Gemeinde Haimhausen

Landkreis Dachau

Flächennutzungsplan, 17. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom 20.07.2023

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Gemeinde Haimhausen
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Peter Felbermeier

Hauptstr. 15
85778 Haimhausen

Planverfasser:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Martina Häring**, M.Sc.
Aline Schnee, B. Eng. (FH)
Lena Lindstadt, M.A.

Planstand **Fassung vom 20.07.2023**

Nürnberg, _____
TB|MARKERT

Matthias Fleischhauer

Haimhausen, _____
Gemeinde Haimhausen

1. Bürgermeister Peter Felbermeier

Inhaltsverzeichnis

A	**Begründung**	**5**
A.1	**Anlass und Erfordernis**	**5**
A.2	**Ziele und Zwecke**	**5**
A.3	**Ausgangssituation**	**5**
A.3.1	Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile	5
A.3.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
A.4	**Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen**	**6**
A.4.1	Übergeordnete Planungen	6
A.4.2	Naturschutzrecht	12
A.4.3	Wasserhaushalt	12
A.4.4	Immissionsschutz	12
A.4.5	Denkmalschutz	12
A.5	**Änderung des Flächennutzungsplanes**	**14**
A.5.1	Räumlicher Geltungsbereich	14
A.5.2	Nutzungsänderung	14
A.5.3	Flächenbilanz	14
A.6	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	**14**
A.6.1	Boden und Wasser	14
A.6.2	Verkehr und Lärm	15
A.6.3	Nachrichtliche Übernahmen	15
B	**Umweltbericht**	**17**
B.1	**Einleitung**	**17**
B.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele	17
B.1.2	Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	18
B.2	**Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes**	**20**
B.2.1	Schutzgut Fläche	20
B.2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	20
B.2.3	Schutzgut Boden	21
B.2.4	Schutzgut Wasser	21
B.2.5	Schutzgut Luft und Klima	21
B.2.6	Schutzgut Landschaft	22
B.2.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	22
B.2.8	Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	22
B.2.9	Wechselwirkungen	23

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 23
B.3.1 Wirkfaktoren 23
B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche 24
B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 24
B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 24
B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 25
B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima 25
B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 25
B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25
B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit 26
B.3.10 Wechselwirkungen 26
B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes 28
B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen 28
B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 28
B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung 28
B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 29
B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung 29
B.5.2 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen 30
B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 30
B.7 Zusätzliche Angaben 30
B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 30
B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben 31
B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 31
B.7.4 Referenzliste mit Quellen 31
B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 32
C Rechtsgrundlagen 33
D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 34
E Verzeichnis der Anlagen 34

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Haimhausen besteht aufgrund ihrer Lage in direkter Nähe zu München eine anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Mischbauland. Die verfügbaren Reserven aus bestehenden Bebauungsplänen und Baulücken reichen nicht aus, um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken. Das geplante Baugebiet liegt weder im Innenbereich nach § 34 BauGB noch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Baugebiet besteht somit derzeit kein Baurecht; die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für dessen Realisierung erforderlich.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem unbebauten Grundstück an der Münchner Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Beide Bebauungspläne sind nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen entwickelbar. Dieser stellt landwirtschaftliche Fläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohn- und Mischbauland sowie die Aufrechterhaltung der Nahversorgung. Dazu soll im Süden des Hauptortes Haimhausen auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehende Wohnbebauung neue Wohn- und Mischbebauung sowie Flächen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel entstehen.

A.3 Ausgangssituation

A.3.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile

Der Änderungsbereich liegt im Südosten der Gemeinde Haimhausen und grenzt im Norden und Osten an den bestehenden Siedlungsrand an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Münchner Straße bisher in privatem Eigentum.

A.3.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und verläuft weitestgehend eben.

Erschlossen wird das Plangebiet im Nordosten und Osten durch eine Zufahrt von der östlich angrenzenden Münchner Straße. Südlich parallel zur Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Rad- und Fußweg sowie die Staatsstraße St2339.

A.4 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.4.1 Übergeordnete Planungen

