

Markt Fürstenzell Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 92

Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 28.05. 2026

1. Anlass und Auftrag

Der Markteinderat hat in seiner Sitzung vom 26. 03. 2026 die Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 92 beschlossen.

Anlass und Grund für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für Gebäude u. Anlagen zur Verarbeitung u. Lagerung landwirtschaftlicher Güter im Anschluss an vorhandene Anlagen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden beauftragt:
Wenzl Architekten Vornbach a. Inn, Kalvarienberg 2

2. Lage im Raum

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche in Steindobl (1.3 ha) nördlich des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes. In diesem Bereich sind bereits Silo- und Lagerhallen und Trocknungsanlagen vorhanden.

Im Westen, Norden und Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen / Ackerflächen an.

Im Süden schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb an - südlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Steindobl und Höng.

3. Ziel und Zweck der Planänderung

Im Planungsbereich / Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes soll ein Sondergebiet festgesetzt werden, um hier den Bebauungsplan " SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl" für die Erweiterung der bereits vorhandenen Lager- und Trocknungsanlage am Standort Steindobl ausweisen zu können.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nach Steindobl und Höng.

Das städtebauliche Konzept baut auf die Bebauungsstruktur der bereits vorhandenen Lager- / Trocknungsanlage auf, die erweitert werden soll.

Die Erweiterung soll also durch ähnliche Gebäude u. Anlagen erfolgen, wie sie bereits vorhanden sind.

Die Gesamtanlage bleibt in ihrer Grundstruktur gleich, wird durch bedarfsgerechte Erweiterung nur größer.

5. Grünordnung und Umweltbericht

Die aktuell vorhandene und die künftige Freiraumsituation bzw. Grünordnung wird im Umweltbericht beschrieben und abgehandelt.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage der Planungsgebietes im Außenbereich, der bäuerlichen Gebietscharakteristik und der homogenen Struktur des Geltungsbereiches, kann von der Festsetzung eines Emissionskontingentes abgesehen werden. Um dennoch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausschließen zu können, ist der Nachweis der Einhaltung gültiger Immissionsrichtwerte für Staub und Lärm in den Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Realisierung der Planung im Außenbereich erscheint aus immissionsschutzfachlicher Sicht richtig und erforderlich ob der teils starkstaubenden Vorgänge beim Verladen und Einlagerung der Waren. Diese Vorgänge wären gerade bei nahegelegener Wohnbebauung oder innerhalb von Gewerbegebieten nicht realisierbar, da sich Feinstaubausbreitung negativ auf das Schutzgut Mensch und Staubdeposition innerhalb von Gewerbegebieten negativ auf Betriebsabläufe oder Waren in Lagerflächen auswirken würden. Um nun negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausschließen zu können, ist der Nachweis für die Einhaltung gültiger Immissionsrichtwerte für Staub und Lärm im den Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen

7. Auswirkungen

Die Umsetzung der Planung wird sich auf die anschließenden Grünflächen bzw. Ackerflächen auswirken.

Die Auswirkungen werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Das geplante Sondergebiet wird die benachbarten Wohngebäude nicht (wesentlich) beeinträchtigen.

Vornbach,

Wenzl Architekten BDA

E. Wenzl

Architekt u. Stadtplaner

Fürstenzell,

Markt Fürstenzell

Silberstein

1. Bürgermeisterin

Markt Fürstenzell Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 92

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Vorentwurf i. d. F. vom 28.05. 2026

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Markte gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.03. 2026 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 92 beschlossen u. im Parallelverfahren die Aufstellung des Bebauungsplanes "SO Landwirtschaftliche Aufbereitung Steindobl".

Anlass und Grund für die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bedarf an zusätzlichen baulichen Anlagen (Lagerhallen, Lagersilos und Trocknungsanlagen) als Erweiterung der vorhandenen Trocknungsanlage. Im Zuge dieses Verfahrens wird als Teil der Begründung ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen des Vorhabens dargestellt werden.

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicher zu stellen.

Durch eine Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden, jedenfalls minimiert werden.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Das Baugebiet im Umgriff des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet (für Lager- und Aufbereitungsanlagen) ausgewiesen. Es liegt im nördlichen Anschlussbereich der bereits vorhandenen Trocknungsanlage Steindobl. Im Norden, Osten und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen / Ackerflächen an.

Im Süden schließt die vorhandene Trocknungsanlage und die Gemeindeverbindungsstraße nach Steindobl bzw. Höng an.

Das Grundstück liegt in einem ganz leicht nach Norden geneigten Hang, der bis jetzt landwirtschaftlich genutzt wird.

