

Gemeinde

# Straßlach-Dingharting

Lkr. München

Bauleitplan

## 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“, Straßlach

Planung

**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

Bearbeitung

Undeutsch

QS: Bauer

Aktenzeichen

STR 1-36

Plandatum

26.06.2024 (Entwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>8</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung).....	8
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	9
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>10</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	10
4.2	Schutzgut Fläche .....	12
4.3	Schutzgut Wasser.....	12
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	12
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	14
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	16
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) .....	17
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
4.9	Wechselwirkungen.....	18
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>19</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	19
6.2	Ausgleich .....	19
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes .....	19
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>21</b>

## 1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel der 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung eines Mischgebietes (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und in Fläche für Gemeinbedarf für sowie eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltung/soziale Einrichtung“ und die anschließende Bebauung der unbebauten Flächen.

Die Änderung umfasst eine Fläche von 0,7 ha. Das Plangebiet beinhaltet zwei bereits bebaute und zwei unbebaute, derzeit als Grünland genutzte Grundstücke. Alle liegen innerhalb eines 1987 in Kraft getretenen Bebauungsplanes. Die vorbereitende Bauleitplanung soll nun an die aktuellen Erfordernisse angepasst werden und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses sowie eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes ermöglicht werden. Die Erschließung erfolgt durch eine Verlängerung bzw. Verbindung zweier bestehenden Anwohnerstraßen („Marienweg“ und „Am Hirtenberg“).

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. Folgende Bedeutungen und Erheblichkeiten der Auswirkungen durch das Vorhaben wurden ermittelt:

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel bis hoch	mittel bis hoch
Fläche	nicht betroffen	
Wasser	nicht betroffen	
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	mittel bis hoch	gering bis mittel
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	mittel bis hoch	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel bis hoch	gering
Mensch	mittel	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen werden in der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“ festgesetzt. Darüber hinaus schreibt die Ortsgestaltungssatzung versickerungsfähige Beläge vor und lässt zum Schutz des Bodens nur geringe Geländeänderungen zu.

Da im Flächennutzungsplan lediglich ein Mischgebiet in ein Wohngebiet/ Gemeinbedarfsfläche umgewandelt wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig.

## 2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

### 2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Wie in der Begründung zur gegenständlichen 29. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erläutert, ist es Ziel der Gemeinde Straßlach-Dingharting, die Art der Nutzung der bisherigen Mischgebietsfläche zu ändern und somit das Baurecht für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines öffentlichen Verwaltungsgebäudes vorzubereiten. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“ erfolgt im Parallelverfahren mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans.

Die gut angebundene Lage in der Nähe des Ortskerns sowie in der Nähe wichtiger Infrastrukturen sprechen für die Unterbringung der genannten Nutzungen. Die Gemeinde wird damit dem Bedarf zur Versorgung der ihrer Bevölkerung mit Wohnraum und sozialer Infrastruktur gerecht.

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Marienweg“ und „Am Hirtenberg“ verkehrlich angebunden. Es liegt am westlichen Ortsrand und ist planungsrechtlich überwiegend als Innenbereich zu beurteilen. Das Gelände ist relativ eben.

In der 29. FNP-Änderung werden ein Allgemeines Wohngebiet, eine Gemeinbedarfsfläche, eine Grünfläche und Straßenflächen dargestellt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut. Der nördliche Teil wird als Grünland/ Lagerfläche genutzt. Am südlichen Rand der Grünfläche, am westlichen Ortsrand sowie in den Gärten wachsen Bäume und Sträucher mittlerer bis alter Ausprägung. Alle Gehölze werden erhalten.

Zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs werden in der parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Dorfmitte West (Nordteil)“ Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus schreibt die Ortsgestaltungssatzung versickerungsfähige Beläge vor und lässt zum Schutz des Bodens nur geringe Geländeänderungen zu.

Da im Flächennutzungsplan lediglich ein Mischgebiet in ein Wohngebiet/ Gemeinbedarfsfläche umgewandelt wird, ist kein naturschutzfachlicher Ausgleich notwendig. Der ermöglichten Nachverdichtung stehen die Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen ausgleichend gegenüber.

