

---

# GEMEINDE SPATZENHAUSEN



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

---

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“

Flur.Nrn. 310, 311, 312, 312/1, 312/2, Gemarkung Spatzenhäusen

ENTWURF


Fassung vom 03.05.2018

---

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Ilka Siebeneicher

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung	3
2.	Lage, beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes	3
3.	Planerische Vorgaben, Planungsalternativen	4
4.	Planinhalt	8
5.	Sonstiges	9
<b>E)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
6.	Einleitung	10
7.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	15
9.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
10.	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
12.	Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

---

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatzhausen das 4. Mal zu ändern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die baurechtliche Zulässigkeit des Betriebsareals der Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG (im Nachfolgenden Fa. Richard Schulz) für 20 Jahre verlängert. Das Betriebsareal für die Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Boden und Steinen besteht bereits und soll über den Ablauf der Genehmigung (am 30.04.2018) zeitlich befristet weiter betrieben werden. Die Verlängerung der bestehenden Nutzung ist aktuell notwendig, da die Firma aktuell das Ausbruchmaterial aus dem Tunnelbau bei Oberau zwischenlagert und als Baustoff aufbereitet, der dann wiederum teilweise im Tunnelbau zum Einsatz kommt.

Bis zum Ablauf der im Bebauungsplan festgesetzten zeitlichen Befristung am 31.01.2038 wird die Fläche rekultiviert und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Die geänderte Darstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung ist somit ebenfalls für diesen Zeitraum zeitlich befristet.

Da der Flächennutzungsplan in der derzeit wirksamen Fassung das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft darstellt und der Bebauungsplan somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser im Parallelverfahren das 4. Mal geändert.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckungsgleich.

### 2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

---

Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich der Gemeinde Spatzhausen, westlich der Bundesstraße B2.

Im Südosten wird der Änderungsbereich durch die Ortsverbindungsstraße nach Obersöchering begrenzt. Diese mündet nach ca. 200 m in die Bundesstraße B2. Im Westen, im Norden und im Osten grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche (zumeist Grünland) an.

Auf dem Gelände fand Kiesabbau statt. Derzeit werden hier Bauschutt, Boden, Schotter und Aushub gelagert, aufbereitet und abgefahren.

Wegen dem bereits erfolgten Kiesabbau liegt der Planungsbereich teilweise um bis zu 11 m unter dem umgebenden Gelände. Teilweise, wie im Südwesten ist bereits bis zum Niveau der angrenzenden Straße aufgefüllt und hier befinden Lagermieten mit einer Höhe von bis zu 15 m über dem Geländeniveau des Ursprungsgeländes.

Nach Norden, Westen und Osten bestehen steile Böschungen, die teilweise bewachsen sind.

Die Zufahrt des Betriebsgeländes befindet sich im Süden zur Ortsverbindungsstraße nach Obersöchering.



Abb. 1. : Lage des Änderungsbereiches, o. M. (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. PLANERISCHE VORGABEN, PLANUNGALTERNATIVEN

#### 3.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Überlagert wird die Darstellung durch eine Umgrenzung mit dem Symbol „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ sowie durch die Darstellung „Besondere Bäume pflanzen“ im Norden und Westen und „Besondere Bäume erhalten“ im Süden an der Ortsverbindungsstraße nach Obersöchering.



Abb. 2. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatenhausen, o.M.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Gemeinde in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) und des Regionalplans Oberland (17) zu beachten:

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017) und Regionalplan Oberland (RP 17)**

Die Gemeinde Spatenhausen wird gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms als „Allgemeiner ländlicher Raum“ definiert.

Gemäß dem Regionalplan Oberland (RP 17), Karte „Raumstruktur, Gebietskategorien“ liegt Spatenhausen im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“, am nördlichen Rand des „Alpengebietes“. Darüber hinaus liegt die Gemeinde an einer „Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung“ (B2) und nördlich des Mittelzentrums Murnau.

Nördlich des Auskiesungsgebietes „Hofheimer Feld“ wird ein Vorranggebiet für Kies und Sand (219K2) dargestellt. Die Auskiesung im Plangebiet ist bereits erfolgt.

