

---

# GEMEINDE MAISACH



Landkreis Fürstentfeldbruck

---

## 42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- PLANS

für den Bereich des Bebauungsplans „Malching-West“ im  
Ortsteil Malching

- A) PLANZEICHNUNG
- B) VERFAHRENSVERMERKE
- C) BEGRÜNDUNG
- MIT D) UMWELTBERICHT

ENTWURF (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Maisach

**Vorabzug vom 10.04.2024**

Fassung vom 18.04.2024

---

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23049

Bearbeitung: MK/cb

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>A1) AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>A2) 42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (M 1 : 5.000)</b>	<b>4</b>
<b>A3) ZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG)</b>	<b>4</b>
<b>B) VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	6
2. Verfahren.....	6
3. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches .....	7
4. Übergeordnete Planungen .....	8
5. Darstellung im Flächennutzungsplan: Beschreibung der Änderungen.....	13
6. Naturschutzfachlicher Ausgleich .....	14
7. Artenschutz.....	15
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
1. Vorbemerkung .....	16
2. Planungsalternativen und Standortwahl .....	17
3. Zusammenfassung des Umweltberichts zu der im Parallelverfahren aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ .....	18

## A) PLANZEICHNUNG

### A1) AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Fassung vom Juli 2022 mit Darstellung des Änderungsbereichs (schwarz gestrichelt),  
M 1: 5.000.

*Hinweis: Für die Ausschnitte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom Juli 2022.*

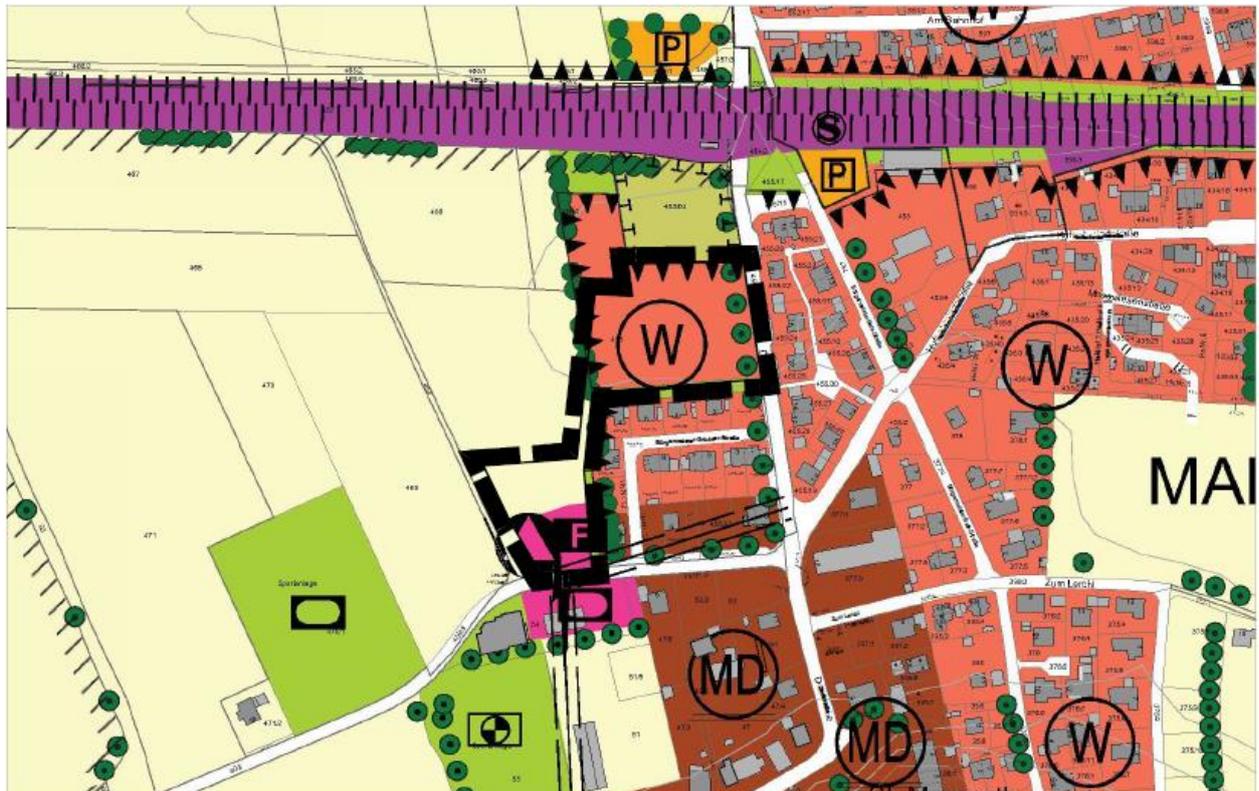


Abbildung 1: Lageübersicht des Änderungsbereichs im wirksamen FNP, o. M.