## 2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“ und Punkt 6.3 „Maßnahmen des Artenschutzes“
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> lediglich Umwandlung des Baurechts von Misch- in Wohngebiet und hochwirksame Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ohne verbleibende negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild -> keine Ausgleichsfläche und -maßnahmen erforderlich
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Umnutzung bestehender Bauflächen, Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen (keine Geländeerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß). Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Es erfolgt keine Beanspruchung von Auen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist gewährleistet.
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Änderungsbereichs. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um keinen von Grundwasser geprägten Boden.
Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.5 „Arten und Biotope, biologische Vielfalt“
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß Bayerischen Denkmalatlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Bereich der Flächennutzungsplanänderung. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

### 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	teilweise unversiegelte Fläche, Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	<input type="checkbox"/>	innerörtliche Lage, bestehendes Baurecht
Wasser	<input type="checkbox"/>	keine Gewässer, kein Schicht-/ Hangwasser, kein Überschwemmungsgebiet, kein wasser-sensibler Bereich, kein Trinkwasserschutzgebiet, kein von Grundwasser geprägter Boden
Luft und Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	klimatisch wirksamen Gehölze und Grünland
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Lebensräume für Vögel und andere Arten
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Fläche am Ortsrand mit Bedeutung für das Ortsbild
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Lärmemissionen von Straße, Gewerbe und Landwirtschaft
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

## 3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) 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 Flächennutzungsplanänderung 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.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

### 3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind lediglich im Rahmen der Bauarbeiten zu erwarten, insbesondere wenn eine Tiefgarage errichtet wird.



Lärm- und Lichtemissionen werden unter Ziffer 4.5 (Schutzgut „Arten und Biotope, biologische Vielfalt“) und unter Ziffer 4.7 (Schutzgut „Mensch“) thematisiert.

### **3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

Es fällt Abfall in Haushaltsüblichen Mengen an. Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Gemeinde. Für Sonderabfälle, die ebenfalls im Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäranlagen zu rechnen.

### **3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es kommen keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet.

### **3.4 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.

### **3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

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

Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung einbezogen. Dies betrifft vor allem die westlich angrenzend geplante Seniorenresidenz. Hier wurden insbesondere die Emissionen der Verkehrsentwicklung berücksichtigt.

#### **4. 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.

##### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Untersucht wird der gesamte Änderungsbereich.

##### **Abschichtung Untersuchungsumfang:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden 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.

#### **4.1 Schutzgut 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 sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

##### **Beschreibung:**

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, im BayernAtlas ist im Plangebiet nur der Bodentyp 5 zu erwarten. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Dieser Bodentyp weist gemäß standortkundlicher Bodenkarte eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere bis hohe Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen auf.

Der Boden im Plangebiet hat eine hohe Ertragsfähigkeit (Bodenstufe I) und gute Wasserverhältnisse (Wasserstufe 2). Die Grünlandzahl beträgt 63 und die Ackerzahl 60. Beides liegt deutlich über dem Landkreisdurchschnitt (Grünland 45 / Acker 48).

Auf den östlich benachbarten Flächen wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Beim Pfleger“ eine Altlastenuntersuchung mit insgesamt 9 Rammkern-/ Kleinrammbohrungen vorgenommen. Unterhalb der Auffüllungen wurde in 0,9 m – 3,0 m Tiefe sandiger, schwach bis stark kiesiger Schluff gefunden. Grundwasser wurde bis 4,0 m unter der Geländeoberkante nicht angetroffen.