#### Grundsätze und Ziele des LEP

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z));

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))

- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln [...], seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren [...] und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Bodenschätze: Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen so gering wie möglich gehalten werden; Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung (...) einer Folgefunktion zugeführt werden. (5.2.2 (G))

Die Planung entspricht den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms, die Standortvoraussetzungen für kleinere und mittelständische Unternehmen zu erhalten und zu verbessern sowie dem Ziel, gleichwertige Arbeitsbedingungen zu schaffen (Sicherung von regionalen Arbeitsplätzen). Durch die Verlängerung der bestehenden Nutzung auf bereits genutzten und vorbelasteten Flächen wird zudem der Ressourcenverbrauch vermindert und die Ressourcen Boden und Fläche werden geschont. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch die Verlängerung der bestehenden Nutzung so gering wie möglich gehalten (keine neuen Flächenausweisungen), eine Folgenutzung (Fläche für die Landwirtschaft) wurde im Bebauungsplan Sonstiges Sondergebiet „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ festgesetzt.

Dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern, neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, wird jedoch nicht entsprochen. Gemäß LEP 3.3 (Z) Satz 2 sind jedoch Ausnahmen vom Anbindegebot zulässig, wenn von einer Anlage, die im Rahmen eines produzierenden Gewerbebetriebes errichtet und betrieben werden soll, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen. Das Vorhaben erfüllt aufgrund der Lärm- und Staubemissionen die Voraussetzungen für die Ausnahmen vom Anbindegebot.

### Grundsätze und Ziele des Regionalplans Oberland

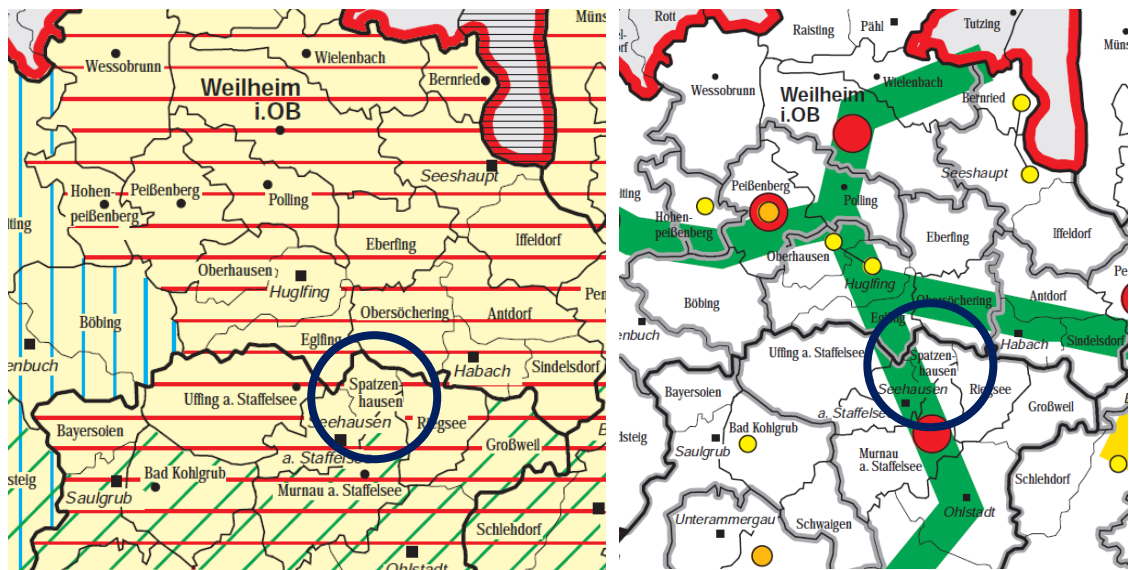


Abb. 3. Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 17), Karte 1a, Raumstruktur, Gebietskategorien und

Abb. 4. Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 17), Karte 1, Raumstruktur

