

Gemeinde

Wörth

Lkr. Erding

Flächennutzungsplan

6. Änderung

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Praxenthaler

Aktenzeichen

WOE 1-21

Plandatum

18.12.2023 (Entwurf)

19.09.2022 (Entwurf)

Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Landesentwicklungsprogramm.....	3
	2.2 Regionalplan .....	4
	2.3 Gültiger Flächennutzungsplan.....	4
	2.4 Landschaftsschutzgebiet.....	4
	2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	5
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
	3.1 Lage, Erschließung .....	6
	3.2 Flora und Fauna.....	6
	3.3 Boden- und Baudenkmäler.....	7
	3.4 Wasser.....	7
<b>4.</b>	<b>Neue Darstellungen</b> .....	<b>7</b>
	4.1 Dorfgebiet .....	7
	4.2 Grünflächen.....	8
	4.3 Eingriff/Ausgleich .....	8
	4.4 Artenschutz .....	8
	4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	8
<b>5.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>9</b>
	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
	<b>INHALT DER 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>9</b>
	<b>BERÜCKSICHTIGTE FACHPLÄNE UND FACHGESETZE</b> .....	<b>10</b>
	<b>SCHUTZGEBIETE</b> .....	<b>10</b>
	<b>IST-ZUSTAND</b> .....	<b>10</b>
	<b>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNG DER NEUAUSWEISUNG</b> .....	<b>11</b>
	<b>ERMITTLUNG AUSGLEICHBEDARF, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN</b> .....	<b>12</b>
	<b>NULLVARIANTE</b> .....	<b>12</b>
	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSVARIANTEN</b> .....	<b>12</b>
	<b>SPEZIELLER ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>13</b>
	<b>ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS</b> .....	<b>13</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Breitötting liegt südlich des Hauptorts Wörth und grenzt im Westen an den zum Sempt-Schwillachtal abfallenden Hangbereich. In Breitötting gibt es mehrere tierhaltende Landwirte im Ortsbereich, die in den letzten Jahren an den Rändern des Ortsteils ihre Betriebe erweitert haben. Seit einigen Jahren kommt es auch in Breitötting zu einem stärkeren Verdichtungsdruck, auf den die Gemeinde mit bisher drei Änderungen der für den Ortsteil gültigen Entwicklungs- und Ergänzungssatzung bereits reagiert hat.

Die Gemeinde führt nun eine 4. Änderung der Satzung durch, um eine weitere maßvolle Nachverdichtung sowie die Erweiterung des Siedlungsbereichs nach Süden um zwei Bauparzellen zu ermöglichen. Die Änderung wird für den gesamten Ortsteil durchgeführt, um die bisherigen Festsetzungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Durch die 6. Änderung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an die 4. Änderung der Satzung angepasst.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Wörth wird dem Verdichtungsraum München zugeordnet und liegt südlich des Oberzentrums Erding. Das westlich von Breitötting gelegene Sempt- und Schwillachtal ist Teil eines Regionalen Grünzugs. Für den Ortsteil Breitötting selber gibt es keine eigenen landesplanerischen zeichnerischen Festlegungen.

Zu beachten sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung:

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die vorliegende Planung setzt dieses Ziel weitgehend um. Es wird eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets zugelassen, die eine Ortsabrundung darstellt, durch die wichtige Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur untergeordnet beeinträchtigt werden.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Erweiterungsfläche liegt unmittelbar am Ortsrand und ist damit an den bestehenden Ort angebunden.

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturland-

schaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

Durch die geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebiets werden landwirtschaftliche Nutzflächen nicht wesentlich gemindert.

## 2.2 Regionalplan

Für Breitötting gibt es im Regionalplan keine Festlegungen in den entsprechenden Karten. Der Regionale Grünzug Sempt-Schwillachtal verläuft westlich von Breitötting. Ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet wurde hier nicht festgelegt.

Aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Siedlungsgebiets unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung werden keine regionalplanerischen Ziele beeinträchtigt.

## 2.3 Gültiger Flächennutzungsplan

Im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet mit gliedernden Grünflächen dargestellt. Zwischen Wörth und Breitötting sowie zwischen Breitötting und Sonnendorf ist durch eine waagerechte Schraffur das Ziel gekennzeichnet, das Zusammenwachsen der Ortsteile durch eine Freihaltung der Flächen zu verhindern. Dargestellt sind darüber hinaus Einzelgehölze und Obstwiesen, die nur noch zum Teil vorhanden sind. Das Baudenkmal in Breitötting gibt es nicht mehr.

