

Gemeinde

Straßlach-Dingharting

Lkr. München



Bebauungsplan

Holzhausen

1. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich „Westlich der Keltenschanze“

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

STR 2-34

Bearbeiter: md

Plandatum

19.12.2018 (Entwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes.....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen.....	4
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung	8
2.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	9
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens	10
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	10
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	10
3.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes und der Untersuchungstiefe.....	11
3.2	Schutzgüter	11
3.3	Umweltauswirkungen.....	12
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	14
5.1	Vermeidung und Minimierung	14
5.2	Ausgleich	15
6.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	15
7.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
8.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	16
9.	Zusammenfassung	16
10.	Quellenverzeichnis	18

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt den Bebauungsplan „Holzhausen“ (Planfassung 17.12.2003) im Teilbereich des Grundstücks Fl.nr. 1379 zu ändern und im Bereich „Westlich der Keltenschanze“ zu erweitern. Der Änderungsbe-
reich liegt im Südosten des Ortsteils Holzhausen.

Dort ist südlich der bestehenden Hofstelle eine ortsbildprägende Linde vorhanden. Da dieser ortsbildprägende Baum erhalten werden soll, ist die Verlagerung des bis-
her in diesem Bereich festgesetzten Baumraums erforderlich.

Der durch den Bebauungsplan „Holzhausen“ bereits planungsrechtlich gesicherte
Bauraum im Süden der Fl.nr. 1379 mit einer festgesetzten Grundfläche von 230 qm,
max. 3 Wohneinheiten und zwei Vollgeschossen soll teilweise nach Südosten auf
den Teilbereich des Grundstücks „Westlich der Keltenschanze“ verlagert werden.
Dieser Bereich des Grundstücks liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Durch die Verlagerung des Bauraums soll keine Erhöhung bestehenden Baurechts
erfolgen.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden Festsetzungen zu Art und Maß der bau-
lichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise, zu Garagen,
Stellplätzen und Nebenanlagen, zur Baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen,
Grünordnung, Einfriedungen und zum Schutz von Boden getroffen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Bauland gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sowie 1. Änderung	4.092	59
Baulandmehrung gemäß 1. Änderung	1.016	15
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	604	9
Grünfläche	1.002	14
Ausgleichsfläche	203	3
Geltungsbereich	6.917	100

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz

Schutzgebiets-Verordnungen

- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG

Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting

Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und Teilfortschreibung 2018

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.09.2013 und die Teilfortschreibung mit Stand vom 01.03.2018 nennen folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Regionalplan Region München, Region 14 (2014)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.11.2014 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

B II Siedlungswesen

1 Allgemeine Grundsätze

1.1 (G) Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

1.6 (G) Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

4 Siedlungs- und Freiraumstruktur

4.1 Siedlungsstruktur

4.1.5 (Z) Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sollen in der Regel von Bebauung freigehalten werden.

4.1.6 (Z) Innerörtliche Freiflächen, die in Verbindung mit der freien Landschaft stehen, sind zu erhalten. Diese sind mit den Grünzügen zu vernetzen.

Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007

Gemäß Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes handelt es sich beim Plangebiet um einen erhaltenswerten Erholungsraum mit hervorragender Bedeutung.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting ist der Teilbereich „westlich der Keltenschanze“, der neu in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Holzhausen aufgenommen werden soll, als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Das übrige Baugrundstück ist als Dorfgebiet dargestellt.

