

Stadt

# Grafring b. München

Lkr. Ebersberg

Flächennutzungsplan

## 16. Änderung des Flächennutzungsplans

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








GRA 1-30

Bearbeiter: md, kri

Plandatum

03.09.2018 (Vorentwurf)

05.02.2019 (Entwurf)

	Geltungsbereiche der Änderung
	Dorfgebiet
	Gemischte Baufläche
	Gewerbegebiet
	Grünfläche
	Sportplatz
	öffentlicher Parkplatz

## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes.....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen.....	5
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung .....	8
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>8</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....	9
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>10</b>
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes .....	10
3.2	Abschichtung Untersuchungsumfang.....	10
3.3	Schutzgüter .....	11
3.4	Umweltauswirkungen Änderungsbereich 1 „Sportflächen“ .....	12
3.5	Umweltauswirkungen Änderungsbereich 2 „Haidling“ .....	14
3.6	Umweltauswirkungen Änderungsbereich 3 „Bachhäusl“ .....	16
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>19</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	19
5.2	Ausgleich .....	20
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>24</b>

## 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 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst folgende Bereiche:

Änderungsbereich 1: Gemarkung Öxing, im Nordosten von Grafing, westlich St2080 und nördlich des bestehenden Sportzentrums

Vorgesehen ist die Errichtung einer Sportanlage samt Zufahrt im Norden Grafings. Der Stadtrat hat am 09.12.2008 auf der Grundlage des Ergebnisses des Bürgerentscheids für den Bau einer Ortsumfahrung die Forderung nach einer direkten Anbindung der Sportstätten zur Ostumfahrung erhoben. Damit soll eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Schulzentrums erreicht werden.

Die Grundstücke liegen abgesetzt vom Ortsrand im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing für die betroffenen Bereiche Flächen für die Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nötig, mit der die Darstellung der Sportflächen sowie der Ortsumfahrung samt Zufahrt zu den Sportflächen aufgenommen werden soll. Des Weiteren sollen Parkplatzflächen dargestellt werden.

Änderungsbereich 2: Ortsteil Haidling, Gemarkung Nettelkofen

Es bestehen landwirtschaftliche Gebäude, die inzwischen teilweise umgenutzt wurden. Zur Fortführung des so entstandenen ansässigen Betriebs ist eine räumliche Erweiterung nötig, die nicht nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB geregelt werden kann. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Vorbereitend soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung der nördliche Bereich Haidlings als Mischbaufläche, der südliche Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Privatstraße bzw. den umzulegenden ausgebauten Feldweg im Süden, der direkt zur Staatsstraße St 2089 führt.

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl und Gewerbegebiet Haidling Süd, Gemarkung Erlkofen

Im Änderungsbereich 3 besteht Wohnbebauung, die durch die Entwicklung des Gewerbegebiets Haidling Süd inzwischen dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen ist. Da sich somit Baurecht nach § 34 BauGB ergibt, soll zur Regelung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit diesem soll auch die bestehende Konfliktlage der Wohnnutzung zum Gewerbelärm gelöst werden. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird der östliche Bereich Bachhäusls als Gemischte Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt und mit der Signatur „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ versehen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bisherige Darstellung	Fläche in qm	Neue Darstellung	Fläche in qm
Fläche für die Landwirtschaft	59.000	Mischbaufläche (M)	17.700
		Gewerbegebiet (GE)	7.200
		Wichtige örtliche Straße	4.300
		Grünfläche (GR)	4.600
		GR mit Zweckbestimmung Sportplatz	15.700
		Öffentlicher Parkplatz	4.900
		Straßenbegleitgrün	3.500
		Fläche für die Landwirtschaft	1.100
Waldfläche	2.000	GE mit eingeschränkter Nutzung	1.000
		Grünfläche (GR)	1.000
<b>Summe</b>	<b>61.000</b>		<b>61.000</b>

## 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)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

### Schutzgebiets-Verordnungen

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG

## Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan

## Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm

### 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 (2019)**

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

### *B II Siedlungswesen*

#### *1 Allgemeine Grundsätze*

*1.1 (G) Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.*

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.*

*1.5 (G) Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten 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.*

### *B III Freizeit und Erholung*

#### *1 Allgemeine Grundsätze zu Freizeit und Erholung*

*1.1 (G) Das vorhandene Freizeit- und Erholungsangebot sowie die attraktive Erholungslandschaft der Region München sollen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden*

#### *3 Allgemeine Festlegungen zu Freizeit- und Erholungseinrichtungen*

*3.1 (G) Die Ausstattung der Unterzentren, der Siedlungsschwerpunkte, der Mittelzentren, des möglichen Oberzentrums Freising und des Oberzentrums München mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll so ergänzt und verbessert werden, dass die nicht unmittelbar auf die freie Natur angewiesenen Aktivitäten vor Ort befriedigt werden können.*

