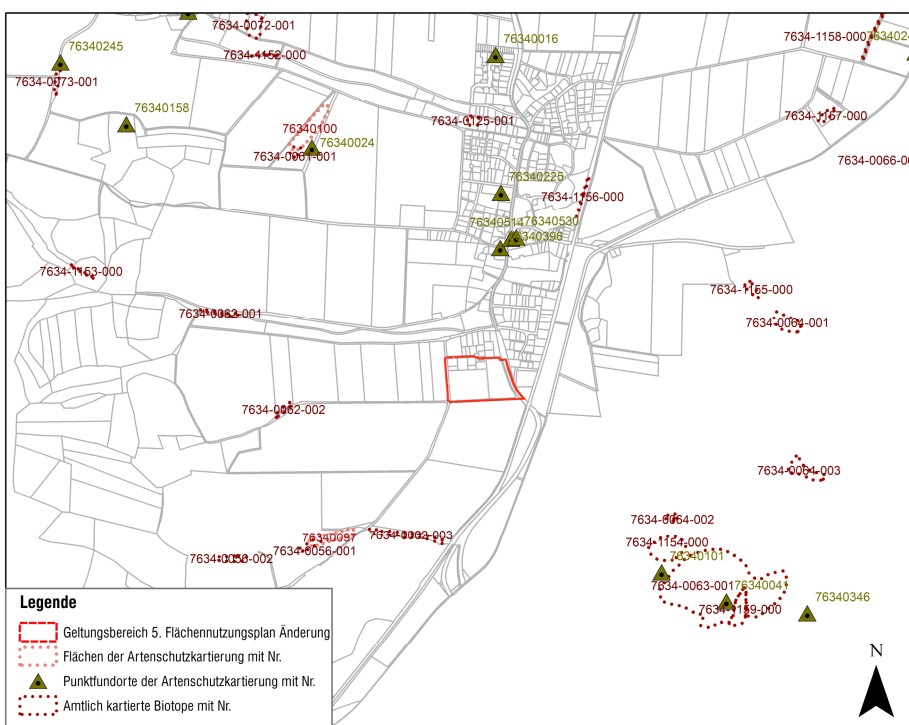


Abb. 8: Biotope und Fundorte Artenschutzkartierung Bayern (ASK) in der Umgebung  
Kartengrundlage Flurkarte: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten von der Gemeinde 2019

### 2.1.3 Tiere und Pflanzen / Besonderer Artenschutz

Es erfolgten Geländebegehungen in den Jahren 2022 und 2024 zur Erfassung der Flächennutzungen und möglicher Biotoptypen. Bei den im Luftbild noch erkennbaren fünf Einzelbäumen nahe der Bachstraße, entlang des Weges nach Kreut und an der Verbindungsstraße nach Kreut handelte es sich um Birken und Ahornbäume mittleren Alters. Drei dieser Bäume in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches sind mittlerweile gefällt. Bei den Einzelbäumen und Baumreihen auf den straßenbegleitenden Grünflächen / Böschungen entlang der Staatsstraße St 2050 im Osten sind neben Obstgehölzen, Fichten und anderen Arten insbesondere 3 mächtige vitale Eichen westlich der Staatsstraße bestands- und ortsbildprägend.

Bei den Untersuchungen zum speziellen Artenschutz im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens konnten aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebietes das Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten von Pflanzen, Amphibien, Fischen, Reptilien, Libellen, Faltern, Käfern und Mollusken sowie sonstigen Säugetierarten schon

im Vorfeld ausgeschlossen werden. Als zu prüfende Artengruppen verblieben Vögel und Fledermäuse. Zur Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Tierarten durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, erfolgten im Jahr 2022 sowie ergänzend im Frühjahr 2024 Geländebegehungen. Die folgenden Aussagen sind dem Artenschutzfachbeitrag („Kurz-saP“) von H. Lichti (06.06.2024) entnommen, welcher als Anlage zum parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren beigelegt ist.

