

Tutzing

Landkreis Starnberg



32. Änderung des Flächennutzungsplans

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Bearbeitung	Markus Böhner, M.Sc. Umweltingenieurswesen Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Plandatum	21.05.2026



Begründung mit Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans	3
2.	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	3
2.1	Lage des Änderungsbereichs und naturräumliche Grundlagen	3
2.2	Nutzungen und Gebäudebestand	4
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Bebauungsplan	6
3.3	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	6
4.	Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	7
4.1	Änderungsbereich	7
4.2	Planungsinhalte	7
4.3	Begründung der Darstellung	8
5.	Wesentliche Auswirkungen.....	8
6.	Umweltbericht	8
6.1	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	8
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
6.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
6.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustands und Alternativen	15
6.5	Zusätzliche Angaben	16
7.	Literaturverzeichnis.....	16

1. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Gemeinde Tutzing beabsichtigt die 32. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Gewerbegebiets Kampberg. Anlass hierfür ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Erweiterung Gewerbegebiet Kampberg“, mit der eine Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück Fl. Nr. 2718 vorgesehen ist. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vorgesehen ist die Entwicklung gewerblicher Nutzungen, insbesondere für Büro-, Verwaltungs- und Logistikzwecke.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird diese Darstellung entsprechend der beabsichtigten gewerblichen Entwicklung angepasst.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

2.1 Lage des Änderungsbereichs und naturräumliche Grundlagen

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Gemeindegebiets von Tutzing, nördlich des Ortsteils Kampberg und südlich der Staatsstraße St 2066 im Landkreis Starnberg. Östlich und südlich wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Tutzing–Weilheim begrenzt.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 631 bis 634,5 m ü. NN. Im östlichen Bereich verläuft eine Wasserscheide zwischen Ammersee und Starnberger See in Nord-Süd-Richtung. Der topographische Hochpunkt befindet sich im Nordwesten des Änderungsbereichs.

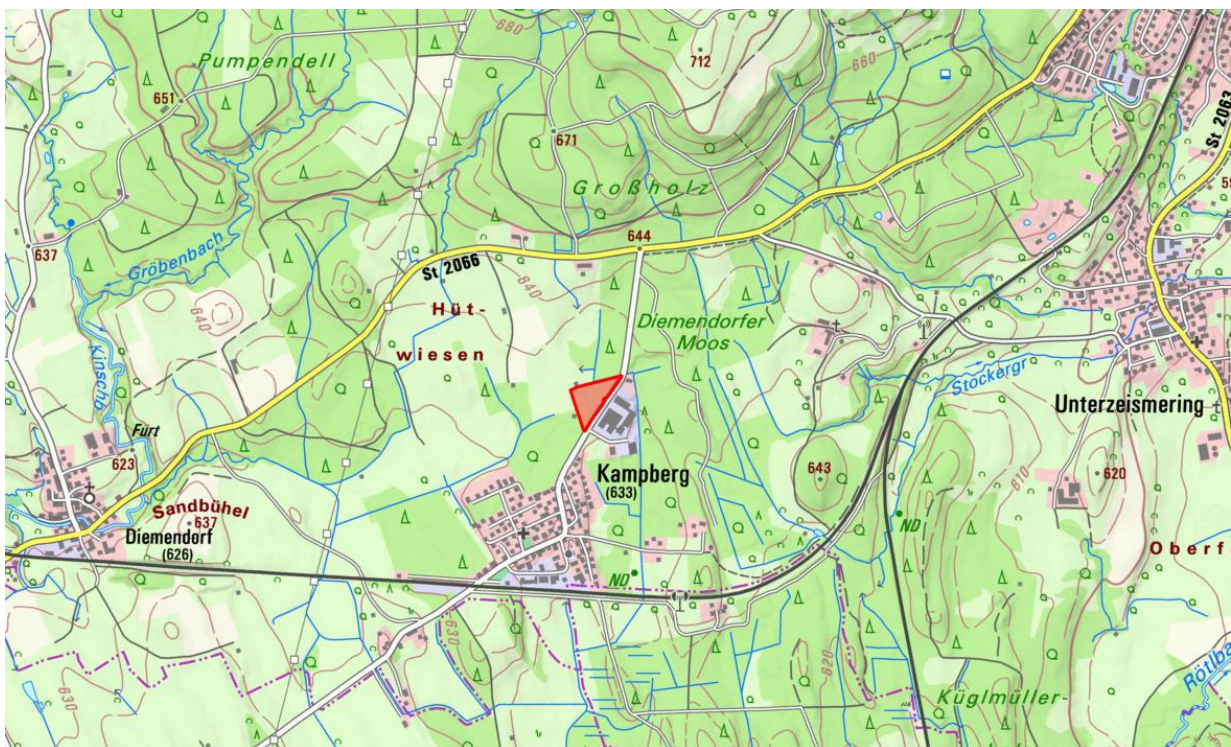


Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot) (Hintergrund: Ausschnitt TK25)

2.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist unbebaut. Im Südosten grenzt das Gebiet an die Blumenstraße.