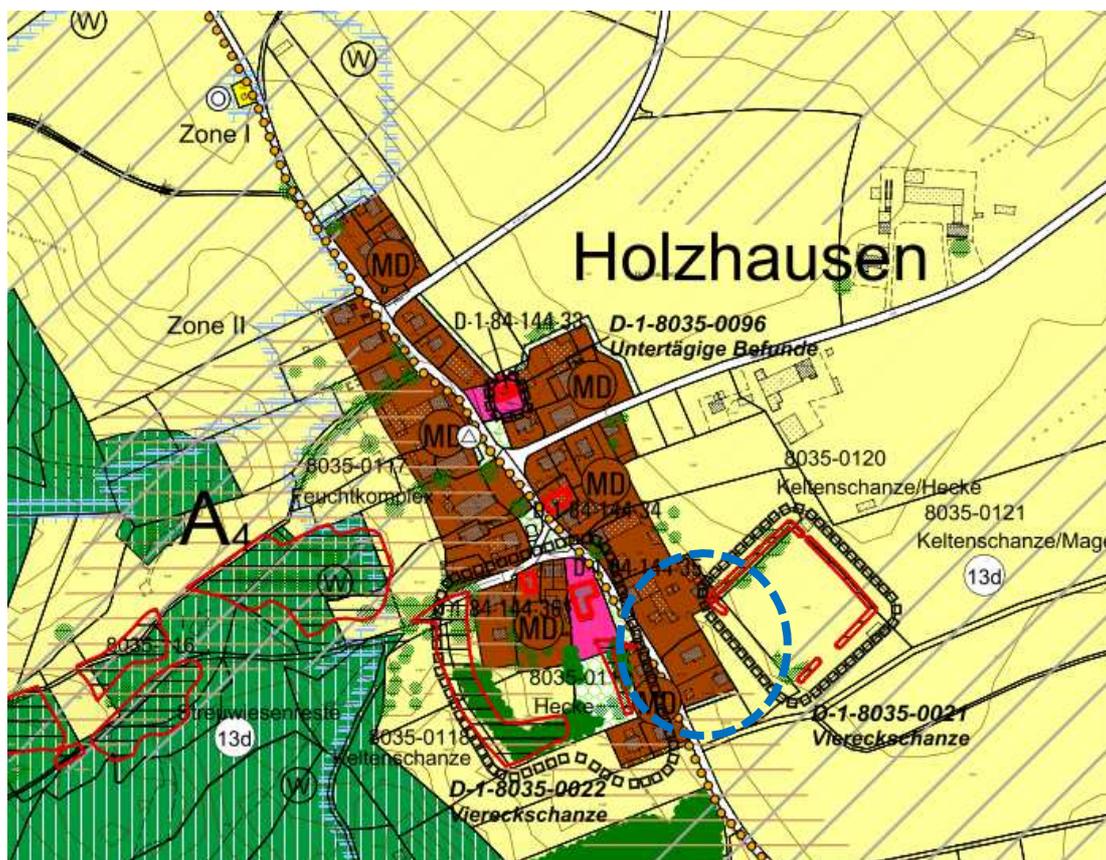


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Arbeitsplan - Digitale Darstellung der rechtswirksamen Darstellung für den Ortsteil Holzhausen mit Umgebung inkl. Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen mit Lage der 24. Änderung, ohne Maßstab

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird parallel ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eingeleitet. Es handelt sich dabei um die 24. Änderung des Flächennutzungsplans.

1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
<p>Landesentwicklungsprogramm</p> <ul style="list-style-type: none"> – Klimaschutz und Klimaanpassung – Flächensparen – Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Vermeidung von Zersiedelung – Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen – Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> – Lage des Plangebietes außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, Schaffung günstiger Voraussetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. keine Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten -> Energieeinsparung und bessere Nutzbarkeit für Solarmodule – enge räumliche Eingrenzung der bebaubaren Flächen und Festsetzung von Bereichen, in denen keine baulichen Anlagen zulässig sind (Grünflächen) – für die gesamte Ortslage von Holzhausen bestehen baurechtliche Regelungen, die Änderung lässt lediglich eine geringfügige Mehrung des Baulandes zu – Fortführung der Bebauung in zweiter Reihe, statt bandartiger Erweiterung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße – Verwendung von Flächen mit untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche (kleinflächig und absolutes Grünland) – Festsetzung von Grünflächen im Übergang zu biotopkartierten Bereichen, Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes, Ausgleichsmaßnahmen

