

Gemeinde Alling  
Landkreis Fürstenfeldbruck

## **Bebauungsplan Wohngebiet westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich**

### Umweltbericht

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

#### 1 Einleitung

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauungsplans sind in den vorher ausformulierten Kapiteln dieser Begründung dargelegt worden.

- Der Bauungsplan wurde im Umfang der Ausarbeitung der verbindlichen Bauleitplanung gemäß folgenden gesetzlichen Zielvorgaben und Umweltbelangen erstellt:
- Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 mit Änderung vom 20. 10. 2015
- Baunutzungsverordnung vom 23. 01. 1990 mit Änderung vom 22. 04. 1993
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. 07. 2009 mit Änderung durch G. vom 28. 07. 2011
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. 02. 2011
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling
- Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung des StMLU vom Januar 2003
- Leitfaden zur Umweltprüfung „Der Umweltbericht in der Praxis“, ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde und des Bay. Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom Januar 2007

#### 2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling vom März 1998, dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstenfeldbruck, Stand März 1999 und dem Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München, Stand Dezember 2007.

Es 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 die Beschreibung des Umweltzustandes zu erreichen.

## 2.1 Grundlagen und Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend eben, er fällt nur leicht, mit dem Auge nicht wahrnehmbar, nach Nordosten. Im mittleren Teil besteht ein Wohnhaus mit Garten, der von einer Thujahecke umgeben ist. Die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch intensives Grünland genutzt.

Südwestlich des Geltungsbereichs besteht ein landwirtschaftliches Anwesen, das momentan als Pferdepensionsbetrieb genutzt, diese Nutzung soll allerdings aufgegeben werden.

Der Planungsraum ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands der Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ zuzuordnen, welches durch das Ampertal zwischen Schöngeising und Fürstenfeldbruck in zwei Teile getrennt wird. Das wellige Hügelland der rißeiszeitlichen Altmoränenlandschaft des Isar-Vorlandgletschers wird durch breite Talzüge unterbrochen, die mit der Münchener Schotterebene in Verbindung stehen. Von Schmelzwässern aufgeschüttete Hochterrassenflächen schließen sich an das reliefierte Moränenland an. Auf Altmoräne und Hochterrassen herrschen ackerbaulich genutzte Lehmböden vor; arme Schotter mit noch größeren Waldgebieten (vorwiegend Nadelwälder) kennzeichnen die Talrinnen. Der Biotopflächenanteil ist aufgrund der intensiven Nutzung mit 1,95 % als sehr gering zu bezeichnen.

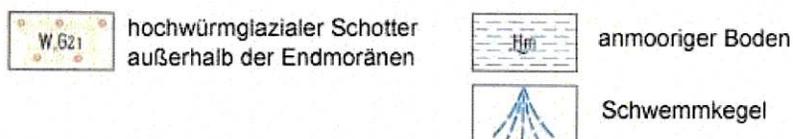
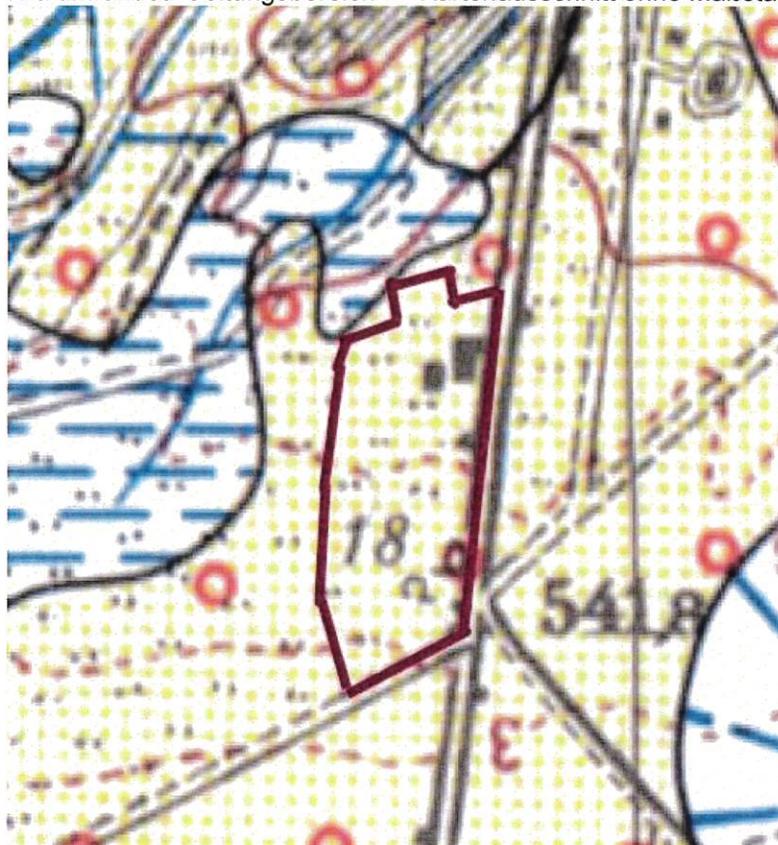
Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Fürstenfeldbruck gehört das Gebiet zu keinem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

