

Gemeinde Alling

Bebauungsplan „Holzkirchen Südwest“ – 1- Änderung Anlage zur Begründung

Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 20.07.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. 07. 2014 (BGBl. I S. 954) (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

Gliederung des Umweltberichtes

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes
 - 1.1 Grundlagen und Allgemeines
 - 1.2 Schutzgut Boden
 - 1.3 Schutzgut Wasser
 - 1.4 Schutzgut Klima/Luft
 - 1.5 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 1.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 1.7 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden
2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung
3. Nullvariante
4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen
5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung
6. Ausgleichsflächenbedarf
7. Ausgleichskonzept
8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
9. Zusammenfassung

1. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm, der Artenschutzkartierung, der Biotopkartierung, der Amphibienkartierung, der Waldfunktionskarte und der landwirtschaftlichen Standortkartierung jeweils für den Landkreis Fürstentumbruck.

Bei der Gliederung des Umweltberichtes wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in den Umweltbericht zu erreichen.

1.1 Grundlagen und Allgemeines

Das Änderungsgebiet liegt im Südwesten vom Allinger Ortsteil Holzkirchen. Naturräumlich gehört es zum Fürstentumbrucker Hügelland. Es ist die Umnutzung einer bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle geplant.

Das Schutzgut Wasser ist primär nicht betroffen, da Fließ- und Stillgewässer nicht vorhandenen sind. Über den Grundwasserstand liegen keine Erkenntnisse vor.

Die **Topographie** des Planungsraums ist durch glaziale und postglaziale Vorgänge geprägt und dementsprechend weitgehend eben. Die Höhe beträgt ca. 550 m ü NN.

Das **Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)** für den Landkreis Fürstentumbruck trifft für den Geltungsbereich keine detaillierten Aussagen. Das Gebiet gehört zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz oder dem Bundesnaturschutzgesetz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht ausgewiesen.

Das Änderungsgebiet liegt in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes.

Der Ortsteil Holzkirchen liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen regionalen Grünzugs „Grüngürtel München Südwest bei Alling / Eichenau“. Regionale Grünzüge sollen gemäß Ziel B II Z 4.2.2 über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen in regionalen Grünzügen sind im begründeten Einzelfall möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen regionalen Grünzug typischen Funktionen nicht entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um die Umnutzung bestehender Gebäude mit Ergänzung einer Tiefgarage.

1.2 Schutzgut Boden

Die risseiszeitliche Altmoräne, in der der Ortsteil Holzkirchen liegt, ist den Würmmoränen nördlich vorgelagert. Durch periglaziale Prozesse kam es in der Altmoräne zu bedeutender Abtragung und andererseits Akkumulation von Sedimenten in den Niederungen. Auf Grund dessen sind die alten glazialen Formen bereits deutlich ver-

wischt. Weiterhin sind fast alle geschlossenen Hohlformen (z. B. Toteiskessel) vollständig verfüllt. Das Altmoränenland ist daher reliefärmer als das Jungmoränenland und besitzt kaum natürliche Seen.

Die Altmoränen bestehen aus schluffig-sandigem Kies, der Bodentyp ist eine tiefgründige Parabraunerde mit hoher Speicherleistung für pflanzenverfügbares Wasser.

Das Schutzgut Boden ist im Änderungsgebiet durch Bautätigkeiten bereits verändert.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	--

1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Über den Grundwasserflurabstand liegen keine Erkenntnisse vor.

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt in der Zone IIIB eines Wasserschutzbereiches.

Das Schutzgut Wasser ist nur mittelbar betroffen durch zusätzliche Versiegelungen.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie I, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	---

1.4 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt Alling an der Grenze zwischen den Klimabezirken Niederbayerisches Hügelland und Oberbayerisches Alpenvorland. Dementsprechend wird der Klimacharakter zwar noch spürbar vom Einfluss der Alpen geprägt, jedoch mit deutlich verminderter Intensität. Dies zeigt sich auch in der mittleren Niederschlagssumme von 850 mm im Jahr gegenüber 1.000 mm in der unmittelbaren Einflusszone der Alpen. Die Niederschläge steigen von Januar mit 50 mm zu einem Sommermaximum im Juli von 120 mm an, um dann bis November auf ein Minimum von 40 mm abzufallen. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 7 °C im Jahr.