- Die Region soll als selbstständiger Lebensraum gestärkt und die Funktionen der Teilräume sollen weiterentwickelt werden. (1.1 (G))
- Insbesondere die Wirtschaftsstruktur der Region soll auch im Interesse einer eigenständigen Entwicklung gegenüber dem großen Verdichtungsraum München durch ein breiter aufgefüchertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden. (1.2 (G))

Das Vorhaben entspricht den o.g. Grundsätzen, da durch die Verlängerung der Nutzung zum einen ein regionaler Betrieb gestärkt und dadurch das Arbeitsplatzangebot erhalten wird und zum anderen die Fläche nach Abschluss der Nutzung der Landwirtschaft zugeführt wird und diese Nutzung damit gestärkt wird.

- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (...). (1.6 (Z))
- Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden. (1.8 (Z))

Die Zersiedelung der Landschaft wird durch die Heranziehung bereits genutzter Flächen vermieden. Die Versiegelung des Bodens wird so gering wie möglich gehalten, da keine Flächen-Neuinanspruchnahme stattfindet.

- Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie

und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen. (1.1 (G))

- Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen langfristig gesichert und bei Bedarf für die Rohstoffversorgung erschlossen werden. Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen und die Wiederverwendung von Baustoffen soll hingewirkt werden. (5.1 (G) Sicherung)
- Abgebaute Flächen sollen Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt wieder in die Landschaft eingegliedert und einer geordneten Folgenutzung zugeführt werden. Die Art der Folgenutzung soll für jedes Abbaugelände in einem mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Gesamtkonzept festgelegt werden. Für Beeinträchtigungen der Natur sollen - abhängig von den ökologischen Auswirkungen des Eingriffs und von der Bonität der landwirtschaftlichen Flächen – angemessene Ausgleichsmaßnahmen zur Abpufferung wertvoller Bereiche und zur Verbesserung von Biotopverbundsystemen durchgeführt werden. (5.4 Nachfolgefunktion, 5.4.1 (G) Allgemein)

Insbesondere dem Grundsatz 5.1 wird durch die Planung in besonderer Weise nachgekommen, da durch die Zwischenlagerung des Ausbruchsmaterials des Tunnels von Oberau und die Aufbereitung und anschließende Wiederverwendung besonders schonend mit Ressourcen umgegangen wird.

Der Regionalplan trifft für Spatzhausen keine weiteren Aussagen zur Natur und Landschaft. Die Gemeinde liegt weder in einem Gebiet mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume noch in einem Gebiet mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung.

### 3.3 Planungsalternativen

Bezüglich der Wahl des Standortes ergeben sich keine Planungsalternativen, da die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Verlängerung der bestehenden Nutzung als Lagerung und Aufbereitung von Baustoffen zum Ziel hat. Der bestehende Betriebsstandort soll für einen Zeitraum von 20 Jahren planrechtlich gesichert werden.

## 4. PLANINHALT

---

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche des Auskiesungsgebietes als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Boden und Steinen“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Überlagert wird die Darstellung mit dem Planzeichen „Fläche für Aufschüttung“.

Die Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Sonstiges Sondergebiet „Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld“, der mit der Flächennutzungsplanänderung planrechtlich vorbereitet wird. Zudem wird dem aktuellen Vorhaben, das Plangebiet zunächst für die Lagerung und Aufbereitung von Ausbruchmaterial, Boden und Steinen sowie Bauschutt zu nutzen, entsprochen.



Die Darstellung „Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ kann entfallen, da das Gebiet bereits vollständig ausgeküstet wurde. Stattdessen überlagert in der 4. Änderung das Planzeichen „Fläche für Aufschüttungen“ die Darstellung „Sonstiges Sondergebiet“.

Um immissionsrechtliche Konflikte zu vermeiden bleibt das derzeitige, teilweise abgesenkte Geländenniveau zunächst bestehen. Für den Betrieb der Brecheranlagen bieten die umliegenden Böschungen und Lagermieten einen natürlichen Schallschutz.