## A2) 42. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS (M 1 : 5.000)

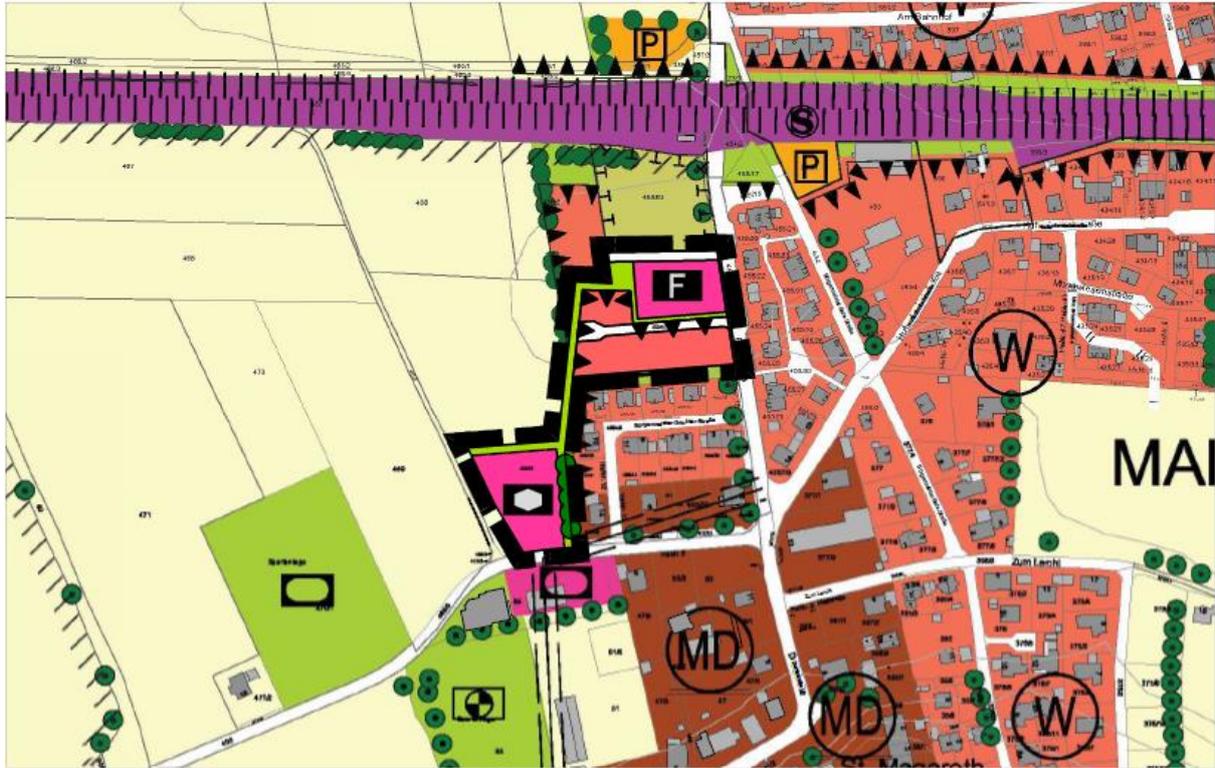


Abbildung 2: 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Maisach, o. M.

## A3) ZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG)

- |   |   |
|---|---|
|  | Wohnbaufläche   |
|  | Dorfgebiet  |
|  | Baufläche für den Gemeinbedarf                                    |
|  | Kindergarten  |
|  | Feuerwehr   |
|  | Sport   |
|  | Ruhender Verkehr  |
|  | Fläche für Bahnanlagen  |
|  | S-Bahn Haltepunkt   |
|  | Grünfläche  |
|  | Bäume geplant / Bäume vorhanden                                   |
|  | Gehölz  |
|  | Landschaftliche Pflegefläche (z.B. Hochstaudenfluren, Magerrasen) |
|  | Fläche für die Landwirtschaft                                     |
|  | Lärmschutz  |

## B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ... .. gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... .. ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 21.12.2023 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am ... ..
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 21.12.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 04.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.02.2024 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 04.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am ... ..
6. Die Gemeinde Maisach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.04.2024 die 42. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 18.04.2024 festgestellt.

Maisach, den

.....

Hans Seidl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat die 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ... .. AZ ... .. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Fürstentfeldbruck

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Maisach, den

.....

Hans Seidl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ... .. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Maisach, den

.....

Hans Seidl, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## C) BEGRÜNDUNG

*gem. § 2a BauGB*

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Gemarkung Malching der Gemeinde Maisach befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion und Landeshauptstadt München. Entsprechend des beständigen Wohnungsdrucks besteht auch in der Gemeinde Maisach eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Mit der Realisierung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel erfolgenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ werden auf bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Wohnhäuser auf sieben Parzellen geschaffen.

Außerdem soll im Zuge der Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans eine Gemeinbedarfsfläche für eine Anlage für die Betreuung von Kindern ausgewiesen werden. Dadurch soll im parallel aufgestellten Bebauungsplan die Errichtung einer Anlage für die Betreuung von Kindern ermöglicht und dem Mangel an Kindertagesstättenplätzen der ortsansässigen Bevölkerung und dem demographischen Wandel durch den Zuzug junger Familien entgegengewirkt werden.