A.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

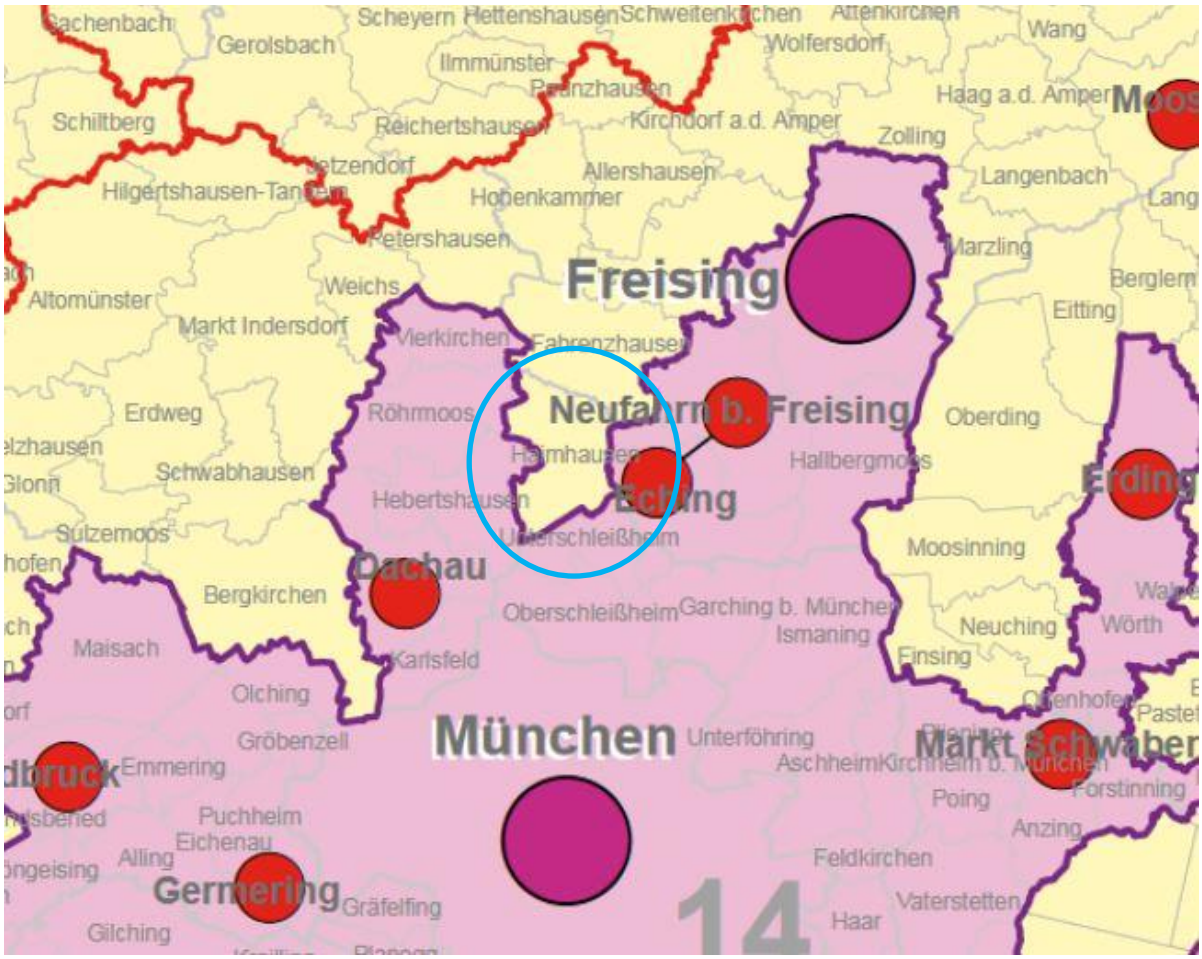

Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 - Strukturkarte (2018) o. Maßstab

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Haimhausen Teil des Allgemeinen ländlichen Raums, grenzt im Osten allerdings an den Verdichtungsraum um München sowie an die Mittelzentren Eching und Unterschleißheim an.

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (Ziel). Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (Grundsatz).

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten (Ziel). Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (Ziel). Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (Grundsatz).

1.1.3 Ressourcen schonen

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

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (Grundsatz). Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Ziel).

1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (Grundsatz).

2. Raumstruktur

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (Grundsatz).

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Grundsatz).

3.2 Innenentwicklung und Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Grundsatz). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel).

5. Wirtschaft

5.3.1 Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden (Ziel)

5.3.2 Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. […] (Ziel)

5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel).

7. Freiraumstruktur

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden (Grundsatz).

A.4.1.2 Regionalplan München

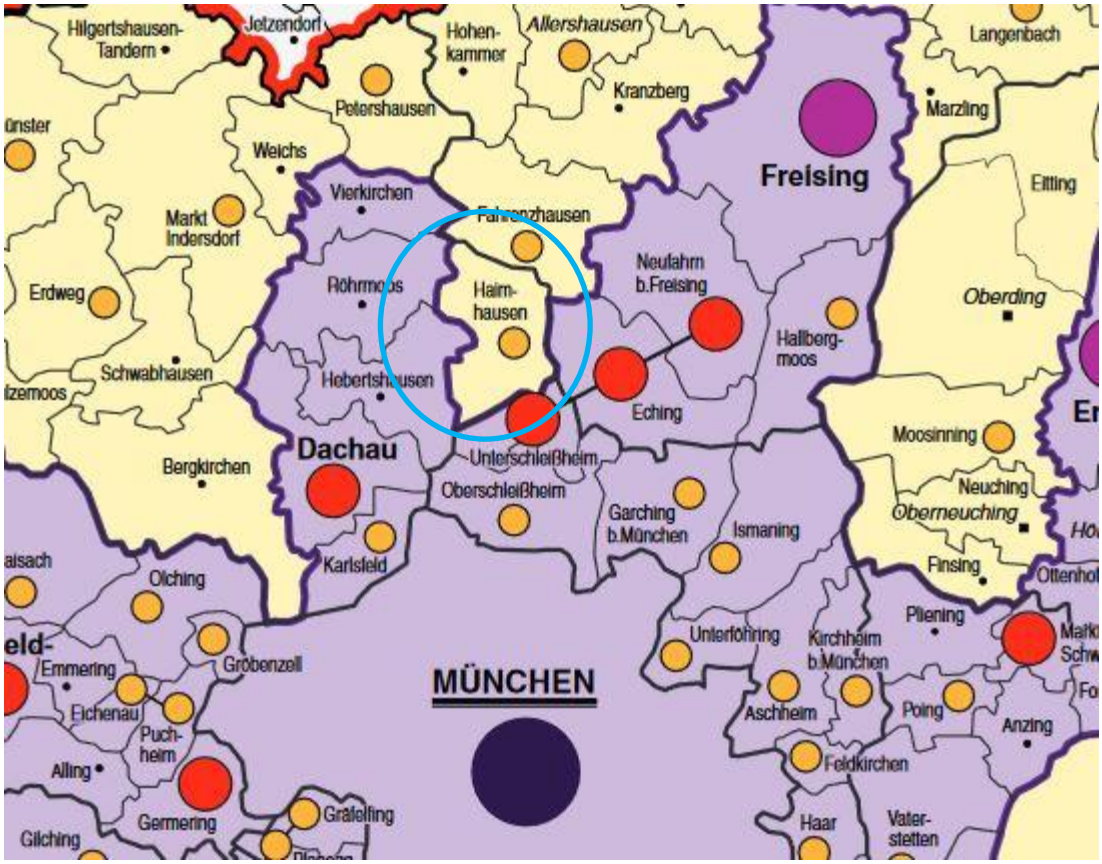

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „München" Karte 1 Raumstruktur (2019) o. Maßstab

Im zu berücksichtigenden Regionalplan „München“ vom 1. April 2019 (Gesamtfortschreibung) ist die Gemeinde Haimhausen Teil des allgemeinen ländlichen Raumes. Die Gemeinde Haimhausen ist als Grundzentrum aufgeführt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind für die vorliegende Planung einschlägig:

- Als Grundzentrum werden folgende Gemeinden festgelegt: Landkreis Dachau: […] Haimhausen […] (A II, Z 1).
- Die Grundwasservorkommen sollen langfristig gesichert und geschützt werden (B I, G 2.1.1).
- Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein […] (B II, G 1.1).
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (B II, G 1.2).
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden (B II, G 1.5).
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (B II, Z 2.2).

- In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (B II, Z 2.3).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann (B II, Z 4.1).
- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden (B IV, G 1.1).
- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen (B IV, G 1.2).
- In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (B IV, G 2.1).
- Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (B IV, Z 2.3).
- Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (B IV, Z 3.1).
- Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben (B IV, Z 3.2).