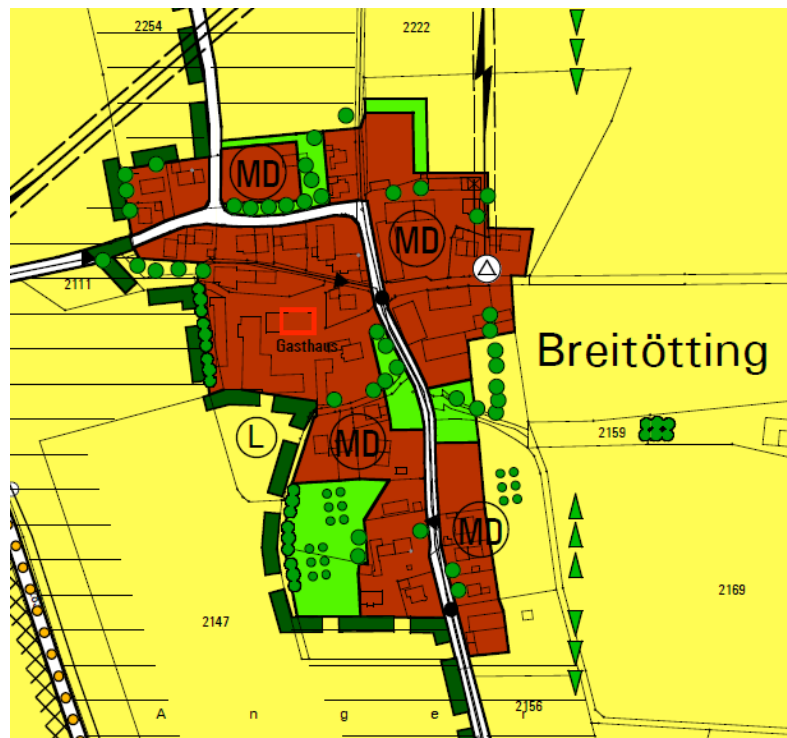


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

## 2.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Ortsteil grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“. Die im Süden geplante Erweiterung des Satzungsgebiets in das

Landschaftsschutzgebiet ist nach Aussage des Landratsamts Erding ohne Herausnahmeverfahren möglich, da die Satzung nicht direkt Baurecht schafft, sondern die Voraussetzung für die sogenannte „Befreiungslage“ bildet. In einer Befreiungslage können Einzelbaugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt werden.

**Begründung für das Vorliegen der Befreiungslage:**

1. **Bebauung dient der Ortsabrundung und stellt den Abschluss der baulichen Entwicklung dar:** Gegenüber der Erweiterungsfläche besteht auf gleicher Höhe wie die geplante Neubebauung bereits ein Gebäude, so dass durch die Neubebauung eine Ortsabrundung und damit der Abschluss der baulichen Entwicklung erfolgt. Zwischen der geplanten Neubebauung und dem bestehenden Siedlungszusammenhang entstehen keine Baulücken.
2. **Geringfügige Bebauung im Randbereich:** Im Vergleich zur Größe des gesamten Landschaftsschutzgebiets handelt es sich bei der geplanten Neubebauung mit zwei Wohnhäusern um einen geringfügigen Eingriff am Rand des Landschaftsschutzgebiets.
3. **Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets ist weiterhin erreicht:** Es sind keine hochwertigen Lebensräume, wie z.B. Streuobstwiesen betroffen. Die geplante Neubebauung befindet sich nur im Randbereich des Landschaftsschutzgebiets und nicht unmittelbar innerhalb des charakteristischen/ prägenden Talraums, weshalb der Schutzzweck nicht tangiert wird.
4. **Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses:** Die Gemeinde Wörth hat in absehbarer Zeit kaum Möglichkeiten, weiteren Wohnraum insbesondere für Einheimische zur Verfügung zu stellen, da man aktuell davon ausgeht, dass der B-Plan Hörlkofen Nord VI noch ein bis zwei Jahre dauert. Selbst wenn das Bebauungsplanverfahren dann abgeschlossen ist, werden sich die Erschließung und tatsächliche Umsetzung der Bebauung auch noch länger hinziehen. Die geplante Bebauung in Breitötting kann dagegen zeitnah umgesetzt werden, da das Änderungsverfahren fortgeschritten ist und die Erschließung bereits besteht.