Im Norden des Plangebiets soll eine sicherheitstechnisch zeitgemäße Feuerwehrrache entstehen, da die bestehende Feuerwehrrache der Freiwilligen Feuerwehr Malching nicht mehr den aktuellen Standards entspricht. Deshalb soll hier eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ausgewiesen werden.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans dient zudem der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereichsflächen. Dementsprechend werden weitere Grünflächen ausgewiesen.

### 2. VERFAHREN

---

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Vorentwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES ÄNDERUNGSBEREICHES

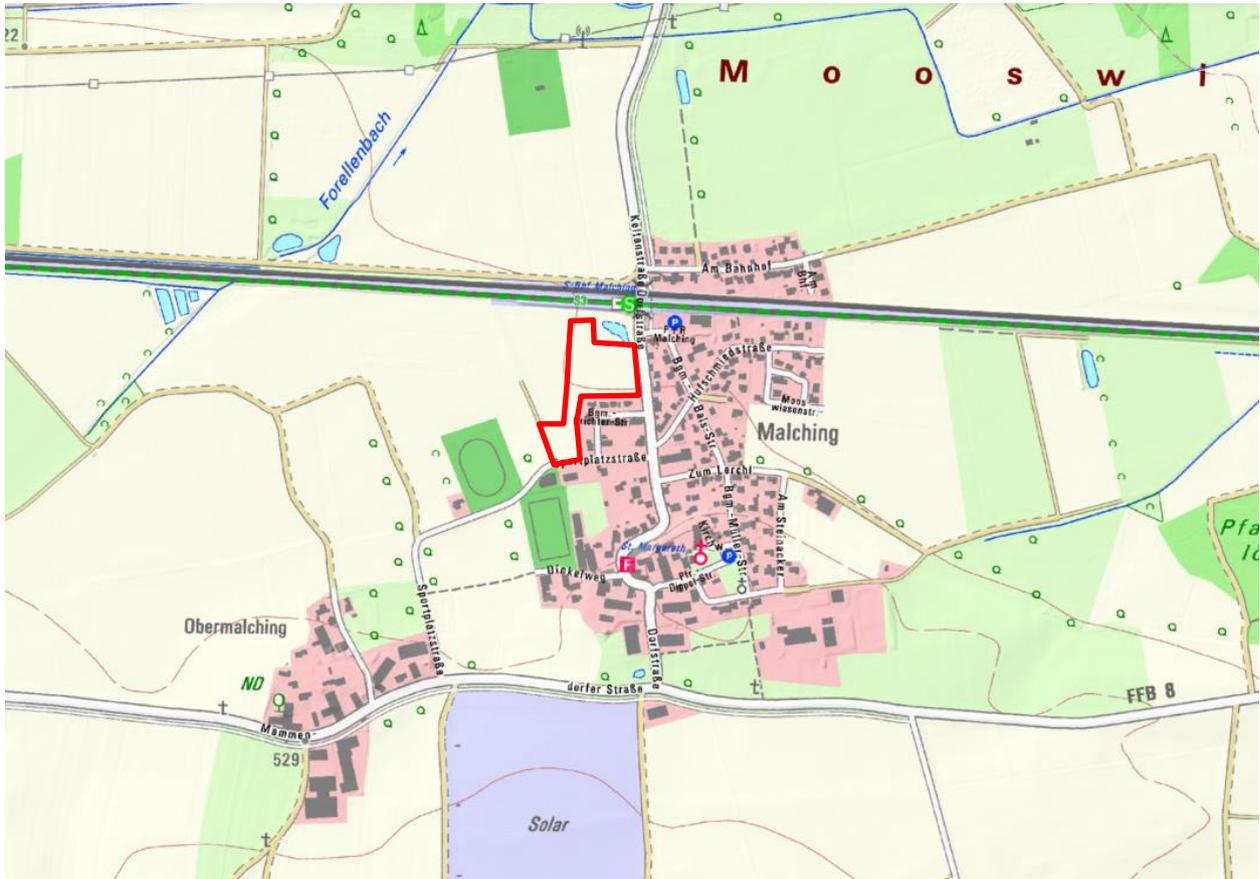


Abbildung 3: Topographische Karte vom Plangebiet (rot umrandet) und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung), o. M.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 455/64 und 455/65 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 455 und 456/2 der Gemeinde Maisach, Gemarkung Malching. Die Größe des gesamten Umgriffs beträgt ca. 10.256 m<sup>2</sup>.

Das Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gehölze, eine Versickerungsgrube zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie Bahnlinien in ca. 25 m Entfernung
- im Osten durch die „Dorfstraße“ sowie angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch die „Sportplatzstraße“ und angrenzende Bebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden von ca. 521,30 m ü. NHN auf 519,50 m ü. NHN auf und wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Gehölzstrukturen noch kartierte Biotope oder Ökoflächenkataster. Ebenso liegt kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet vor.

