

## 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

GEMEINDE: GEMEINDE ZOLLING

LANDKREIS: FREISING

Entwurf: 21.02.2017

Geändert: 30.05.2017

Planung:

Albert Schneider  
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner  
Wolframstr. 14  
85395 Billingsdorf  
Tel. 08168/963033

## I. Begründung mit Umweltbericht

1	Ziel und Zweck der 2. Änderung	4
2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen	4
4	Verfahren	5
5	Änderungsbereich	5
6	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	5
6.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	6
7	Umweltbericht	7
7.1	Einleitung	7
7.1.1	Ziele und Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	7
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	7
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
7.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen	8
7.2.1.1	Schutzgut Boden	8
7.2.1.2	Schutzgut Wasser	8
7.2.1.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
7.2.1.4	Schutzgut Klima und Luft	9
7.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	10
7.2.1.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter	10
7.2.1.7	Schutzgut Mensch	10
7.2.2	Vorbelastungen	11
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	11
7.2.4	Ausgleichsmaßnahmen	11
7.2.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	12
7.2.5.1	Prognose bei Durchführung der Planung	12
7.2.5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
7.2.5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
7.3	Zusätzliche Angaben	12
7.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	12
7.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	12
7.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

## II. Pläne

Flächennutzungsplan 2. Änderung Entwurf M 1:5000 vom 21.02.2017, geändert: 30.05.2017

## I. BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Gemeinde Zolling

Gemarkung Anglberg

Entwurf vom 21.02.2017, geändert 30.05.2017

Änderungsbereich: Ortsteil Flitzing, nordwestlicher Ortsbereich

umfassend die Flurstücke Nr. 543/TF, 543/20, 543/32

Gemarkung Anglberg

## 1 Ziel und Zweck der 2. Änderung

Die Gemeinde Zolling hat in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2013 beschlossen eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß § 1 BauNVO durchzuführen. Die Änderung erfolgt zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schloßfeld II“.

## 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die Flächen im Änderungsbereich bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

## 3 Planungsrechtliche Vorgaben und Zielsetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Diese sind im Regionalplan München entsprechend den regionalen Gegebenheiten konkretisiert.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München ist die Gemeinde Zolling ein Kleinzentrum im sog. ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist dem Mittelzentrum Freising zugeordnet ist. Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

Im gemeindlichen Flächennutzungsplan sind die westlich des geplanten Änderungsbereiches gelegenen Landschaftsbereiche mit Signaturen als frei zu haltende Landschaftsbereiche gekennzeichnet. Dieses Gebiet ist jedoch nicht von der geplanten Änderung betroffen.

Grundsätzlich soll die bauliche Entwicklung der Gemeinde vorrangig im Hauptort Zolling stattfinden und dabei die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden, um freie Landschaftsbereiche soweit als möglich von baulichen Nutzungen frei zu halten.

Im Hauptort sind zwar geeignete Flächen hierfür vorhanden, jedoch derzeit nicht verfügbar. Die besondere Lage im Landschaftsschutzgebiet Ampertal lässt außerdem kaum weitere Entwicklungen am Hauptort zu.

Das Baugebiet Schloßfeld II im Ortsteil Flitzing ist somit derzeit eine realisierbare Möglichkeit, den aktuell großen Bedarf an Wohnbauflächen in gewissem Maße zu decken. Weitere großflächige Entwicklungen sollen auf absehbare Zeit in diesem Ortsteil nicht mehr stattfinden. Die gewählte Größenordnung gewährleistet eine angemessene und organische Entwicklung des Ortsteils und der Gemeinde.

## 4 Verfahren

Parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans findet das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Schloßfeld II“ statt. Dieser Bebauungsplan wird zum überwiegenden Teil aus dem bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Um eine funktional sinnvolle und wirtschaftliche Planung des beabsichtigten Baugebiets zu gewährleisten, ist es jedoch erforderlich die westlich angrenzenden Flächen in geringem Umfang miteinzubeziehen.

Der Planentwurf vom 21.02.2017 wurde mit Beschluss des Gemeinderats am 21.02.2017 als Verfahrensgrundlage gebilligt.