In der Planung sind Grünflächen im Nordosten und Westen als Ausgleich vorgesehen

- mit Blühwiesen, Bäumen u. Sträuchern.

3. Übergeordnete Planungen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterung der vorhandenen Lager- und Trocknungsanlage kann aus erschließungstechnischen bzw. anlagentechnischen Gründen sinnvollerweise nur im nördlichen Anschlussbereich erfolgen.

Zudem muss auch künftig die (erweiterte) Lager- und Trocknungsanlage nahe am Betriebsleiterhof liegen.

Alternative Standorte für dieses geplante Bauprojekt scheiden damit aus.

5. Beschreibung der verwendeten Methodik

5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum und auch die nähere Umgebung wurden im Zuge der Bauleitplanung bei mehreren Begehungen untersucht und der Bestand in einer Bestandskarte erfasst. Für die Konzeptentwicklung wurde die jeweils vorhandene Vegetation (Feldfrüchte auf Ackerflächen) erfasst.

Für den Umweltbericht wurden naturschutzrechtliche Elemente und der Immissionsschutz sowie die möglichen Planungsauswirkungen auf den betroffenen Bereich und auf die anschließende Bereiche eingeschätzt.

5.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal argumentativ.

Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Abgesehen von Aussagen zum Immissionsschutz liegen keine weiteren Gutachten vor. Es werden einschlägige Regelwerke und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Markt Fürstenzell Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 92

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Vorentwurf i. d. F. vom 28.05. 2026

6. Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Boden

Bestand

Braunerde, Parabraunerde und Pararendzina aus lösshaltigen Sanden und Tonen des Tertiärs

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:
Bodenverdichtung und eventuell auch Schadstoffeintrag durch Baumaschinen
Änderung des Bodengefüges durch Abgrabungen und Aufschüttungen
- anlagebedingte Auswirkungen:
dauerhafte Verdichtung und Versiegelung des Baubereiches durch Bebauung und Erschließung, demzufolge mittlere nachteilige Umweltauswirkungen; offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium geht verloren
- mit der Bebauung endet die landwirtschaftliche Nutzung und damit der Nährstoffeintrag in den Boden
- die Grünordnung sieht Wiesenflächen mit Bäumen und Feldhecken vor.
Diese Nutzungsextensivierung fördert die Entwicklung des natürlichen Bodengefüges an diesem Standort.
- mittlere nachteilige Umweltauswirkungen

6.1. 2 Wasser

Bestand

keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Gewässern im Untersuchungsraum, keine besonderen Grundwasservorkommen,
keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:
evtl. Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Baumaschinen
- anlagebedingte Auswirkungen:
keine unmittelbare Eingriffe in d. Grundwasser d. die Bebauung
Verlust von Versickerungsfläche durch die Versiegelung und damit Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und der Regenwasserrückhaltung bzw. Oberflächenversickerung des anfallenden Regenwassers
- mittlere nachteilige Umweltauswirkung

6.1. 3 Klima / Luft

Bestand

mildes binnenländisches, relativ trockenes Klima, Hauptwindrichtung West-Ost; kleinklimatisch ostexponierte Lage

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:
kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission durch Baumaschinen
- anlagebedingte Auswirkungen:
Erwärmung des Baugebietes durch Aufheizung der versiegelten Flächen; Staubentwicklung, Verlust temperaturnausgleichender und verdunstungsfähiger Ackerflächen
höhere Schadstoffkonzentration in der Luft durch zusätzliches Verkehrsaufkommen;
- entsprechende grünordnerische Festsetzungen zur Erhöhung der Grünmasse
- geringe nachteilige Umweltauswirkungen

Markt Fürstenzell Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 92

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Vorentwurf i. d. F. vom 28.05. 2026

6.1.4 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Reale Vegetation und Fauna
landwirtschaftliche Nutzfläche,
keine floristisch u. faunistisch
bedeutsame Vorkommen;
intensiv genutzte Ackerflächen
potentiell natürliche Vegetation

keine Schutzgebiete u. Biotope
im Umgriff des Bebauungsplanes
vorhanden

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:
zeitweilige Störung u. Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt
Bauverkehr un. Baulärm
- anlagebedingte Auswirkungen:
Entzug von (zeitweisen) Habitatflächen durch die geplante
Bebauung und Erschließung
- geringe nachteilige Umweltauswirkungen, da im Untersuchungs-
raum keine bedeutsame Flora und Fauna angesiedelt ist.

6.1.5 Landschaft / Landschaftsbild

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt in
einem flachgeneigten Nordhang,
der von Norden, Osten u. Westen
gut einsehbar ist.