### *BIV Wirtschaft und Dienstleistungen*

#### *2.9 Land- und Forstwirtschaft*

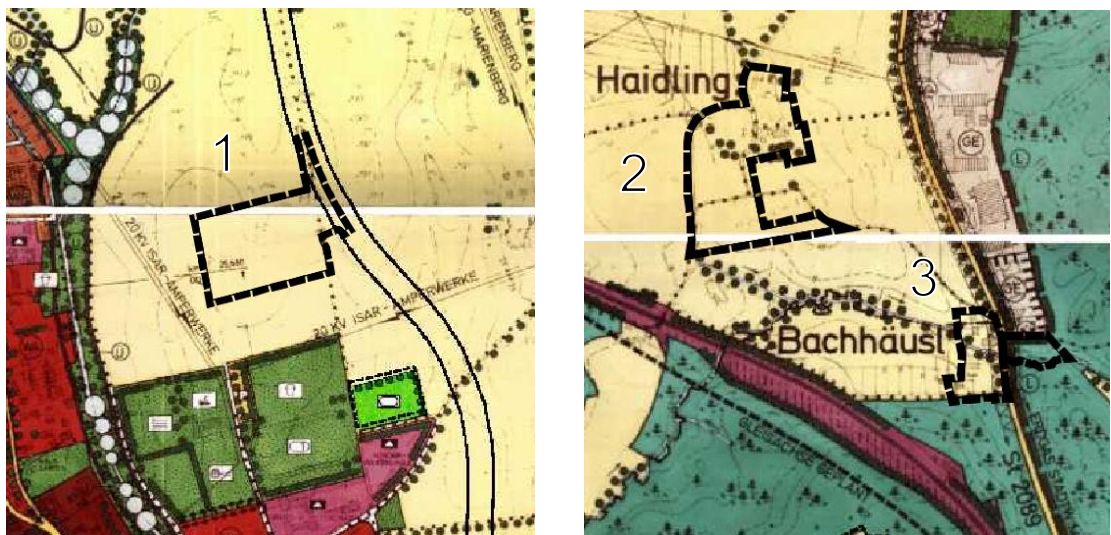
*2.9.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, die Land- und Forstwirtschaft für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Pflege und den Erhalt der Kulturlandschaft zu sichern.*

### **Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007**

Die Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes trifft für die Änderungsgebiete keine Zielaussagen.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Grafing bei München**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grafing stellt die drei Änderungsbereiche weitgehend als Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich der östliche Teil des Änderungsbereichs 3 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt (schwarze Umrandungen mit gestrichelter Linie).



Ausschnitte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Grafing b. München mit markierten Änderungsbereichen der 16. Änderung

### **ABSP Landkreis Ebersberg von 2001**

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg trifft folgende Aussagen zum Nebengewässer der Attel, welches durch Bachhäusl (Änderungsbereich 3) fließt:

*Optimierung der kleineren Bäche als Vernetzungslinien zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises*

- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung von durchgehenden Verbundlinien durch Entwicklung von breiten ungenutzten Ufersäumen mit Feuchtgebietsstrukturen (...)*
- *vorrangige Umwandlung von Acker in Grünland auf Flächen, die nach der Agrarleitplanung als absolutes Grünland ausgewiesen sind.*

#### **1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung**

Berücksichtigung der Umweltziele im Zuge der Planung durch die Umnutzung bestehender Baugrundstücke in Haidling und geringfügige Neuausweisung von Bauland, durch die Steuerung am Bestand orientierter Nachverdichtung in Bachhäusl und durch die Schaffung von Synergieeffekten mittels Ausweisung neuer Sportflächen im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden.

-> Flächensparnis, Vermeidung von Zersiedelung und Klimaschutz

Freihaltung sensibler Bereiche von Bebauung und Darstellung als Grünfläche

-> Umweltschutz und Naturschutz und Berücksichtigung der Ziele des ABSP

## **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.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen 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. Es können keine konkreten Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf nachgeordnete Planungsebenen 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** sind im nachbarschaftlichen Umfeld und darüber hinaus durch die geplanten Sportflächen mit zugehörigem Parkplatz gemäß schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung keine erheblichen negativen Wirkungen durch Lärm zu erwarten. Der induzierte Verkehr kann über die Umfahrung geführt werden. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind gemäß der Untersuchung ebenfalls nicht zu erwarten. In Haidling entstehen neue Flächen für Gewerbebetriebe. Ein Abstand von ca. 200 m zu den südlich liegenden Kleingärten wird als ausreichend erachtet, sodass keine negativen Auswirkungen durch Lärm auf die Erholungsnutzung zu erwarten sind, zumal es sich um eine Lagerhalle handeln wird. Beim Gebiet Bachhäusel (Gemischte Baufläche, voraussichtlich Urbanes Gebiet) handelt es sich um eine Nutzung, von der keine Belastungen für benachbarte Nutzungen ausgehen. Durch die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet können sich immissionsschutzfachliche Probleme ergeben. Mittels Schalltechnischer Untersuchungen und Beachtung der Auflagen zum Lärmschutz ist ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen sicherzustellen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird eine Lösung der Problematik mittels Darstellung eines Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkung vorbereitet.