Naturräumlich ist das Gebiet der Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und der Untereinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ zuzuordnen. Charakteristisch sind die flachwellige Rissmoränenlandschaft, der deutlich höhere Wald- und Grünlandanteil im Vergleich zu den westlich angrenzenden Landsberger Platten und die vorherrschende ackerbauliche Nutzung.

#### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans sind für die Gemeinde Maisach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

##### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Maisach mit Ortsteil Malching wird im LEP 2023 als *Verdichtungsraum* der Region München dargestellt.

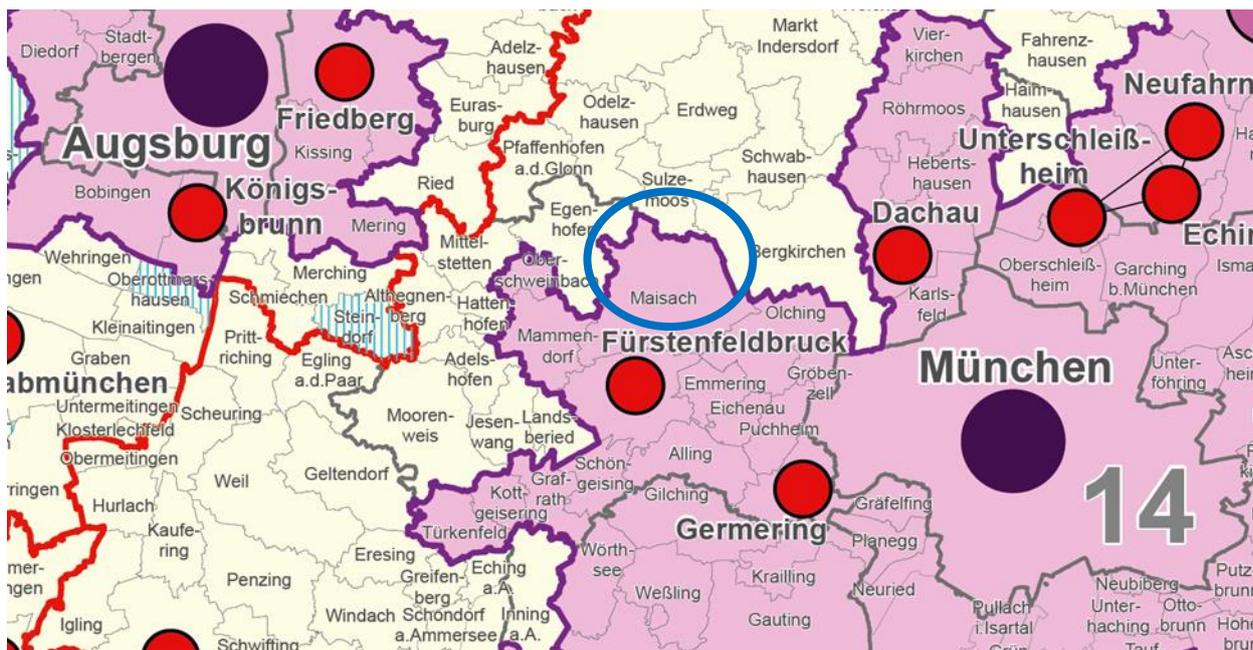


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023, Strukturkarte.

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2023)

##### 4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln [...]. (1.1.1 (Z))

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))

>>> Die geplante Wohnbebauung sowie der Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerwehrwache entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEPs, da so zum einen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen gefördert und deren Potentiale und Stärken weiterentwickelt werden, aber auch, da dies dem Prinzip der Mehrfachnutzung von Flächen entspricht und so Flächen möglichst sparsam genutzt werden.

#### 4.1.2 Demographischer Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 (Z))
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 (G))

>>> Insbesondere die geplante Wohnbebauung und der Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern verfolgen die Minderung des Demographischen Wandels, da sie der Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen entgegenwirken und zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder und Familien beitragen.

#### 4.1.3 Klimawandel

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...].

>>> Durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans wird explizit eine Ortsrandabrundung entgegen einer Zersiedelung angestrebt. Somit liegt eine integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung vor, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs begünstigt.

#### 4.1.4 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur

gewährleisten, [...] sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, [...]. (2.2.7 (G))

>>> Das Planungsvorhaben entspricht insofern dem Grundsatz 2.2.7 des LEPs, dass durch die geplante Wohnbebauung sowie den Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerwehrawache die Nachfrage nach Wohnraum gemindert wird und die damit verbundene und benötigte Infrastruktur bereitgestellt wird.

#### 4.1.5 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]. (3.3 (Z))

>>> Die Ausweisung der geplanten Baufläche orientiert sich wie im LEP gefordert an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, einer flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsform und einer Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten.

#### 4.1.6 Bildung

- Kinderbetreuungsangebote [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 (Z))

>>> Der geplante Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern entspricht dem Ziel des LEPs unter 8.3.1.

#### 4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell bildet die Gemeinde Maisach ein Grundzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums München.