Aus dem Geltungsbereich ausgenommen ist das Flurstück Nr. 2718/1 (ca. 36 m²), auf dem sich ein außer Betrieb genommenes Trafohäuschen befindet. Das Grundstück steht im Eigentum des Bundes Naturschutz – Kreisgruppe Starnberg.

Ein ehemals im Nordwesten teilweise innerhalb des Geltungsbereichs befindlicher Stadel wurde im Frühjahr 2025 abgebrochen. Im westlichen Bereich verläuft ein von der Blumenstraße nach Norden führender, landwirtschaftlich genutzter Grünweg.

Die Blumenstraße stellt die verkehrliche Anbindung dar und führt in nordnordöstlicher Richtung zur Staatsstraße St 2066 sowie in südsüdwestlicher Richtung zum Siedlungskern von Kampberg.

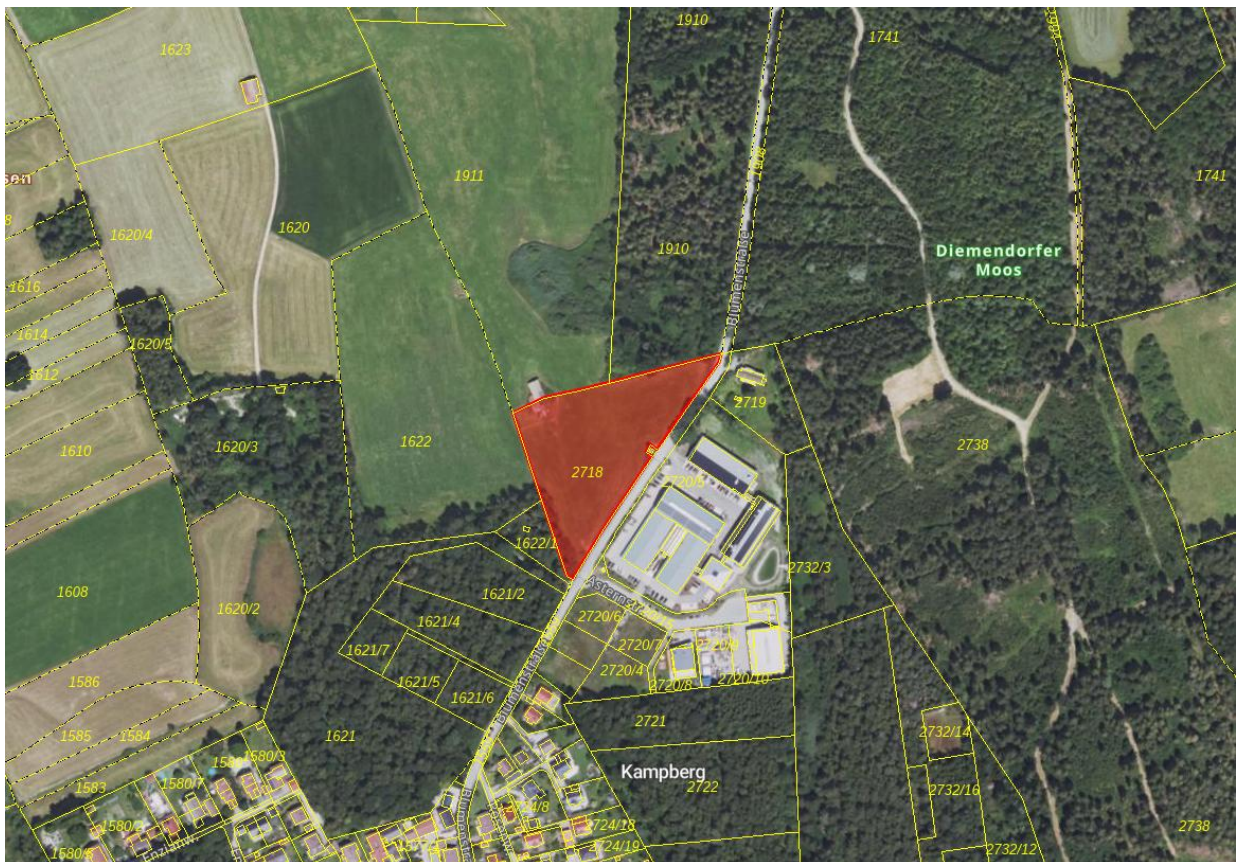


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Digitalen Orthofoto (© Bayerische Vermessungsverwaltung) mit Planungsumgriff (rot)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalplan München (gültig seit 01.04.2019) liegt das Gebiet im südlichen Teil der Planungsregion 14 München als ländlicher Teilraum am südlichen Rand des Verdichtungsraums (vgl. Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“). Die Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans weist für den untersuchten Geltungsbereich weder Bodenschätze, Siedlungsfläche oder besondere technische Infrastruktur, noch Trenngrün oder Biotopverbundsysteme aus, einzig ein regionaler Grünzug verläuft durch den Geltungsbereich (vgl. Abb. 3). Der Regionalplan legt in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ für den Geltungsbereich kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet fest, allerdings befindet sich der Geltungsbereich in einem Landschaftsschutzgebiet (vgl. Abb. 4 und Kapitel 3.3).