## 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 der einzelnen Vorhaben liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Nach aktuellem Kenntnisstand befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen einschließlich deren Achtungsabstände im Gemeindegebiet und wirken auch nicht in das Gemeindegebiet hinein.

## 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.

Eine Kumulierung von Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

Bei der Ausweisung neuer Sportflächen handelt es sich zwar um eine maßgebliche Erweiterung bestehender Sportflächen in unmittelbarer Nähe, jedoch ist der Standort sehr unempfindlich gegenüber der geplanten Nutzung.

Am geplanten Standort kommt es zu einer Anhäufung lärmintensiver Nutzungen, wie Freibad Kinderzentrum und Sportzentrum. Daher wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ebenfalls geprüft, ob die Erweiterung der Sportflächen dazu führt, dass Lärm nicht mehr auf ein verträgliches Maß beschränkt bleibt. Abgesehen von Teilbereichen des Kinderzentrums kommt es nirgends zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten. Diese Überschreitungen wurden jedoch bereits im Rahmen einer früheren Untersuchung („Kinderzentrum am Stadion vom 18.11.2016) prognostiziert und werden als tolerierbar eingestuft.

Bei den Änderungsbereichen in Haidling und Bachhäusl handelt es sich größtenteils um bereits bebaute Flächen. Geringfügige bauliche Erweiterungen werden vorbereitet. Empfindliche Naturräume werden von Bauflächendarstellungen freigehalten. Der Nahbereich des Weiherbächls ist jedoch auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans von Bebauung freizuhalten. Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Uferbereiche als Grünfläche mit Gehölzbeständen dargestellt.

Mittels Lärmschutzmaßnahmen sind für künftige Wohngebäude im Änderungsbereich Bachhäusl gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Durch den Bahnlärm von Südwesten sowie den Straßenverkehrslärm und den Gewerbelärm von Osten kommt es zu Lärmeinwirkungen aus verschiedenen Richtungen.

### **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.

#### **3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Im Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind.

#### **3.2 Abschichtung Untersuchungsumfang**

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.

### 3.3 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 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 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, Luftreinhaltung):**

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:**

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.

### 3.4 Umweltauswirkungen Änderungsbereich 1 „Sportflächen“

Gebietscharakter:

Darstellung im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft

unbebaut, eben, intensiv ackerbaulich genutzt, Nahbereich zu Schulzentrum, Sportstätten, Eisstadion und Freibad

Erhebliche negative Auswirkungen sind zu erwarten für die geplanten Sportflächen, den geplanten Parkplatz und die Erschließungsstraße mit Begleitgrün, Teilflächen im Bereich der Ortsumfahrung werden nachrichtlich übernommen, eine Darstellung der Umweltauswirkungen und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Staatsstraße St2080

geplante Nutzung:



Sportflächen, Parkplatz, Erschließungsstraße mit Verkehrsbegleitgrün und Gehölzen

Eingriffsfläche (gelb umrandet)

ca. 1,6 ha Grünfläche für Sport, 0,5 ha Parkplatz und 0,3 ha Erschließungsstraße mit Begleitgrün