Im Hinblick auf den demographischen Wandel und die damit einhergehende „Veralterung“ der Dorfgemeinschaft liegt es im kommunalpolitischen Interesse, insbesondere junge im Gemeindeleben verwurzelte und engagierte Personen vor Ort zu halten. Die potentiellen Bauherren sind langjährige Mitglieder der freiwilligen Feuerwehr. Ihre Tätigkeit im abwehrenden Brandschutz und der allgemeinen Hilfe ist von großer Bedeutung. Insgesamt kann damit hier ein überwiegendes öffentliches Interesse festgestellt werden, das die Belange des Naturschutzes überwiegt.

Aus den unter 1. bis 4. aufgeführten Gründen lässt sich aus Sicht der Gemeinde ableiten, dass hier eine Befreiungslage vorliegt und die Voraussetzungen für die beiden erforderlichen Einzelbaugenehmigungen bestehen.

Die hier vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird daher auch ohne Anpassung des Landschaftsschutzgebiets durchgeführt.

## **2.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften**

Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder anderweitige gesetzlich ge-

geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt südlich des Hauptortes Wörth. Die S-Bahn Linie S2 Richtung Erding verläuft in einer Entfernung von ca. 2,5 km westlich des angrenzenden Sempt-Schwillachtals. Das Plangebiet ist über mehrere Ortsstraßen an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Fläche von rund 7,1 ha.



Abb. 3 Luftbild, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Eurographics, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

#### 3.2 Flora und Fauna

Das Planungsgebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, meist ackerbaulich teilweise als Grünland genutzt. Funde in der Artenschutzkartierung gibt es nicht.

Im Planungsgebiet gibt es teilweise noch großen Baumbestand, der außerhalb der überbaubaren Flächen liegt. Die bei der Aufstellung des bisher wirksamen Flächennutzungsplans noch vorhandenen Obstwiesen und auch einige der Bäume sind mittlerweile nicht mehr vorhanden. Auf eine neue Erhebung des Baumbestands wurde verzichtet, da keine Eingriffe vorbereitet werden, von denen großen Bäume betroffen sind.

~~Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in Breitötting geschützte Arten vor allem in Bäumen und Gebäuden (Vögel, Fledermäuse) vorkommen können.~~

### 3.3 Boden- und Baudenkmäler

Entsprechend dem Bayerischen Denkmalatlas sind nördlich von Breitötting zwei Bodendenkmäler vorhanden (D-1-7737-0369, Siedlung der mittleren und späten Latènezeit, D-1-7737-057 Siedlung der späten Latènezeit). Das als Baudenkmal geschützte Gasthaus gibt es nicht mehr.



Abb. 4 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2022

### 3.4 Wasser

Im Geltungsbereich der Änderung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 09.2022) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle. Nicht auszuschließen ist das Auftreten von Schichtwasser.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. sind im Umfeld der Satzung ebenfalls nicht vorhanden.

## 4. Neue Darstellungen

### 4.1 Dorfgebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Dorfgebiet dargestellt. Dies entspricht der Absicht der Gemeinde, die hier vorhandene landwirtschaftliche Struktur mit tierhaltenden Betrieben auch künftig zu sichern.

## 4.2 Grünflächen

Die in der Satzung als von Bebauung freizuhaltenen Flächen festgesetzten Bereiche werden in die Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Sie werden als Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung dargestellt, da diese in der Satzung festgelegt ist.

Die bisherige Darstellung von Einzelgehölzen wird nicht mehr übernommen, da diese als Überlagerungsdarstellung von Bauflächen nur Hinweischarakter haben. Der konkrete Schutz von erhaltenswertem Baumbestand erfolgt im Flächennutzungsplan und in der Satzung über die Darstellung von Grünflächen bzw. die Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und die Festlegung der Bauräume außerhalb wichtiger Gehölze.

## 4.3 Eingriff/Ausgleich

Der Ausgleich für den durch die Planung verursachten Eingriff im Süden von Breitötting wird innerhalb des Umgriffs erbracht. In der Satzung ist dargelegt, wie der Eingriff auszugleichen ist. Auf das Kapitel 4.5 in der Begründung zur 4. Änderung der Satzung für Breitötting wird verwiesen. Im Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Ausgleichsfläche als Grünfläche dargestellt.