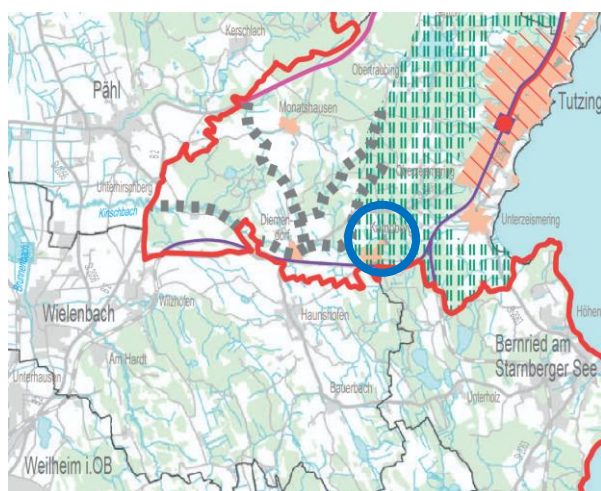


Abb. 3: RP München Karte 2: Siedlung und Versorgung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, Biotopentwicklungsachsen in grau gestrichelt, Regionaler Grünzug in dunkelgrüner Strichschraffur, regional bedeutsame Straße einbahnig in violett, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als blauer Kreis)

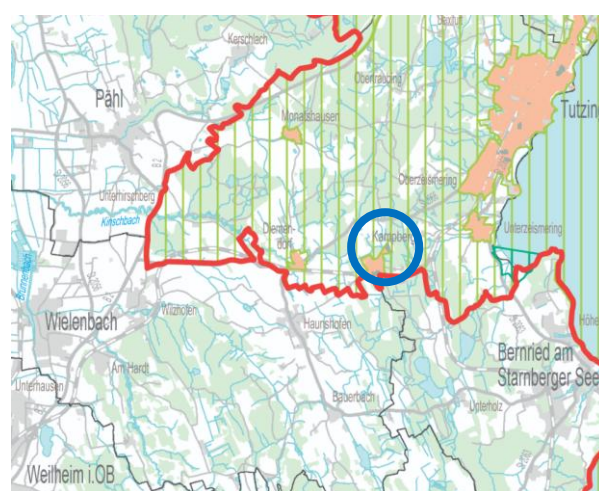


Abb. 4: RP München Karte 3: Landschaft und Erholung (Stand 25.02.2019: Siedlungsbereich in orange, LSG grün schraffiert, Grenze Planungsregion in rot, Verortung Geltungsbereich Bebauungsplan als blauer Kreis)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Landschaftsraum 11.6 „Auenlagen im Einzugsgebiet des Maisinger Sees“ (vgl. Regionalplan Karte zu B I 1.2.2 „Landschaftsräume“). Für das Planungsvorhaben relevante Grundsätze und Ziele des Regionalplans sind:

- B I Z 1.3.3: Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.
- B II Z 1.4: Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- B II G 1.5: Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- B IV G 1.1: Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.
- B IV G 1.2: In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
- B IV G 1.3: Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.
- B IV G 2.1: In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

- B IV Z 2.2: Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.
- B IV 2.3: Im ländlichen Raum ist in allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.

Das dem Regionalplan übergeordnete Landesentwicklungsprogramm (LEP, mit Gültigkeit seit 01.06.2023) legt im Kapitel 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ als Ziel fest: „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.“ Mit Ausnahme der Lage des Planungsgebiets am Rand des regionalen Grünzugs und im Landschaftsschutzgebiet entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen des Regionalplans.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungs- und Bebauungsplan



Abb. 5: rechtswirksamer Flächennutzungsplan, schwarz = Planungsgebiet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i. d. F. der amtlichen Bekanntmachung vom 19.01.1996 zeigt als kommunales Planungsziel dem Bestand entsprechend Flächen für die Landwirtschaft. Um die in Aufstellung befindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 zu ermöglichen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche als 32. Änderung im Parallelverfahren durchgeführt wird. Darin wird der Geltungsbereich entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Außerdem muss die Grenze des Landschaftsschutzgebiets LSG-00403.01 so verschoben werden, dass der Geltungsbereich davon ausgenommen ist. Hierfür wird nach der Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und dem Erreichen der Planreife nach dem Billigungsbeschluss ein Antrag auf Herausnahme an den Landkreis gerichtet.

Bebauungspläne oder Satzungen existieren für den Geltungsbereich bisher nicht.

3.3 Fachgesetze und berührte Fachplanungen

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird die Vereinbarkeit der geplanten Flächendarstellung mit den

Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets geprüft. Da sich der Bereich am Rand des Schutzgebiets befindet, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der räumlichen Kohärenz zu erwarten.

In der Nähe befinden sich mehrere amtlich kartierte Biotope, darunter Moorwälder, ehemalige Torfstiche und ein Großseggenried mit Schilfbestand. Diese Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden voraussichtlich nicht direkt betroffen.