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

Boden	unversiegelter, anthropogen überprägter Boden mit günstigen Erzeugungsbedingungen und relativ hoher Ertragsklasse -> mittlere Bedeutung; durch Nutzungsänderung und teilweise Versiegelung negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch Verlust von Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens
Fläche	keine Flächenzerschneidung, Anfügen an die geplante Ortsumfahrung, räumliche Nähe zu bestehenden Sportflächen mit Synergieeffekten; 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	Ackerland mit kleinklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch keine klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen, Fläche ohne besondere Bedeutung für Klimaschutz und Klimaanpassung -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Arten und Biotope	derzeitige Nutzung als Ackerland, artenarm und ohne besondere Lebensraumstrukturen, in der Artenschutzkartierung mit Stand von 1997 als Lebensraum für Vögel kartiert, derzeit Arten des Offenlandes und landwirtschaftlicher Nutzflächen aufgrund Nähe zur Staatsstraße und Ortslage nicht anzunehmen bzw. lediglich Lebensraum untergeordneter Bedeutung, -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Orts- / Landschaftsbild	strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen zwischen bestehender Siedlung und Staatsstraße ohne wertgebende Merkmale für das Orts- und Landschaftsbild -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Mensch (Immissionschutz, Erholung, Luftreinhaltung)	Verbesserung der Erholungsnutzung durch Ergänzung von Sportanlagen; keine Belastung von Ortslagen durch induzierten Verkehr aufgrund der geplanten Erschließung des Sportgeländes über die Ortsumfahrung, Entlastung anderer Zufahrtsstraßen zum Sportgelände, gemäß Schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung der Müller BBM vom 27.09.2018 keine erhebliche Beeinträchtigung empfindlicher Wohngebiete durch Verkehrslärm oder Lärm aus den geplanten und bestehenden Sportanlagen und Parkplatz; keine erheblichen negativen Auswirkungen auch nicht unter Annahme des worst-case und zugrunde legen von Summenwirkungen
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler und Baudenkmäler befinden sich nicht im Nahbereich; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen	Von sich gegenseitig verstärkenden negativen Auswirkungen ist aufgrund der überwiegend geringen Empfindlichkeit des Änderungsbereiches nicht auszugehen
<b>Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor (-spanne)</b>	
<b>Ausgleichsbedarf</b>	
Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Diese bestimmen sich im Umfang nach der Eingriffsfläche, der Eingriffsintensität (Bebauung, Versiegelung) und den eingriffsminimierenden Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans noch näher zu bestimmen sind.	
Sportflächen -> voraussichtlich geringe Eingriffsintensität	
Insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Schutzgüterbewertung)	
Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) somit bei max. 0,2	
Ausgleichsflächenbedarf voraussichtlich max. 1,6 ha x 0,2 = 0,32 ha	

Parkplatz und Erschließungsstraße voraussichtlich hohe Eingriffsintensität mit GRZ über 0,35  
 Insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Schutzgüterbewertung)  
 Kompensationsfaktor somit zw. 0,3 und 0,6  
 Ausgleichsflächenbedarf voraussichtlich mind.  $0,8 \text{ ha} \times 0,3 = 0,24 \text{ ha}$   
 bis max.  $0,8 \text{ ha} \times 0,6 = 0,48 \text{ ha}$

### 3.5 Umweltauswirkungen Änderungsbereich 2 „Haidling“

Gebietscharakter:

Darstellung im rechtswirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft mit Bestandsgebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich

überwiegend bebaut, südliche Teilfläche relativ eben, intensiv ackerbaulich genutzt, nördlich angrenzend Wohn- und Gewerbenutzung, landwirtschaftliche Betriebe

Erhebliche negative Auswirkungen sind auf Ebene des FNPs lediglich für die unbebauten Flächen zu erwarten. In diesem Bereich ist die Errichtung gewerblicher Bauflächen und einer Erschließungsstraße vorgesehen.



geplante Nutzung:

Mischbaufläche und Gewerbegebiet

Eingriffsfläche (gelb markiert)

ca. 0,6 ha Ackerland

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

Boden	unversiegelter, anthropogen überprägter Boden mit günstigen Erzeugungsbedingungen und mittlerer Ertragsklasse -> mittlere Bedeutung; durch Überbauung und Versiegelung negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch Verlust von Ertrags- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
Fläche	Umnutzung bestehender Gebäude, lediglich geringe Ausweisung neuen Baulandes im Zusammenhang mit bestehendem; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wasser	keine Oberflächengewässer, kein grundwasserbeeinflusster Boden gemäß Standortkundlicher Bodenkarte M 1:50.000,

	wassersensibler Bereich gemäß Informationsdienst über-schwemmungsgefährdete Gebiete lediglich im südwestlichen Teilbereich -> überwiegend geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Klima und Luft	Ackerland mit kleinklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, jedoch keine klimatisch wirksamen Luftaus-tauschbahnen, Fläche ohne besondere Bedeutung für Klimaschutz und Klimaanpassung -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Arten und Biotope	derzeitige Nutzung als Ackerland, artenarm und ohne beson-dere Lebensraumstrukturen, keine Angaben zum Vorkommen geschützter Arten gemäß Artenschutzkartierung, Arten des Offenlandes und landwirtschaftlicher Nutzflächen aufgrund Lage zwischen bestehenden Gebäuden und Verkehrswegen nicht anzunehmen -> geringe Bedeutung; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Orts- / Landschaftsbild	strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen ohne wertgeben-de Merkmale für das Orts- und Landschaftsbild, aber sensibler Bereich durch leicht exponierte Lage mit Einsehbarkeit von Westen, Süden und Osten -> mittlere Bedeutung -> Ortsrand-eingrünung erforderlich nur dann keine erheblichen negativen Auswirkungen
Mensch (Immissions-schutz, Erholung, Luftrein-haltung)	geplantes Gewerbegebiet ist verträglich mit der im Norden angrenzenden Mischbaufläche, die Abstände zur südlich liegenden Kleingartenanlage werden als ausreichend erachtet um Störungen der Erholungsfunktion zu vermeiden, die Haidlinger Lake mit Funktion für die ortsnahe Erholung ist nicht betroffen, es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet, Überschreitungen von Grenzwerten der Luftreinhal-tung sind nicht zu erwarten; nach der Umgebungslärmkartie-rung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 wird der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nachts für gemischte Bauflächen (nördlich der Eingriffsfläche) teilweise erheblich überschritten. Für den nördlichen Teil von Haidling (Mischbaufläche) soll jedoch kein zusätzliches Baurecht geschaffen werden. Bei einem etwaigen Umbau oder einer Umnutzung bestehender Anwesen können die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungs-verfahren geregelt werden. Dabei kann auch die Nähe zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb berücksichtigt werden. -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler und Baudenkmäler befinden sich nicht im Nahbereich; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wechselwirkungen	Von sich gegenseitig verstärkenden negativen Auswirkungen ist aufgrund der überwiegend geringen Empfindlichkeit des Änderungsbereiches nicht auszugehen

**Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor (-spanne)****Ausgleichsbedarf**

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Diese bestimmen sich im Umfang nach der Eingriffsfläche, der Eingriffsintensität (Bebauung, Versiegelung) und den eingriffsminimierenden Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans noch näher zu bestimmen sind.

GE voraussichtlich hohe Eingriffsintensität mit GRZ über 0,35

Insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Schutzgüterbewertung)

Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) somit zw. 0,3 und 0,6

Ausgleichsflächenbedarf voraussichtlich mind.  $0,6 \text{ ha} \times 0,3 = 0,18 \text{ ha}$   
bis max.  $0,5 \text{ ha} \times 0,6 = 0,36 \text{ ha}$

**3.6 Umweltauswirkungen Änderungsbereich 3 „Bachhäusl“****Gebietscharakter:**

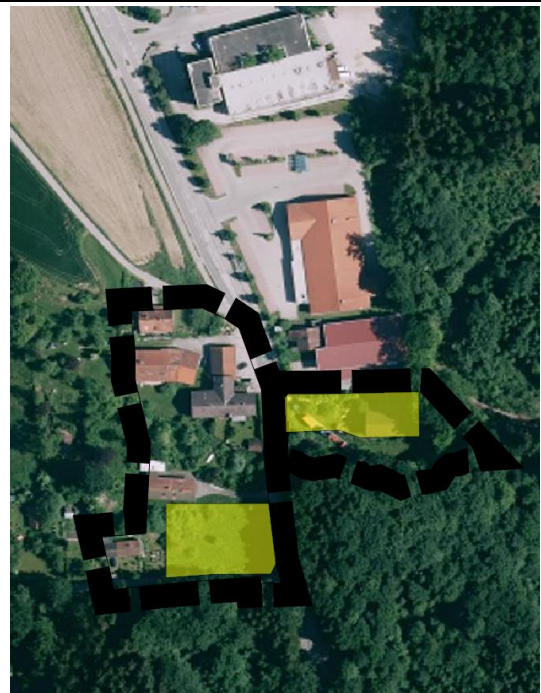
westliche Teilfläche: Darstellung im FNP als Fläche für die Landwirtschaft durchzogen von einem Fließgewässer mit Uferbegleitgehölzen und Bestandsgebäuden;

östliche Teilfläche: Darstellung im FNP als Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet

westliche Teilfläche: extensiv genutztes Grünland/Freifläche mit kleinem Gehölzbestand, Gelände leicht nach Osten geneigt

östliche Teilfläche: teilweise bebaut und als Lagerfläche genutzt, erhaltenswerte Gehölzbestände

Erhebliche negative Auswirkungen sind auf Ebene des FNPs lediglich für die unbebauten Flächen im westlichen Teilbereich zu erwarten. Im östlichen Teilbereich sind Konflikte mit der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes zu lösen.

**geplante Nutzung:**

Gemischte Baufläche im Westen und Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung im Osten, Grünfläche mit Gehölzbestand entlang des Weiherbächls und Grünfläche entlang der Staatsstraße; Grünfläche am südlichen Rand des Gewerbegebietes

Eingriffsfläche (gelb markiert)

ca. 0,1 ha Wohnbauland und ca. 0,1 ha Gewerbegebiet



<b>Bestand und Bewertung der Umweltmerkmale (Schutzgüter) und Prognose der Umweltauswirkungen</b>	
Boden	unversiegelter, anthropogen überprägter Boden mit untergeordneter Bedeutung für die Landwirtschaft (absolutes Grünland, Waldfläche) -> mittlere Bedeutung; durch Überbauung und Versiegelung negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch Verlust von Lebensraumfunktion und Versickerungsfähigkeit des Bodens
Fläche	bauliche Entwicklung überwiegend im Bestand, lediglich geringe Ausweisung neuen Baulandes im Zusammenhang mit bestehendem; keine erheblichen negativen Auswirkungen
Wasser	Nahbereich zu Fließgewässer, teilweise wasserbeeinflusster Boden gemäß Standortkundlicher Bodenkarte M 1:50.000, teilweise wassersensibler Bereich gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete -> mittlere Bedeutung; Darstellung sensibler Bereiche entlang Weiherbächl als Grünflächen -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Klima und Luft	Grünland mit kleinklimatischer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet im Nahbereich von klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen -> mittlere Bedeutung; Darstellung von bedeutsamen Flächen mit klimatischen Funktionen als Grünland -> keine erheblichen negativen Auswirkungen
Arten und Biotope	relativ extensiv genutzte Freiflächen bestehender Baugrundstücke im Nahbereich zu ökologisch wertvollen Gewässerstrukturen (Schutz nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG) und am Waldrand -> mittlere Bedeutung; Erhalt von Grünbeständen entlang des Weiherbächls und entlang der Staatsstraße, negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit, keine Angaben zum Vorkommen geschützter Arten gemäß Artenschutzkartierung, Untersuchung der Gehölzbestände auf das Vorkommen von Nestern und Baumhöhlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich
Orts- / Landschaftsbild	Die geplante Gewerbegebietserweiterung auf der FlNr. 111 der Gemarkung Elkofen befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“ -> hohe Bedeutung Die Untere Naturschutzbehörde stellt eine Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung in Aussicht, wenn ein 10 m breiter Grünstreifen zwischen dem Weiherbächl und dem geplanten Gewerbegebiet und die an der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze 111 verlaufende Hecke erhalten bleiben. Die Darstellung der geplanten Wohnbaufläche betrifft keine sensiblen Bereiche, z.B. am Weiherbächl (Grünfläche), ortsbildprägende Strukturen gehen nicht verloren -> geringe Bedeutung -> negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit im Wohngebiet, negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit im LSG

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

Mensch (Immissionschutz, Erholung, Luftreinhaltung)

Der östliche Teilbereich, das geplante Gewerbegebiet, befindet sich am Rand eines Landschaftsschutzgebietes mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung; nach der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes vom 30.06.2017 wird am westlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche nachts der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ erheblich überschritten. Tagsüber sind eher geringfügige Überschreitungen zu erwarten; eine überschlägige Abschätzung der zu erwartenden Lärmimmissionen durch die Staatsstraße 2089 seitens des LRA ergibt eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete; nach den vorliegenden Genehmigungen der Gewerbebetriebe östlich der St 2089, in denen die geplante Wohnbaufläche noch als Außenbereich beurteilt wurde, werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm sowohl tagsüber als auch nachts überschritten; durch den bestehenden Schlacht- und Räucherbetrieb der Metzgerei ist zudem mit Geruchsemissionen zu rechnen; die genannten immissionschutzrechtlichen Probleme sind im Rahmen von Bebauungsplänen durch Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu lösen. Dabei sind aufgrund der immissionsschutzrechtlich problematischen Lage keine Erweiterungen über den bestehenden Bebauungszusammenhang hinaus noch eine Mehrung des Baurechts vorgesehen. Auf Ebene des FNPs werden empfindliche Flächen in Bezug auf Lärmschutz und Erholungsnutzung im Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet sowie schützenswerten Bestandteilen des LSGs als Grünfläche dargestellt; voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen

Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler und Baudenkmäler befinden sich nicht im Nahbereich; keine erheblichen negativen Auswirkungen

Wechselwirkungen

Von sich gegenseitig verstärkenden negativen Auswirkungen ist aufgrund der Darstellung sensibler Bereiche als Grünfläche und Freihaltung von Bebauung nicht auszugehen

### Eingriffsschwere und Ausgleichsfaktor (-spanne)

#### Ausgleichsbedarf

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind durch naturschutzfachliche Maßnahmen auszugleichen. Diese bestimmen sich im Umfang nach der Eingriffsfläche, der Eingriffintensität (Bebauung, Versiegelung) und den eingriffsmindernden Maßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans noch näher zu bestimmen sind.

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

M voraussichtlich geringe Eingriffsintensität mit GRZ unter oder gleich 0,35

Insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Schutzgüterbewertung)

Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) somit zw. 0,2 und 0,5

Ausgleichsflächenbedarf voraussichtlich mind.  $0,1 \text{ ha} \times 0,2 = 0,02 \text{ ha}$

bis max.  $0,1 \text{ ha} \times 0,5 = 0,05 \text{ ha}$

oder Beurteilung als Fläche im baulichen Zusammenhang oder Regelung des Baurechtes im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB -> kein Ausgleichsflächenerfordernis

GE voraussichtlich hohe Eingriffsintensität mit GRZ über 0,35

Insgesamt überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (siehe Schutzgüterbewertung)

Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) somit zw. 0,8 und 1,0

Ausgleichsflächenbedarf voraussichtlich mind.  $0,1 \text{ ha} \times 0,8 = 0,08 \text{ ha}$

bis max.  $0,1 \text{ ha} \times 1,0 = 0,1 \text{ ha}$

#### 4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung des Ortsteiles Haidling, für eine Nachverdichtung im Ortsteil Bachhäusl und für die Verbesserung des Freizeitangebotes durch Sportflächen geschaffen werden.

Die Änderungsbereiche 1 und 2 werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Änderungsbereich 3 bleiben extensiv genutzte Freiflächen bestehen. Die dargestellte Wohnbaufläche kann ggf. auch nach § 34 BauGB bebaut werden.

#### 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

##### 5.1 Vermeidung und Minimierung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe minimiert durch die Darstellung naturschutzfachlich sensibler Bereiche als Grünflächen und die Darstellung bereits bebauter Flächen im Außenbereich als Bauland, um eine Umnutzung und bestandsorientierte Nachverdichtung vorzubereiten.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

## 5.2 Ausgleich

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann der Kompensationsflächenbedarf lediglich überschlägig ermittelt werden, da Eingriffsintensität (Bebauung und Versiegelungsgrad) und Umfang der eingriffsminimierenden Maßnahmen noch nicht feststehen.

Folgende Ausgleichsflächenbedarfe wurden auf Ebene des Flächennutzungsplans überschlägig für die einzelnen Änderungsbereiche ermittelt:

Änderungsbereich 1 „Sportflächen“: 0,56 bis 0,80 ha

Änderungsbereich 2 „Haidling“: 0,18 bis 0,36 ha

Änderungsbereich 3 „Bachhäusl“: 0,1 ha bis 0,15 ha

Als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen stehen unter anderem Flächen im Ökoko-Konto der Stadt Grafring zur Verfügung.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die Planungserfordernisse ortsgebunden sind.

Bei Änderungsbereich 1 handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Sportanlagen. Die Änderungsbereiche 2 und 3 umfassen Anpassungen an den Bestand sowie Erweiterungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe.

## 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 Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine gesonderte Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der Nutzungsintensität in den Änderungsbereichen 1 und 2 und aufgrund der Freihaltung sensibler Bereiche im Änderungsbereich 3 keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben. Nähere Untersuchungen können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt werden, wenn Lage, Größe und Höhe geplanter Baukörper näher bestimmt und die Auswirkungen des Vorhabens genauer eingeschätzt und gesteuert werden können.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Schalltechnische Untersuchung vom 27.09.2018
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Grafring b. München
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

**Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung:**

Durch das Büro Müller-BBM wurde für den Änderungsbereich 1 „Sportflächen“ eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Stand vom 27.09.2018 durchgeführt. Zur Beurteilung der Lärmbelastung aus (geplanten) Sport- und Freizeitanlagen wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) verwendet. Die Schallimmissionen hervorgerufen durch die Anbindungsstraße wurden mittels der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) und den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geprüft. Es wurden worst-case-Betrachtungen vorgenommen und Summenwirkungen berücksichtigt.

**Kenntnislücken:**

Den Darstellungen liegen keine Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Arten zugrunde. Da es sich jedoch überwiegend um bereits bebaute oder intensiv genutzte Flächen handelt und sensiblere Bereiche als Grünfläche dargestellt werden, wird auf Ebene des Flächennutzungsplans von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit artenschutzrechtlichen Belangen ausgegangen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind vertiefende Untersuchungen für den Änderungsbereich 3 „Bachhäusl“ vor allem im Übergang von Bauland zu ökologisch wertvollen Gewässer-, Waldrand- und Heckenstrukturen zu veranlassen

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

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

## 9. Zusammenfassung

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.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst 3 Teilbereiche:

Änderungsbereich 1: Gemarkung Öxing, im Nordosten von Grafing, westlich St2080 und nördlich des bestehenden Sportzentrums

Auf einer Fläche von etwa 26.900 qm soll eine Erweiterung der bestehenden Sportanlage mit zugehörigem Parkplatz und Anbindung an die Umfahrung entstehen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Es erfolgt eine Umwidmung in „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ und „Parkplatz“ sowie eine Darstellung der geplanten Erschließungsstraße mit verkehrsbegleitendem Grün. Derzeit werden die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Nutzungsänderung ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust von Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion. Die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM vom 27.09.2018 ergab eine Verträglichkeit der Planung mit lärmempfindlichen Wohnnutzungen in der näheren Umgebung. Zur naturschutzfachlichen Kompensation negativer Auswirkungen des Vorhabens sind voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,56 bis 0,80 ha umzusetzen.