Nach Beendigung der Lager- und Aufbereitungsnutzung wird die Fläche vollständig wiederverfüllt und an das Umgebungsgelände angepasst. Anschließend wird die Fläche rekultiviert und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die Festsetzung als Sondergebiet ist gemäß Bebauungsplan bis zum 31.01.2038 befristet, bis zu diesem Datum muss auch die Rekultivierung abgeschlossen sein.

Die Darstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung ist somit ebenfalls zeitlich befristet und gilt nur bis zum 31.01.2038. Dann muss der Flächennutzungsplan berichtigt und die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

## 5. SONSTIGES

### 5.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessenen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt (Scoping-Termin vom 12.09.2017). Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

## E) UMWELTBERICHT

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## 6. EINLEITUNG

---

### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Änderungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 250 m nordöstlich des Ortsrandes von Spatzenhausen und ist weiträumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG betreibt auf der Fläche einen Kiesabbau. Die Kiesausbeutung ist bereits weitestgehend abgeschlossen und die Grube teilweise wieder verfüllt. Die befristete Genehmigung zur Betreibung der Anlage läuft am 30.04.2018 aus.

Nachdem beim Tunnelbauprojekt in Oberau große Mengen an Abraummateriale anfallen und die Firma mit der Abfuhr des Materials beauftragt ist, möchte diese die bestehende Anlage zur Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Schotter, Kies und sonstigen Boden weiter betreiben. Eine Verlängerung um weitere 20 Jahre ist dabei beabsichtigt.

Zur Sicherung des Weiterbetriebs der Anlage ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Aus Kiesungsgebiet Hofheimer Feld“ und damit einhergehend die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Spatzenhausen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Zentraler Inhalt ist die Nutzungsänderung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für die Landwirtschaft, überlagert mit einer Umgrenzung für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Boden und Steinen“.

### 6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage der Änderung dienen das Bundesnaturschutzgesetz, das Bayerische Naturschutzgesetz, das Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Abfall- und Wassergesetzgebung, das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (in der Fassung vom 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Oberland RP17 (in der Fassung vom 01.07.2001, Teilfortschreibung von 2015), der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatzenhausen und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Regionalplan der Region Oberland (RP17)

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Oberland, die für das Planvorhaben relevant sind, sind in der Begründung unter dem Pkt. 4.2 dargestellt. Der Regionalplan trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Oberland, Karte 3: Landschaft und Erholung) über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Aussagen.

#### Wirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatzenhäuser dargestellten Ziele und Maßnahmen (siehe Pkt. 3.1) weichen von der Zielsetzung des Bebauungsplanes „Auskießungsgebiet Hofheimer Feld“ ab. Vor diesem Hintergrund wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatzenhäuser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

#### Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Biotopflächen nach amtlicher Biotopkartierung Bayern.

Westlich des Änderungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 100 m, befindet sich das Biotop Nr. 8233-0181. Dabei handelt es sich um ein Feldgehölz.

## **7. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Im Folgenden wird jeweils schutzgutbezogen der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung beschrieben. Insbesondere werden dabei 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.

### **7.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das Vorhabengebiet ist weiträumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Gelände wird derzeit als Kiesgrube genutzt. Die Kiesausbeutung ist bereits weitestgehend abgeschlossen und die Grube teilweise wieder verfüllt. Im Norden, Westen, Osten und in einem Teilbereich im Süden ist das Vorhabengebiet gegenüber dem angrenzenden Gelände abgesenkt.

Die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, Boden und Steinen“ führt gegenüber der wirksamen Darstellung zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Klimas. Die zu erwartenden klimatischen Aufheizungseffekte sind gerade im ländlichen Umfeld von geringer Bedeutung und zudem temporär, da die Darstellung auf 20 Jahre zeitlich begrenzt ist.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft-hygiene auszugehen.

## 7.2 Schutzgut Boden

Die Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den Änderungs-bereich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kies-führendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jung-moräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) als Bodentyp an. Für einen kleinen Teilbe-reich im Süden liegt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesfüh-rendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Der Kiesabbau ist bereits weitestgehend abgeschlossen und die Kiesgrube teilweise wieder verfüllt. Der Abbau erfolgte im Trockenbau auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, natürlich anstehender Boden ist im Plan-gebiet nicht mehr vorhanden.