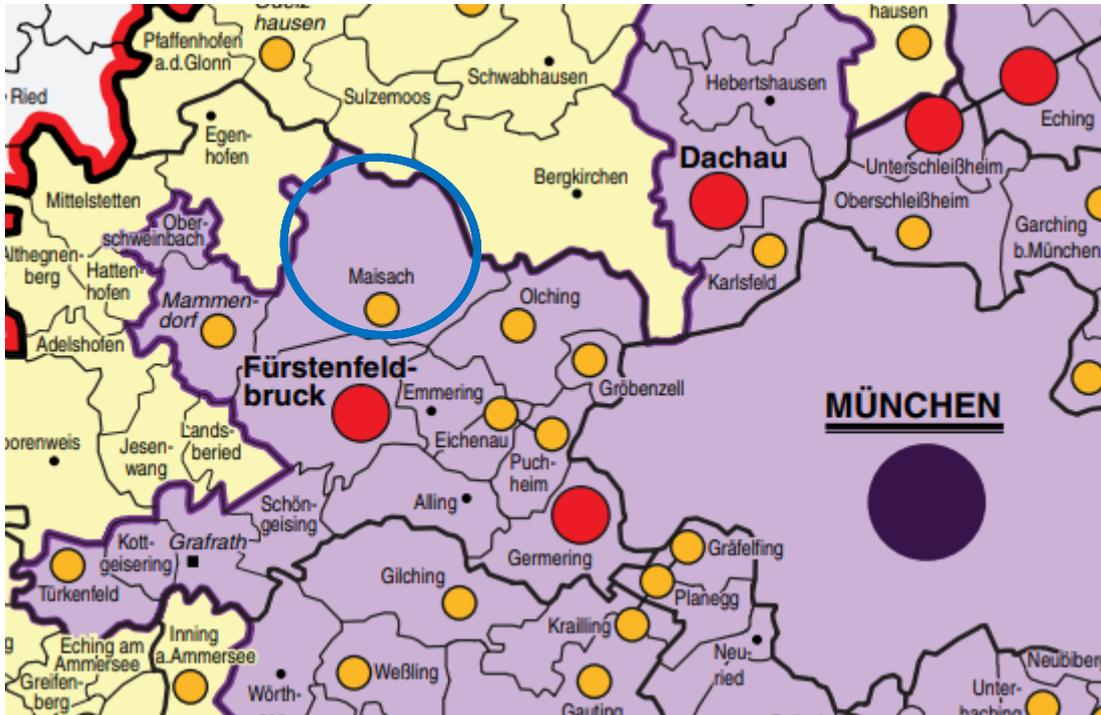


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

Der Auszug der Karte 3 „Natur und Landschaft“ aus dem Regionalplan zeigt, dass nördlich der Ortschaft Malching das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 4.1 „Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmooses und des Fußbergmooses“ liegt. Das Plangebiet befindet sich hierzu in ca. 520 m Entfernung, wodurch sich durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans keine direkten Auswirkungen ergeben.

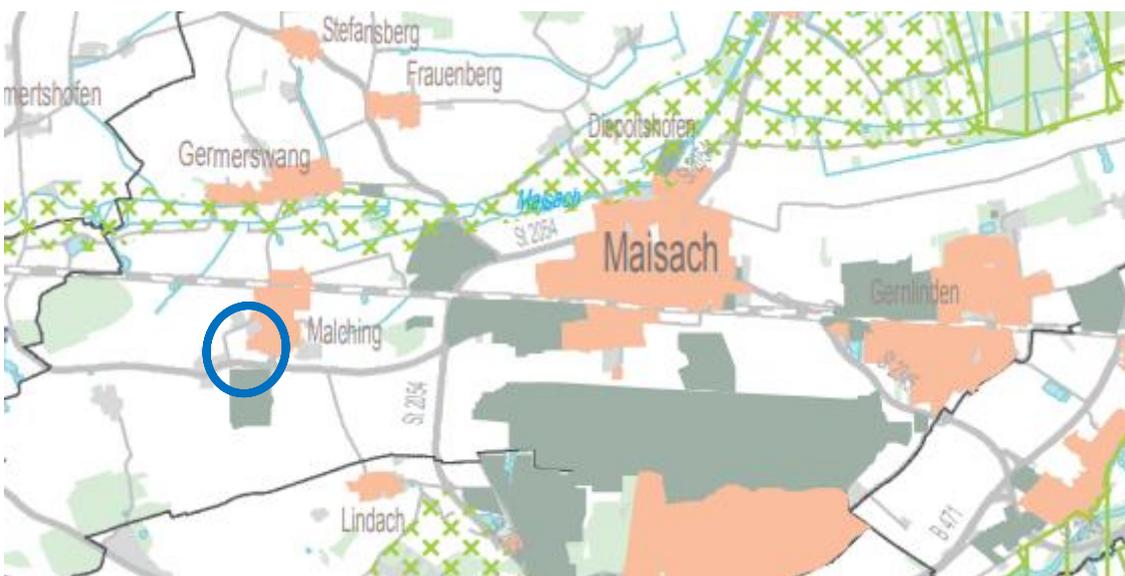


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Landschaft und Erholung, o. M.