A.4.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Baulandbedarf

Die Gemeinde Haimhausen weist eine stetig positive Bevölkerungsentwicklung auf, ist aufgrund der direkten Nähe zur Landeshauptstadt München einem dauerhaften Siedlungsdruck ausgesetzt und zählt daher zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Gemeinde zählt 5.724 Personen (Stand 31.12.2021) und ist damit in den vergangenen zehn Jahren um +14,96 % gewachsen. Die Bevölkerungsprognose gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik sieht 6.190 Personen im Jahr 2035 und damit ein weiteres Wachstum der Bevölkerungszahl um 8,2 % vor. Auch der Landkreis Dachau wird mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von 6,82 % bis zum Jahr 2031 der Kategorie „stark zunehmend“ zugeordnet, bis zum Jahr 2035 wird ein Wachstum von 8,2 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, LfStat 2023). In diesem Zusammenhang besteht sowohl ein Bedarf an Wohnbauflächen als auch an wohnortnahen Gewerbe- bzw. Nahversorgungsstrukturen, deren Entwicklung durch die Schaffung von Wohn-, Mischbau- und Sonderfläche ermöglicht werden soll.

Wie dem ausführlicheren Baulandbedarfsnachweis im Anhang detaillierter zu entnehmen ist, steht dem Baulandbedarf der Gemeinde Haimhausen von 15,04 ha bis zum Jahr 2035 voraussichtlich nur 3,97 ha verfügbare Fläche für Wohn- Misch- oder im Bedarfsfall Sondernutzung gegenüber. Die Flächennutzungsplanung stellt ca. 0,4 ha Wohnbaufläche und 0,18 ha Mischbaufläche in direkter Anbindung an den Siedlungsbestand dar. Auch die Darstellung von Sonderbaufläche zur Stärkung der Lebensmittelnahversorgung vor Ort im Umfang von ca. 0,6 ha steht daher, auch im Hinblick auf bereits ausgewiesene Wohn- und Mischbauflächen, den raumordnerischen Zielen einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Der geplante Markt ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten und fällt somit in den Anwendungsbereich der Ziele LEP 5.3: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind Ausweisungen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen, in allen Gemeinden zulässig. Diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. Unter diese Regelung fällt auch die im Sondergebiet geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Haimhausen, die keine zentralörtliche Funktion aufweist. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.1 somit nicht entgegen.

Gemäß LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Zielbegründung sind dies Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Haimhausen. Im Osten grenzt bereits bestehende Wohnbebauung an. Im Norden wird der Bereich bis zum derzeitigen Siedlungsbestand durch die geplante Neuausweisung von Wohnbauland geschlossen.

Der Lebensmitteleinzelhandelsstandort befindet sich daher unmittelbar anschließend an eine Wohnbebauung und somit direkt an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang. Betrachtet man einen Umkreis von 800 m als fußläufigen Einzugsbereich werden mehr als zwei Drittel der Wohnbebauung des Hauptortes eingeschlossen. Bei einem Umkreis von 1.000 m ist bereits nahezu die gesamte Bebauung des Hauptortes und damit rund 61 % der Einwohner im fußläufigen Einzugsbereich inbegriffen. Ein ausreichender fußläufiger Einzugsbereich kann somit als gegeben angesehen werden. Weiterhin wird die Gemeinde Haimhausen durch den ÖPNV angefahren. Die Bushaltestelle „Kramerkreuz“ liegt unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet am Kreisverkehr. Eine weitere Bushaltestelle („Scheitelbreite“) befindet sich nördlich des Änderungsbereiches in ca. 300 m Entfernung. Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist damit gegeben. Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.2 nicht entgegen.

Gemäß Ziel 5.3.3 LEP (Zulässige Verkaufsflächen) dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die zulässige Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes wird im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt und wird 1.200 m² einschließlich Verkaufsflächen für einen Backshop nicht überschreiten. Derartige Nahversorgungsbetriebe im

Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Davon abgesehen wird die im LEP genannte Quote der Kaufkraftabschöpfung laut der für den Bebauungsplan zum Einzelhandelsmarkt erstellten Auswirkungsanalyse nicht überschritten. So kann der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter rund 23 % von der im Kerneinzugsgebiet, d. h. in seinem näheren Standortumfeld, vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft binden. Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sind laut Auswirkungsanalyse keine beeinträchtigenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. Ortszentren und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Haimhausen sowie in umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten (siehe S. 28 der Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH vom 31.03.2022).

Das Vorhaben steht dem Ziel 5.3.3 daher nicht entgegen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass das geplante Vorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß 5.3.1 bis 5.3.3 LEP in Einklang steht.

A.4.1.4 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen stellt den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar.

A.4.2 Naturschutzrecht

Das Plangebiet sowie die unmittelbare und mittelbare Umgebung liegen außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturpark bzw. FFH- oder SPA-Gebiete).

Die nächstgelegenen, amtlich kartierten Biotope liegen ca. 250 m südwestlich des Plangebietes im Umfeld des Klarlweihers.

A.4.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

A.4.4 Immissionsschutz

Haimhausen befindet sich im Einflugbereich des Münchner Flughafens. Der Änderungsbereich liegt jedoch außerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Lärmschutzbereiches 2 zur Lenkung der Bauleitplanung des Flughafens München.

A.4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind bislang keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Planung liegt in einem siedlungsgünstigen Gebiet, das zu allen vor- und frühgeschichtlichen Perioden als Siedlungsraum genutzt wurde. Deshalb sind im Bereich der Planung weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem

derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Sie bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden. Informationen hierzu finden sie unter: *https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf*

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Die nächsten gemeldeten Bodendenkmäler (vgl. Abbildung 3) befinden sich in ca. 410 m Entfernung nordöstlich im Innenort Haimhausen (D-1-7635-0309, Körpergräber des frühen Mittelalters, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert) und ca. 650 m nordwestlich des Geltungsbereiches (D-1-7635-0310, Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Haimhausen und seines Vorgängerbaus („Lusthaus“) mit ehem. „Altem Schloss“, Wirtschaftshof und barocken Garten- und Weiheranlagen, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert).