Überörtlich bedeutsame Schutzgebiete wie das Trinkwasserschutzgebiet „Ilkahöhe“ (ca. 1,6 km) sowie das FFH-Gebiet Moränenlandschaft zwischen Ammersee und Starnberger See (ca. 1,3 km) werden durch die Flächendarstellung nicht beeinträchtigt. Weitere Schutzflächen nach Naturschutz-, Wald- oder Wasserrecht werden ebenfalls nicht berührt (vgl. Umweltbericht, Kap. 7).

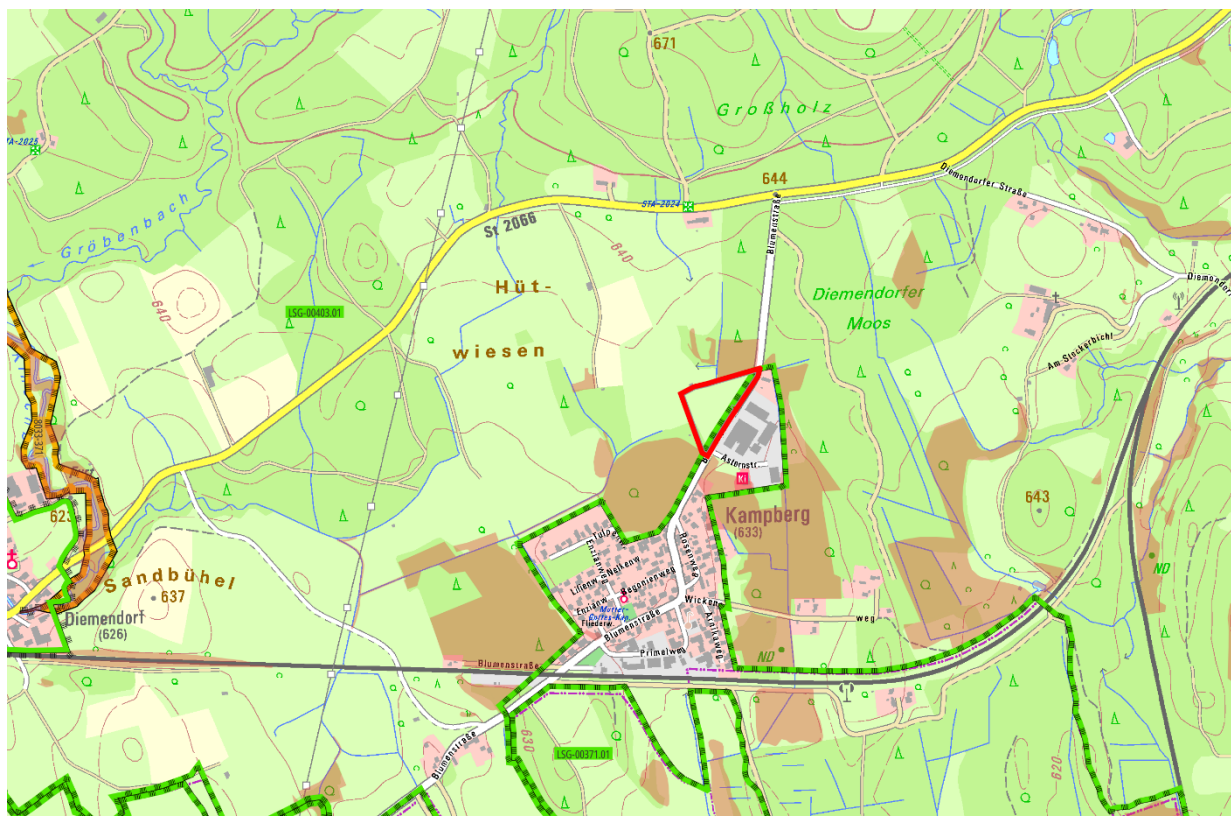


Abb. 6: Landschaftsschutzgebiet "Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete" (grün umrandet, im Süden LSG "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder", Weilheim, Wiedenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberting"), amtlich kartierte Biotope (rot), FFH-Gebiet (orange umrandet) und Untersuchungsgebiet (rot), Hintergrund: DOK10, LDBV Bayern.

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 2718. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,13 ha.

4.2 Planungsinhalte

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbestandorts geschaffen. Hierzu wird ein Gewerbegebiet dargestellt, das an die bestehenden gewerblichen Flächen an der gegenüberliegenden Seite der Blumenstraße anschließt. Ziel ist eine geordnete Ergänzung und räumliche Abrundung des Standorts unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie, der Verkehrsanbindung und der bestehenden Grünstrukturen.

Aufgrund der Lage am Landschaftsschutzgebiet wird im Bebauungsplan besonderer Wert auf eine landschaftliche Einbindung gelegt. Der vorhandene Baumbestand sowie prägende Einzelbäume bleiben erhalten, ergänzende Begrünungsmaßnahmen tragen zur Minimierung der Eingriffe bei. Artenschutzrechtliche Konflikte sind bei Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Bedeutende Lebensstätten, insbesondere das Trafohäuschen als Brutplatz des Turmfalken, bleiben gesichert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Blumenstraße mit Anschluss an die St2066. Der Schwerverkehr wird ausschließlich über den nördlichen Anschluss geführt, sodass zusätzliche Belastungen des Ortskerns vermieden werden. Die technische Ver- und Entsorgung ist sichergestellt, einschließlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Löschwasserversorgung.