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplans der Region München (RP 14):

#### 4.2.1 Siedlung und Freiraum

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (B II G 1.2)
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. (B II G 1.5)
- Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. (B II G 1.6)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (B II Z 4.1)

>>> Das Planungsvorhaben entspricht insofern den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region München (RP 14) zum Themenbereich Siedlung und Freiraum, da sich der Änderungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans zum einen flächensparend an den bereits bestehenden Ortskern angliedert und zum anderen, da die geplanten Funktionen (Feuerwehrwache, Anlage für die Betreuung von Kindern, Wohnbebauung) für den Änderungsbereich teilweise denen im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen. Außerdem fördert die vorgesehene Multifunktionalität des Planungsumgriffs eine kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Entwicklung des Ortes Malching und entspricht somit dem B II Z 4.1 des Regionalplans München.

#### 4.2.2 Wirtschaft und Dienstleistungen

- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen. (B IV G 1.2)

>>> Das Planungsvorhaben mit dem Bau einer Feuerwehrwache, einer Anlage für die Betreuung von Kindern und Wohnbebauung fördert eine ausgewogene räumliche Entwicklung der Gemeinde Maisach und mindert zugleich das Defizit an Kindertagesstättenplätzen, einer sicherheitsbedingten Grundversorgung durch die Feuerwehr und Wohnraum in der Ortschaft Malching. Es entspricht somit dem B IV G 1.2 des Regionalplans München (RP 14).

### 4.3 Zusammenfassung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht und unterstützt mit Blick auf den Demographischen Wandel und eine integrierte sowie nachhaltige Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den weiteren Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns sowie des Regionalplans der Region München (RP 14) ist nicht erkennbar.

## 5. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

### 5.1.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

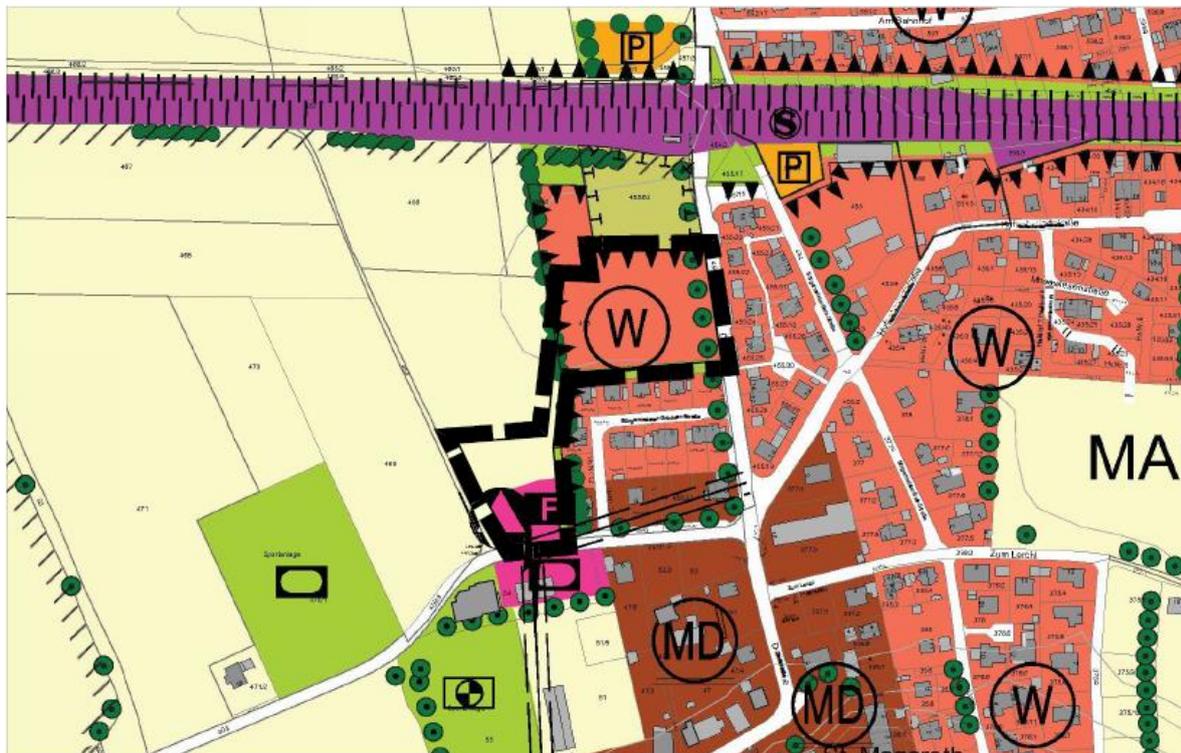


Abbildung 7: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Juli 2022) mit Änderungsbereich (schwarz gestrichelt), o. M.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach in der Fassung vom Juli 2022 ist der nördliche Planungsbereich als Wohnbaufläche mit Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Bei dem zentralen Änderungsbereich hingegen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Teile des Planungsumgriffs werden durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer geplanten Schule im Südosten und einer Feuerwehrawache im Norden definiert.