Gegenüber der wirksamen Darstellung (Abgrabungsgebiet auf landwirtschaftlicher Fläche) entsteht durch die Darstellung der 4. Änderung keine Verschlechterung. Der Eingriff in das Bodengefüge ist bereits erfolgt. Die natürlichen Funktionen des Bo-dens (Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen) sind nicht mehr in vollem Umfang vor-handen und werden durch die Lagerung von Stoffen nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Rekultivierung verschiebt sich zwar gegenüber dem Genehmigungsbescheid um 20 Jahre nach hinten, jedoch findet durch die Ver-längerung der derzeitigen Nutzung als Lager- und Aufbereitungsfläche keine zusätz-liche Flächeninanspruchnahme statt.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszu-gehen.

## 7.3 Schutzgut Fläche

Durch die Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die derzeitige Nutzung als Betriebsgelände für die Lagerung und Aufbereitung von Boden um 20 Jahre verlängert. Damit wird eine neue Flächeninanspruchnahme vermieden.

Die Darstellung ist zudem zeitlich befristet und der Änderungsbereich soll nach dem 31.01.2038 wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche auszu-gehen, Erheblichkeiten an anderer Stelle werden dagegen vermieden.

## 7.4 Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächenwasser)

Der Änderungsbereich liegt laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefähr-dete Gebiete“ (IÜG) außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen und außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Weder Wasserschutzgebiete, noch wasserwirtschaftli-che Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge der Änderung berührt. Auch befinden sich im Vorhabengebiet sowie im unmittelbaren Umfeld keine Oberflächen-gewässer.

Gegenüber der wirksamen Darstellung ist mit nur untergeordneten und geringen zu-sätzlichen Versiegelungen bzw. Teilversiegelungen von Flächen zu rechnen,

wodurch mit einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist.

Bedingt durch die genehmigte Verfüllung mit leicht belastetem Material (Z.1.2) sind vor der Verfüllung Sorptionsschichten auszubilden, um Einträge in das Grundwasser zu verhindern.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 7.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind im Änderungsbereich ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern oder Lebensräume und Fundorte der Artenschutzkartierung. Der Änderungsbereich weist vor allem teilversiegelte Flächen (Schotter- bzw. Lagerflächen) sowie im Bereich der Randböschungen Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen auf. Im Süden wird der Änderungsbereich durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche begrenzt, entlang welcher Gehölzpflanzungen vorhanden sind. Diese befinden sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung.

Die Grünflächen sowie der Gehölzaufwuchs im Bereich der Böschungen im Randbereich des Änderungsbereiches werden weitestgehend von der Nutzung als Lagerfläche ausgenommen. Daher kann eine direkte Betroffenheit durch die Verlängerung der Nutzung ausgeschlossen werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind auch an der westlichen Böschung Bäume als zu pflanzen dargestellt. Von diesem Ziel wird jedoch im genehmigten Re-kultivierungsplan abgesehen.

Durch die Änderung ergibt sich hinsichtlich der Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen keine nennenswerte Verschlechterung.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen.

## 7.6 Schutzgut Landschaft

Das Vorhabengebiet liegt in einer Entfernung von ca. 250 m nordöstlich des Ortsrandes von Spatzenhausen und ist weiträumig von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die ehemalige Kiesgrube wird derzeit als Lagerfläche für Boden- und Schottermieten sowie für Bauschutt und für deren Aufbereitung genutzt. Die Kiesausbeutung ist bereits abgeschlossen und die Grube teilweise wieder verfüllt. Im Süden wird der Änderungsbereich durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit direktem Anschluss an die B2 begrenzt. Teilweise lagern hohe Mieten auf der Fläche, die weithin sichtbar sind. Dies ist jedoch lediglich temporär der Fall, wenn viel Aushubmaterial angeliefert wird.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan als zu erhalten dargestellten besonderen Bäume entlang der Straße Fl.Nr. 309, Gemarkung Spatzenhausen, tragen zur einer Eingrünung des Änderungsbereiches bei. Diese Gehölzpflanzungen liegen außerhalb des Änderungsbereiches und bleiben daher von dem Vorhaben unberührt. Von

denen im Norden und Westen dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume wird entsprechend dem Rekultivierungsziel (Herstellung einer Landwirtschaftsfläche) gemäß Genehmigungsbescheid von 2003 abgesehen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