Zusätzliche Immissionen entstehen im Wesentlichen durch Verkehr und gewerbliche Nutzung, sind jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen als unkritisch einzustufen. Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte wird im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren gewährleistet.

4.3 Begründung der Darstellung

Die Darstellung eines Gewerbegebiets dient der planungsrechtlichen Sicherung und geordneten Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandorts. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen durch bauliche Nutzungen im Gewerbegebiet bestehen aufgrund der Standortbindung keine anderen Möglichkeiten, wie z.B. die Wiedernutzbarmachung bestehender Altgebäude oder Nachverdichtung. Daher kann der Bedarf nur durch die Neuinanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche gedeckt werden. Weitergehende Festlegungen hinsichtlich einer effizienten Flächennutzung, dem Maß der baulichen Nutzung, der Begrenzung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der verkehrlichen Erschließung können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht näher spezifiziert werden und werden daher im aufzustellenden Bebauungsplan getroffen.

5. Wesentliche Auswirkungen

Die Flächennutzungsplanänderung ermöglicht die Erweiterung des Gewerbegebiets Kampberg, schließt jedoch eine weitere Ausdehnung in Richtung Landschaftsschutzgebiet aus. Geplant sind zwei Gebäude mit insgesamt ca. 2.500 m² Grundfläche sowie eine Versiegelung von bis zu 5.400 m² (inklusive Stellplätze), entsprechend 47,6 % der Gewerbegebietsfläche.

Die Gebäude werden von einem ortsansässigen Betrieb genutzt, wodurch die lokale Wirtschaft gestärkt wird. Das Anbindegebot wird eingehalten; der zusätzliche Verkehr beschränkt sich auf die Blumenstraße und die St2066, ohne den südlichen Ortskern zu belasten.

Die Erweiterungsfläche wird durch im Bebauungsplan festgesetzten Strauchpflanzungen und bestehende Vegetationsstrukturen landschaftlich eingebunden; Gehölzfällungen sind nicht erforderlich. Bestehende Lebensräume, insbesondere das Trafohäuschen als Brutplatz des Turmfalken, bleiben erhalten.

Die Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Kap. 6) insgesamt als mittel bewertet. Aufgrund des Verlusts von mäßig extensiv genutztem Grünland ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, der über das externe Ökokonto „privates Ökokonto Mangold“ erfolgt.

6. Umweltbericht

6.1 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Sowohl Landes- als auch Regionalplanung fordern, dass Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsort für Menschen erhalten und eine Überbeanspruchung von Natur

und Landschaft vermieden werden sollen. Dies soll für das Baurecht für die geplanten Vorhaben berücksichtigt werden.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die *Beschreibung* und *Bewertung* der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021), Anhang 1 -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen unter anderem:

Baubedingt

- Beseitigung der Vegetationsdecke
- Bodenveränderungen und Auf- und Abtrag
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Temporäre Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch Baukräne

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Bebauung
- Funktionsverlust und Inanspruchnahme von Lebensräumen
- Auswirkungen auf Vogel- und andere Tierarten
- Veränderungen des Mikroklimas und des Oberflächenwasserabflusses

Betriebsbedingt

- Schallemission durch Betriebsanlagen und erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Kollisionsrisiko von Verkehr und Tieren
- Außenbeleuchtung während der Betriebszeiten

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

Im Planungsgebiet kommen gemäß Übersichtsbodenkarte vier Bodentypen vor: überwiegend Braunerde und Parabraunerde, Braunerde-Pseudogley und Pseudogley, verschiedene Gleyböden sowie Niedermoor- und Moorböden.

Baugrunduntersuchungen (Blasy+Mader, 2025) zeigen einen bis zu 0,3 m mächtigen, frostempfindlichen Oberboden aus kiesig-sandigem und schluffigem Material. Darunter folgen bindige Moränenböden mit organischen Anteilen sowie überwiegend Schluff und Kies. Mit zunehmender Tiefe steigt die Festigkeit des Untergrunds. Grundwasser wurde nicht angetroffen, jedoch lokal Schichtwasser.

Das Gebiet ist derzeit unbebaut und unversiegelt und wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt (Grünlandzahl 34). Hinweise auf Altlasten oder Geotope liegen nicht vor. Insgesamt wird dem Schutzgut Boden und Fläche eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es in den Baufeldern, bei Stellplätzen, Zufahrten und im Bereich eines Regenrückhaltebeckens zu Eingriffen in den Boden. Die maximal überbaubare Fläche beträgt 5.400 m². Dabei werden natürliche Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen teilweise beeinträchtigt oder gehen verloren.

Ein Teil der Stellplätze (ca. 610 m²) wird mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgen Abgrabungen bis zu 2 m Tiefe, wobei grundlegende Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Bei unerwarteten Bodenauffälligkeiten im Zuge der Bauarbeiten ist das Landratsamt unverzüglich zu informieren.