Nördlich an den Änderungsbereich angrenzend befinden sich eine landschaftliche Pflegefläche und eine Grünfläche. Im Süden grenzt an den Änderungsbereich die „Sportplatzstraße“ mit einer daran anschließenden Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung eines Sportplatzes an. Westlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Planungsumgriffs befinden sich Flächen für Wohnbebauung. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach sieht für das Plangebiet darüber hinaus keine besonderen Entwicklungsziele vor.

### 5.1.2 Beschreibung der Änderung

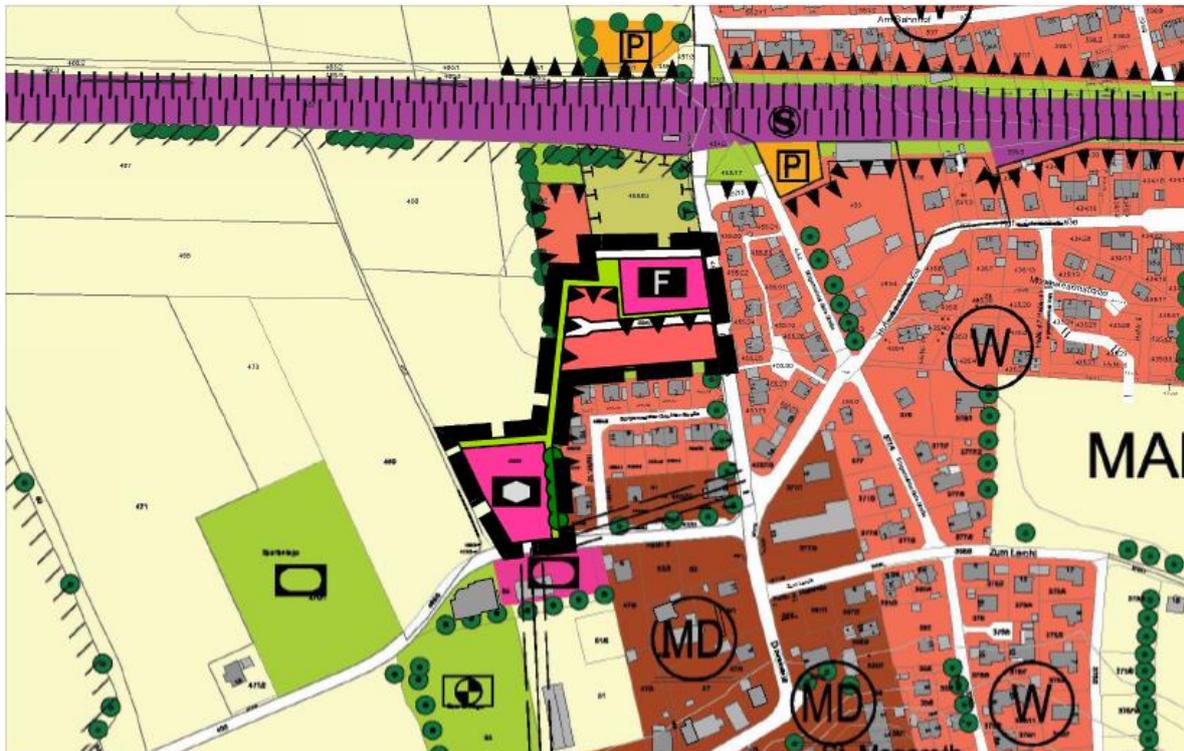


Abbildung 8: 42. Änderung des Flächennutzungsplans mit Plangebiet (schwarz gestrichelt), o. M.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet der Gemarkung Malching beinhaltet analog der parallel aufgestellten 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ die Darstellung von Flächen zur Wohnbebauung, für den Gemeinbedarf und von Grünflächen. Das Vorhaben entspricht dadurch bereits den in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Zielmaßnahmen.

Allerdings müssen die Flächen teilweise anders dargestellt werden, da die derzeitige Lage sich von der künftigen Planung unterscheidet. So soll künftig im Norden eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und im Süden eine Gemeinbedarfsfläche für eine Anlage für die Betreuung von Kindern dargestellt werden.

Die Flächen sollen durch Ortsrandeingrünungsflächen umgrenzt werden, was wiederum insbesondere im Sinne eines nachhaltigen und zeitgemäßen Klimaschutzes ist.

Die Flächennutzungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Änderungsbereichs alle vorherigen Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplans.

## 6. NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“. Bei Einhaltung der darin aufgeführten Maßgaben und Umsetzung der genannten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bei der Realisierung der Planungen i. d. R. keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben.

## 7. ARTENSCHUTZ

---

Gemäß der Artenschutzkartierung (ASK) des Landesamts für Umwelt, Stand Juli 2023, liegen in den jeweiligen Änderungsbereichen und ihrem näheren Umfeld keine Fundmeldungen vor. Die Belange des Artenschutzes werden darüber hinaus auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) geprüft und berücksichtigt.