Für die Flurnummern 229 und 229/1 im Plangebiet hat die Gemeinde Straßlach bei

der CRYSTAL Geotechnik GmbH eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Der Bericht dazu liegt in der Fassung vom 28.02.2019 vor und ist **Anlage 2** zur parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden drei Baggerschürfe bis 3,6 m unter der Geländeoberkante vorgenommen. Es wurde eine Mutterbodenauflage mit einer Stärke von 40 – 50 cm erkundet. Darunter wurden bis in eine Tiefe von 1,2 m bis 3,3 m Decklehme und/ oder ältere Moräneböden gefunden. Wiederum darunter liegen Moränenkiese. Grundwasser wurde nicht erkundet.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen wurden nicht festgestellt. Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Im Bereich der Gehölze ist von einem naturnahen Boden auszugehen. Die unbebauten Grundstücke im Norden wurden lange intensiv-landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Aktuell sind teilweise eine Lagerfläche. In diesen Bereich ist von einem verdichteten Boden auszugehen. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und Wiederauffüllungen). Geländeänderungen werden (durch die Ortsgestaltungssatzung) aus Gründen des Bodenschutzes nur in geringfügigem Umfang zugelassen.

Auf Grund seiner hohen Ertragsfähigkeit und guten Wasserverhältnisse sind der belebte Oberboden und der ggf. kulturfähige Oberboden bei den Baumaßnahmen zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei der Realisierung des Vorhabens kommt es anlagebedingt (Anlage des Gebäudes, Zufahrten) zu einer überwiegend flächenhaften Versiegelung von Boden. In den neu überbauten Bereichen gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Vorgabe der Ortsgestaltungssatzung) im Bereich aller befestigten Flächen minimiert. Eine weitere Minimierung ist durch Gehölzpflanzungen (Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung) möglich.

Bau- und betriebsbedingt kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz, so dass von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden nicht auszugehen ist.

#### **Bewertung:**

Es handelt sich insbesondere im Bereich der Gehölze, aber auch im Bereich des Grünlands um einen eher naturnahen Boden. In den bereits bebauten Bereichen ist der Boden verdichtet.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Bonität eine hohe Bedeutung. Insgesamt ergibt sich eine *mittlere bis hohe Bedeutung* für das Schutzgut Boden.

Durch die geplante Versiegelung ergeben sich negative Auswirkungen *mittlerer bis hoher Erheblichkeit*.

#### 4.2 Schutzgut Fläche

Nicht betroffen.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

Nicht betroffen.

#### 4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

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, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkte Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort

##### **Beschreibung:**

Die Topographie des Hauptorts Straßlach und seiner Umgebung ist bewegt. Die zwei Kilometer weiter westlich verlaufende Isar hat sich tief eingeschnitten. Bis zu den Steilhängen des Isartals ist das Gelände von Ost- nach West aber nur leicht wellig. Großräumig fällt das Gelände von Süden nach Norden ab.

Der Ortsteil liegt in einer Rodungsinsel, die noch gut zu erkennen ist. Als Nutzungen liegen dort Ackerbewirtschaftung, Grünlandnutzung und Siedlungsflächen vor.

Frische Kaltluft fließt aus südlichen Richtungen in das Plangebiet. Durch die in diesem Bereich wellige Topographie und die Bebauung ist der Luftstrom jedoch nicht stark ausgeprägt.



Abb. 1 Blick von Norden nach Süden auf den derzeitigen Ortsrand mit den bestehenden Gehölzen und der angrenzenden Mähwiese; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 25.05.2023

Der Untersuchungsraum selbst ist nahezu eben. In der nördlichen Hälfte befindet sich Grünland. Die südliche Hälfte ist mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut, in deren Gärten sich zahlreiche Gehölze sowie am westlichen Ortsrand mächtige Laubbäume

(Eschen und eine besonders große Eiche) befinden. Die vorhandenen Grün- und Gehölzflächen stellen eine Senke für Treibhausgase wie CO<sub>2</sub> und N<sub>2</sub>O dar und haben eine Bedeutung für das Geländeklima. Sie fungieren als Flächen für die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion. Sie sorgen für klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen und kühlerem Umland.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen. Es kann auch zu erhöhter Staubbelastung durch Abtrag des Oberbodens kommen.