Durch die Neuversiegelung von rund 4.790 m² bislang unversiegelter Fläche ist insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrenflächen sind laut Umweltatlas nicht ausgewiesen. Das Gebiet liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich an der Wasserscheide zwischen Starnberger See und Ammersee, in dem bei Starkniederschlägen zeitweise hohe Grundwasserstände oder Oberflächenabfluss auftreten können.

Ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht betroffen; das nächstgelegene Schutzgebiet „Ilkahöhe“ liegt etwa 1,6 km entfernt.

Die vorherrschenden Böden (Pseudogley sowie Anmoor- und Niedermoorgleye) sind durch Stau- bzw. Grundwassereinfluss geprägt und weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Nördlich angrenzend verläuft ein ganzjährig wasserführender Graben, der über den Rötzbach in den Starnberger See entwässert.

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser aufgrund der Standortbedingungen eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung und die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten erhöht sich der Versiegelungsgrad deutlich. Dadurch werden die Versickerung sowie die ohnehin geringe Grundwasserneubildung weiter eingeschränkt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß Entwässerungskonzept in einem Regenrückhaltebecken im südöstlichen Bereich gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Graben abgeleitet.

Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht vorgesehen. Der Verzicht auf Düngemittel und Pflanzenschutzmittel wirkt sich positiv auf Boden und Grundwasser aus.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Klimabezirk „Südbayerisches Hügelland“ mit gemäßigt kontinentalem, mäßig kühlem und feuchtem Klima (ca. 1.100 mm Jahresniederschlag, 8–9 °C mittlere Temperatur). Der Starnberger See und der Ammersee wirken klimatisch ausgleichend und als überregionale Luftleitbahnen.

Aufgrund der offenen Lage ist das Gebiet gut durchlüftet. Die angrenzenden Wälder tragen zur Frischluftentstehung bei, während die landwirtschaftlich genutzten Flächen im und um das Gebiet der Kaltluftbildung dienen. Der Bereich ist derzeit unbebaut und unversiegelt, weist jedoch Vorbelastungen durch angrenzende Siedlungs- und Gewerbeflächen auf.

Dem Schutzgut Luft und Klima wird insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung sind Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten, insbesondere eine stärkere Aufheizung infolge von Versiegelung und reduzierter Verdunstung. Gehölzpflanzungen wirken hierbei ausgleichend.

Während der Bauphase kann es temporär zu erhöhten Emissionen (Abgase, Staub) kommen; im Betrieb sind gewerbetypische Emissionen möglich.

Das überörtliche Klima sowie der Luftaustausch werden durch die Bebauung (Gebäudehöhe max. 12 m) nur gering beeinflusst, auch aufgrund der umliegenden Wald- und Grünflächen.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Vegetation

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird derzeit als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland bewirtschaftet und grenzt im Norden und Westen an Waldflächen. Diese randlichen Waldbestände liegen teilweise im Geltungsbereich, bleiben jedoch vollständig erhalten und sind von der Bebauung nicht betroffen.

Innerhalb des Gebiets sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden. Ein Biotop mit Waldflächen, Röhricht- und Nasswiesenbereichen grenzt jedoch unmittelbar nördlich an.

Dem Schutzgut Vegetation wird insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets geht Grünland verloren. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten. Die Eingriffe durch Versiegelung und Bebauung erfordern einen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Gebiets.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen auf die Vegetation sind nicht zu erwarten. Die Begrünung nicht überbauter Flächen sowie die geplante Pflanzung eines Feldgehölzes im nordwestlichen Bereich tragen zur Durchgrünung bei.

Insgesamt ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tierwelt und biologische Vielfalt

Im Frühjahr/Sommer 2025 wurden faunistische Kartierungen im Rahmen der saP durchgeführt. Dabei wurden neben häufigen Arten fünf saP-relevante Vogelarten im Umfeld nachgewiesen: Mauersegler, Kuckuck, Turmfalke, Kormoran und Star.

Im unmittelbaren Planungsgebiet bestehen keine Brutnachweise. Ein wahrscheinlicher Brutplatz des Turmfalken befindet sich jedoch in einem nahegelegenen Trafohäuschen; auch der Kuckuck pflanzt sich vermutlich im Umfeld fort. Weitere geschützte Arten sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zum Turmfalken-Brutplatz wird das Schutzgut insgesamt mit mittlerer Bedeutung bewertet.

Auswirkungen

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust potenzieller Lebensräume, vor allem von artenarmem Grünland mit mittlerer ökologischer Wertigkeit. Das Trafohäuschen bleibt erhalten und wird mit ausreichendem Abstand (mind. ca. 25–40 m) zur neuen Bebauung berücksichtigt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Gehölzpflanzungen tragen zur Struktur- und Lebensraumanreicherung bei. Zudem werden artenschutzrechtliche Maßnahmen umgesetzt (u. a.

insektenschonende Beleuchtung, Ausstiegshilfen, Vogelschutzglas), wodurch Beeinträchtigungen reduziert werden.