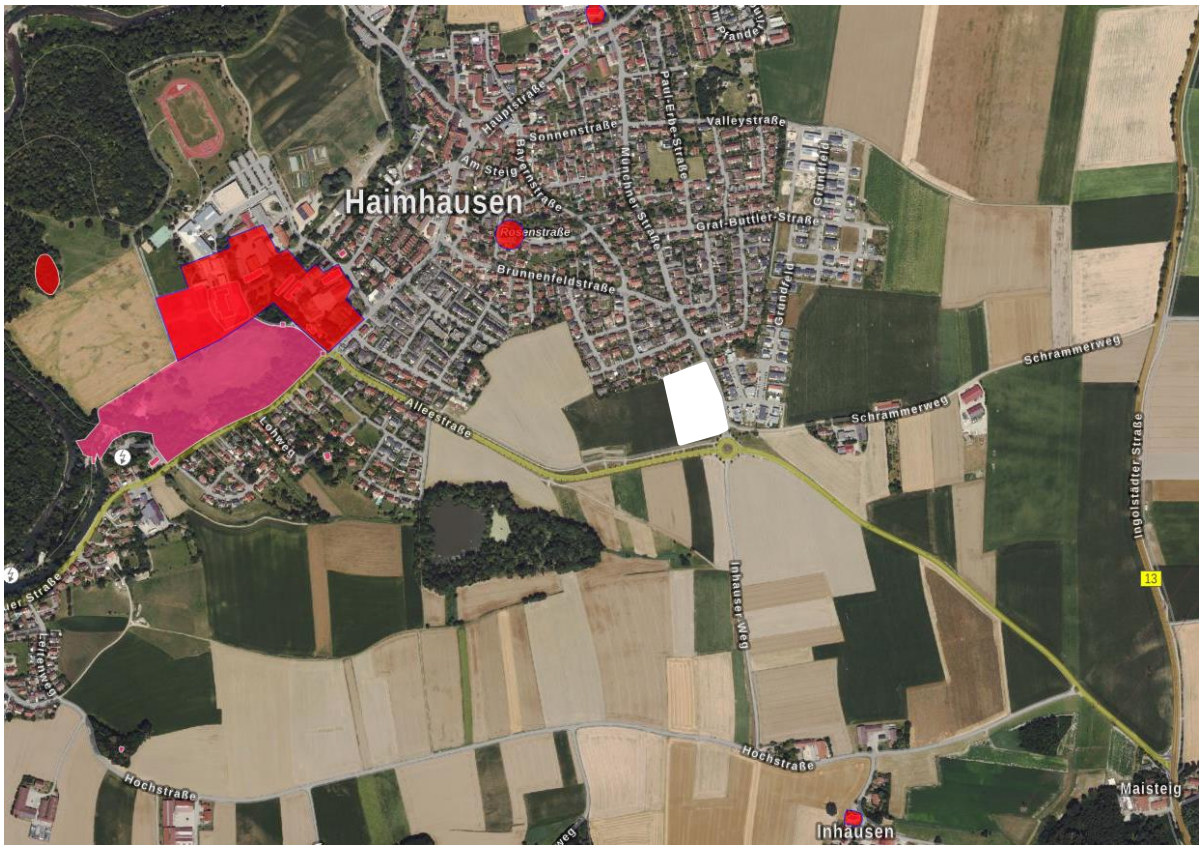

Abbildung 3: Lage von Bodendenkmälern im Umfeld des Geltungsbereiches (weiße Markierung). Quelle: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die

qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begleitet. Weitere Informationen sind bei der zuständigen Behörde zu erfragen.

A.5 Änderung des Flächennutzungsplanes

A.5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungsfläche mit einer Gesamtfläche von ungefähr 1,37 ha umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 196, 196/1, 197, 197/2, 200, 200/5, 1022 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 200/2, 200/3 und 244/20, jeweils Gemarkung Haimhausen.

A.5.2 Nutzungsänderung

Die wesentliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Darstellung einer Sonderbaufläche sowie von Wohn- und Mischbauflächen anstelle einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Im Bereich der geplanten Linksabbiegerspur und Gehwegen auf der Münchner Straße wird die Verkehrsfläche erweitert.

A.5.3 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Wohnbaufläche	3.985 m²	29 %
Mischbaufläche	1.789 m²	13 %
Sonderbaufläche	5.744 m²	42 %
Verkehrsflächen	2.159 m²	16 %
Fläche gesamt	**13.677 m²**	**100 %**

A.6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und der damit einhergehenden Bebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

A.6.1 Boden und Wasser

Durch die Bebauung im Plangebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Infolgedessen entsteht ein Verlust von Bodenfunktionen und eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Diese Auswirkungen sind in Kapitel B Umweltbericht ausführlich dargestellt und im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung ausgeglichen.

A.6.2 Verkehr und Lärm

Infolge der Bebauung des Änderungsbereichs kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die Auswirkungen auf den Verkehr können aufgrund der Größe des Baugebietes und der guten verkehrlichen Anbindung als geringfügig eingestuft werden, insbesondere im Kontext der Errichtung des südlich geplanten Lebensmittelmarktes. Der Änderungsbereich wird über eine gemeinsame Zufahrt von der Münchner Straße aus erschlossen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Münchner Straße zu gewährleisten, wird eine Linksabbiegerspur ausgebildet und eine Erweiterung der bestehenden Gehwege ermöglicht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wurden zwei Lärmgutachten erstellt. Da die Untersuchung Überschreitungen der lärmrelevanten Orientierungs- bzw. Grenzwerte an der Münchner Straße ergab, sind in den Bebauungsplänen Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. Dies betrifft im Sondergebiet unter anderem die Einhausung der Anlieferungszone und eine Einschränkung der Anlieferungszeiten im Rahmen des Durchführungsvertrages. Im Bereich der Wohn- und Mischbaufläche werden Festsetzungen zur Dimensionierung von Außenbauteilen zur Einhaltung erforderlicher Schalldämm-Maße und schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer in definierten Bereichen festgesetzt.

A.6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbot

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Freien Strecke der St 2339 im Abschnitt 250 Station 6, 550 ein. Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG für bauliche Anlagen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Im Zusammenhang mit der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung hat das Staatliche Bauamt Freising einer Reduktion der Bauverbotszone von 20 m auf 15 m zum Fahrbahnrand der St 2339 zugestimmt. Die entsprechend reduzierte Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Staatsstraße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Freising – Servicestelle München (Sachgebiet S15) vorzunehmen.

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu Staatsstraße 2339 sind nicht zulässig.

Sichtflächen

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune wie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über der Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und

Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, wenn die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

In der Gemeinde Haimhausen besteht aufgrund ihrer Lage in direkter Nähe zu München eine anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Mischbauland sowie die Nachfrage nach Nahversorgung. Die verfügbaren Reserven aus bestehenden Bebauungsplänen und Baulücken reichen nicht aus, um die bestehende und zukünftige Nachfrage zu decken.

Die Gemeinde verfolgt weiterhin das Ziel, das Einzelhandelsangebot und die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu sichern und weiterzuentwickeln. Anlass sind die aktuellen Bestrebungen eines Projektentwicklers, auf einem unbebauten Grundstück an der Münchner Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Dafür wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Das geplante Baugebiet liegt weder im Innenbereich nach § 34 BauGB noch im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für das Baugebiet besteht somit derzeit kein Baurecht; die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für dessen Realisierung erforderlich.

Es kommt zu einer Flächennutzungsplanänderung mit einer Gesamtfläche von ca. 1,37 ha, hierbei wird ein Sondergebiet sowie Wohn- bzw. Mischbauflächen mit Verkehrsflächen anstelle von landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgewiesen.

Hierzu wird der Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ sowie der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ aufgestellt.