Im Untersuchungsgebiet ist mit dem Vorkommen von verschiedenen Fledermausarten zu rechnen. Gebäudequartiere sind vom Vorhaben nicht betroffen. Alle Bäume wurden zur Erfassung potenzieller Habitate auf geeignete Strukturen untersucht. An zwei Bäumen befinden sich potenzielle Quartiere für Fledermäuse, allerdings von geringer Qualität und nur für Einzeltiere geeignet. In den drei großen Eichen konnten die oberen Kronenteile aufgrund der Belaubung nicht komplett eingesehen werden, ein Vorkommen geeigneter Höhlen oder Spalten ist hier wenig wahrscheinlich. Da eine gelegentliche Nutzung des Plangebietes zur Nahrungssuche erfolgt, gehen durch die Überbauung Nahrungsquellen verloren. Diese sind aufgrund der intensiven Ackernutzung von untergeordneter Bedeutung und können durch die Anlage neuer Grünflächen wieder ausgeglichen werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Vogelarten erfolgte aufgrund der Geländebegehung eine nach ökologischen Gliedern gegliederte Potentialabschätzung: Gebäudebrüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Für Freibrüter in und an Gehölzen gehen durch die Beseitigung einiger Gehölze mögliche Brutplätze oder Revieranteile verloren. Auch von weiteren vorübergehenden Brutplatzverlusten im Nahbereich des Baubetriebs durch baubedingten Lärm und visuelle Effekte ist auszugehen. Die für das Gebiet potenziell als Brutvogel zu erwartenden Arten sind im Gebiet jedoch mit zahlreichen Brutpaaren vertreten, so dass sich die o. g. Verluste nicht signifikant auf die jeweiligen Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken. Zur Erfassung potenzieller Habitate für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter an Gehölzen wurden alle Bäume auf geeignete Strukturen untersucht. Die vorhandenen Spalten sind nach derzeitigem Stand nicht für Brutvögel geeignet. Unter den Feldvögeln war insbesondere die Feldlerche zu erwarten. Die Begehungen ergaben, dass das Vorhabensgebiet selbst nicht für die Feldlerche als Brutplatz geeignet ist, in der westlich angrenzenden Feldflur wurde ein Brutplatz im Abstand von mehr als 100m nachgewiesen, im Süden wurde eine Feldlerche ohne Revier anzeigendes Verhalten im Abstand von 50m festgestellt. Die mögliche Beeinträchtigung durch die Neuausweisung des geplanten Baugebietes kann von der Art durch geringfügige Verlagerung des Reviers ausgeglichen werden. Das Vorhaben wird sich daher nicht signifikant negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirken. Andere Feldvögel wie Schafstelze oder Wachtel wurden nicht festgestellt.

In dem genannten Bericht zur saP sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF: Anbringen von Fledermausspaltenkästen an Bäumen in der Umgebung) und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt (nochmalige Kontrolle von Bäumen vor der Fällung, Beachtung von Vogelbrutzeit sowie Wochenstubenzeit und Winterschlaf von Fledermäusen bei Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung).

#### 2.1.4 Biologische Vielfalt

Für die biologische Vielfalt hat das Gebiet im Bestand insgesamt keine allzu große Bedeutung: aufgrund der vorherrschenden Ackernutzung und der Bestandsstraßen ist keine große Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten oder Vegetations- und Lebensraumtypen im Gebiet vorhanden. Es sind auch keine seltenen Pflanzen- und Tierarten bzw. seltene oder naturnahe Biotoptypen nachgewiesen. Beim Gehölzbestand überwiegen mittelalte Bäume. Lediglich die drei Eichen an der St 2050 stellen aufgrund ihrer Art und ihres Alters einen besonderen Lebensraum insbesondere für viele Insektenarten, Vögel und Fledermäuse dar. Durch die geplante Ortsrandeingrünung des Baugebietes kann zwar neuer Lebensraum geschaffen werden, bis die ökologische Wertigkeit allerdings derjenigen von alten Bestandsbäumen gleichkommt vergehen viele Jahrzehnte.

#### **Zusammenfassende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume:**

- Keine Betroffenheit von Biotopen, gesetzlich geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG, FFH-Gebieten, Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht;

- Keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen bestimmter Arten;
- Überbauung von Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Gebäude, Verkehrsflächen und sonstige befestigte Freiflächen;
- Voraussichtlicher Verlust des Gehölzbestandes auf der Straßenböschung im Osten für die geplante Erschließung;
- Möglicherweise Verlust von weiteren Einzelbäumen mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum an den Gebietsrändern;
- Besonderer Artenschutz: kein Eintreten von Verbotstatbeständen bei Umsetzung der Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen CEF welche im Bericht zur saP bestimmt sind.

Insgesamt werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume damit von mittlerer Erheblichkeit sein.

## 2.2 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (Erholung / Lärm / Sonstiges)

Im Plangebiet gibt es - bis auf Radfahren auf den umgebenden Straßen und Feldwegen - keine öffentliche Erholungsnutzung.

Es besteht eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Staatsstraße St 2050 und die S-Bahnstrecke Dachau-Altomünster westlich des Vorhabensgebietes. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kommt es zeitweise zu entsprechenden Lärm- oder Geruchsemissionen.

Es sind keine Hochspannungsfreileitungen oder Sendemasten mit damit ggf. verbundenen Elektromagnetischen Immissionen im Gebiet und in der näheren Umgebung vorhanden. Im Umfeld des Planungsgebiets ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden.

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm / Sonstiges):**

- Keine nennenswerten Veränderungen für die Naherholung;
- Über eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sind erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zu klären. Es sind keine Lärmkonflikte erkennbar, welche nicht städteplanerisch und über entsprechende Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden könnten;
- Keine Auswirkungen infolge elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie zu erwarten.

Zusammenfassend sind nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit erkennbar.

## 2.3 Schutzgut Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte ÜBK 25 von Bayern kommt im Großteil des Plangebietes der Bodentyp 5 vor. Diese Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lößlehm) ist ein tief- bis sehr tiefgründiger, schluffiger Lehm Boden, meist frisch, grundwasserfern und mit mittlerer bis geringer Durchlässigkeit. Im südöstlichsten und am tiefsten gelegenen Teil des Plangebietes kommt der Bodentyp 48a vor. Diese Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) ist ein meist tiefgründiger, lehmiger bis stark lehmiger, frischer, grundwasserferner Sandboden mit etwas höherer Durchlässigkeit. Diese beiden Bodentypen sind weit verbreitet (nicht selten oder gefährdet) und haben keine gesonderte kulturhistorische Bedeutung.

Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zwar anthropogen verändert aber zumindest weitestgehend unversiegelt, daher erbringen sie im Bestand eine hohe Versickerungsleistung für Niederschlagswasser. Aufgrund der Ackernutzung fehlt ein Dauerbewuchs auf den Flächen. Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weisen solche Böden damit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Die versiegelten Flächen (Wege, Straßen) haben für das Schutzgut Boden keine Bedeutung mehr.

Über Altlasten ist im FNP-Änderungsbereich nichts bekannt. Gemäß einem Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung (Nickol & Partner, 2024) wurden bis auf die Beprobung eines Betonkerns der Straße nach Kreut nur Bodenproben mit Z.0 Einstufungen ermittelt.

Der Gemeinde sind keine Hinweise auf potenzielle Kampfmittelbelastungen bekannt.

Es sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung Bodendenkmäler bekannt.

#### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden:**

- Großflächige Bodenversiegelung durch Überbauung mit Gebäuden, Straßen und sonstigen Flächenbefestigungen zu erwarten;
- Keine Betroffenheit von seltenen, gefährdeten oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden oder Böden mit hoher Arten- oder Biotopschutzfunktion;
- Keine erheblichen Bodenverunreinigungen durch die geplante Nutzung zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufgrund der voraussichtlich großflächigen Überbauung und Versiegelung von hoher Erheblichkeit sein.

## **2.4 Schutzgut Fläche**

Fläche ist eine Ressource, die unvermehrbar ist. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden soll vermeiden und Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Um die weitere Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, sollen Flächen erneut genutzt, der Siedlungsbestand nachverdichtet und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung ergriffen werden (Umwidmungsklausel).

Gemäß den Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck (AELF) liegt die Ackerzahl bei den Flächen des Plangebietes mit dem Wert 64 deutlich über dem Durchschnitt des Landkreises Dachau von 52. Anhand des Bewertungsverfahrens der Arbeitshilfe „Boden in der Planung“ des Landesamtes für Umwelt (LfU) kann die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Gebiet in die Wertklasse 4 = hoch eingestuft werden (Wertklassen insgesamt von 1 = sehr gering bis 5 = sehr hoch).

Kriterien für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind neben dem Flächenverbrauch auch der bisherige Ausgangszustand (Vorbelastung der Fläche) und die Zerschneidungswirkung.

Der Flächenverbrauch liegt bei insgesamt ca. 3,5 ha. Es wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Vorbelastungen am Rand des besiedelten Bereiches von Niederroth und neben der Staatsstraße gelegen, überplant.

#### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche:**

- Keine Innenentwicklung, Nachverdichtung oder Umnutzung von bereits bebauten oder belasteten Flächen sondern eine Neuinanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Böden auf einer relativ großen Fläche;

- Keine Zerschneidung oder Zersiedelung von bislang unzerschnittenen Freiräumen durch die Lage am Siedlungsrand und Straße.

Zusammengefasst sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche damit erheblich.

## 2.5 Schutzgut Wasser

### 2.5.1 Grundwasser

Gemäß dem Wasserkörper-Steckbrief des Landesamtes für Umwelt ist das Grundwasser im Plangebiet Teil des Grundwasserkörpers 1\_G114 Vorlandmolasse – Markt Indersdorf mit einem guten mengenmäßigen Zustand. Der chemische Zustand wird insgesamt als schlecht bewertet aufgrund der Schwellenwert-Überschreitung bei Nitrat.

Gemäß der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ des Landesamtes für Umwelt handelt es sich beim Plangebiet nicht um einen Bereich, der potenziell von hohem Grundwasserstand betroffen ist.

Gemäß dem Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung (Nickol & Partner, 2024) wurde bei den Bohrarbeiten kein Grundwasser angetroffen. Grundwassereinflüsse seien daher bei den geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten, könnten jedoch im Bereich des Geländetiefpunkts im Südosten nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser führt das Gutachten aus, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeiten der Böden, der hohen zu beseitigenden Niederschlagswassermengen (v. a. im GE und MI) und der Geländeneigung eine Niederschlagsentwässerung über Sickermulden bzw. Rigolen nicht umsetzbar erscheint. Eine gedrosselte Ableitung über entsprechende Regenwasserkanäle wird empfohlen.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:**

- Voraussichtlich kein Eingriff in Grundwasserhorizonte durch die Bebauung;
- Voraussichtlich keine Änderungen von Grundwasserfließrichtung oder -qualität;
- Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und Erhöhung der Verdunstung durch die großflächige Überbauung und Versiegelung; dadurch Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate im Gebiet;

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser damit von mittlerer Erheblichkeit sein.

### 2.5.2 Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sowie festgesetzte, vorläufig gesicherte oder faktische Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des LfU ist lediglich im südöstlichsten Teil des Änderungsgebietes auf kurzer Strecke ein „Potentieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem Abfluss“ dargestellt. Fließwege mit erhöhtem oder starkem Abfluss sowie Geländesenken und Aufstaubereiche sind in der Karte für das Plangebiet nicht enthalten.

#### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Oberflächengewässer:**

- kein Eingriff in Oberflächengewässer oder deren Überschwemmungsgebiete.

## 2.6 Schutzgut Lokalklima / Luft

Die Änderungsfläche ist ein gut durchlüftetes Gebiet in Ortsrandlage. Die große Ackerfläche fungiert im Bestand als Kaltluftproduktionsfläche. Ausgeprägte Frischluftschneisen sind hier nicht vorhanden. Die kalte Luft fließt der Topografie entsprechend breitflächig überwiegend nach Osten in Richtung Staatsstraße sowie untergeordnet auch nach Nordosten. Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes als Klima-Ausgleichsraum für die umgebenden Siedlungsflächen daher gering bis mittel.

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine luftverunreinigenden Betriebe oder sonstige nennenswerte nutzungsbedingte Emissionen vorhanden. Eine gewisse Vorbelastung der Luft ist in einem Korridor entlang der Staatsstraße St2050 durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe und im gesamten Gebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung an zu nehmen. Die Gehölze im Plangebiet, insbesondere an der Staatsstraße haben eine Funktion für die Luftreinhaltung (Staubfilterung).

Im Plangebiet gibt es insgesamt wenig Schatten, eine intensive solare Einstrahlung und damit eine sehr geringe Aufenthaltsqualität am Tage. Zusammengefasst hat das Plangebiet daher im Bestand für das Schutzgut Klima / Luft eine geringe bis mittlere Bedeutung.

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Luft:**

- Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der Ackerfläche durch die Bebauung;
- Leichte Temperaturzunahme im Gebiet v. a. auf großflächig bebauten und versiegelten Gewerbeflächen;

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Luft aufgrund der voraussichtlich großflächigen Überbauung und Versiegelung von mittlerer Erheblichkeit sein.

## 2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beim Plangebiet handelt es sich um eine relativ stark geneigte Hangfläche. Das Gelände fällt von einer Hügelkuppe im Westen aus in östliche Richtung um insgesamt ca. 12,5 m. Durch die Hanglage und die Ortsrandlage ist das Plangebiet von allen Seiten, insbesondere auch von der Staatsstraße aus gut einsehbar.

Der unbebaute Bereich mit den großen Ackerflächen ist strukturarm und hat einen monotonen Landschaftsbildcharakter. Markante Gehölzbestände, die das Landschaftsbild bereichern, bestehen in Form von mittlerweile noch zwei Einzelbäumen an den Feldwegen sowie Baumreihen entlang der Staatsstraße im Osten des Gebietes. Die Baumreihen stellen im Bestand eine harmonische Eingrünung des südlichen Ortseingangs dar.

Es sind keine wichtigen Blickbeziehungen zu markanten Punkten vorhanden.

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

- Starke Veränderung der Ortsansicht und des Landschaftsbildes;
- Ortsrandeingrünung insbesondere im Osten, Süden und Westen erforderlich;
- Keine Störung wichtiger Blickbeziehungen

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild aufgrund der gut einsehbaren Lage am Ortsrand von hoher Erheblichkeit sein.

## 2.8 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler auf der Fläche oder in der näheren Umgebung vorhanden. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind eine Freitreppenanlage an einem Wohnhaus in Niederroth in ca. 270m Entfernung sowie die Katholische Pfarrkirche St. Georg in Niederroth in ca. 420 m Entfernung. Am Nordrand des Plangebietes befindet sich an der südlichen Bachstraße ein Feldkreuz.

Wie bereits beim Kap. Boden erwähnt, sind auch keine Bodendenkmäler im Gebiet oder in der näheren Umgebung bekannt. Bei den nächstgelegenen Bodendenkmälern handelt es sich um Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche von Niederroth sowie um einen Ringwall des frühen Mittelalters nordöstlich des Plangebietes. Beide Bodendenkmäler liegen ca. 400 m vom Vorhabensgebiet entfernt.

Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Nutzfläche zu nennen.

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

- Es sind keine Bau- und Kulturdenkmäler auf der Fläche oder in der näheren Umgebung vorhanden, daher ergeben sich auch keine diesbezüglichen Auswirkungen.
- In der Planfolge ergibt sich durch die geplante Bebauung ein Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (vgl. auch Kap. 2.4 Schutzgut Fläche).

## 2.9 Sonstige Umweltbelange: Abfälle, Abwasser

Im Bestand erfolgt kein Anfall von Abfällen. Der Gemeinde sind keine Hinweise auf potenzielle Kampfmittelbelastungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **Umweltauswirkungen:**

- Die örtlichen Entsorgungsvorschriften für künftig anfallende Abfälle und Abwässer sind einzuhalten.
- Bei den geplanten Baumaßnahmen ist u. a. wegen der Hanglage des Gebietes ein Abtransport von anstehenden Böden zu erwarten. Hierbei sollte durch geeignete Planung der Bodenaushub minimiert und eine Verwertung von Bodenaushub auf den Flächen angestrebt werden (z. B. zur Landschaftsgestaltung).