## D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

**Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten. Der Umweltbericht stellt daher eine vorläufige Fassung dar, die im weiteren Verfahren aufgrund neuer Erkenntnisse aktualisiert und angepasst werden kann.**

### 1. VORBEMERKUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) kann die Umweltprüfung in einem gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, sofern die Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“. Die Umweltauswirkungen können auf Ebene des Bebauungsplans, insbesondere unter Berücksichtigung der darin verbindlich festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wesentlich detaillierter ermittelt und bewertet werden. Bei der Ermittlung der Umweltbelange und -auswirkungen konnte festgestellt werden, dass insbesondere aufgrund des Standorts des Vorhabens und der Art der geplanten Nutzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sind keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf Ebene des Flächennutzungsplans bezieht sich die Betrachtung möglicher Planungsalternativen in erster Linie auf den Standort. Auf Bebauungsplanebene erfolgt die Auseinandersetzung möglicher Planungsalternativen des Festsetzungsinhaltes innerhalb des Änderungsbereichs. Folglich wird die Erstellung des Umweltberichts zu vorliegender 42. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Betrachtung von Planungsalternativen beschränkt. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ verwiesen und nachfolgend lediglich dessen Zusammenfassung aufgeführt.

## 2. PLANUNGALTERNATIVEN UND STANDORTWAHL

---

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten und Gebäudeanordnungen geprüft. Letztlich können bei dem vorliegenden Entwurf die geplanten Bebauungen flächensparend angeordnet und erschlossen werden.

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ unter D) 2. genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhältnismäßig niedrig.

Der vorgesehene Standort befindet sich westlich an die Ortschaft Malching angrenzend. Durch die somit erfolgende Ortsabrundung wird der Flächenverbrauch minimiert, schonend mit der Ressource Boden umgegangen und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert. Die Bahnstrecke im Norden des Plangebiets stellt darüber hinaus als Infrastruktureinrichtung eine Vorbelastung des Standorts dar. Des Weiteren ist eine großzügige Eingrünung des Änderungsbereichs von Westen her vorgesehen, die die Sichtbezüge außerhalb der Ortschaft auf das Planungsgebiet erheblich mindert und dieses in die Landschaft einbindet.

Innerhalb des Änderungsbereichs und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete. Zudem befinden sich keine weiteren Schutzgebiete gem. §§ 23-26, 28, 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler) innerhalb des Planungsumgriffs oder im direkten Umfeld. Boden- und Baudenkmäler sind ebenfalls nicht betroffen.

Die Bodenwertigkeit der herangezogenen Flächen ist nicht als überdurchschnittlich hoch zu bewerten. Darüber hinaus werden durch das Planungsvorhaben deutlich weniger landwirtschaftliche Flächen der Wohnbebauung zugeführt als im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgesehen. Stattdessen erfolgt eine Aufwertung dieser Flächen durch die Anlage einer üppigen Grünfläche und Eingrünungsmaßnahmen, welche die Artenvielfalt steigern.

Der ausgewählte Standort westlich der Ortschaft Malching erweist sich folglich hinsichtlich Topografie, vorhandenen Nutzungen, nicht vorhandener Schutzgebieten und der Flächenverfügbarkeit als gut geeignet für den Bau einer Feuerwehrrunde, einer Kindertagesstätte und eines Wohngebiets. Die verbleibenden Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort entsprechend der Ergebnisse des Umweltberichts als nicht erheblich zu bewerten.

### **3. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS ZU DER IM PARALLELVERFAHREN AUFGESTELLTEN 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „MALCHING-WEST“**

---

*Der Errichtung einer Feuerwehrrwache, einer Anlage für die Betreuung von Kindern sowie Wohnbebauung mit einer Gesamtgröße von ca. 10.256 m<sup>2</sup> stehen nach erster Prüfung an dem ausgewählten Standort westlich des Ortsteils Malching in der Gemeinde Maisach in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Der Bau einer sicherheitstechnisch zeitgemäßen Feuerwehrrwache ist notwendig und dient der Sicherheit der Bevölkerung von Malching. Die Realisierung einer Anlage für die Betreuung von Kindern hingegen wirkt dem Mangel an Kindertagesstättenplätzen und ebenso wie die Schaffung von Wohnraum dem demographischen Wandel durch den Zuzug junger Familien entgegen. Das Vorhaben leistet damit einen maßgeblichen Beitrag in Zeiten des demographischen Wandels zur Weiterentwicklung und dem Bestehen der Ortschaft Malching und kann insbesondere hinsichtlich der multifunktionalen Nutzung der Fläche als zukunftsweisend betrachtet werden.*

*Das Planungsvorhaben wird auf einem derzeit intensiv genutzten Ackerland realisiert. Die Fläche hat damit nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Durch die Schaffung einer üppigen Grünfläche und Eingrünung wird die Artenvielfalt daher sogar noch vergrößert und Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert. Aufgrund der nördlich verlaufenden Bahnstrecke ist eine Vorbelastung des Landschaftsbilds bereits vorhanden. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird die Größe der Ausgleichsfläche minimiert.*