Insgesamt ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich von Kampberg am Rand des Siedlungsbereichs und grenzt, lediglich durch eine Straße getrennt, an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Es befindet sich in einer leicht hügeligen, land- und forstwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft mit Grünlandflächen, extensiv genutzten Wiesen und strukturierenden Waldflächen.

Typisch sind zudem Feldwege und wasserführende Gräben; ein solcher verläuft nördlich angrenzend. Von erhöhten Lagen bestehen Sichtbeziehungen zu den Alpen.

Das Gebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“, soll jedoch im Zuge eines separaten Verfahrens daraus entlassen werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wird dem Landschaftsbild insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb. Die geplanten Gebäude (bis max. 12 m Höhe) fügen sich zwar in die bestehende Bebauung ein, verändern jedoch das Erscheinungsbild und die Blickbeziehungen.

Die bestehenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten und werden durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt, wodurch eine Einbindung in die Landschaft unterstützt wird. Weitere betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vorbelastungen ist insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt an der Blumenstraße mit Anbindung an die St2066. Aufgrund der Entfernung (ca. 0,4 km) sind von der Staatsstraße nur geringe Schallimmissionen zu erwarten. Eine Vorbelastung besteht durch das angrenzende Gewerbegebiet. Eine besondere Erholungsfunktion im unmittelbaren Eingriffsbereich liegt nicht vor.

Insgesamt wird dem Gebiet eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist temporär mit erhöhten Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Im Betrieb können Schallimmissionen durch Verkehr und technische Anlagen entstehen, wobei die geltenden Grenzwerte einzuhalten sind.

Zur Begrenzung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente nach DIN 45691 festgesetzt, sodass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weitere Immissionen (z. B. Gerüche, Erschütterungen) sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist aufgrund der Vorbelastung und der vorgesehenen Regelungen von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Das Gebiet liegt auf einer landwirtschaftlichen Fläche am Siedlungsrand mit einem wenig genutzten Grünweg und besitzt grundsätzlich Potenzial für die Naherholung. Ausgewiesene Erholungsinfrastruktur (z. B. Wander- oder Radwege) ist jedoch nicht vorhanden.

Daher wird die Bedeutung für die Erholung insgesamt als gering eingestuft.

Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets entfällt die bisherige freie Zugänglichkeit der Fläche. Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm und Baustellenbetrieb.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion der Umgebung ist jedoch nicht zu erwarten, da das Gebiet durch Begrünungsmaßnahmen landschaftlich eingebunden wird.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in über 1,5 km Entfernung und werden durch die Planung nicht berührt.

Weitere Kulturgüter sind nicht betroffen. Als Sachgut ist lediglich die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) zu nennen, die aufgegeben wird.

Insgesamt wird dem Schutzgut eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Auswirkungen

Abgesehen vom Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen und Wasser. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist mit Eingriffen von mittlerer Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden und Landschaft zu rechnen. Insgesamt ist jedoch mit Eingriffen geringer Erheblichkeit für den Naturhaushalt zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt				Gering bis mittel

6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffe werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze
- Rückhalt des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- Verortung des Rückhaltebeckens im tiefliegenden Geländeteil
- Begrenzung des Umfangs der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
- Begrenzung versiegelter Flächen

Schutzgut Vegetation, Tierwelt und Landschaftsbild

- Erhalt des Gehölzbestands im Geltungsbereich
- Höhenbegrenzung der Gebäude auf max. 12 m
- Abrücken der Baukörper vom Trafohäuschen
- Keine Bepflanzung der Anflugschneisen zum Trafohäuschen
- Begrünung fensterloser Fassaden mit Klettergehölzen
- Begrünung von Öffnungs- bzw. fensterlose Fassaden ab einer Fläche von 50 m² mit Klettergehölzen
- Nur Insektensichere Außenbeleuchtungen (Farbtemperaturen bis max. 2.700 Kelvin, flache Abstrahlwinkel und dichte Gehäuse) zulässig
- Sicherung von Glasscheiben gegen Vogelschlag
- Sicherung von Lichtschächten mit Fluchthilfen für Amphibien und andere Kleintiere

Eingriffsermittlung

Die Eingriffsbewertung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).

Das Plangebiet besteht überwiegend aus mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland (Typ G212 gem. Biotopwertliste zur Anwendung der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 2014) mit mittlerer Wertigkeit (8 WP/m²). Bei einer

Geltungsbereichsfläche von 11.344 m² und einer GRZ von 0,48 ergibt sich ein vorläufiger Kompensationsbedarf von 43.561 WP.

Planungsfaktor

Durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen kann der Eingriff reduziert werden (vgl. Kapitel 3.3.1 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Stand 2021). Im Bebauungsplan werden 4 von 12 Möglichen, vorausgesetzten und hierfür geeigneten Maßnahmen berücksichtigt. Daher wird ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt. Daraus ergibt sich ein reduzierter Kompensationsbedarf von 39.205 WP.