## 2.10 Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Plangebiet ersichtlich.

## 3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sind im Detail bereits bei den jeweiligen Schutzgütern beschrieben. Zusammengefasst sind die wesentlichsten Punkte:

| Schutzgüter                     | Erhebliche Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bewertung der Auswirkungen |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Arten + Lebensräume             | Verlust von Lebensräumen von überwiegend geringer, teilweise aber auch von mittlerer bis hoher Bedeutung durch Überbauung von Ackerflächen und durch Gehölzrodung;<br><u>Keine</u> Auswirkungen auf Schutzgebiete, Biotopvernetzung und Austauschbeziehungen von Arten;<br>Besonderer Artenschutz: kein Eintreten von Verbotstatbeständen durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen; | Mittlere Erheblichkeit     |
| Mensch + menschliche Gesundheit | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Keine                      |
| Boden                           | Großflächige Bodenversiegelung durch Überbauung + Flächenbefestigungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Hohe Erheblichkeit         |
| Fläche                          | Neuinanspruchnahme von Flächen: Verlust von Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hohe Erheblichkeit         |
| Grundwasser                     | Verringerung Grundwasserneubildungsrate durch großflächige Bodenversiegelung                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Mittlere Erheblichkeit     |
| Oberflächengewässer             | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Keine                      |
| Lokalklima / Luft               | Verlust Kaltluft- und Frischluftproduktion; leichte Temperaturzunahme im Gebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mittlere Erheblichkeit     |
| Orts- und Landschaftsbild       | Veränderung der Ortsansicht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Hohe Erheblichkeit         |
| Kultur- und Sachgüter           | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Keine                      |

Tab. 1: Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter

Die Auswirkungen mit mittlerer und hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Arten + Lebensräume, Boden, Fläche, Grundwasser und Lokalklima / Luft begründen einen Kompensationsbedarf. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu verringern ist eine ausreichend breite Ortsrandeingrünung im Osten, Süden und Westen des Plangebietes erforderlich.

### 3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes könnte die geplante Baugebietsausweisung nicht erfolgen. Es würde voraussichtlich die landwirtschaftliche Nutzung mit den bekannten Umweltauswirkungen weiterbestehen. Für die Aussiedelung bzw. Verlagerung der beiden ortsansässigen Betriebe müsste ein anderer Standort gefunden werden.

### 3.3 Planungsalternativen

Ausreichend große Baulücken oder Brachflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche stehen in Niederroth nicht zur Verfügung. Bei innerörtlichen Flächen wären zudem stärkere Nutzungskonflikte z. B. mit umgebenden Wohngebieten zu erwarten. Für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche kommt in Niederroth daher auch aufgrund der erforderlichen Flächengröße und einer möglichst guten Erschließung nur ein Standort im Außenbereich in direkter Anbindung an eine überörtliche Straße in Betracht. Damit ergeben sich drei grundsätzliche Standortmöglichkeiten:

1. Südwestlich des Ortsrandes von Niederroth, westlich der Staatsstraße St 2050 und nördlich der Erschließungsstraße nach Kreut (gewählte Variante);
2. Nordwestlicher Ortsrand von Niederroth, westlich der Staatsstraße St 2050 und südlich der Verbindungsstraße nach Weyhern;
3. Nordöstlich des Ortsrandes von Niederroth, östlich der Staatsstraße St 2050 und nördlich eines Feldweges;