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Dadurch bildet sich an der ausstrahlenden Bodenoberfläche kalte Luft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt.

Wegen der bestehenden Bebauung kann im Geltungsbereich der Änderung keine Kaltluft entstehen.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	---

1.5 Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Planungsraum enthält keine ASK-Punktnachweise (Artenschutzkartierung), keine sonstigen ASK-Lebensräume, keine Amphibienkartierung, keine Biotope, keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), keine SPA-Vogelschutzgebiete (Special Protection Area).

Wegen der zum Teil dichten Bebauung sind die Flächen des Geltungsbereiches gestört. Es kommen im Baugebiet keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Auch ist durch die zusätzliche Tiefgarage eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch ist vorgesehen, das Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens auf seine Vereinbarkeit mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundes- und des Bayer. Naturschutzgesetzes hin zu überprüfen.

Schutzgebiete nach dem Bayer. Naturschutzgesetz oder FFH-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die potentielle natürliche Vegetation, die wichtige Hinweise für die Pflanzenverwendung gibt, ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Die drei alten Eschen am südlichen Feldweg (zweimal 2,5 m, einmal 2,0 m) müssen für die Zufahrt zur Tiefgarage entfernt werden. Als Ersatz ist die Pflanzung von zusätzlich drei Eichen mit einem Mindeststammumfang vom 30-35 cm festgesetzt.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie II, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	---

1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch würmeiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um das flachwellige Altmoränengebiet, das durch Grünland und durch Ackerbau genutzt wird.

Das ehemalige Hofmarkschloss mit dem gut begrünten Weiher, tragen zur Belebung des Landschaftsbildes bei.

Bewertung gemäß Leitfaden: (Bewertung des Ausgangszustandes)	Kategorie II, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)
---	---

1.7 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird:

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Änderungsbereich ist eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Betriebswohnungen. Im Nordosten schließen weitere Hofstellen an, im Nordwesten Wohnhäuser. Im Süden bestehen drei Wohnhäuser.

Funktionen für die Naherholung

Der Änderungsbereich hat als landwirtschaftliche Hofstelle keine Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Insgesamt wird sich die Wohnsituation im Gebiet und für die angrenzenden Wohnhäuser verbessern, da die landwirtschaftlichen Emissionen durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und des landwirtschaftlichen Verkehrs vollständig entfallen werden. Luftverunreinigende Emissionen durch den neuen motorisierten Verkehr der neuen Bewohner können durch die im Bebauungsplan festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher gefiltert und damit minimiert werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und damit der landwirtschaftlichen Emissionen wird das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Naherholung mit sich bringen.

1.8 Gesamtbewertung des Bestandes nach Leitfaden

Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung der Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)
Wasser	Kategorie I, unten (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)
Arten und Lebensräume	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)
Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Erholungseignung und Landschaftsbild)

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich (intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände in Nachbarschaft bestehender Bebauung) eine mittlere **Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der untere **Bereich** zutreffend ist.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut, es wird eine Umnutzung stattfinden. Zusätzlich geplant ist eine Tiefgarage, die zu zusätzlichen Eingriffen in die Schutzgüter führt. Die Eingriffe sind:

Schutzgut Boden

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch Überbauung und Versiegelung

Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Tiefgarage, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

Schutzgut Klima / Luft

- Verringerung der Verdunstung durch die Tiefgarage und ihrer Zufahrt, allerdings wird ein Großteil der Tiefgarage begrünt und erhält damit wieder positive Auswirkungen auf das Kleinklima

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Verlust von drei prägenden Eschen mit einem Stammumfang von 2,5, 2,5 und 2,0 durch die Zufahrt zur Tiefgarage. Als Ersatz werden drei Eichen mit einem Mindeststammumfang von 30 – 35 cm gepflanzt

3. Nullvariante

Im Änderungsbereich werden durch die Festschreibung der vorhandenen Bebauung und den Verzicht auf zusätzliche Bauräume nur durch die zusätzliche (zum Großteil begrünte) Tiefgarage und den damit verbundenen Verlust der drei Eschen Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht.