B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Ziel des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ ist es, die Nahversorgung in der Gemeinde Haimhausen zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zunächst die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie einer Bäckerei mit Café im Gemeindegebiet ermöglicht werden.

Ziel des Bebauungsplanes „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“ ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Wohn- und Mischbauland. Dazu soll im Süden des Hauptortes Haimhausen auf einer derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehende Wohnbebauung neue Wohnbebauung sowie gemischte bauliche Nutzung entstehen. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Siedlungsgebiete weitergeführt und erweitert werden. Durch geeignete grünordnerische Festsetzungen soll das Plangebiet angemessen durchgrünt werden.

Zweck des Bebauungsplans ist es weiterhin, die Lücke zwischen dem derzeitigen Siedlungsrand im Norden und dem geplanten Lebensmittelmarkt im Süden des Plangebietes zu schließen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

B.1.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

B.1.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrelevanten Ziele der aufgeführten Fachgesetze, jeweils in der aktuellen Fassung, folgendermaßen berücksichtigt:

- BauGB
  insbesondere § 1 (Belange des Umweltschutzes), § 1a (Ergänzende Vorschriften des Umweltschutzes), § 2 Abs. 4 (Umweltprüfung) und § 2a i.V.m. Anlage 1 (Umweltbericht):
  - Prüfung der Auswirkungen auf Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7) durch vorliegenden Umweltbericht
  - Dokumentation möglicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie deren Vermeidung und Kompensation als Grundlage für die gemeindliche Abwägung
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich
- BNatSchG
  insb. § 14 i.V.m. § 15 (Eingriffsregelung), §§ 20-33 (Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft), § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (Artenschutz)
  sowie
  BayNatSchG
  insb. Art. 4 (Grünordnungspläne), Art. 16 (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), Art. 19 (Biotopverbund, Arten- und Biotopschutzprogramm) und Art. 23 (Gesetzlich geschützte Biotope):
  - Darstellung/Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich und Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
  - konfliktarmer Standort, da hauptsächlich Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft von der Planung betroffen sind
  - Flächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit werden nicht in Anspruch genommen
  - Es sind bei der Umsetzung der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.
  - Keine Betroffenheit geschützter Landschaftsbestandteile und gesetzlich geschützter Biotope durch die Planung
- BImSchG
  insb. i.V.m. der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 (Lärmimmissionen):
  - Wahl eines konfliktarmen Standortes, in ausreichender Entfernung zu größeren Straßen oder Anlagen, die Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und

ähnliche Umwelteinwirkungen emittieren oder Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe verursachen

- BBodSchG
  insb. §§ 4-10 (Grundsätze und Pflichten zur Vermeidung schädlicher Bodenverunreinigungen):
  - Vermeidungsmaßnahmen, um schädliche Bodenveränderungen zu minimieren, z.B. Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und Gehölzpflanzungen
- WHG
  insb. Abschnitt 4 „Bewirtschaftung des Grundwassers“ (Entwässerung/Niederschlagswasserbeseitigung)
  sowie
  Bayerisches Wassergesetz:
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Oberflächengewässer betroffen sind oder direkt beeinträchtigt werden können
  - Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften, insb. des Grundwassers, zu minimieren; z.B. Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht und Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- BayDschG:
  - Wahl eines Standortes, an dem keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen sind
  - Hinweis auf Vorgehensweise beim Auffinden von Denkmälern

B.1.2.2 Natura-2000-Gebiete

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

B.1.2.3 Weitere Schutzgebiete

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie gesetzlich geschützte und/oder amtlich kartierte Biotope befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Die nächstgelegenen, amtlich kartierten Biotope liegen ca. 250 m südwestlich des Plangebietes im Umfeld des Klarlweihers.

B.1.2.4 Landesentwicklungsprogramm/Regionalplan München

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans München sind ausführlich in der städtebaulichen Begründung (siehe Kap.A.4.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Haimhausen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da sich die Bebauungspläne mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, Mischgebietes und Sondergebietes nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln lässt, ist dessen Änderung erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

B.1.2.6 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach dem ABSP des Landkreises Dachau innerhalb der naturräumlichen Einheit „Donau-Isar-Hügelland“ (062-A). Es liegt außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.

B.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes

B.2.1 Schutzgut Fläche

Die Bundesregierung hat im Jahr 2016 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ festgelegt, dass die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag begrenzt werden soll.

Nach Angaben des Bay. Umweltministeriums beträgt der aktuelle Flächenverbrauch in Bayern 10 ha pro Tag (2019) oder etwa 3 m² pro Einwohner und Jahr. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsflächen verläuft damit deutlich dynamischer als die Einwohnerentwicklung.

Die Fläche der Gemeinde Haimhausen beträgt etwa 2.693 ha, davon sind etwa 10,7 % (289 ha) Siedlung- und Verkehrsfläche, die sich untergliedern in Wohnbaufläche mit 92 ha, Industrie- und Gewerbefläche mit 19 ha und Verkehrsfläche mit 92 ha (BayLfSt, Statistik kommunal).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,37 ha. Derzeit sind im Planungsgebiet keine Versiegelungen vorhanden, da es sich um land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.

Bezüglich der Funktion und Wertigkeit der Fläche für die einzelnen Schutzgüter siehe nachfolgende Kapitel.

B.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet ist geprägt durch eine derzeitige Ackernutzung. Es verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, welche durch die anthropogene Nutzung stark geprägt ist.

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil des überörtlichen Biotopverbundsystems des Regionalplans München, zu dem die Biotopverbundachsen „Ampertal“ nordwestlich und „Moosach-Freisinger Moos“ südöstlich gehören.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen liegen derzeit keine detaillierten faunistischen Hinweise vor.

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen typischer, heimischer Tiere der Feldflur wahrscheinlich. Dazu zählen beispielsweise Rehe, Füchse, verschiedene Greifvögel und Marderarten, Ringeltauben, Krähen sowie Feld- und Wühlmäuse. Das Vorkommen seltener Arten, wie z.B. dem Feldhasen sowie Feldlerchen, ist nicht völlig ausgeschlossen.

Durch die Nähe zur bestehenden Staatsstraße und den Siedlungsgebieten bestehen Vorbelastungen für das Schutzgut. Aufgrund der Verkehrsstraßen kommt es zu Störungen in Form von Lärm, Vibrationen und Schadstoffeinträgen, die sich auf die Tier- und Pflanzenwelt im Vorhabenraum auswirken können. Zudem wird die Flora und Fauna im Planungsgebiet durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der geologischen Einheit Hangendserie, Sand. Als Bodentyp herrscht im Planungsgebiet „Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)“(48a) vor.