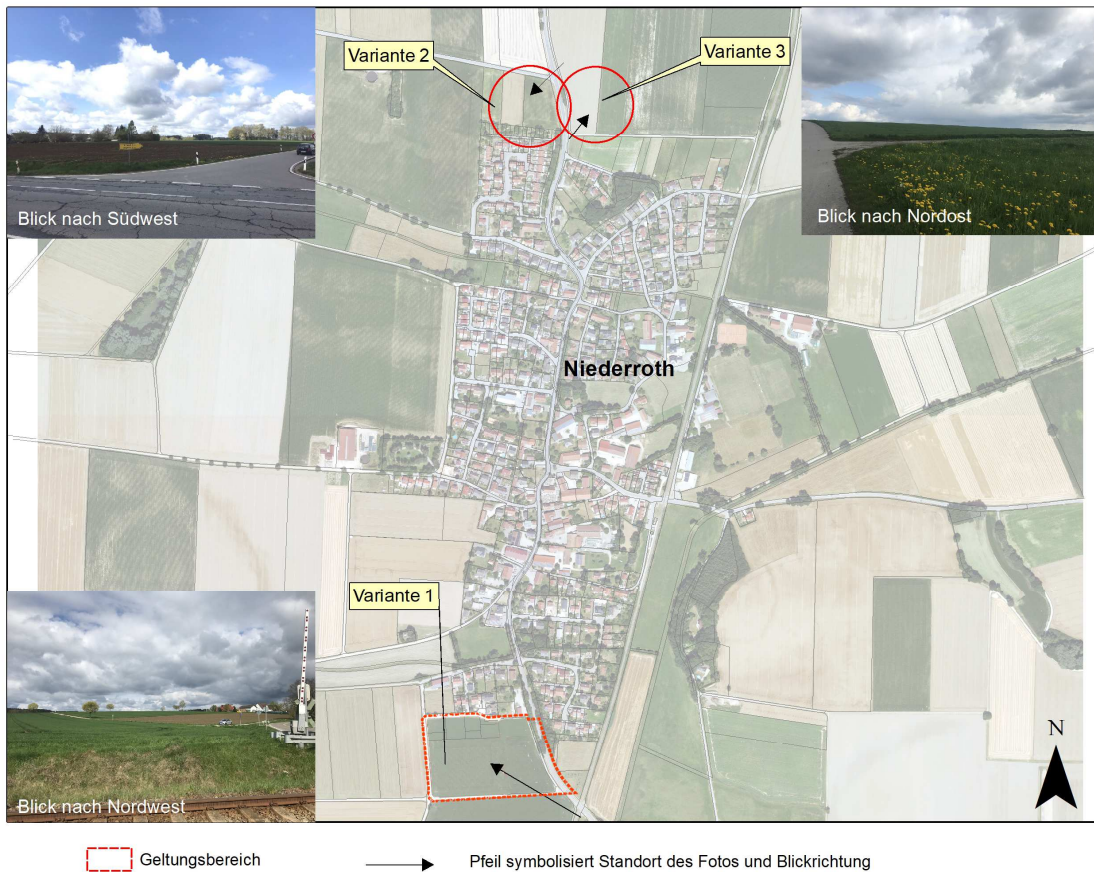


Abb. 9: Standortalternativen  
 Kartengrundlage Luftbild: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, erhalten von der Gemeinde 2021

Bei keiner der drei Varianten stehen Aussagen der Regionalplanung (RP), Überschwemmungsgebiete, geschützte Biotope oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht einer Überplanung entgegen. Allen drei Varianten gemeinsam ist die Lage am Ortsrand und an der Staatsstraße St 2050 sowie der Anschluss an Wohnbauflächen. Ebenfalls bei allen drei Varianten handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen, der anstehende Boden ist jeweils eine Braunerde mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit.

Lediglich bei der Variante 2 ist kein Gehölzbestand entlang der Staatsstraße vorhanden, welcher ggf. im Rahmen der Erschließung betroffen sein könnte.

Betrachtet man die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan so besteht bei der Variante 3 ein Konflikt mit der dargestellten Trasse einer geplanten Ortsumfahrung. Im Bereich der gewählten Variante 1 ist im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch eine Linie „Begrenzung der Siedlungsentwicklung“ dargestellt um die Kompaktheit des Siedlungsraumes zu erhalten und eine einseitige Ausuferung nach Süden zu vermeiden (Teil D, Landschaftsplan Kurzfassung, S.37). Mit der gewählten Variante 1 wird zwar die Bebauung nach Süden erweitert, es entsteht aber keine Zersiedelung der Landschaft. Der Siedlungsraum bleibt weiterhin relativ kompakt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes bei einer der beiden nördlichen Alternativstandorte würde im Vergleich dazu ebenfalls eine (zumindest zeitweilige) einseitige Siedlungsform bewirken. Die vorhandenen Dauerkleingärten am nordwestlichen Siedlungsrand könnten als Puffer zur Wohnbebauung wirken.

Die Einsehbarkeit ist aufgrund der Lage an der Staatsstraße und der Hanglage bei den Varianten 1 und 2 hoch. Lediglich bei der Variante 3 ist die Einsehbarkeit aufgrund des leichten Gefälles nach Osten weniger ausgeprägt.

Bei den Varianten 2 und 3 befinden sich keine Flächen im Eigentum der Marktgemeinde, bei der Fläche 1 ist ein Teileigentum der Marktgemeinde und der Antragsteller gegeben, damit ist hier eine kurzfristige Realisierungsmöglichkeit vorhanden.

| Standort-möglichkeit     | Vorgaben RP/ Schutzgebiete/ Gewässer / Überschw-gebiete | Nutzung / Boden                   | Auswirkungen auf naturnahe Strukturen | Aussagen FNP / LP                            | Einsehbarkeit                                 | Verfügbarkeit                            |
|--------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1 südwestl. Ortsrand     | --                                                      | Acker mit hoher Er-tragsfähigkeit | Verlust Ge-hölzbestand                | Begrenzung der Siedlungsentwick-lung (Linie) | Hoch: deutli-che Hangla-ge zur Straße         | Teileigentum Antragssteller und Gemeinde |
| 2 nordwestl. Ortsrand    | --                                                      | Acker mit hoher Er-tragsfähigkeit | --                                    | Dauerkleingärten am Siedlungsrand            | Hoch: leichte Hanglage zur Straße             | Kein Eigentum; Grunderwerb nötig         |
| 3 nordöstlicher Ortsrand | --                                                      | Acker mit hoher Er-tragsfähigkeit | Verlust Ge-hölzbestand möglich        | Trasse geplante Ortsumfahrung                | Mittel: leichte Hanglage von Straße abgewandt | Kein Eigentum; Grunderwerb nötig         |

Tab. 2: Übersicht Standortmöglichkeiten

Die Standortmöglichkeit 3 ist wegen der Überschneidung mit der geplanten Trasse einer Ortsumfahrung ausgeschieden. Die Variante 2 würde zwar geringere Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewirken, da hier aber keine Flächenverfügbarkeit und damit Umsetzbarkeit gegeben ist, wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

#### 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden. Die folgende Bestandsbewertung mit einer groben Abschätzung des Ausgleichsbedarfes erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Für das Vorhaben ist das Regelverfahren anzuwenden. Die Bestandsermittlung und -bewertung ergibt im Wesentlichen Biotopnutzungstypen (BNT) mit geringer Bedeutung gemäß Biotopwertliste (flächenmäßig fast ausschließlich Acker). Nur in kleinem Umfang sind randlich BNT mit überwiegend mittlerer Bedeutung vorhanden (Gehölzbestände).