Tab 2.: Eingriffsbilanzierung

Lage Fl. Nr.	Bestand betroffene Biotop/Nutzungstypen				Planung/ Eingriff	Größe Geltungs- bereich [m ²]	Beein- trächti- gungs- faktor, (GRZ)	Komen- sations- bedarf in Wert- punkten
	Code	Bezeich- nung	WP (Bay- KompV)	WP (Bewer- tung gem. Leitfaden)				
2718	G212	mäßig ex- tensiv ge- nutztes, artenar- mes Grün- land	6	8	Überbauung bzw. Versie- gelung von 5.400 m ²	11.344	0,48	43.561
Summe Flächenveränderung						11.344		
Vorläufige Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten (Bereich)								43.561
Abzug des Planungsfaktors (10%)								-4.356
Summe								39.205

Ausgleichskonzept

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über ein externes Ökokonto in der Gemeinde Uf-
fing a. Staffelsee (Landkreis Garmisch-Partenkirchen), behördlich anerkannt.

Intensivgrünland (G11, 3 WP/m²) wird zu artenreichem, mäßig extensiv genutztem Grünland (G212, 9 WP/m²) aufgewertet. Die Aufwertung beträgt 6 WP/m², sodass für den Ausgleich von 39.205 WP insgesamt ca. 6.534 m² Ökokontofläche erforderlich sind.

Ein Teil der Wertpunkte wurde bereits erworben; die verbleibenden Punkte werden über wei-
tere Teilflächen des Ökokontos nachgewiesen. Der Nachweis erfolgt spätestens bis zum Sat-
zungsbeschluss.

6.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustands und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht die Erweiterung des Gewerbegebiets
auf ca. 1,13 ha, davon werden entsprechend der Bebauungsplanänderung bis zu 5.400 m²
überbaut. Der verbleibende Bereich wird als private, begrünte und bepflanzte Grundstücks-
fläche gestaltet.

Neben den bereits dargestellten Auswirkungen auf die Schutzgüter treten keine weiteren um-
weltrelevanten Effekte auf. Es bestehen keine erhöhten Risiken für Umwelt, menschliche Ge-
sundheit oder das kulturelle Erbe. Auch besondere Abfälle, schädliche Baustoffe oder rele-
vante Folgen des Klimawandels sind nicht zu erwarten. Kumulative Effekte mit benachbarten
Gebieten führen ebenfalls zu keinen zusätzlichen Problemen.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung werden durch umfassende Vermeidungs- und Vermin-
derungsmaßnahmen reduziert. Unvermeidbare Eingriffe, insbesondere in das Schutzgut Arten

und Lebensräume, werden durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Dadurch ist keine dauerhafte, erhebliche Beeinträchtigung des Umweltzustands zu erwarten.

Da das Planungsgebiet aktuell im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist für die Flächennutzungsplanänderung eine Herausnahme aus dem LSG erforderlich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Wird die Planung nicht umgesetzt, bleibt das Gewerbegebiet in Kampberg unverändert, die regionale Wirtschaft wird nicht gestärkt und es besteht die Gefahr, dass bestehende Betriebe den Standort verlassen könnten. Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt und unbebaut bleiben. Es entstehen keine Änderungen der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung stärkt die lokale Wirtschaft. Die ausgewiesenen Flächen sind gemäß Regionalplanung geeignet, von Flächeneigentümern und Gemeinde befürwortet und besser geeignete Standorte außerhalb des Landschaftsschutzgebiets stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Eine Erweiterung an anderer, nicht an das bestehende Gewerbegebiet anschließender Stelle wäre weder sinnvoll noch zumutbar und würde voraussichtlich gleiche oder höhere Umweltauswirkungen verursachen.

Der Standort bietet sehr gute Voraussetzungen: keine Beeinträchtigung weiterer Schutzgebiete und gute Einbindung in die Landschaft durch Lage am bestehenden Gewerbegebiet, angrenzende Waldflächen und geplante Begrünung. Verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung wurden geprüft, sodass das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann.

6.5 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt erstellt. Bestand und Auswirkungen wurden verbal-argumentativ bewertet. Vegetationskundliche Kartierungen wurden aufgrund der Naturausstattung als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland nicht durchgeführt. Faunistische Kartierungen im Frühjahr/Sommer 2025 bildeten die Grundlage für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Für die Bewertung wurden Flächennutzungsplan, Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt und digitale Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege genutzt. Fachbehörden konnten im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB ergänzende Angaben oder Hinweise geben.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird.

7. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden.

Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. vom 01.01.2020

Landkreis Starnberg 1972: Verordnung des Landkreises Starnberg über die Inschutznahme des westlichen Teils des Landkreises Starnberg (Landschaftsschutzverordnung „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“) vom 27.03.1972, veröffentlicht im Amtsblatt am 26.04.1972 i.d.F. der 29. Änderungsverordnung vom 25.05.2018.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2007: Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“.

Regionaler Planungsverband München (2019): Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.

Tutzing, den

.....

Siegel

Ludwig Horn, 1. Bürgermeister