Durch den Verlust von Grünland geht anlage- und betriebsbedingt dessen klimaregulierende Wirkung als Kaltluft- und Frischluftentstehungsfläche sowie als Treibhausgassenke verloren. Die geplante Bebauung stellt eine Barriere für Kaltluftströme dar und mindert durch Versiegelung deren Qualität. Bebaute Flächen erhitzen sich bei Sonneneinstrahlung stark, wodurch sie den bioklimatischen Ausgleich einschränken und das Mikroklima verändern.

Die Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches mit einem Mehrfamilienhaus macht aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

Es werden keine Gehölze gerodet. Zur Minimierung des Eingriffs können neue Bäume und Sträucher gepflanzt (mögliche Festsetzung in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung) gepflanzt werden. Pflanzmaßnahmen wirken sich anlage- und betriebsbedingt aufgrund schallabsorbierender und luftreinigender Eigenschaften positiv bzgl. Immissionsschutz und Luftregeneration aus.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich der Änderungsbereich als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen oder Flächen im Einflussbereich von Oberflächenwasser oder Grundwasser.

### **Bewertung:**

Das Gebiet ist derzeit zur Hälfte Grünland und zur Hälfte bereits bebaut. Vor allem in den Gärten befinden sich einige Gehölzstrukturen und große Laubbäume am Ortsrand. Insgesamt ergibt sich eine *mittlere bis hohe Bedeutung* für das Schutzgut „Luft, Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“.

Es werden keine Gehölze gerodet und wahrscheinlich neue gepflanzt. Die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ist vergleichsweise klimafreundlich. Es ist dann mit negativen Auswirkungen *geringer bis mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut zu rechnen.

#### 4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

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

##### **Beschreibung:**

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

##### Grünland/ Mähwiese

In der nördlichen Hälfte des Plangebiets befindet sich artenarmes Grünland. Es handelt sich um eine lange als landwirtschaftliche Mähwiese genutzte Fläche, die derzeit teilweise eine Lagerfläche ist. Sie befindet sich im Gemeindebesitz.

Am südlichen Wiesenrand befindet sich eine Reihe Sträucher, die teilweise auf Privatgrund und teilweise auf öffentlichem Grund liegt (vgl. Abb. 1 und Abb. 2). Bei den Sträuchern auf den Gemeindegrundstücken (Fl.Nrn. 229 und 229/1) handelt es sich um standorttypische, heimische Gehölze (Hasel, Hartriegel, Vogelkirsche etc.). Bei den Sträuchern auf den privaten Grundstücken handelt es sich um Fremdgehölze (Amerikanischer Schneeball, Pfeifenstrauch, Alpen-Johannisbeere, Liguster etc.).



Abb. 2 *Blick von Norden nach Südwesten, im Vordergrund heimische Gehölze auf Gemeindegrund und dahinter die bestehenden Mehrfamilienhäuser auf Privatgrund, Mitte-rechts im Bild die Eiche am westlichen Ortsrand; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 25.05.2023*

##### Bäume am westlichen Ortsrand

Die südliche Hälfte des Plangebiets ist mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut, deren Gärten viele Gehölze aufweisen. Am westlichen Ortsrand stehen auf der Fl.Nrn 233/11 mächtige Laubbäume (Eschen und eine besonders große Eiche, vgl. Abb. 2, 3 und 4). Bei den Eschen handelt es sich um vom Triebsterben betroffene V-Zwiesel. Es besteht derzeit kein Bedarf zur Fällung der Gehölze.

Die Bäume wurden im Zusammenhang mit der benachbart geplanten Seniorenresidenz durch ein Gutachten (Bericht vom 27.10.2024, Dr. Aneliese Schlegl-Bechtold) untersucht. Die langfristige Erhaltungswürdigkeit der Eiche wurde darin bestätigt.

Für das benachbart geplante Seniorenwohnen wurde auch eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Dragomir Stadtplanung GmbH in der Fassung vom 06.03.2023). Dabei wurden auch die an der Westgrenze

des gegenständlichen Plangebiets befindlichen drei Bäume in Augenschein genommen. Gemäß der Relevanzprüfung weisen die Bäume weder Höhlen oder Spalten auf. Am südlichsten Baum sind zwei Vogelnistkästen angebracht. Am nördlichsten wurde hoch oben ein Nest gesichtet, das von der Größe her einer Taube oder Krähe zugeordnet werden kann.