Die Ermittlung der Eingriffsschwere wird aus dem voraussichtlichen Versiegelungsgrad oder dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Als Beeinträchtigungsfaktor wird die jeweilige GRZ verwendet. Zur groben Abschätzung werden dafür hier die Orientierungswerte des § 17 BauNVO herangezogen. Der Ausgleichsbedarf wird in Wertpunkten ermittelt.

| Ausgangszustand         | Wertpunkte (WP) Bestand | Eingriffsgröße (ca.) | Endzustand                                          | Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungs-Faktor = GRZ | Ausgleichsbedarf in WP *) |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| Überwiegend Acker (A11) | 3                       | 0,405 ha             | Wohngebiet                                          | bis 0,4                                          | 4.860                     |
|                         |                         | 1,159 ha             | Mischgebiet                                         | bis 0,6                                          | 20.862                    |
|                         |                         | 1,183 ha             | Gewerbegebiet                                       | bis 0,8                                          | 28.392                    |
|                         |                         | 0,524 ha             | Sonstige Grünflächen (Orts-rand / Straßenbegrünung) | eingriffsneutral                                 |                           |
|                         |                         | 0,193 ha             | Regenrückhaltung                                    | bis 0,8                                          | 4.632                     |
| Summen                  |                         | 3,464 ha             |                                                     |                                                  | 58.746                    |

Tab. 3: geschätzter Ausgleichsbedarf

\*) Formel: WP Bestand x Fläche Eingriffsgröße in m<sup>2</sup> x Beeinträchtigungsfaktor

Bei dieser Ermittlung handelt es sich um eine erste Schätzung. Im Bebauungsplanverfahren wird sie konkretisiert. Mit der Festsetzung von möglichst vielfältigen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan kann voraussichtlich ein deutlicher Abschlag vom Ausgleichsbedarf in Form eines Planungsfaktors erreicht werden. Auch die mögliche Entsiegelung des asphaltierten Weges im Süden des Plangebietes kann beim Ausgleichsbedarf voraussichtlich angerechnet werden.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf soll auf gemeindeeigenen Ausgleichsflächen außerhalb des FNP-Änderungsbereiches nachgewiesen werden.

## 5 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen / Zusätzliche Angaben

Die geplante FNP-Änderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, daher kann auch keine Überwachung erfolgen. In nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob Umweltüberwachungsmaßnahmen notwendig werden.

Für die Umweltprüfung wurden neben mehreren Geländebegehungen der Fläche eine Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials durchgeführt. Dazu zählen im Wesentlichen der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan mit eingearbeiteten Inhalten des Landschaftsplanes, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region München, die Übersichtsbodenkarte 1:25.000, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau, die Daten der amtlichen Biotopkartierung Bayern und der Artenschutzkartierung Bayern sowie weitere Daten des Landesamtes für Umwelt im Internet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Markt Indersdorf beabsichtigt, für eine Fläche im Süden des Ortsteiles Niederroth im Anschluss an bestehende Wohnbebauung den Flächennutzungsplan zu ändern. Hier soll ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet entstehen. Zwei ortsansässige Betriebe möchten ihre Betriebsstandorte dorthin verlagern. Im rechtswirksamen FNP ist das Gebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Änderungsbereich hat eine Größe von insgesamt ca. 3,5 ha. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung schließt im Osten an die Staatsstraße St 2050 an. Im Süden und Westen grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an.

Aus den übergeordneten Fachplanungen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan Region 14 München, ABSP Landkreis Dachau) stehen keine Aussagen der vorliegenden Planung entgegen.

Das Gebiet ist bis auf vorhandene Wege und Straßen unbebaut. Es wird als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt, dadurch hat es auf weiter Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Es sind relativ wenig naturnahe Vegetationsstrukturen im Planungsgebiet vorhanden: einige Einzelbäume entlang der umgebenden Straßen sowie eine längere Baumreihe entlang der Staatsstraße im Osten weisen jedoch eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum auf.

Es sind keine gesetzlich geschützten Nass- oder Trockenstandorte oder andere amtlich kartierte Biotope im Gebiet vorhanden. Es sind auch keine Schutzgebiete nach nationalem Naturschutzrecht oder FFH- und Vogelschutzgebiete im Gebiet ausgewiesen. Zur Beurteilung der möglichen Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz liegen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren vor. Demnach ist mit dem Vorkommen von verschiedenen Fledermaus- und Vogelarten im Gebiet zu rechnen.