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
Regionalplan <ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft – Ressourcen schonende Siedlungsstruktur – Anschluss ÖPNV – bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung – Erhalt landschaftsprägender Strukturen – Erhalt innerörtlicher Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung von Grünflächen im Übergang zu biotopkartierten Bereichen, Erhalt eines ortsbildprägenden Baumes, Ausgleichsmaßnahmen – keine maßgebliche Mehrung des Baurechtes, lediglich Verlagerung angrenzend an ein infrastrukturell erschlossenes Grundstück – Plangebiet nicht im Nahbereich einer Bushaltestelle, aber keine Schaffung neuer Wohneinheiten – keine Schaffung neuer Wohneinheiten – Freihaltung sensibler Bereiche (z.B. Hangkuppe, Ufer) von Bebauung – Freihaltung von Bereichen zwischen Grünflächen von Bebauung
Flächennutzungsplan	Änderung im Parallelverfahren
Landschaftsentwicklungskonzept	Bauen in einem Bereich, der aufgrund fehlender Wegeverbindungen lediglich untergeordnete Bedeutung für die Erholungsnutzung hat

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf sämtliche Schutzgüter.

Baubedingt ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

Betriebsbedingt ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen. Die geplante Nutzung ist verträglich mit bestehenden Nutzungen und induziert keine relevanten Verkehrsmengen.

2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Da es sich beim Plangebiet um ein relativ unempfindliches Gebiet aus Sicht des Umweltschutzes handelt und im Wesentlichen kein neues Baurecht geschaffen wird, sondern bestehendes lediglich an neuer Stelle festgesetzt wird, ist von keinen kumulierenden Umweltauswirkungen auszugehen.

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abb. 2 Ausschnitt aus dem Arbeitsplan - Digitale Darstellung der rechtswirksamen Darstellung für den Ortsteil Holzhausen mit Umgebung inkl. Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen mit Lage der 24. Änderung, ohne Maßstab

3.1 **Abgrenzung des Untersuchungsraumes und der Untersuchungstiefe**

Im Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Holzhausen“ i.d.F. vom 17.12.2003 erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden. Dies ist lediglich zu erwarten für die Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches, da im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans durch die Änderung bestehendes Baurecht sogar verringert und an anderer Stelle (Erweiterungsfläche) festgesetzt wird. Ausgenommen von der Betrachtung ist auch die geplante Grünfläche, da in diesem Bereich keine baulichen Eingriffe zulässig sind.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

3.2 **Schutzgüter**

Erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die Planung können sich auf folgende Schutzgüter ergeben:

Boden:

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Flächen:

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Wasser:

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Schutzgut Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung):

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt:

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotop sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Freizeit und Erholung):

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Schutzgut Kultur und Sachgüter:

z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Freileitungen

Wechselwirkungen und Umweltrisiken:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

3.3 Umweltauswirkungen**Gebietscharakter:**

leicht nach Osten geneigte Fläche mit Nutzung als Intensivgrünland und Lagerfläche, im Westen angrenzend an bestehende Bebauung und Erschließung

**geplante Nutzung:**

ein Baugrundstück mit einem Hauptgebäude und Nebenanlagen sowie interner Erschließung

Eingriffsfläche (gelb umrandet)

ca. 1.016 qm

Bestand und Bewertung der Umweltmerkmale (Schutzgüter) und Prognose der Umweltauswirkungen