Weitere Bestandskartierungen wurden als überwiegend nicht erforderlich erachtet. Vogelarten, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, sind Wachtel, Goldammer und Schafstelze. Zu diesen Arten wurden im Mai 2024 im Plangebiet zum Seniorenwohnen Kartierungen durchgeführt. Ebenfalls kartiert wurden die Gehölze am südlichen Rand der Flurnummern 229 und 229/1 im Plangebiet der gegenständlichen 29. FNP-Änderung. Dort wurden keine relevanten Arten aufgefunden. Eine weitere Kartierung ist für den Juli 2024 vorgesehen. Sobald Kartierungsergebnisse vorliegen, werden diese eingearbeitet.



Abb. 3+4 Blick von Westen nach Nordosten auf die Eiche (Foto links) und nach Südosten auf eine der Eschen (Foto rechts); Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 25.05.2023

### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Baubedingt werden Tiere durch visuelle, akustische und olfaktorische Reize (Erschütterung, Staub, Licht etc.) gestört. Es kommt zur Beunruhigung und Vergrämung.

Alle Gehölze werden erhalten und wahrscheinlich neue Gehölze sowie eine Strauchgruppe gepflanzt (mögliche Festsetzung in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung). Dies ist auch im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms München (Zielkarte „Hecken und sonstige Gehölze“, die für das Plangebiet und die nähere Umgebung den Aufbau von Gehölzlebensräumen und vernetzungsaktiver Strukturen vorsieht. Dadurch ergeben sich anlagebedingt wenig negative Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Durch die Versiegelung geht jedoch Lebensraum/ Nahrungsuchgebiet verloren. Betriebsbedingt kann, z.B. durch eine Beleuchtung in der Dämmerung, weitere Vergrämung ausgelöst werden. Glasfassaden führen zu Vogelschlag, wenn keine entsprechenden Maßnahmen (Entspiegelung, Tönung etc.) getroffen werden.

#### **Bewertung:**

Das Plangebiet ist vor allem durch die Gehölze ein Lebensraum für verschiedene Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Es ergibt sich eine *mittlere bis hohe Bedeutung* für das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“.

Alle Gehölze werden erhalten und wahrscheinlich neue gepflanzt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffs ist dann nur mit negativen Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut zu rechnen. Es ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes potenziell vorkommender geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang auszugehen.

#### **4.6 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.

#### **Beschreibung:**

Das Plangebiet liegt gemäß Bundesamt für Naturschutz im Bereich des Landschaftssteckbriefes 5100 „Münchner Forste“. Dort wird das Plangebiet und die weitere Umgebung als Landschaft mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung beschrieben.

Es handelt sich um eine überwiegend ebene Landschaft. Auf den würmzeitlichen Schottern des Untergrundes wachsen hauptsächlich Fichtenforste, die nur an wenigen Stellen wertvolle Saumbereiche, Laubholzbestände oder Feuchtbiotope aufweisen. Die Rodungsinseln innerhalb der großflächigen Waldgebiete werden im Norden hauptsächlich als Ackerflächen genutzt, im südlichen Teil der Landschaft steht die Grünlandnutzung im Vordergrund. Die Nutzung der Forste und der Ackerflächen ist intensiv. Von Bedeutung sind Laubholzbestände und kleinflächige Feuchtbiotope in den Wäldern sowie Abbaustellen.