Der Boden ist durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Beispielsweise führt das Befahren mit schwerem Gerät zu Verdichtungen. Auch der Einsatz von Dünger und Pestiziden wirkt sich auf den Bodenhaushalt aus. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die intensive Bewirtschaftung teilweise eingeschränkt sind.

Weiterhin kommt es zu Schadstoffemissionen (Reifenabrieb, Streusalz, etc.) durch den Verkehr auf der benachbart befindlichen St2339 und die Münchner Straße, die in das Planungsgebiet eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich weder Fließ- noch Stillgewässer. In der allgemeinen Baugrunduntersuchung des Büros Krauss & Coll. Geoconsult GmbH Co. KG (2001) wurden Grundwasserstände zwischen 4,80 und 6,10 unter GOK gemessen.

Durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung kann es zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Von den umliegenden Straßen kann das im Winter verteilte Streusalz z. B. über Sprühnebel in den Vorhabenraum eingetragen werden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Planungsraumes ist dieser für die Kalt- und Frischluftproduktion kaum von Bedeutung. Über den großen, vegetationsbedeckten Ackerflächen kann sich zwar Kaltluft bilden, diese kann jedoch aufgrund der geringen Geländeneigung nicht in thermisch belastete Siedlungsgebiete abfließen. Für die Frischluftproduktion spielen die Ackerflächen im Vorhabenraum kaum eine Rolle.

Eine Vorbelastung besteht durch den temporären Eintrag von Staub sowie Dünge- und Pflanzenschutzmitteln im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung. Durch die Nähe zur St2339 sind lufthygienische Vorbelastungen im Planungsgebiet vorhanden.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Freifläche innerhalb des Vorhabenraums wird durch keine landschaftlich reizvollen Strukturen wie Bäume oder Hecken bereichert. Die Ackerfläche wirkt landschaftlich ausgeräumt.

Entlang der St2339 befindet sich eine Allee, die ortsbildprägend ist. Diese befindet sich außerhalb des Vorhabengebiets.

Die Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch die angrenzende Bebauung im Norden und Osten. Eine Vorbelastung besteht durch die St2339, welche südlich am Plangebiet vorbeiführt.

Das Planungsgebiet ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In diesem Schutzgut werden verschiedene Aspekte zusammengefasst:

- Objekte mit Bedeutung für das kulturelle Erbe,
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft,
- sonstige Sachgüter (z. B. Jagd).

Als Kulturgüter werden nach § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (DSchG) denkmalgeschützte bauliche Anlagen, Grünanlagen und Wasseranlagen behandelt. Gemäß § 6 DSchG sind nicht nur die Anlagen selbst geschützt, sondern auch die Umgebung bzw. deren Wirkungsraum stehen unter besonderen Schutz. Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen werden entsprechend ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung bewertet. Für die Untersuchungen wurden neben eigenen Beobachtungen die Daten des Landesamts für Denkmalpflege verwendet.

Es befinden sich keine Baudenkmäler im Bereich des Plangebietes. Außerdem sind keine Bodendenkmäler bekannt, der Geltungsbereich gilt jedoch als Verdachtsfläche für Bodendenkmäler.

Für den Geltungsbereich gibt die Bodenschätzung eine Bodenzahl von 53 und eine Ackerzahl von 52 an. Die Zustandsstufe liegt bei 3. Dies entspricht dem durchschnittlichen Wert der Ackerflächen in Haimhausen.

Die Flächen weisen voraussichtlich mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf.

B.2.8 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Für die landschaftsbezogene Erholung sind der Vorhabenraum selbst sowie das Umfeld nicht geeignet. Entlang der St2339 befindet sich ein Fuß- und Radweg, welcher aufgrund der Lage bereits vorbelastet ist.

Der Vorhabenraum ist für das Schutzgut von geringer Bedeutung.

B.2.9 Wechselwirkungen

Soweit relevant sind die Wechselwirkungen bereits in den obigen Kapiteln bei den jeweiligen Schutzgütern im Zuge der Bewertung der jeweiligen schutzgutspezifischen Funktionen beschrieben.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

B.3.1 Wirkfaktoren

Mit dem geplanten Vorhaben gehen während der Bau- und Betriebsphase Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i einher. Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten
- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels
- eingesetzte Techniken und Stoffe

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise möglich ist.

B.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Auf den insgesamt 1,37 ha der Flächennutzungsplanänderung werden voraussichtlich 10 Häuser sowie ein Lebensmitteleinzelhandel ermöglicht. Es kommt zu großflächigen Versiegelungen.

Die Flächenversiegelung verursacht verschiedene Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die in den nachfolgenden Kapiteln beim jeweiligen Schutzgut erläutert werden.

B.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der Planung geht die Vegetation in den künftig überbauten Bereichen vollständig verloren. Der Verlust der vorhandenen Lebensräume durch die Nutzung als Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet mit Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel wird im Zuge der Kompensationsmaßnahmen auf externer Fläche ausgeglichen.

Durch die Bebauung werden bisherige Habitatstrukturen beseitigt. Die vorkommenden Arten finden jedoch in der Umgebung Ersatzlebensräume.

Bau- und betriebsbedingt kann es zum Funktionsverlust oder -beeinträchtigungen von Tierlebensräumen im näheren Umfeld kommen, da Lärm und optische Störeffekte auf die Fauna einwirken. Außerdem können Erholungssuchende und freilaufende/jagende Haustiere die Wildtiere in der Umgebung des Wohngebietes stören. Zudem kann sich die Straßen-/Gebäudebeleuchtung auf die Tierwelt, wie beispielsweise nachtaktive Fluginsekten und Vögel, auswirken.

Die Durchgrünung des Gebietes bewirkt eine Minderung der Eingriffe für das Schutzgut.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände der Realisierung der Planung entgegenstehen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen bis mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Zuge der Planrealisierung wird gewachsener, belebter Boden in Anspruch genommen, der in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar ist. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4, 0,6 und 0,85 laut verbindlicher Bauleitplanungen ist der Versiegelungsgrad insgesamt als hoch anzusprechen. Die beanspruchten Böden sind durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen überprägt.

Während der Bauphase kann es zu zusätzlichen Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung kommen. Durch die Versiegelung und Überformung der für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und der baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich Leistungseinbußen für den Naturhaushalt gegeben.

Werden bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichen Maßnahmen Boden- und Untergrundverunreinigungen angetroffen, die gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosiv oder brennbar sind, so sind diese unverzüglich der zuständigen Unteren Abfallwirtschaftsbehörde anzuzeigen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche verringert die Filtermöglichkeit des Oberflächenwassers durch die bewachsene Bodenschicht und hat somit negative Auswirkungen für das Schutzgut Wasser. Die Versiegelung der Flächen im Baugebiet führt außerdem zu einer Reduzierung des Regenrückhaltes in der Landschaft sowie einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung.