Boden	unversiegelter, teils durch Ablagerungen verdichteter, anthropogen überprägter Boden mit untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft (absolutes Grünland gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung) -> mittlere Bedeutung; durch Überbauung und Versiegelung negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch Verlust von Ertrags- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
Fläche	kleinflächige Bebauung in zweiter Reihe, kein fingerförmiges Ausgreifen in die freie Landschaft; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wasser	keine Oberflächengewässer, kein grundwasserbeeinflusster Boden gemäß Standortkundlicher Bodenkarte M 1:50.000, kein wassersensibler Bereich gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Klima und Luft	Grünland mit kleinklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Arten und Biotope	derzeitige Nutzung als Intensivgrünland, artenarm und ohne besondere Lebensraumstrukturen -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Orts- / Landschaftsbild	strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen und Lagerflächen ohne wertgebende Merkmale für das Orts- und Landschaftsbild -> geringe Bedeutung; Auswirkungen: Erhalt eines ortsbildprägenden Hofbaumes durch Verlagerung bestehenden Baurechtes auf Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich, Erhalt bestehender Gehölzstrukturen mit eingrünender und Landschaftsbild belebender Funktion am Ortsrand, keine erheblichen negativen Auswirkungen
Mensch (Immissionsschutz, Erholung)	Lage in einem Gebiet mit hervorragender Bedeutung als Erholungsraum gemäß Landschaftsentwicklungskonzept der Region München, jedoch fehlende Erschließung in der freien Landschaft; Auswirkungen: Freihaltung landschaftsprägender und kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche von Bebauung (Hecken und Keltenschanze), Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der bestehenden Nutzung, durch den Betrieb des Schullandheims auf der gegenüberliegenden Straßenseite kann geringer Lärm auf die entstehende Wohnbebauung einwirken, aber unzulässige Lärmeinwirkungen sind weder durch den dortigen Parkplatz, die Sport- und Spielflächen noch durch die Nutzungen im Gebäude zu erwarten. keine erheblichen negativen Auswirkungen

Bestand und Bewertung der Umweltmerkmale (Schutzgüter) und Prognose der Umweltauswirkungen	
Kultur- und Sachgüter	angrenzendes Bodendenkmal Nr. D-1-8035-0021 (Kelten-schanze), Nahbereich zur denkmalgeschützten katholischen Filialkirche „St. Martin“ (D-1-84-144-33), zum Bauernhaus „Beim Schmied“ (D-1-84-144-34), zum ehemaligen „Gschlössl“ (D-1-84-144-35) und zum ehemaligen Kleinbauernhaus „Beim Häusler“ (D-1-84-144-36) -> hohe Bedeutung; Auswirkungen: Freihaltung des angrenzenden Bodendenkmals von Bebauung -> voraussichtlich keine Betroffenheit, ausreichende Abstände zu Bauernhaus, Gschlössl und Kleinbauernhaus -> keine Betroffenheit, keine Verbauung von Sichtbeziehungen zur Kirche und ausreichender Abstand -> keine Betroffenheit, keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen	Schützenswerte Vegetationsbestände und Lebensräume, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung bestehenden Baurechtes auf derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich liegende Flächen geschaffen werden. Bestehendes Baurecht wird gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Holzhausen“ i.d.F. vom 17.12.2003 umgesetzt. Dies führt zu einer Rodung eines erhaltenswerten ortsbildprägenden Hofbaumes und zum Verlust von Bausubstanz in landwirtschaftlicher Nutzung.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird das geplante Bauland weiterhin als Intensivgrünland genutzt.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vermeidung und Minimierung

- Verwendung einer Teilfläche als Bauland, die derzeit als Lagerfläche genutzt wird
- im Wesentlichen nur Verlagerung bestehenden Baurechts und lediglich geringfügige Erhöhung.
- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Verwendung vorhandener Erschließungswege
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Versickerung des Regenwassers vor Ort
- Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl (Festsetzung einer Grünfläche im Bereich des Bodendenkmals und Freihaltung von Bebauung)

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf durch Beschränkung von Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Abbruch von Bestandsgebäuden im Zuge der Errichtung von Neubauten
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Zufahrten und offenen Stellplätzen
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen am Ortsrand
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- zeitliche Beschränkung von Rodungen zum Schutz der Vogelbrut