## 5 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,56 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand von Flitzing. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 543/TF, 543/20, 543/32 Gemarkung Anglberg. Der bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich umfasst eine nach Nordwesten ansteigenden Hangzone. Baum- und Strauchbestand sind hier nicht vorhanden. Der Planungsbereich grenzt im Norden und Westen an die freie Feldflur sowie im Süden und Osten an die bestehende Wohnbebauung.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans soll das überplante Gebiet als Wohnbaufläche darstellen, weil die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen im Ortsgebiet Flitzing insgesamt und insbesondere mittelfristig sehr beschränkt sind. Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Schloßfeld II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird dabei im erforderlichen Maße entsprochen. Nähere Angaben zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten sind der Alternativenprüfung unter Ziffer 5.2.3.1 des Umweltberichtes des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Erschließung soll über die bereits bestehende asphaltierte Schloßstraße weitergeführt und eine Stichstraße mit Wendeplatz geschaffen werden. In den Randzonen sind Grünflächen für die Ortsrandbegrünung geplant. Die geplante Ausweisung soll die Bauentwicklung im nordwestlichen Ortsrandgebiet abschließend beenden und dauerhafte, qualitativ hochwertige Ortsrandstrukturen gewährleisten.

## 6 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzung wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
- Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung überlagernder Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

## 6.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde Zolling wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Nachfolgend wird der zu wartende Ausgleichsflächenbedarf aufgrund der aktuellen Nutzung sowie der zu erwartenden Eingriffsschwere ermittelt:

### Flächenbewertung

Gemäß dem gemeindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der naturschutzfachliche Wert der Flächen ist aufgrund des aktuellen Zustandes als gering einzustufen.

### Eingriffsschwere

Die geplante Nutzung als Wohngebiet mit einer vergleichbaren zulässigen GRZ bis 0,3 ist als mittlere Eingriffsschwere einzustufen und folglich dem Typ B, mittlerer Bereich zuzuordnen.

### Kompensationsumfang

Gemäß Feld BI der Matrix Abb. 7 des Leitfadens ist hierfür eine Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 zugrunde gelegt. Bei Anwendung des Faktors 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,2442 ha Ausgleichsfläche (mit einem Aufwertungsfaktor 1,0).

Die erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird auf einer Teilfläche von 2.429 qm des Flurstücks Nr. 553 Gemarkung Anglberg nordwestlich des Bebauungsplangebietes nachgewiesen.

Es wird hierauf ein Ausgleichsflächenwert von 2.429 qm zugeordnet. Die Lage dieser Fläche ist im Plan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

Als Aufwertungsmaßnahmen sind geplant:

- Entwicklung artenreicher Wiesenbereiche
- Pflanzung standorttypischer Obstgehölze als Hochstamm
- Heckenpflanzungen entlang der östlichen Grenze der Ausgleichsflächen

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Ziele und Inhalt der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Zolling hat in der Gemeinderatssitzung vom 03.12.2013 beschlossen, eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung von Wohnbauflächen gemäß § 1 BauNVO durchzuführen.

##### Lage und Umfang des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,56 ha und liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Flitzing.

Der Planungsbereich grenzt im Süden und Osten an die bestehende Bebauung sowie im Norden und Westen an die freie Feldflur.

Die 2. Änderung soll die Nutzung des überplanten Gebiets als Wohnbaufläche vorbereiten. Die Erschließung soll über eine bestehende Erschließungsstraße der bestehenden angrenzenden Wohngebiete erfolgen. In den Randzonen sind Grünflächen für die Ortsrandbegrünung geplant.

#### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004 zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden.

Im Landesentwicklungsprogramm, Teil B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung 1 Siedlungsstruktur, sind Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur formuliert.

Diese sind im Regionalplan München entsprechend den regionalen Gegebenheiten konkretisiert.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans München liegt die Gemeinde Zolling im sog. ländlichen Raum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist dem Mittelzentrum Freising zugeordnet.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen zur Siedlungsstruktur soll die für die Region typische Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten und unter Beibehaltung der großräumig auf den Verdichtungskern zuführenden Freiräume so weiterentwickelt werden, dass keine durchgehenden Siedlungsbänder entstehen. Die vorhandenen Talsysteme sollen in ihrer Funktion als Kaltluft- oder Frischlufttransportbahnen erhalten und bei Bedarf verbessert werden. Planungen und Maßnahmen sollen im Einzelfall möglich sein, soweit die charakteristische Siedlungsstruktur nicht entgegensteht. Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

## 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### 7.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie jeweilige Projektauswirkungen

Die Beschreibung der Bestandssituation der möglicherweise betroffenen Schutzgüter umfasst jeweils ihre Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 7.2.1.1 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet stehen tiefgründige Braunerden, entstanden aus den darunter liegenden, sandig-lehmigen quartären Decklehmen an, die einerseits ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential und andererseits ein hohes Adsorptionsvermögen aufweisen.