## 2.2 Schutzgut Boden

Ausschnitt aus der geologischen Karte von Bayern 1 : 25.000  
Blatt Fürstenfeldbruck

Lila umrandet: Geltungsbereich Kartenausschnitt ohne Maßstab



Das Gebiet liegt im Bereich der hochwürmglazialen Schotter. Die Schotterböden werden durch intensives Grünland genutzt und sind aufgrund dieser Bewirtschaftung anthropogen überprägt.

Bewertung des Schutzgutes Boden: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland); das Schutzgut Boden ist betroffen durch Versiegelungen; mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

**Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II unten (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)**

## 2.3 Schutzgut Wasser

Hauptvorfluter des Geltungsbereiches ist der Starzelbach, der nördlich des Geltungsbereiches verläuft. Im Gebiet selbst sind keine natürlichen oder künstlichen Still- oder Fließgewässer vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise gering, er liegt bei ca. 2-3 m unter Gelände. Die Versickerungsfähigkeit im Schotterfeld ist gut, die Filterfunktion damit gering.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Zone IIIb des Wasserschutzgebietes für die Wasserversorgung von Alling.

Bewertung des Schutzgutes Wasser: Die Versiegelungen des Vorhabens führen zu Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses.

**Bewertung gemäß Leitfaden:** **Kategorie II unten**  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### 2.4 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch liegt Alling am Südrand des Klimabezirkes Niederbayerisches Hügelland. 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 mittlere Lufttemperatur liegt bei 7 °C im Jahr. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung.

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. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Auf den bisher nicht bebauten Flächen, die durch Grünland genutzt werden, entsteht, kann nachts Kaltluft entstehen. Die Kaltluft fließt in nordöstlicher Richtung ab zum Ortsbereich von Alling und sorgt bei windstillen Lagen für die Durchlüftung der Ortschaft.

Bewertung des Schutzgutes Klima/Luft: Das Vorhaben verkleinert die Flächen, auf denen nachts Kaltluft entstehen kann.

**Bewertung gemäß Leitfaden:** **Kategorie II unten**  
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

#### 2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Das Gebiet wird derzeit intensiv durch Grünland genutzt. In der Mitte besteht ein Wohngebäude, dessen Garten von einer landschaftsfremden Thujahecke umgeben ist.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet aufgrund der heutigen Standortverhältnisse als Dauer- bzw. Schlussgesellschaft einstellen würde. Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald (Karte der potentiellen natürlichen Vegetation vom Bayer. Landesamt für Umwelt, 2009). Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Durch das Vorhaben sind weder FFH-, noch SPA-Areale betroffen sowie keine weiteren Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume: Durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Staatsstraße 2069 sind die Flächen gestört. Im Bereich der baulichen Erweiterungsflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

**Bewertung gemäß Leitfaden:** **Kategorie I oben**  
**(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)**

## 2.6 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 vorliegende Gelände liegt knapp angrenzend an das Allinger Moores und wird intensiv durch Grünland genutzt. Das bestehende Wohnhaus in der Mitte des Plangebietes ist von einer landschaftsfremden Thujahecke umgeben. Das geplante Wohngebiet ist von allen Seiten, besonders aber von Westen aus der Landschaft einsehbar, so dass gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend erforderlich werden.

Bewertung: aus der Landschaft einsehbarer Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Randgebiet des Allinger Moores)

**Bewertung gemäß Leitfaden:** **Kategorie II unten**  
**(mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)**

## 2.7 Schutzgut Mensch

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

Die nächsten Wohngebäude liegen in Alling direkt nördlich und jenseits der Staatsstraße östlich angrenzend an den Planungsraum.

### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich im Randbereich des Allinger Moores hat Bedeutung für die Feierabenderholung. Es ist das Ziel der Gemeinde Alling, durch Festschreibung im Bebauungsplan alle vorhandenen Wege in die Landschaft zu erhalten und die Verbindungen sogar zu verbessern, um die Erholungseignung der Landschaft zu sichern.

### Lärmschutz:

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213026 / 5 vom 11.06.2014) zugrunde. Darin wurden die Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Gilchinger Straße (St 2069) ermittelt und die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet. Zusammenfassend kommen die Ingenieure zu folgendem Ergebnis:

*Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind an der Grenze der Bauverbotszone Abschirmungen in Form von zwei Lärmschutzwänden (3 m Höhe) und sowie Garagengebäuden (3 m Höhe) geplant. Zudem ergeben sich an den straßennahen Gebäuden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie die Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer.*

### Fazit

*Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Wohn- und Dorfgebiet westlich der Gilchinger Straße, sofern die unter Punkt 7 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden. Diese Auflagen wurden unter Punkt 11 in die textlichen Festzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.*

### Geruchsimmissionen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das IB „hooock farm, ingenieure“ eine immissionsschutztechnische Untersuchung zur Prognose und Beurteilung von Geruchsimmissionen erstellt mit Datum 11.04.2013, ergänzt mit Kurzberichten vom 28.05.2014 und 18.05.2015 sowie 12.11.2015. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet, um an der Wohnnutzung den Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruch sicherzustellen.

## 2.8 Gesamtbewertung gemäß Leitfaden

### Übersicht der Bewertung der Schutzgüter

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

Landschaftsbild	Kategorie II, unten (mittlere Bedeutung für Landschaftsbild)
-----------------	---

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wobei innerhalb dieser Kategorie der untere Bereich zutreffend ist.

### 3 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Gilchinger Straße“ der Gemeinde Alling sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen. Diese Eingriffe sind:

#### Schutzgut Boden

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

#### Schutzgut Wasser

- Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch Versiegelungen, dadurch Reduzierung der Grundwasserneubildung

#### Schutzgut Klima/Luft

- Verlust von Flächen für die Kaltluftentstehung durch Überbauung und Versiegelung
- Verringerung der Verdunstung durch die zusätzliche Versiegelung der baulichen Anlagen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Veränderung des gewohnten Landschaftsbildes besonders von Westen durch die neuen Gebäude. Allerdings erfährt das Gelände durch großzügige Gehölzpflanzungen eine optische Aufwertung

### 4 Nullvariante

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die bestehende Erschließung kann genutzt und sinnvoll erweitert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben dennoch die rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gültig. Die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind dann aber nicht zu erwarten.

### 5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

#### a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die unter 3. „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

##### Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufes durch Versickerung des Oberflächenwassers (soweit technisch möglich)
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

##### Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch zusätzliche Pflanzungen

##### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Bebauung in Nachbarschaft der bestehenden Bebauung; dadurch kein neuer Siedlungsansatz in der Landschaft
- Festsetzung einer 5 m breiten privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung am Westrand
- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen zur landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen

#### 6 Verbleibende Eingriffe gemäß Eingriffsregelung

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben die unter 3. „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ aufgeführten Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden werden.

Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen oder minimiert werden.

#### 7 Ausgleichsflächenbedarf

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Gilchinger Straße, südlicher Teilbereich“ sind Eingriffe in die Landschaft verbunden, die zu Veränderungen und Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen (s. Absatz 3). Diese Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Folgende Faktoren werden festgelegt:

Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv genutztes Grünland im Übergang zur freien Landschaft und mit Einsehbarkeit aus



Freizeiteinrichtungen. Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf den dienenden Grundstücken 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 die dienenden Grundstücke durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Für die Reallast wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

Zur Sicherung der vorstehend beschriebenen Extensivierungsmaßnahmen und der anschließenden Pflegearbeiten bestellt der Grundeigentümer eine Reallast zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck – untere Naturschutzbehörde.

Der Freistaat Bayern und die Gemeinde Alling übernehmen im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

## 9 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Es ist vorgesehen, 1 Jahr nach Baufertigstellung gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen, ob die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser, Baumpflanzungen, Ortsrandeingrünung), 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.

## 10 Zusammenfassung

Die Planung stellt auch nach den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der ausgeglichen werden muss. Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden, sie werden außerhalb westlich an den Geltungsbereich angrenzend nachgewiesen.

23. Mai 2016

Christoph Goslich  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Wolfsgasse 20

86911 Dießen – St. Georgen