Das Gelände ist relativ eben mit einer Höhe zwischen 634,8 m ü. NHN im Nordosten und 635,9 m ü. NHN im Süden. Nach Osten fällt das Gelände entlang des Marienwegs leicht in Richtung der Schulstraße auf dort 632,5 m ü. NHN ab. Das flache Gelände, die Grünlandnutzung und der Laubholzbestand sind charakteristisch für das Landschaftsbild. Die Gehölze am westlichen Ortsrand sind ortsbildprägend und bilden bisher an dieser Stelle einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Empfindliche Flächen, wie bachnahe Bereiche, Kuppen oder Waldränder, sind nicht betroffen. Alle Gehölze werden erhalten. Für die Freiflächen können Pflanzvorgaben gemacht werden (mögliche Festsetzung in der parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung). Diese werden auf den bebauten Grundstücken überwiegend bereits durch die bestehenden Gehölze erfüllt. Im Westen der Flurnummer 229 wird eine Eingrünung vorgenommen, die das geplante Mehrfamilienhaus von dem geplanten Parkplatz der Seniorenresidenz abgrenzt.



Enge Vorgaben der Baugrenzen können eine harmonische Situierung der neuen Gebäude zueinander und zum Bestand gewährleisten. Die gemäß der Ortsgestaltungssatzung nur geringfügig zugelassenen Geländeänderungen ermöglichen eine harmonische Einbindung in die bestehende Topographie.

**Bewertung:**

Auf Grund der typischen Grünlandnutzung, der vorhandenen Gehölzstrukturen und der großen Bäume am Ortsrand ergibt sich eine *mittlere bis hohe Bedeutung* für das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen können gewährleisten, dass die geplanten Gebäude sich harmonisch zueinander, zum Bestand und in das Gelände einfügen. Die Pflanzvorgaben wären positiv zu bewerten. Insgesamt wäre dann nur mit negativen Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* zu rechnen.

#### 4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, 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.

**Beschreibung:**

Immissionsschutz: Im näheren Umfeld des Plangebiets sind verschiedene Lärmemittenten vorhanden. Im Norden befindet sich das Sportgelände mit Fußball und Tennisplätzen. Ebenfalls im Norden liegt auch der Feuerwehrhof auf dem Übungs- und Wartungsarbeiten durchgeführt werden.

Weitere Emissionen werden zukünftig durch den direkt westlich des Plangebiets angedachten Parkplatz der Seniorenresidenz verursacht. Darüber hinaus ist rund 120 m weiter westlich auf der Fl.Nr. 239/4 ein Hackschnitzelheizwerk geplant. Wiederum westlich an das geplante Heizwerk grenzt das Gewerbegebiet Mitterstraßweg.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf den Untersuchungsraum zu erwarten.

Erholungsnutzung: Der Untersuchungsraum ist strukturreich. Die nähere Umgebung ist durch die wellige Topographie und verschiedene Gehölzstrukturen ebenfalls strukturreich. Im Norden des Untersuchungsraums verläuft ein Feldweg. Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

Immissionsschutz: Alle Immissionen auf das Plangebiet wurden in einem Schallgutachten untersucht, das Anlage 1 zur parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) aufgestellten Bebauungsplanänderung ist. Demnach werden der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwert der TA Lärm überwiegend eingehalten oder unterschritten. Geringfügige Überschreitungen von 2-3 dB treten nur tagsüber und nur im Nord-Osten der beiden nördlichen Baufelder auf. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung oder nicht offenbare, festverglaste Schallschutzfenster etc.) sind umzusetzen.

Die bereits bestehenden zwei Mehrfamilienhäuser im Plangebiet sind von den Emissionen nicht relevant betroffen. Zukünftig werden sie durch die neuen Gebäude abgeschirmt.

Erholungsnutzung: Durch die 29. Änderung des FNP verändert sich der Erholungswert nicht.

**Bewertung:**

Der Untersuchungsraum hat eine *mittlere Bedeutung* für das Schutzgut „Mensch“.

Schallemissionen beeinträchtigen die geplante Bebauung. In Abhängigkeit von den umgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergeben sich negative Auswirkungen *geringer bis mittlerer Erheblichkeit*.

#### 4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht betroffen.

#### 4.9 Wechselwirkungen

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 Biotopen und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Durch das Vorhaben sind insbesondere nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Wasser“ und „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ zu erwarten. Durch die geplante Versiegelung ergibt sich eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses, eine Reduzierung der Versickerung und damit auch eine Reduzierung des pflanzenverfügbaren Wassers. Dies wiederum kann eine nachträgliche Schädigung erhaltenswerter Gehölzbestände im Plangebiet und der näheren Umgebung bewirken. Dem kann entgegengewirkt werden, indem das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert und übergangsweise in Zisternen gespeichert wird.