##### Auswirkungen

Nutzungsbedingt wird Oberboden auf befestigten Flächen dauerhaft entfernt bzw. während der Bauphase zwischengelagert. Hierdurch geht Oberboden im Planungsbereich verloren bzw. wird in seinem Gefüge gestört. Durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche (GR) und die Minimierung der Versiegelung von Freiflächen können diese Auswirkungen reduziert werden.

##### Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung entstehen mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### 7.2.1.2 Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden.

Etwa in 100 – 150 m Entfernung in südwestlicher Richtung fließt der Rufgraben von Norden nach Süden, wo er in den Flitzinger Bach mündet.

##### Grundwasser

Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Mit Schichthorizonten ist jedoch aufgrund der Untergrundverhältnisse zu rechnen.

##### Auswirkungen

Die zu erwartende Flächenversiegelung wird sich auf den Niederschlagswasserabfluss auswirken. Die Grundwasserneubildung wird in geringem Umfang reduziert, der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Um unerwünschte Auswirkungen auf das Abflussgeschehen zu vermeiden, sind Maßnahmen zur

Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers zu berücksichtigen, sodass die zu erwartenden Auswirkungen gering bleiben.

Ergebnis:

Das Planungskonzept des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans berücksichtigt bereits Maßnahmen zur Vermeidung der möglichen negativen Auswirkungen, sodass insgesamt von geringen Auswirkungen auszugehen ist.

### 7.2.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vom Planungsvorhaben betroffen sind ackerbaulich genutzte Flächen mit geringer Habitatfunktion. Die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern (Stand März 2010) weisen keine Kartierungen im Vorhabensbereich aus. Im Planungsgebiet sind keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Freising vorhanden.

Auswirkungen

Die bisherigen überlagernden potenziellen Habitatfunktionen für Offenlandbewohner gehen bei baulicher Nutzung auf den Änderungsflächen verloren. Sie werden jedoch durch Pflanzgebote mit überlagernden Habitatfunktionen für Hecken- und Höhlenbrüter ersetzt. In den als Anlage zur Begründung beigefügten *Naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)* sind die zu erwartenden Auswirkungen für die möglicher Weise betroffenen Artengruppen untersucht. Bei Beachtung der dabei zugrunde gelegten Vermeidungs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind keine relevanten Auswirkungen bzw. Verbotstatbestände zu erwarten.

Ergebnis:

Das Planungsvorhaben wird aufgrund des geringen aktuellen Habitatwertes des Planungsgebietes insgesamt nur sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut ausüben.

### 7.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 bis 850 mm. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen. Die südlich angrenzende Talmulde wirkt insbesondere bei Hochdruckwetterlagen als Kaltluftabflussbereich.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert. Auch wird die Entstehung von Kaltluft und deren Abfluss in geringem Maße reduziert.

Weitere Funktionen wie z. B. lufthygienisch wirksame Kaltluftabflussbahnen erfüllt das Planungsgebiet nicht.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Klima sind insgesamt als gering einzustufen.

### 7.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Flitzing, an einer nach Süden und Osten abfallenden Hangzone mit intensiver Nutzung als Ackerland. Die bisherige Ortsrandzone ist aktuell durch Bebauung und junge Hausgartenbepflanzungen geprägt. Der bebaute Ortsbereich erstreckt sich von der kerbtalartigen Sohle auf die westlichen flachen Hänge hinauf. Die älteren Ortsrandzonen sind durch Gehölzgruppen und Hausgartenbepflanzungen begrünt und prägen das Ortsbild zusammen mit markanten Einzelbäumen im Ortsgebiet. Die an das Planungsgebiet nördlich und westlich angrenzenden Ackerfluren sind offen.

Im Westen begrenzen die Kulissen der bewaldeten Steilhänge des Talzuges bei Kratzerimbach den Höhenzug.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung verlagert den Ortsrand in geringem Maße nach Westen. Während der Bauzeit wird die Ortsrandlinie zunächst negativ verändert. Nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzgebote entstehen landschaftsgerechte Ortsrand- und Grünstrukturen.

Ergebnis:

Die zu erwartenden Auswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen.

### 7.2.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet ist ein bereits weitgehend untersuchtes Bodendenkmal mit Funden aus der Jungsteinzeit vorhanden. Die archäologischen Grabungen werden vor dem Satzungsbeschluss zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Auswirkungen:

Eine Untersuchung des vermuteten Bodendenkmals war vor einer baulichen Nutzung erforderlich.