## 4.4 Artenschutz

Siehe Umweltbericht

~~Funde in der Artenschutzkartierung gibt es nicht. Es wird davon ausgegangen, dass in Breitötting geschützte Arten vor allem in Bäumen und Gebäuden (Vögel, Fledermäuse) vorkommen können. Hinweise darauf, dass auf der Erweiterungsfläche im Süden geschützte Arten vorkommen, gibt es ebenfalls nicht.~~

~~Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden und nicht absehbar ist, wann eventuelle Eingriffe in Gebäude stattfinden, die Vögeln oder Fledermäusen als Brut- oder Winterquartier dienen, wird auf eine artenschutzrechtliche Begehung verzichtet.~~

~~In die 4. Änderung der Satzung wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen sind.~~

## 4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Umgriff.



## 5. Alternativen

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Ortsteils handelt, gibt es grundsätzlich keine Alternativen zur vorliegenden Planung. In Bezug auf die Erweiterung im Süden handelt es sich um eine Ortsabrundung, die die südliche Bebauungsgrenze der gegenüberliegenden Bebauung aufgreift, so dass hier auch keine Alternative besteht.

## 6. Verwirklichung der Planung

Kosten für die Gemeinde entstehen nicht. Die Erschließung ist vorhanden. Die Maßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme sind von den Bauherren auf eigene Kosten umzusetzen und dauerhaft zu pflegen.

## UMWELTBERICHT

### INHALT DER 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Breitötting dient der Anpassung der Bodennutzungen an aktuelle Zielvorstellungen der Gemeinde. Dabei wird im Süden von Breitötting eine bisher zum Außenbereich gehörende Fläche (ca. 3.200 m<sup>2</sup>, davon ca. 1.500 m<sup>2</sup> Baufläche) in die parallel geänderte Satzung einbezogen. Die Umweltprüfung beschränkt sich auf diese neu einbezogene Fläche, da die sonstigen Darstellungen des bisher gültigen Flächennutzungsplans weitgehend beibehalten werden.



## BERÜCKSICHTIGTE FACHPLÄNE UND FACHGESETZE

Es gelten die Fachgesetze des Bodenschutzes, zur Ordnung des Wasserhaushalts, zum Immissionsschutz und zum Denkmalschutz.

## SCHUTZGEBIETE

Die einzubeziehenden Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Sempt-Schwillachtal“.

## IST-ZUSTAND

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Einbeziehungsfläche erfolgt in tabellarischer Form in verbal-argumentativer Weise. Für die Bewertung des Ist-Zustands (= Bedeutung der vorgefundenen Ausstattung des Schutzguts gemessen an einer optimalen Qualität des Schutzguts) werden je Schutzgut drei Stufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Es handelt sich um Dauergrünland, das <b>nach einer Vorabschätzung</b> je nach Intensität der Bewirtschaftung geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen hat. <b>Zur genauen Abschätzung der Belange des speziellen Artenschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungen von den Bauherren eine qualifizierte artenschutzrechtliche Untersuchung zu erbringen.</b>	gering bis mittel
Boden / Geologie	Als unversiegelter Boden unter Dauerbewuchs hat die Fläche grundsätzlich eine hohe Bedeutung, da der Boden seine Funktionen weitgehend uneingeschränkt erfüllen kann und nicht der Erosion unterliegt.	hoch
Wasser	Die Fläche erfüllt „normale“ Funktionen im Wasserrückhalt und für die Grundwasserneubildung. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet liegt südlich von Sonnendorf.	mittel
Luft	Aufgrund der geringen Größe und des fehlenden Gehölzbestands erfüllt die Fläche kaum Funktionen für die Luftreinhaltung.	gering
Klima	Die Fläche trägt aufgrund des dauerhaften Bewuchses in geringem Umfang zur Abkühlung der Umgebung bei.	gering
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Die Fläche liegt am Ortsrand im Landschaftsschutzgebiet. Der bestehende Ortsrand ist mäßig eingegrünt und hat mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.	mittel
Anwohner und ihre Gesundheit	Die Fläche ist Teil des Freiraums zwischen den Siedlungseinheiten und hat damit gewisse Funktionen für die Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	<b>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-1-7737-0057 „Siedlung der späten Latènezeit“, D-1-7737-0369 „Siedlung der mittleren und späten Latènezeit“. Zudem wurde 2019 unmittelbar südlich von Breitötting eine Tüllenpfeilspitze der Urnenfelderzeit</b>	gering bis mittel

	<p>aufgelesen. Aufgrund der hohen Bodengüte und großen Dichte vor- und frühgeschichtlicher Denkmäler im weiteren Umkreis sind im Umgriff der Änderung weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Darüber hinaus: Siehe Landschaftsbild / Ortsbild.</p>	
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Es gibt eine Reihe von Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter untereinander, z.B. Boden – Wasser – Gesundheit/Trinkwasserschutz.	Keine Einschätzung möglich.

**BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNG DER NEUAUSWEISUNG**

Schutzgut	Auswirkungen des geplanten Vorhabens	
	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Es kommt auf dem bebaubaren Teil der Fläche zu einem weitgehenden Verlust der Funktionen, die aufgrund der geringen Größe und der intensiven Nutzung aber nur als gering bis mittel eingestuft werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche ist mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.	Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme positive Auswirkungen
Boden / Geologie	Es kommt auf dem bebaubaren Teil der Fläche zu einem weitgehenden Verlust der Funktionen, die aufgrund der geringen Größe aber nur als mittel eingestuft werden.	mittel
Wasser	Es kommt auf dem bebaubaren Teil der Fläche zu einem weitgehenden Verlust der Funktionen, die aufgrund der geringen Größe aber nur als mittel eingestuft werden.	mittel
Luft	Betriebsbedingt ist kaum mit Auswirkungen zu rechnen. Baubedingt kann es vor allem zu Staubbelastungen durch den Baustellenverkehr kommen.	gering
Klima	Aufgrund der geringen Größe der Baufläche sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten	gering
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann es zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds kommen.	Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme positive Auswirkungen
Anwohner und ihre Gesundheit	Baubedingt wird es zu Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und Staubemissionen kommen.	gering
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler: Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird bei Denkmalvermutung eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags erforderlich.	gering bis mittel, je nach Ergebnis des Erlaubnisverfahrens

	<b>Darüber hinaus:</b> Siehe Landschaftsbild / Ortsbild.	Siehe Landschaftsbild / Ortsbild.
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Es gibt eine Reihe von Wechselwirkungen verschiedener Schutzgüter untereinander, z.B. Boden – Wasser – Gesundheit/Trinkwasserschutz.	Keine Einschätzung möglich.

## ERMITTLUNG AUSGLEICHBEDARF, MINDERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Leitfadens mit Stand 2021.

Die Eingriffsfläche (Teil der Fl.Nr. 2119, der nicht als von Bebauung freizuhalten festgesetzt ist) ist 1.524 m<sup>2</sup> groß. Es handelt sich derzeit um eine Dauergrünlandfläche vor einem bestehenden, leicht eingegrüntem Ortsrand. Die Fläche gehört zum Landschaftsschutzgebiet Sempt-Schwillachtal und hat als gliedernde Freifläche zwischen zwei Ortsteilen Bedeutung für das Landschaftsbild. Aufgrund der Bedeutung für die Schutzgüter Arten, Boden und Wasser sowie Landschaftsbild wird die Fläche mit mittlerer Bedeutung gewichtet (8 Wertungspunkte, WP). Für die GRZ wird der niedrigste Wert von 0,3 angesetzt, da hier nur zwei Wohnhäuser geplant sind. Daraus ergeben sich insgesamt  $1.524 \times 8 \times 0,3 = 3.658$  WP.

Als an dieser Stelle sinnvolle Aufwertungsmaßnahme wird im landschaftsplanerischen Teil des Flächennutzungsplans die Anlage von Streuobstwiesen beschrieben. Diese Maßnahme wird hier übernommen in Verbindung mit der Anlage einer extensiven Blühwiese (Aussaat geeigneter Mischung, dauerhaft zweimalige Mahd mit Abfuhr des Schnittguts). Diese Maßnahme wird in der Biotopwerttabelle mit 10 WP bewertet. Damit wird die Fläche um 2 WP aufgewertet. Es entsteht ein flächenmäßiger Ausgleichsbedarf von  $3.658:2 = 1.829$  m<sup>2</sup>.

Zur Verfügung steht die als Grünfläche dargestellte Fläche auf der Fl.Nr. 2119 mit einer Größe von **1.829 m<sup>2</sup>**, womit der Bedarf an Ausgleichsfläche **annähernd** erfüllt wird.

Diese Fläche wird in der 4. Änderung der Satzung für Breitötting als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit extensiver Blühwiese“ festgesetzt. In die Hinweise wird aufgenommen, dass bei Einreichung des Bauantrags mit der Unteren Naturschutzbehörde die genaue Umsetzung der Maßnahme (Anzahl und Größe der zu pflanzenden Obstbäume, Saatgut, Art der Einbringung des Saatguts und dauerhafte Pflege) zu vereinbaren ist.