Bis auf die Nutzung der Straßen und Feldwege zum Spazieren gehen und Radfahren erfolgt keine Erholungsnutzung im Gebiet. Es besteht eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Staatsstraße St 2050 und die östlich benachbarte S-Bahnstrecke Dachau-Altomünster.

Das Relief des Planungsgebietes ist ein nach Osten und Südosten relativ stark geneigter Hang. Bei den anstehenden Böden handelt es sich um tiefgründige, frische Braunerden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Die Böden sind weitverbreitet und haben keine kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine Bodendenkmäler im Gebiet bekannt. Über Altlasten liegen keine Nachweise vor.

Es handelt sich beim Plangebiet nicht um einen Bereich, der potenziell von hohem Grundwasserstand betroffen ist. Innerhalb des Gebietes gibt es keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete. Der Holzgraben verläuft nördlich des Plangebietes, der Rothbach östlich der Staatsstraße. Beide Bäche sind vom Vorhaben nicht direkt berührt.

Die landwirtschaftlichen Flächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche dar. Über Vorbelastungen mit Luftschadstoffen liegen für das Gebiet keine Erhebungen vor.

Ein Großteil des Planungsgebietes hat eine geringe landschaftsästhetische Bedeutung, die markanten Gehölzbestände, v. a. entlang der Staatsstraße bereichern allerdings das Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Ortsrandlage und der Hanglage ist das Gebiet sehr gut einsehbar. Bau- oder Kulturdenkmale sind nicht vorhanden.

Für die FNP-Änderung werden die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe abgeschätzt und das mögliche Konfliktpotential bewertet. Die wesentlichsten Auswirkungen, welche sich in der Planfolge auf die verschiedenen Schutzgüter ergeben können, sind folgende:

Tiere / Pflanzen / Biotope / Schutzgebiete:

- Keine Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biotope;
- Keine Unterbrechung von Biotopvernetzungen oder Austauschbeziehungen von Tier- und Pflanzenarten;
- Überbauung von Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen;
- Voraussichtlicher Verlust von Gehölzbeständen durch die neue Erschließung, dadurch Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse;
- Kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten bei Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen;

Mensch: Erholung / Lärm / Sonstiges / Kultur und Sachgüter

- Keine nennenswerte Veränderung der Naherholung im Gebiet;
- Keine Lärmkonflikte ersichtlich, die nicht städteplanerisch und / oder über entsprechende Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden könnten;
- Keine Auswirkungen infolge elektromagnetischer Immissionen oder Auswirkungen im Sinne der Störfall-Richtlinie;
- Keine Auswirkungen auf Kulturgüter
- Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche

Boden / Fläche / Wasser:

- Großflächige Bodenversiegelung durch Überbauung mit Gebäuden, Straßen und sonstigen Flächenbefestigungen, dadurch bedingter Verlust aller Bodenfunktionen;
- Keine Betroffenheit von seltenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Böden;
- Keine erheblichen Bodenverunreinigungen durch die geplante Nutzung zu erwarten;
- Keine Betroffenheit von Bodendenkmälern oder Altlastenbereichen;
- Neuinanspruchnahme von hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Böden auf einer relativ großen Fläche;
- Voraussichtlich kein Eingriff in Grundwasserhorizonte durch die Bebauung;
- Voraussichtlich keine Änderungen von Grundwasserfließrichtung oder -qualität;
- Erhöhung des oberflächlichen Regenwasserabflusses und Erhöhung der Verdunstung; Veränderung der örtlichen Grundwasserneubildungsrate;
- Keine direkten Auswirkungen auf Oberflächengewässer;

Lokalklima / Luft / Landschaftsbild

- Verlust der Kaltluft- und Frischluftproduktion der Ackerfläche durch die Bebauung;
- Leichte Temperaturzunahme im Gebiet;
- Starke Veränderung der Ortsansicht und des Landschaftsbildes;
- Ortsrandeingrünung insbesondere im Osten, Süden und Westen erforderlich;
- Keine Störung wichtiger Blickbeziehungen

Zusammengefasst sind die voraussichtlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Fläche sowie Orts- und Landschaftsbild infolge der künftig möglichen Überbauungen und Flächenbefestigungen von hoher Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser sowie Lokalklima / Luft sind von mittlerer Erheblichkeit. Diese Auswirkungen begründen zusammen einen künftigen Ausgleichsbedarf. Dieser ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren näher zu bestimmen.

Keine nennenswerten Auswirkungen ergeben sich voraussichtlich auf die menschliche Gesundheit, Naherholung, Schutzgebiete, Biotope, Oberflächengewässer und Kulturgüter. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmbelastungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu untersuchen und durch entsprechende Maßnahmen zu bewältigen. Es ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen.

Es wurden verschiedene Alternativstandorte für die Neuausweisung der Gewerbeflächen am Ortsrand von Niederroth überschlägig untersucht, da innerörtlich keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Ausschlaggebend für die Wahl des jetzigen Standortes war die Flächenverfügbarkeit und damit Umsetzbarkeit.

Für die FNP-Änderungsfläche ergeben sich zusammenfassend nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter, die der vorliegenden Planung grundsätzlich entgegenstünden.