Ergebnis:

Es wurden wertvolle Erkenntnisse zur frühgeschichtlichen Besiedlung des Landschaftsraums gewonnen. Eine bauliche Nutzung im Rahmen eines Bebauungsplans ist nach Abschluss und Dokumentation der Grabungen voraussichtlich ohne Einschränkungen möglich.

### 7.2.1.7 Schutzgut Mensch

Die Flächennutzungsplanänderung schafft Wohnbauflächen für 4 Wohnbaugrundstücke. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind so zu regeln, dass sowohl eine Integration in die bestehende Dorfstruktur wie auch verträgliche Nachbarschaftsverhältnisse gewährleistet sind. Ge-

ruchsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sind zu dulden, solange sie im Rahmen der guten landwirtschaftlichen Praxis auftreten.

Auswirkungen:

Das Wohnumfeld weist dörfliche Prägung auf, beinhaltet jedoch insgesamt nur wenig Konfliktpotential. Von angrenzenden Nutzungen und ebenso von der geplanten Nutzung gehen keine Störwirkung aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist gering.

Ergebnis:

Insgesamt sind nur geringe Beeinträchtigungen der Lebens- und Wohnbereiche im Ausweisungsbereich zu erwarten.

## 7.2.2 Vorbelastungen

Bisher bestehen nachfolgend genannte Vorbelastungen des Landschaftsraumes im Änderungsbereich: Für das Schutzgut Boden sind Vorbelastungen durch die bisherige intensive ackerbauliche Nutzungen in Hanglagen gegeben, wodurch erhöhte Erosion und Abschwemmung möglich ist. Die durchgeführten archäologischen Grabungen stellen ebenfalls Vorbelastungen für den Boden dar.

## 7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

- Flächen sparende Ausweisungen von Wohnbauflächen durch konzeptionelle Vorplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplans

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes, die in einem nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt werden sollen:

- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- Rückhaltemaßnahmen für Niederschlagswasser
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

## 7.2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der ausgleichspflichtigen Flächenanteile der Flächennutzungsplanänderung sind voraussichtlich ca. 0,17 ha Ausgleichsfläche erforderlich. Der genaue Umfang sowie die konkret nachgewiesenen Flächen und Aufwertungsmaßnahmen sind in einem Bebauungsplan zu regeln.

## 7.2.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 7.2.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht voraussichtlich eine zusätzliche Wohnbaufläche für ca. 4 Wohnbaugrundstücke mit den ermittelten Umweltauswirkungen. Die landwirtschaftliche Produktionsfläche geht gleichzeitig verloren.

### 7.2.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die bisherige ackerbauliche Nutzung vermutlich weitergeführt werden. Andere Nutzungen als Alternative sind nicht zu erwarten.

### 7.2.5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die topographische Lage des Ortsgebietes Flitzing prägt die städtebauliche Struktur maßgebend. Andere geeignete Flächen als die überplanten, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen, sind derzeit nicht verfügbar.

## 7.3 Zusätzliche Angaben

### 7.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Methodik der Umweltprüfung wurde in Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung gewählt.

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

### 7.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich zieht, ist eine Überwachung nicht notwendig und sinnvoll. Auf der Ebene der Bebauungspläne sind Überwachungen der Regelungen für die Bestandentwicklung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll.

## 7.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage der geplanten 2. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes soll am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Flitzing der Gemeinde Zolling ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Gemäß der bisherigen Umweltprüfung sind geringe bis mittlere Auswirkungen festzustellen.

Als Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB, wurden festgestellt:

- Verlust der Bodenfunktionen
- geringere Versickerung und höherer Oberflächenwasserabfluss aufgrund Flächenversiegelung

Nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich und sollen bei Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden:

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes sind geplant:

- Rückhaltung, Versickerung bzw. Pufferung des Niederschlagswassers
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Gehölze zur Ortsrandeingrünung

Als Maßnahmen zum Ausgleich sind erforderlich:

- Ausweisung einer Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante allgemeine Wohngebiet für das Schutzgut Boden mittlere und für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie Luft und Klima geringe Auswirkungen nach sich zieht.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Boden	mittel	mittel
Wasser	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Tiere u. Pflanzen	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering
Kultur und Sachgüter	Keine relevanten Auswirkungen	gering
Mensch	gering	gering

Billingsdorf, den 12.09.2017

Gemeinde Zolling, den 12.09.2017

.....  
A. Schneider, Verfasser

.....  
M. Riegler, Erster Bürgermeister