## NULLVARIANTE

Die Änderung des FNP ist aufgrund des hohen Siedlungsdrucks in der Region München aus Sicht der Gemeinde erforderlich. Die Beibehaltung des Status quo (= Nullvariante) würde bedeuten, dass die durch die Ortsabrundung geschaffenen zusätzlichen Wohnmöglichkeiten nicht umsetzbar sind.

## ALTERNATIVE PLANUNGSVARIANTEN

Da es sich um die Weiterentwicklung eines bestehenden Ortsteils handelt, gibt es grundsätzlich keine Alternativen zur vorliegenden Planung. Bei der Erweiterung im Süden handelt es

sich um eine Ortsabrundung, die die südliche Bebauungsgrenze der gegenüberliegenden Bebauung aufgreift, so dass hier auch keine Alternative besteht.

## SPEZIELLER ARTENSCHUTZ

In einer ersten Einschätzung wird davon ausgegangen, dass in Breitötting geschützte Arten vor allem in Bäumen und Gebäuden (Vögel, Fledermäuse) vorkommen können. Hinweise darauf, dass auf der Erweiterungsfläche im Süden geschützte Arten vorkommen, gibt es ebenfalls nicht.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen Eingriffe in den Baumbestand vorbereitet werden und nicht absehbar ist, wann eventuelle Eingriffe in Gebäude stattfinden, die Vögeln oder Fledermäusen als Brut- oder Winterquartier dienen, wird auf eine genauere Betrachtung des speziellen Artenschutzes verzichtet.

Der spezielle Artenschutz, zum Beispiel im Hinblick auf Fledermäuse **und auf die neue Baufläche im Landschaftsschutzgebiet**, ist aber auf der Ebene der Einzelbaugenehmigungen in jedem Fall mit zu prüfen; gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen zur Sicherung lokaler Populationen vorzusehen

In die 4. Änderung der Satzung wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Tatbestände zu prüfen sind.

## ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbalargumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch. Aus der Erfassung der Ausgangssituation und der Bewertung der Auswirkungen der geplanten Vorhaben ergibt sich folgende zusammengefasste Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkung zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzwirkungen ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	positiv	<b>Gemäß Vorabschätzung besteht ein</b> geringer bis mittlerer Ausgangswert durch die Nutzung als Dauergrünland. Bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen (Anlage einer Streuobstwiese mit artenreicher Blühwiese) ist eine Verbesserung für Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume anzunehmen. <b>Zur genauen Abschätzung der Belange des speziellen Artenschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigungen von den Bauherren eine qualifizierte artenschutzrechtliche Untersuchung zu erbringen.</b>
Boden / Geologie	mittel	Hoher Ausgangswert aufgrund der unversiegelten Böden unter Dauerbewuchs, die die Erosion hemmt. Auf den Bauflächen weitgehender Verlust dieser Funktionen, die aufgrund der geringen Größe der Fläche als mittel bewertet werden.
Wasser	mittel	Die Fläche erfüllt „normale“ Funktionen im Wasserrückhalt und für die Grundwasserneubildung. Wasserschutzgebiete finden sich in der Nähe nicht. Aufgrund der geringen Größe der Baufläche mittlere Auswirkungen durch die zusätzliche Versiegelung / Überbauung.
Luft	gering	Geringer Ausgangswert aufgrund der geringen Größe und fehlender

		Bäume, daher nur geringe Auswirkungen.
Klima	gering	Als Dauergrünland grundsätzlich zur Abkühlung geeignet. Aufgrund der geringen Größe der Baufläche und der randlichen Lage nur geringe Auswirkungen.
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	positiv	Die Fläche liegt am Ortsrand im Landschaftsschutzgebiet. Der bestehende Ortsrand ist mäßig eingegrünt und hat mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine positive Wirkung zu erwarten.
Anwohner und ihre Gesundheit	gering	Die Fläche ist Teil des Freiraums zwischen den Siedlungseinheiten und hat damit gewisse Funktionen für die Erholung. Die baubedingten negativen Auswirkungen sind temporär. Aufgrund der geringen Größe der Fläche insgesamt nur geringe Auswirkungen.
Kultur- und Sachgüter	gering bis mittel	Die Fläche befindet sich in der unmittelbaren Nähe zweier Bodendenkmäler. Außerdem sind im Umgriff der Änderung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dabei werden die erforderlichen Maßnahmen geklärt. Darüber hinaus: Siehe Landschaftsbild / Ortsbild.
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	gering	Veränderungen insgesamt nur gering.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erwarten.

Gemeinde

Wörth, den .....

.....  
Thomas Gneiße, Erster Bürgermeister