Die Eschen werden vor Ort durch drei Eichen mit einem Mindeststammumfang von 30 – 35 cm ersetzt. Weitere zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild entstehen nicht. Diese Planung verursacht deshalb nur geringe Eingriffe und kommt damit der Nullvariante nahe.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a) Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Durch die zusätzliche Einplanung der Tiefgarage verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

b) Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren. Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß, Überdeckung der Tiefgarage mit einer ausreichenden Bodenschicht

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers, sofern dies mit den Auflagen der WSG-Verordnung vereinbar ist
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege), sofern dies mit den Auflagen der WSG-Verordnung vereinbar ist

Schutzgut Klima / Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- Festsetzung umfangreicher Gehölzpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen innerhalb des Gebietes sowie am westlichen Ortsrand

5. Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 2. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ genannten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden oder minimiert werden können.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

6. Ausgleichsflächenbedarf

Aus der Überlagerung der Bewertungen von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der oben genannten Minimierungsmaßnahmen und der Planungskonzeption selbst ergeben sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ die folgenden Ausgleichsfaktoren:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Landwirtschaftliche Hofstelle mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend einheimischen Arten).

Keine Eingriffsfläche ist die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle mit entsprechend hoher Versiegelung.

Einen Eingriff stellt die zusätzlich geplante Tiefgarage dar. Es gilt:

Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (landwirtschaftliche Hofstelle) und **Gebiet mittlerer Bedeutung** ergibt nach dem Leitfaden das Feld Typ A / Kategorie II und damit einen **Ausgleichsfaktor von 0,8 bis 1,0**.

Die Eingriffsfläche ist die Fläche der Tiefgarage mit der Zufahrt und hat eine Größe von 1.110 m².

Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet:

- Vermeidung einer Belastung des Schutzgutes Landschaftsbild durch den Bau einer Tiefgarage
- Festsetzungen für umfangreiche Baum- und Strauchpflanzungen auf den unbebauten Grundstücksteilen

ist eine Reduzierung des Höchstwertes auf 0,8 zulässig.

Dadurch ergibt sich folgende **Ausgleichsverpflichtung**:

Eingriffsfläche 1.110 m² x Ausgleichsfaktor 0,8 = 888 m².

Zusätzlich sind für den Verlust der drei Eschen an der Tiefgaragenabfahrt drei Eichen mit einem Mindeststammumfang von 30 – 35 cm zu pflanzen.

7. Ausgleichskonzept

Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachgewiesen werden. Sie werden auf der Fl. Nr. 2707 Gemarkung Alling, also direkt auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Entwicklungsziel ist die Neuschaffung des westlichen Ortsrandes durch die Pflanzung einer 6-reihigen freiwachsenden Hecke aus Wildsträuchern und Wildobstbäumen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, der Abstand der Pflanzen in der Reihe 1 m. Die Mindestpflanzgrößen für Sträucher sind v. Str. 60-100, für Wildobstbäume v. Heister 125-150.

Hier werden auch die drei Eichen mit dem Mindeststammumfang von 30 – 35 cm für den Verlust der drei Eschen gepflanzt.

Spätere Pflegemaßnahmen werden im Rahmen des Monitorings festgelegt.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstenfeldbruck vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Für den Grundbucheintrag wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck – untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 2707 der Gemarkung Alling bezweckten Biotop- und Artenschutz (Pflanzung einer freiwachsenden Hecke aus Wildsträuchern und Wildobstbäumen) nicht dienlich sind, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege-, Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, 1 Jahr nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen), die zur Reduzierung der Ausgleichsfaktoren geführt haben, umgesetzt worden sind. Andernfalls ist eine Neuberechnung der Ausgleichsflächen durchzuführen.

Nach 4 Jahren sollen die Ausgleichsflächen gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde begangen werden, um die Entwicklung der Flächen zu beurteilen und die weiteren Pflegemaßnahmen festzulegen.

In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zum weiteren Monitoring festgelegt.

9. Zusammenfassung

Teile der Planung stellen auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsfläche kann innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.