### 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Mehrfamilienhauses und einer Gemeinbedarfsfläche (öffentliches Verwaltungsgebäude) geschaffen werden.

Der Untersuchungsraum würde weiterhin extensiv als Grünland genutzt werden. Die prognostizierten Eingriffe auf die Schutzgüter würden nicht erfolgen.

## 6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auf der Ebene des Flächennutzungsplans verringert:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Ortsrandeingrünung
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen

### 6.2 Ausgleich

*Siehe Ziffer 5.2.2 der Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans.*

### 6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Über die gesetzlichen Regelungen hinaus sind keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

## 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 Aufstellung erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie durch mehrere Bestandsaufnahmen vor Ort.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- BayernAtlas Plus
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßlach-Dingharting
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Landschaftsentwicklungskonzept München

Folgende Gutachten/ Stellungnahmen wurden der Planung zugrunde gelegt:

- **Schalltechnische Untersuchung** (Anlage 1 zur parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung), Schallimmissionsprognose Anlagen- und Sportlärm, Berichtnummer Y0613.003.01.011 in der Fassung vom 13.06.2024, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG
- **Baugrunderkundung/ Geotechnische Stellungnahme** (Anlage 2 zur parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung) in der Fassung vom 28.02.2019, CRYSTAL Geotechnik GmbH
- **Verkehrsuntersuchung** (Anlage 3 zur parallel aufgestellten Bebauungsplanänderung) für verschiedene Bauvorhaben im Bereich des Marienwegs, in der Fassung vom 27.10.2023, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH
- **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung** zum Bebauungsplan „Seniorenwohnen am Marienweg“, in der Fassung vom 06.03.2023, Dragomir Stadtplanung GmbH
- **Begutachtung von vier Bäumen in Straßlach**, in der Fassung vom 27.01.2023, Dipl.-Forstwirtin Dr. Anneliese Schlegl-Bechtold

**Kenntnislücken:**

Kenntnislücken sind nach derzeitiger Einschätzung keine vorhanden.

## 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Minimierungsmaßnahmen.

Die notwendigen Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind regelmäßig auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Ggf. sind Verschlammungen des Untergrundes zu beseitigen.

Gemeinde

Straßlach-Dingharting, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Hans Sienerth

## 9. Quellenverzeichnis

BayLfU (2022): Bayerisches Landesamt für Umwelt: **BayernAtlas**, [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Stand/ abgefragt: 17.05.2024

BayLfU (2022) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (**FIN-Web**), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand/ abgefragt: 17.05.2024

BayLfU (2022) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Umweltatlas Bayern**, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand/ abgefragt: 17.05.2024

BayStMLU (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München vom Februar 1997

Bayerisches Geologisches Landesamt (1986): **Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1** : 50.000, München

BayStMLU (2021) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Natur**“, Fassung vom Dezember 2021

BayStMWi (2020) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm**, zuletzt geändert am 01.06.2023

BayStUGV (2007) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „**Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung**“, Fassung vom Februar 2007

BfN (2023) Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbrief 5100 „Münchner Forste“**: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/muenchener-forste>

Gemeinde Straßlach-Dingharting (1983): **Flächennutzungsplan**, genehmigt mit Bescheid vom 10.02.1983, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

Regierung von Oberbayern (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

Regionaler Planungsverband Region München (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen**

BRD (2020): **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) geändert worden ist

BRD (2017): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**) vom 24. Juli 2002 (GMBI 2002 S. 511 – 605)

BRD (2017): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm**) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 (Banz. S. 4643, Ausgabe vom 08. Juni 2017)

BRD (2020): **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

BRD (2020): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2016): **Bayerische Natura 2000-Verordnung** (Bay-Nat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch Verordnung vom 19. Februar 2016 (AllMBl. S. 258) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist