

GEMEINDE HAIMHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET „SCHRAMMERWEG“

1. ÄNDERUNG

ANLAGE

UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB

FASSUNG VOM 21.09.2016

ENTWURFSVERFASSER:

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE HAIMHAUSEN
HAUPTSTRAÙE 15
85778 HAIMHAUSEN

LANDKREIS DACHAU
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



INHALT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Änderung	3
1.2	Inhalt und Ziel der 1. Änderung	3
1.3	Übergeordnete Vorgaben.....	3
1.4	Methodik der Umweltprüfung	4
2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	5
3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	6
3.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	6
3.2	Prognose bei Durchführung der Planung.....	6
4	VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMÄßNAHMEN	7
5	PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTIVITÄTEN.....	7
6	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	7
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	7
8	ZUSAMMENFASSUNG	7
9	LITERATUR / QUELLEN	9

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schrammerweg" dient dazu, dem anhaltenden hohen Wohnraumbedarf zu begegnen und bisherige Quartiere für eine Einzel- und Doppelhausnutzung nun für Geschosswohnungsbau bzw. Reihenhausbau vorzusehen. In der Summe lassen sich dadurch im 2. Bauabschnitt mehr Wohnungen errichten. Damit geht eine Anpassung der bisherigen Erschließungsstruktur einher.

Die Änderung beschränkt sich auf die überwiegenden Teile des 2. Bauabschnittes zwischen der Graf-Buttler-Straße und der Valleystraße.

1.2 Inhalt und Ziel der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bisherige Wohnquartiere für eine Einzelhaus- und Doppelhausnutzung (ursprünglich WA 4) für den Geschosswohnungsbau bzw. für Reihenhausbau umgenutzt. 5 zusätzliche Gebäude für den Geschosswohnungsbau ersetzen 12 Parzellen für eine Einzel- bzw. Doppelhausnutzung. Weitere 8 Grundstücke nehmen künftig eine Reihenhausbau auf.

Der Gebietscharakter innerhalb des Baugebietes Schrammerweg bleibt unverändert. Auch haben die festgesetzten Grundflächenzahlen GRZ weiterhin Bestand.

Gegenüber der Ursprungsfassung erfolgt eine Anhebung der zulässigen Wandhöhe für den vorgesehenen Geschosswohnungsbau von 8,0 auf 8,75 m.

Die Eingriffsregelung erfolgte abschließend im Ursprungsbebauungsplan. Die 1. Änderung bedingt hierzu keine Anpassungen.

Insgesamt ergibt sich im Änderungsbereich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung	1. Änderung		Ursprungsfassung	
Baugrundstücke	21.886 m ²	66,4%	22.415 m ²	68,0%
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - öffentlich	2.583 m ²	7,8 %	2.590 m ²	7,8 %
Verkehrsflächen, Wege, Straßenverkehrsgrün	8.509 m ²	25,8 %	7.973 m ²	24,2 %
Änderungsbereich	32.978 m ²	100%	32.978 m ²	100%

1.3 Übergeordnete Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

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.

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.



Vermeidung von Zersiedelung

(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.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Regionalplan Region München (14) (RP) 1999-2016

Allgemeine Grundsätze

G1.1 Eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur soll angestrebt werden.

G1.2. Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

G1.3. Die Siedlungsentwicklung soll zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis stehen.

G1.4. Die Siedlungstätigkeit soll nach den notwendigen und realisierbaren Infrastruktureinrichtungen bemessen werden.

G1.5. Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden.

G1.6. Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen weiterem Ausbau abgestimmt werden.

Siedlungsentwicklung / Siedlungsstruktur / Siedlungstätigkeit

2.1 B In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

5.1.1 B Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.

Fluglärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung

6.3.4 B Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen sollen für die weitere Siedlungsentwicklung für den Bereich Haimhausen Ost ermöglicht werden.

1.4 Methodik der Umweltprüfung

Die Schutzgutbewertung im vorliegenden Umweltbericht beschränkt sich auf die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug zur Ursprungsfassung von 2012. Als Grundlage der Erfassung und Bewertung wird daher von der bisher im Bebauungsplan von 2012 vorgesehenen Nutzungsstruktur mit Erschließungsstraßen und Quartieren für eine Einzelhaus- und Doppelhausnutzung, Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung ausgegangen.

2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

Böden und Wasser

Beschreibung

Die im Gebiet vorherrschenden Braunerden aus lehmigem und sandigem Molassematerial können gem. Ursprungsbebauungsplan mit überwiegend Einzel- und Doppelhausquartieren bebaut werden.

Bewertung

Mit der Errichtung der Gebäude und der öffentlichen und privaten Erschließung wird der anstehende Boden zu großen Teilen überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen damit in großem Umfang verloren. Anfallender Niederschlag kann nicht mehr vollständig versickern und trägt nicht mehr in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung bei.

Klima und Luft

Beschreibung

Die Areale sind bereits für eine Siedlungsentwicklung mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung und am nördlichen Rand auch für Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung vorgesehen.

Bewertung

Eine Bebauung des Areals einschließlich der Erschließungsstraßen lässt ein urbanes Siedlungsklima erwarten. Klimatisch ausgleichend wirken öffentliche und private Grünstrukturen.

Arten und Biotope

Innerhalb der Siedlungsflächen entstehen neben Grünstrukturen im öffentlichen Straßenraum auch Zier- und Nutzgärten in unterschiedlicher Ausgestaltung und Standortqualität.

Bewertung

Lebensräume sind nur für ubiquitäre Arten zu erwarten. Die Biotopqualität ist untergeordnet.

Landschaftsbild

Beschreibung

Die verfolgte Siedlungsstruktur des Bebauungsplanes bedingt eine kompakte Siedlungseinheit mit Grünstrukturen am bestehenden Ortsrand sowie künftigen Ausgleichsflächen am östlichen Siedlungsrand.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird überwiegend von Einzel- und Doppelhausnutzung sowie am nördlichen Rand auf durch ein Mehrfamilienhaus und Reihenhausquartieren einschl. Verkehrswegen und Siedlungsgrün geprägt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Im Gebiet entstehen überwiegend kleinere und einzeln stehende Wohn- und Nebengebäude mit max. 2 Wohneinheiten einschl. der in einem Wohngebiet üblichen Gartengrundstücke. Am nördlichen Rand ist ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Bewertung

Die für das Schutzgut interessanten Freiflächen unterliegen überwiegend einer privaten Nutzung.



Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Mit der Beibehaltung des Ursprungsbebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Erschließungsstruktur unverändert realisiert wird und mehrheitlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden und Wasser

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es durch die veränderte Erschließung zu einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsflächen und damit zu einer leicht erhöhten Versiegelung durch die künftigen Wohnstraßen mit Stellplätzen.

Infolge des künftigen Geschosswohnungsbaues ist mit großflächigen Tiefgaragen innerhalb der jeweiligen Quartiere zu rechnen. Damit sind stärkere Eingriffe in die Bodenstruktur gegenüber der ursprünglichen Planung verbunden. Auch die zusätzlichen Reihenhausgebiete bedingen eine stärkere Nutzung von Grund und Boden. Begrünte Tiefgaragen schaffen gleichzeitig eine belebte Bodenschicht. Insgesamt ist gegenüber der ursprünglichen Struktur von einem zusätzlichen Angebot an Wohnraum ohne zusätzliche Flächenausdehnung auszugehen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind nachteilige Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Der zusätzliche Geschosswohnungsbau und das weitere Reihenhausquartier wirken sich auf das Schutzgut nicht nachteilig aus. Die beabsichtigten Grünstrukturen haben auch in der 1. Änderung Bestand.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Umstrukturierung der WA-Gebiete führt zu keiner Änderung für das Schutzgut. Grün- und Ausgleichsflächen sind von der Änderung nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Die veränderte Siedlungsstruktur bedingt bis zu 36 m lange Gebäude für den Geschosswohnungsbau gegenüber ursprünglich vorgesehenen kleinen Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Doppelhäusern. Zusätzlich ist eine Zunahme der Höhenentwicklung wahrscheinlich. Die Abstände zwischen den Bauten und begrünte Tiefgaragen ermöglichen die Herstellung von Freiflächen mit Siedlungsgrün. Auch die benachbarten Grünflächen innerhalb der Erschließungsachsen wirken einer dominierenden Bebauung entgegen.

Die zu erwartenden Gebäudekomplexe befinden sich im Zentrum des Änderungsbereiches. Westlich und östlich der Mehrfamilienhäuser bleibt eine niedrigere Bauform erhalten. Die Bebauung stuft sich damit zu den Randbereichen hin ab und wirkt weniger dominant.

Schutzgut Mensch

Die Flächen dienen weiterhin zur Bereitstellung von Wohnraum. Mit der Ausdehnung des Geschosswohnungsbaues können mehr Menschen auf weitgehend der gleichen Flächen



Wohnraum nutzen. Dies bedingt u.U. eine gegenüber der bisher vorgesehenen Baustruktur mit überwiegend Einzel- und Doppelhausnutzung eine Zunahme des privaten Pkw-Verkehrs innerhalb des Baugebietes.

Hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen aus dem Betrieb des Flughafens München ergeben sich keine Änderungen.

4 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

Das bisher zulässige Maß zur baulichen Nutzung bleibt - bis auf die künftig mögliche Wandhöhe von 8,75 m im Bereich des WA 3c - unverändert.

Unter Inanspruchnahme der bereits für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen, können innerhalb der Bauflächen deutlich mehr Wohneinheiten errichtet werden. Diese verdichtete Nutzungsform verringert den zusätzlichen Land- und Bodenverbrauch.

5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist den Erfahrungen der Gemeinde Haimhausen aus der Entwicklung und Vermarktung der bereits erschlossenen Bauflächen südlich des Änderungsbereiches geschuldet. Die Ausdehnung des Geschosswohnungsbaues im 2. Bauabschnitt ist die Reaktion auf die enorme Nachfrage nach Wohnraum in Haimhausen. Die zusätzlichen Parzellen für eine Reihenhausnutzung verbessern das Angebot an kleinen und damit auch bezahlbaren Baugrundstücken bzw. Wohnungen. Beide Anpassungen sind die Alternativen zum bisherigen Bebauungsplan.

6 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP (2013)
- Regionalplan der Region München (1999-2016)
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Blatt Nr. L 7936 Grafing b. München
- Bebauungsplan Schrammerweg in der Fassung vom 22.11.2012

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben - ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind derzeit keine Monitoringmaßnahmen ersichtlich.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Haimhausen innerhalb der Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand mehr Wohnraum durch Geschosswohnungsbau Verfügung zu stellen. Zusätzlich sollen die oft nachgefragten kleineren und damit günstigeren Reihenhausgrundstücke sowie Wohnungen verstärkt



angeboten werden. Konkret sollen 12 Bauparzellen - bisher für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten definiert (WA 4) - für Geschosswohnungsbau sowie 8 Parzellen des bisherigen WA 4 für Reihenhäuser berücksichtigt werden. Der Gebietscharakter innerhalb des Baugebietes Schrammerweg sowie die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert. Zur besseren Ausnutzung der Bauflächen wird in den Gebieten mit Geschosswohnungsbau die zulässige Wand von 8,0 m auf 8,75 m erhöht. Die Firsthöhe bleibt unverändert.

Die damit einhergehenden Änderungen beschränken sich weitgehend auf die bauliche Struktur sowie auf die Erschließungsanlagen.

Das Schutzgut Boden erfährt durch die mit dem Geschosswohnungsbau notwendigen Tiefgaragen einen intensiveren Eingriff. Auch sind durch die veränderte Erschließung geringfügig zusätzliche Fahrwege notwendig.

Der mit der Änderung wahrscheinlich einhergehende Wohnraumzuwachs kann einem gegenüber der ursprünglichen Nutzungsstruktur erhöhten An- und Abfahrtsverkehr mit Pkw verursachen.

Auf die weiteren Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotop das Orts- und Landschaftsbild sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wirken sich die Neustrukturierungen der 1. Änderung nur unwesentlich bis gar nicht aus.



9 LITERATUR / QUELLEN

BAYStWIVT (Bay. Staatsministerium Für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie) 2013: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP); München. Stand: 01.09.2013

GEMEINDE HAIMHAUSEN 2012: Bebauungsplan Baugebiet "Schrammerweg" in der Fassung vom 22.11.2012

REGIONALER PLANUNGSVERBAND München (1999-2016): Regionalplan der Region München (Region 14). München