### **7.7 Schutzgut Mensch (Immissionen)**

Derzeit gehen Emissionen (Lärm- und Staubemissionen) von der bestehenden Anlage zum Brechen und Aufbereiten sowie zum zeitweiligen Lagern von Bauschutt, Boden, Steinen, Altholz und Bitumengemischen der Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG aus. Bei der Anlage handelt es sich um einen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG - „Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge“, vom 26. September 2002) genehmigungspflichtigen Betrieb.

Eine Vorbelastung besteht zudem durch die westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B2.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde geprüft, inwiefern Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffen sind. Das Schallgutachten ergab, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

Zusätzlich wurde ein Gutachten zur Luftreinhaltung (Staub) im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt. Auch hier wurden keine Anhaltspunkte gefunden, welche bei bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlage schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft befürchten lassen.

Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch (Immissionen)“ sind daher nicht zu erwarten.

### **7.8 Schutzgut Mensch (Erholungseignung)**

Im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten.

### **7.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

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. Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **7.10 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zu erwarten, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## 7.11 Kumulierung der Auswirkungen

Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auf die Planung sind nicht zu befürchten. Auch ergeben sich im Zusammenspiel mit den benachbarten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz.

## 8. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung des Änderungsverfahrens ist davon auszugehen, dass die Fläche im Jahr 2018 rekultiviert und anschließend als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird. Im Gegenzug würde vermutlich an anderer Stelle eine Fläche zur Lagerung und zur Aufbereitung von Baumaterial ausgewiesen werden.

*Hinweis:*

*Die Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG betreibt auf dem Vorhabengebiet einen Kiesabbau. Die Kiesausbeutung ist bereits weitestgehend abgeschlossen und die Grube teilweise wieder verfüllt. Die befristete Genehmigung zur Betreibung der Anlage läuft am 30.04.2018 aus.*

Bei einem Verzicht auf die Änderung würde der Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG die Möglichkeit entgehen, die vorhandene Anlage auf weitere 20 Jahre zu nutzen. Auch entgeht damit der Gemeinde Spatzhausen die Chance zur Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

## 9. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 9.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Durch die Verlängerung der Nutzung als Lagerplatz und Aufbereitungsstandort für Baustoffe, Boden und Schotter am bereits genutzten Standort werden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche (kein zusätzlicher Flächenverbrauch) und das Schutzgut Boden (kein zusätzlicher Bodeneingriff) vermieden.

Durch die zeitlich befristete Darstellung der Nutzung als Sonstiges Sondergebiet und die im Bebauungsplan festgesetzte Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft wird zudem ein dauerhafter Eingriff in das Landschaftsbild, in das Schutzgut Boden und in das Schutzgut Fläche vermieden.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung:  
Das Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):  
Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

## 9.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich erforderlich. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz herangezogen. Der Ausgleich wird im Bebauungsplan „Auskiesungsgebiet Hofheimer Feld“ geregelt.

## 10. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Die Fa. Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG möchte das derzeitige Kiesabbaugebiet nordöstlich von Spatzenhäusern für weitere 20 Jahre zur Aufbereitung und Lagerung von Bauschutt, Schotter, Kies und sonstigen Boden nutzen. Vor diesem Hintergrund wurden das Gemeindegebiet auf keine alternativen Standorte hin untersucht.

## 11. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

---

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Holzheim, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Rainer Straße III" entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatzenhäusern
- Regionalplan Region Oberland (RP17) in der Fassung vom 01.07.2001
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.



---

## **12. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

---

Da die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

---

## **13. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

---

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Fläche, Wasser, Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie Landschaft) geringfügig einzustufende Auswirkungen. Das Schutzgut Mensch (Immissionen) sowie die Erholungseignung sind durch die Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.