Änderungsbereich 2: Ortsteil Haidling, Gemarkung Nettelkofen

Im Ortsteil Haidling soll die gewerbliche Nutzung gestärkt und weiterentwickelt werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Gebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich dar. Es erfolgt eine Umwidmung in „Mischbaufläche“ und „Gewerbegebiet“. Für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes werden etwa 0,5 ha gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen dargestellten Bauflächen zeichnen lediglich bestehende Bebauung und Nutzungen nach. Durch die Nutzungsänderung ergeben sich im Bereich der Erweiterungsfläche voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust von Ertrags- und Versickerungsfähigkeit. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild lassen sich auf Ebene des Bebauungsplans lediglich durch die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung vermeiden. Zur naturschutzfachlichen Kompensation negativer Auswirkungen des Vorhabens sind voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,18 bis 0,36 ha umzusetzen.

Änderungsbereich 3: Wohnsiedlung Bachhäusl und Gewerbegebiet Haidling Süd, Gemarkung Erlkofen und Nettelkofen

In der Wohnsiedlung Bachhäusl sollen eine bestandsorientierte Nachverdichtung und angesichts von Bahnlärm, Straßenverkehrslärm und Lärm aus dem benachbarten Gewerbegebiet gesunde Wohnverhältnisse mittels Bebauungsplan geregelt werden. Um die rechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, erfolgt eine Umwidmung des im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Land-

wirtschaft“ dargestellten Bereiches in Gemischte Baufläche. Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Eine größere zusammenhängende Freifläche von etwa 0,1 ha mit kleinen Gehölzgruppen wird derzeit lediglich extensiv genutzt. In diesem Bereich ist bei Bebauung und Versiegelung mit negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Es kommt zu einem Verlust von Lebensraumfunktion und Versickerungsfähigkeit des Bodens. Da extensiv genutzte Flächen relativ selten sind, ist mit der Überbauung auch mit negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope zu rechnen.

Am südlichen Ende des bestehenden Gewerbegebietes östlich der Staatsstraße St2089 wird jenseits des Grafenweges eine kleine gewerbliche Erweiterungsfläche von etwa 0,1 ha dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als „Wald“ dar. Es erfolgt eine Umwidmung in „Gewerbegebiet“ und „Grünfläche“. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und wird als Lagerplatz verwendet. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Dobelgebiet und Atteltal“ sind Konflikte mit der Schutzgebietsverordnung zu lösen. Dem Landschaftsschutz und der Erholung kommt in diesem Bereich eine hohe Bedeutung zu. Der Überhang zum Wald ist als sensibel zu bewerten. Mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope ist daher zu rechnen. Die Untere Naturschutzbehörde stellt eine Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung in Aussicht, wenn ein 10 m breiter Grünstreifen zwischen dem Weiherbächl und dem geplanten Gewerbegebiet und die an der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenze 111 verlaufende Hecke erhalten bleiben. Auf Ebene des FNPs wird eine Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen Gemischte Baufläche und Gewerbe durch die Darstellung von erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorbereitet. Empfindliche Flächen für den Lärmschutz und die Erholungsnutzung im Übergang zwischen Gemischter Baufläche und Gewerbegebiet sowie Landschaftsschutzgebiet werden als Grünfläche dargestellt.

Zur naturschutzfachlichen Kompensation negativer Auswirkungen des Vorhabens sind voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 0,1 ha bis 0,15 ha umzusetzen. Ggf. ist ein geringerer Bedarf an Ausgleichsfläche erforderlich, wenn unbebaute Flächen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche dem baurechtlichen Innenbereich zugeordnet werden können.

Den Darstellungen liegen keine Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Arten zugrunde. Da es sich jedoch überwiegend um bereits bebaute oder intensiv genutzte Flächen handelt und sensiblere Bereiche als Grünfläche dargestellt werden, wird auf Ebene des Flächennutzungsplans von einer Vereinbarkeit des Vorhabens mit artenschutzrechtlichen Belangen ausgegangen. Auf Ebene des Bebauungsplans sind vertiefende Untersuchungen für den Änderungsbereich 3 „Bachhäusl“ vor allem im Übergang von Bauland zu ökologisch wertvollen Gewässer-, Waldrand- und Heckenstrukturen zu veranlassen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches in einem ehemals als Lebensraum für Vögel kartieren Gebiet, empfiehlt sich für diesen Bereich eine Überprüfung des Vorkommens von Vogelarten des Offenlandes.

Gemeinde Grafring, den .....

.....  
Angelika Obermayr, Erste Bürgermeisterin

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Ebersberg vom Juni 2001, [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm)

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

### 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/denkmaliste/bayernviewer/>, Stand: 14.12.2018

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: 14.12.2018

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 14.12.2018

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 14.12.2018

BayLfU (2018) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 14.12.2018

MÜLLER-BBM GmbH (2018) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Sportzentrums „Am Stadion“ der Stadt Grafring, Bericht Nr. M141433/01 vom 27.09.2018