5.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 1379 der Gemarkung Dingharting, unmittelbar südlich des geplanten Baugrundstückes, 203 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Ziel ist es, auf dieser Ausgleichsfläche aus Intensivgrünland einen extensiv genutzten Streuobstbestand zu entwickeln. Hierfür sollen vier Obstbäume alter regionaltypischer Sorten gepflanzt, ein Mahdzeitpunkt eingehalten und auf Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungsplanänderung fand zwischen dem Planer Dipl.-Ing. Nikolaus Brandmair und dem Landesamt für Denkmalpflege eine Abstimmung aufgrund der Nähe des geplanten Baugrundstückes zum Bodendenkmal „Keltenchanze“ statt. Vorliegende Planung sieht daher davon ab, dass Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuschen, in der Gartenzone östlich des geplanten Wohngebäudes, im Bereich des Bodendenkmals zulässig sind.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und der Ergebnisse von Vorabstimmungen mit Trägern öffentlicher Belange. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet und der vorliegenden Informationen keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden u.a. verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach Dingharting
- Landschaftsentwicklungskonzept der Region München
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Kenntnislücken:

Aufgrund der Nähe des Vorhabens zum Wasserschutzgebiet für den Brunnen II im Erschließungsgebiet Mühlthal der Gemeinde Straßlach-Dingharting mit Verordnung vom 21.06.2006 wird um Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes gebeten.

Es wird davon ausgegangen, dass Altlasten nicht vorhanden sind.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Straßlach-Dingharting beabsichtigt den Bebauungsplan „Holzhausen“ i.d.F. vom 17.12.2003 im Teilbereich des Grundstücks Fl.nr. 1379 zu ändern und im Bereich „Westlich der Keltenschanze“ zu erweitern. Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Ortsteils Holzhausen.

Dort ist südlich der bestehenden Hofstelle eine ortsbildprägende Linde vorhanden. Da dieser ortsbildprägende Baum erhalten werden soll, ist die Verlagerung des Baumraums für ein geplantes Gebäude erforderlich. Der Bauraum wird im Rahmen der Änderungsplanung in den Bereich zwischen der Keltenschanze und den südlich angrenzenden Nachbargebäuden gelegt. Durch die Änderung kommt es zu keiner Erhöhung der zulässigen Grundflächen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.917 qm. Davon entfallen ca. 4.164 qm auf die bestehenden Bauflächen, etwa 1.016 qm auf die geplante Erweiterung des Baulandes als neue Fläche für das verschobene Baufeld, 604 qm auf die bestehende Erschließungsstraße (Endlhauser Straße), 935 qm auf die geplante, von Bebauung freizuhalten Grünfläche im Bereich des Bodendenkmals „Keltenschanze“ und 203 qm auf die geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Kompensation der baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Durch Überbauung und Versiegelung von Grünland ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit und der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Trotz Minimierungsmaßnahmen, wie z.B. versickerungsfähige Beläge für Zufahrten und offene Stellplätze, verbleiben negative Umweltauswirkungen. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Hierfür werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 1379 der Gemarkung Dingharting, unmittelbar südlich des geplanten Baugrundstückes, 203 qm für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Derzeit handelt es sich bei der Fläche um intensiv genutztes Grünland. Geplant sind die Pflanzung von vier Obstbäumen alter regionaltypischer Sorten, die Einhaltung eines Mahdzeitpunktes und der Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel. Durch diese Maßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen wiederhergestellt werden.

Straßlach-Dingharting

den

.....
Erster Bürgermeister, Hans Sienerth

10. Quellenverzeichnis

zu 1. Einleitung

BayStMFLH (2013/2018) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.03.2018, München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.11.2014

GEMEINDE STRASSLACH-DINGHARTING (1981): Flächennutzungsplan mit Stand vom 31.08.1981, ergänzt laut Genehmigungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.08.1982 (Az.: 420-6101 M 25-1), Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2018) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 31.08.2018

BayLfL (2013) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 27.06.2013

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 30.08.2018

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: 30.08.2018

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 30.08.2018

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 30.08.2018

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“