Entsprechend der Festsetzungen der Grünordnung der verbindlichen Bauleitplanung ist unverschmutztes Niederschlagswasser innerhalb des Planungsgebietes über die belebte Bodenschicht zu versickern, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Über den künftig versiegelten Bereichen kommt es zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und dementsprechend zu Auswirkungen auf das Mikroklima.

Während der Bauarbeiten ist mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und den Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Da es sich um keine für die Kalt- und Frischluftentstehung oder den Luftabfluss relevanten Bereiche handelt, sind weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut nicht zu erwarten.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut.

B.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird einen Teilbereich des Ortsrandes von Haimhausen bilden. Der bisherige Ortsrand ist durch Hausgärten und Wohnhäuser geprägt. Künftig wird der neu entstehende Einzelhandelbetrieb den Anblick der Ortschaft von der Landschaft aus kennzeichnen, wobei die Einsehbarkeit durch Eingrünung eingeschränkt wird. Da die Bebauung nicht in Gebiete eingreift, die für das Landschaftserleben von wesentlicher Bedeutung sind, kommt es nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut, auch wenn es durch die Ausweitung der bebauten Ortslage zu einer deutlichen Veränderung des Landschaftsbildes kommt.

Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass das Sondergebiet sowie die Wohn- und Mischbauflächen eine angemessene und landschaftsverträgliche Durchgrünung erfahren (Pflanzung standortgerechter Bäume, Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen).

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Möglicherweise werden von der Planung Kulturgüter oder sonstige wertvolle Sachgüter betroffen sein. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren zu beantragen und einzuholen. (Art 7 Abs. 1 BayDSchG).

Durch den Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf Sachgüter.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem Eingriff in das Schutzgut.

B.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches können vorübergehende Lärm- und Immissionsbelastungen durch den Maschinen- und Geräteeinsatz bzw. durch temporären, zusätzlichen Verkehr auftreten.

Durch die Planung bedingte, als verträglich geltende Lärmemissionen werden durch erhöhten An- und Abfahrtsverkehr auftreten. Das vermehrte Verkehrsaufkommen verursacht außerdem Luftschadstoffemissionen.

Die Planung führt voraussichtlich zu einem mittleren Eingriff in das Schutzgut.

B.3.10 Wechselwirkungen

Den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft stellt die hohe Bodenversiegelung dar, die sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander auswirkt.

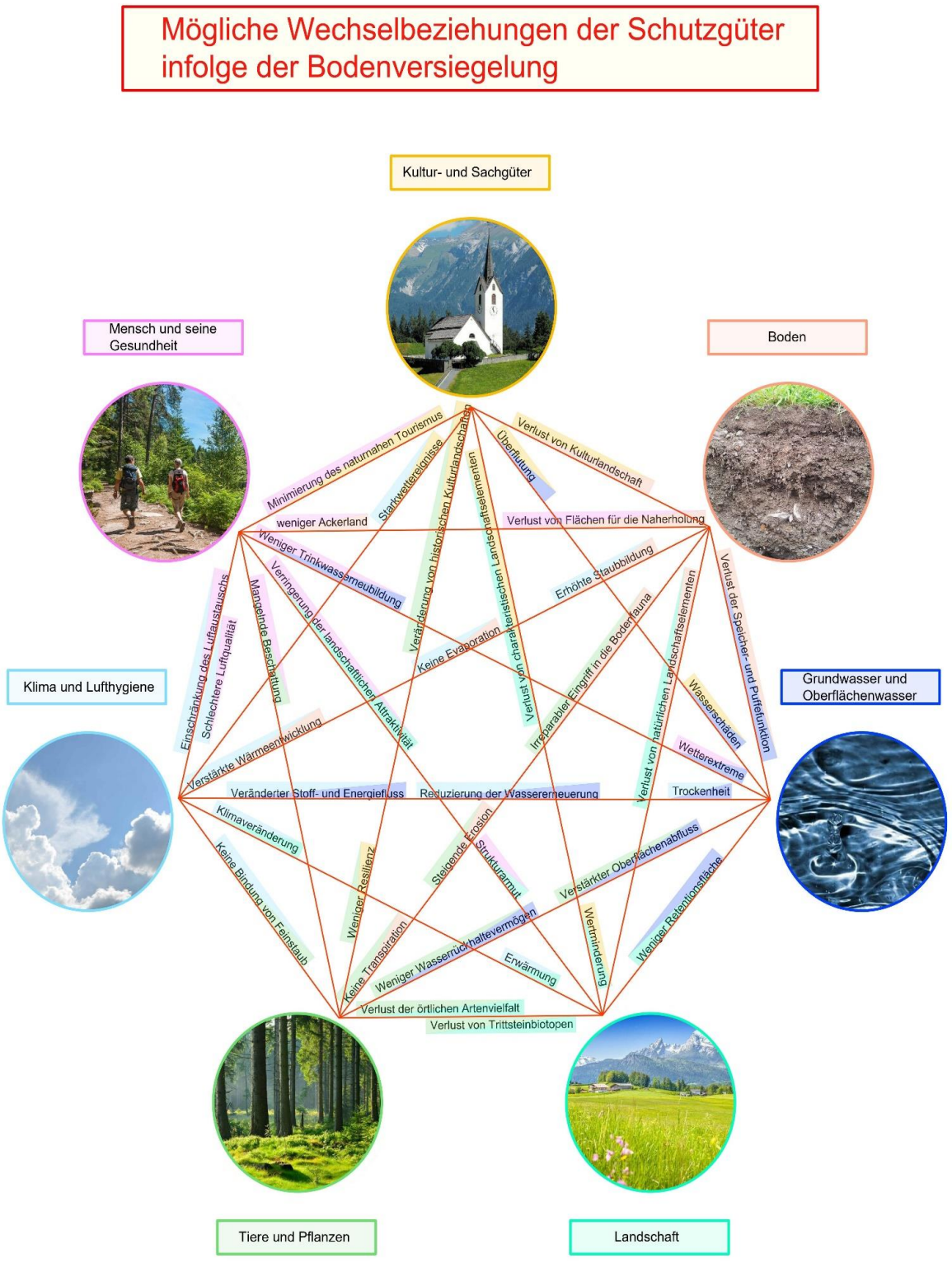

Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

B.3.11 Belange des technischen Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen sind durch die Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen zu minimieren.

Eine geringfügige Erhöhung von Luftschadstoffemissionen durch den Kfz-Verkehr lässt sich nicht vermeiden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Abfälle sind sowohl während der Bauphase als auch im laufenden Betrieb sachgerecht zu entsorgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser wird soweit möglich vor Ort versickert. Schmutzwässer werden der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

B.3.12 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenbereiche oder Wassersensibler Bereiche. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, entsteht keine wachsende Anfälligkeit hinsichtlich der Gefahr von Hochwasser in Siedlungsgebieten. Die Gemeinde Haimhausen verfügt über ein Sturzflutrisikomanagement, im Rahmen dessen gefährdete Bereiche innerhalb des Gemeindegebiets identifiziert und erforderlich Maßnahmendefiniert werden. Das Plangebiet ist nicht/nur geringfügig durch Sturzfluten gefährdet.

Das Gemeindegebiet von Haimhausen gehört zu keiner Erdbebenzone[1], d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

B.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es liegen keine Kenntnisse darüber vor, ob die Planung in Kumulierung mit benachbarten Vorhaben, auch hinsichtlich von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz, zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen könnte.

B.4 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung

Würde die Planung nicht durchgeführt werden, ist die Fortführung der bisherigen Nutzungen am wahrscheinlichsten. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde sich wie bisher auf die Schutzgüter auswirken.

Bei dauerhafter Nutzungsaufgabe würde sich wahrscheinlich nach dem Ablauf verschiedener Sukzessionsstadien als Klimaxgesellschaft ein geschlossener (Buchen-)Wald entwickeln. Entsprechend der Potenziellen Natürlichen Vegetation ist ohne direkte und indirekte Eingriffe des Menschen die Entwicklung eines Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im

[1] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/ [Zugriff: 01.03.21]

Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald oder eines Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald wahrscheinlich.

Wird die Planung nicht realisiert, müsste für das Sondergebiet ein anderer Standort gefunden werden. Eine Inanspruchnahme einer alternativen Fläche kann je nach Beschaffenheit des Alternativstandortes zu geringeren, aber auch höheren Auswirkungen auf die Landschaft und den Naturhaushalt führen.

B.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

B.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung

Eine grundsätzliche Minimierung des Eingriffes erfolgt durch die Standortwahl des Baugebietes im Anschluss an das bestehende Baugebiet und die Münchner Straße. Das Gebiet kann gut erschlossen werden.

In der folgenden Tabelle werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die bereits in den vorhergehenden Kapiteln genannt wurden, zusammengefasst.

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Fläche	▪ sparsamer Gebrauch der Fläche durch verdichtete und somit flächensparende Bauweise
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen ▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft
Boden	▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein Minimum ▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen ▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung ▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Entwässerung im Trenn-System ▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge ▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Luft / Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten
Landschaft	▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebiete
Kultur- / Sachgüter	▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets ▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen

B.5.2 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Prüfung sieht keine Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität vor.

B.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Flächenverfügbarkeit ist eine alternative Standortwahl nicht möglich. Zudem ist die Ortsrandlage für den Lebensmitteleinzelhandel gut geeignet.

B.7 Zusätzliche Angaben

B.7.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter.

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen
Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt	▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten, ▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden	▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen ▪ Baugrundeignung ▪ Versiegelungsgrad ▪ Vorhandensein von Altlasten ▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung ▪ Schadstoffeinträge
Luft / Klima	▪ Emissionen, Luftqualität ▪ Frischluftzufuhr und -transport, ▪ Kaltluftproduktion und -transport ▪ Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, ▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- / Sachgüter	▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung	▪ Lärm- und Geruchsemissionen ▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen ▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

B.7.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine Schwierigkeiten.

B.7.3 Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Es ist Aufgabe der Gemeinde Haimhausen, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Die Ausführung bzw. Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollte von der Gemeinde Haimhausen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Gebäude bzw. Einrichtungen geprüft werden. Das Monitoring zur Entwicklung der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme soll mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

B.7.4 Referenzliste mit Quellen

Für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen als Daten- und Informationsgrundlage verwendet:

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

Umweltbelang	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	▪ Ortseinsicht am 14.04.2022 ▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.03.2022] ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). *http://fisnat.bayern.de/finweb/* [Zugriff: 01.03.2022] ▪ artenschutzrechtliche Prüfung
Boden	▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 01.03.2022]
Wasser	▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.03.2022] ▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. *http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de* [Zugriff: 01.03.2022]
Luft / Klima	▪ Ortseinsicht am 14.04.2022

	▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Topographische Karte. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=tk&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 01.03.2022]
Mensch und seine Gesundheit	▪ Ortseinsicht am 14.04.2022 ▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.03.2022] ▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122*. [Zugriff: 01.03.2022]
Landschaft	▪ Ortseinsicht am 14.04.2022 ▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis* [Zugriff: 01.03.2022]
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LDBV (2021): BayernAtlas Thema Planen und Bauen. *https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122* [Zugriff: 01.03.2022]
sonstige Quellen	▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden. *https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ* [Zugriff: 01.03.2022] ▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. *https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/* [Zugriff: 01.03.2022] ▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag) ▪ SSYMANK, 1994: Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz: Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die FFH-Richtlinie der EU.- Natur und Landschaft 69 (Heft 9): 395-406

B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zur 17. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Haimhausen beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen sind insgesamt als mittel zu bewerten.

Die Bodenversiegelung stellt den größten Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft dar, sie wirkt sich nicht nur auf die Schutzgüter, sondern auch auf deren Wechselbeziehungen zueinander aus. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen minimiert. Die Auswirkungen auf die Verdachtsfälle

von Bodendenkmälern, können bei einer sachgemäßen Durchführung nach §7 Abs. 1 BayDSchG geringgehalten werden.

Insgesamt nimmt der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebietes deutlich zu. Die erforderlichen Erdbewegungen sind als mittel einzustufen. Die neu geschaffenen Pflanzungen und die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland, ergänzt durch weitere Pflanzungen, können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des Wohn-, Misch- und Sondergebiets inkl. Verkehrsflächen auf die einzelnen Schutzgüter ausgleichen.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.07.2022 (GVBl. S. 374)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)

D Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 - Strukturkarte (2018) o. Maßstab 6

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „München" Karte 1 Raumstruktur (2019) o. Maßstab 9

Abbildung 3: Lage von Bodendenkmälern im Umfeld des Geltungsbereiches (weiße Markierung). Quelle: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 13

Abbildung 4: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen 27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich 14

Tabelle 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen 29

Tabelle 3: Prüffaktoren für die Schutzgüter....30

Tabelle 4: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen 31

E Verzeichnis der Anlagen

- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde 85778 Haimhausen, BBE Handelsberatung GmbH vom 31.03.2022
- Baulandbedarfsermittlung zur Bauleitplanung der Gemeinde Haimhausen, 01.03.2023