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:
zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne u.
Baustelleneinrichtung
- anlagebedingte Auswirkungen:
kaum veränderte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch
die Erweiterung der bestehenden gut sichtbaren Anlage
- Eingrünung der baulichen Anlagen (Wiese, Bäume u. Hecken)
- mittlere nachteilige Umweltauswirkungen

6.1.6 Menschen

Bestand

Für die Menschen liegt die Bedeutung
des Untersuchungsbereiches vorrangig
in der Nahrungsmittelproduktion bzw.
in der Verarbeitung u. Lagerung von
landwirtschaftlichen Produkten

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:
zeitweise erhöhte Lärmbelästigung sowie Schadstoff- und
Staubbelastung durch Bautätigkeit u. Baufahrzeuge;
- anlagebedingte Auswirkungen:
Verlust einer landwirtschaftlichen Nutzfläche für die
Nahrungsmittelproduktion
- Zunahme des Verkehrslärms und der Luftschadstoffe
- Lärmbelästigung nur für den vorh. landwirtschaftlichen Betrieb
- geringe nachteilige Umweltauswirkungen

6.2 Kultur- und Sachgüter

Bestand

keine Kulturgüter vorhanden
Sachgüter: vorh. Betriebsleiterhof
u. Lagerhallen/Trocknungsanlagen

Umweltauswirkungen

- keine (nachteiligen) Umweltauswirkungen

Markt Fürstenzell Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 92

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Vorentwurf i. d. F. vom 28.05. 2026

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen

7.1 Art u. Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild zu geringen bis mittleren negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind.

Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Für die Schutzgüter Klima, Tiere, Pflanzen, Lebensräume u. Mensch sind geringe nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Zunahme der Luftschadstoffe durch zusätzliches Verkehrsaufkommen wird durch den Entfall bzw. Verlagerung des Verkehrsaufkommens andernorts kompensiert u. kann vernachlässigt werden. Das Thema des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden (Regenrückhaltung und Ableitung in die freie Flur). Dort kann die Grundwasserneubildung - soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen - stattfinden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll durch entsprechende Eingrünungen (Wiesen, Hecken und Bäume) trotz der Erweiterung reduziert werden. Es können negative Umweltauswirkungen damit minimiert werden.

Weitere Belastungen wie der Verlust verdunstungsfähiger und temperaturnausgleichend wirkender Ackerflächen, die Veränderung des Mikroklimas durch die Aufheizung der versiegelten Flächen und die Störung / Veränderung des vorhandenen Bodengefüges durch Verdichtung u. Versiegelung müssen über zusätzliche Vermeidungs-, Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

7.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für den Ausgleich in der Eingriffs - / Ausgleichsregelung ist eine Fläche von 30% des zusätzlichen Baubereichs (6.210 qm) d.h. insgesamt 1.845 qm als Ausgleichsfläche vorgesehen.

Diese Fläche wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Flst. 347/3 Gmkg. Fürstenzell) als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche festgesetzt.

8. Zusammenfassung

Das Baugebiet liegt im Anschlussbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit angelagerten Lagerhallen und Trocknungsanlagen auf einem leichten Nordhang.

Geplant ist eine Erweiterung dieser Lager- u. Trocknungsanlage mit gleichen Gebäudehöhen wie im Bestand. Neben erforderlichen Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen werden Grünflächen als Ausgleichsflächen und auch als Eingrünungsmaßnahmen für die (erweiterte) Gesamtanlage festgesetzt..

Die zulässigen Bau- und Erschließungsflächen sind flächenmäßig abgestellt auf einen leistungsfähigen u. zukunftsfähigen Betrieb der geplanten Lager- und Trocknungsanlage in angemessener Größenordnung. Die Einhaltung bzw. Minimierung von Schall- und Staubemissionen sind in der Umsetzungsplanung zu berücksichtigen (Immissionskontingente).

Mit der Begrenzung der zulässigen Bau- und Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß und der Festsetzung von Regenwasserrückhaltung bzw. Oberflächenversickerung für das anfallende Regenwasser wird ein ökologisches Konzept entwickelt, das der Vermeidung bzw. Minimierung von nachteiligen Umweltauswirkungen dient.

Unter Zugrundelegung dieses Konzeptes ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Wasser mittlere negative Umweltauswirkungen, für die Schutzgüter Klima, Lebensräume, Landschaft und Landschaftsbild sowie für den Menschen geringe nachteilige Umweltauswirkungen.

Vornbach,

Fürstenzell,

Wenzl Architekten BDA

Markt Fürstenzell

E. Wenzl
Architekt u. Stadtplaner

Silberstein
1. Bürgermeisterin