



**Gemeinde Haimhausen**  
**Landkreis Dachau**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf vom 20.07.2023**

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

Hauptstr. 15  
85778 Haimhausen

**Planverfasser:** **TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Peter Markert, Stadtplaner und 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 Entwurf vom 20.07.2023**

Nürnberg, \_\_\_\_\_  
**TB | MARKERT**

Haimhausen, \_\_\_\_\_  
**Gemeinde Haimhausen**

---

Matthias Fleischhauer

---

1. Bürgermeister Peter Felbermeier

## Inhaltsverzeichnis

|            |                                                                     |           |
|------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b>   | <b>Begründung</b>                                                   | <b>6</b>  |
| <b>A.1</b> | <b>Anlass und Erfordernis</b>                                       | <b>6</b>  |
| <b>A.2</b> | <b>Ziele und Zwecke</b>                                             | <b>6</b>  |
| <b>A.3</b> | <b>Verfahren</b>                                                    | <b>6</b>  |
| <b>A.4</b> | <b>Ausgangssituation</b>                                            | <b>6</b>  |
| A.4.1      | Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile                         | 6         |
| A.4.2      | Städtebauliche Bestandsanalyse                                      | 6         |
| <b>A.5</b> | <b>Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen</b>                 | <b>7</b>  |
| A.5.1      | Übergeordnete Planungen                                             | 7         |
| A.5.2      | Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan                             | 11        |
| A.5.3      | Naturschutzrecht                                                    | 11        |
| A.5.4      | Artenschutzrechtliche Prüfung                                       | 11        |
| A.5.5      | Wasserhaushalt                                                      | 16        |
| A.5.6      | Immissionsschutz                                                    | 16        |
| A.5.7      | Denkmalschutz                                                       | 16        |
| A.5.8      | Bauverbotszone und Sichtflächen                                     | 18        |
| <b>A.6</b> | <b>Planinhalt</b>                                                   | <b>18</b> |
| A.6.1      | Räumlicher Geltungsbereich                                          | 18        |
| A.6.2      | Art der baulichen Nutzung                                           | 18        |
| A.6.3      | Maß der baulichen Nutzung                                           | 19        |
| A.6.4      | Überbaubare Grundstücksflächen                                      | 19        |
| A.6.5      | Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO | 20        |
| A.6.6      | Stellplätze                                                         | 21        |
| A.6.7      | Immissionsschutz                                                    | 21        |
| A.6.8      | Denkmalschutz                                                       | 24        |
| A.6.9      | Grünordnung                                                         | 25        |
| A.6.10     | Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe                    | 27        |
| A.6.11     | Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen                            | 29        |
| A.6.12     | Erschließung, Ver- und Entsorgung                                   | 30        |
| A.6.13     | Flächenbilanz                                                       | 32        |
| <b>A.7</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>                         | <b>32</b> |
| A.7.1      | Boden und Wasser                                                    | 33        |
| A.7.2      | Verkehr und Lärm                                                    | 33        |
| <b>B</b>   | <b>Umweltbericht</b>                                                | <b>34</b> |
| <b>B.1</b> | <b>Einleitung</b>                                                   | <b>34</b> |

|            |                                                                                                                    |           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| B.1.1      | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans                                                           | 34        |
| B.1.2      | Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung            | 34        |
| <b>B.2</b> | <b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Bestandes</b>                                                        | <b>37</b> |
| B.2.1      | Schutzgut Fläche                                                                                                   | 37        |
| B.2.2      | Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt                                                                    | 37        |
| B.2.3      | Schutzgut Boden                                                                                                    | 38        |
| B.2.4      | Schutzgut Wasser                                                                                                   | 38        |
| B.2.5      | Schutzgut Luft und Klima                                                                                           | 38        |
| B.2.6      | Schutzgut Landschaft                                                                                               | 39        |
| B.2.7      | Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter                                                                  | 39        |
| B.2.8      | Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung                                                                           | 39        |
| B.2.9      | Wechselwirkungen                                                                                                   | 40        |
| <b>B.3</b> | <b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>                               | <b>40</b> |
| B.3.1      | Wirkfaktoren                                                                                                       | 40        |
| B.3.2      | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche                                                                              | 40        |
| B.3.3      | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt                                               | 41        |
| B.3.4      | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden                                                                               | 41        |
| B.3.5      | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser                                                                              | 41        |
| B.3.6      | Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima                                                                      | 42        |
| B.3.7      | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft                                                                          | 42        |
| B.3.8      | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                      | 42        |
| B.3.9      | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit                                                         | 43        |
| B.3.10     | Wechselwirkungen                                                                                                   | 43        |
| B.3.11     | Belange des technischen Umweltschutzes                                                                             | 45        |
| B.3.12     | Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen                                                                 | 45        |
| B.3.13     | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete                                             | 46        |
| <b>B.4</b> | <b>Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung</b>                          | <b>46</b> |
| <b>B.5</b> | <b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> | <b>46</b> |
| B.5.1      | Maßnahmen zur Vermeidung/Verhinderung und Verringerung                                                             | 46        |
| B.5.2      | Ermittlung des Ausgleichsbedarfes                                                                                  | 47        |
| B.5.3      | Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen                                                                          | 47        |
| B.5.4      | Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen                                                                              | 48        |
| <b>B.6</b> | <b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>                                                                           | <b>48</b> |
| <b>B.7</b> | <b>Zusätzliche Angaben</b>                                                                                         | <b>48</b> |
| B.7.1      | Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren                                                          | 48        |

|            |                                                  |           |
|------------|--------------------------------------------------|-----------|
| B.7.2      | Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben | 49        |
| B.7.3      | Geplante Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)  | 49        |
| B.7.4      | Referenzliste mit Quellen                        | 49        |
| <b>B.8</b> | <b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>    | <b>50</b> |
| <b>C</b>   | <b>Rechtsgrundlagen</b>                          | <b>52</b> |
| <b>D</b>   | <b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis</b>       | <b>52</b> |
| <b>E</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen</b>                   | <b>53</b> |

---

## **A Begründung**

### **A.1 Anlass und Erfordernis**

Anlass des vorliegenden Bebauungsplans 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. Der Bebauungsplan ist 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 Planung 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.

### **A.3 Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Haimhausen hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 beschlossen den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich Begründung und Umweltbericht, dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und dem Vorhabenträger.

### **A.4 Ausgangssituation**

#### **A.4.1 Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteile**

Das Plangebiet 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.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und verläuft weitestgehend eben.

Erschlossen wird das Plangebiet im Norden durch eine Zufahrtsstraße von der östlich angrenzenden Münchner Straße.

## A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

### A.5.1 Übergeordnete Planungen

#### A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)

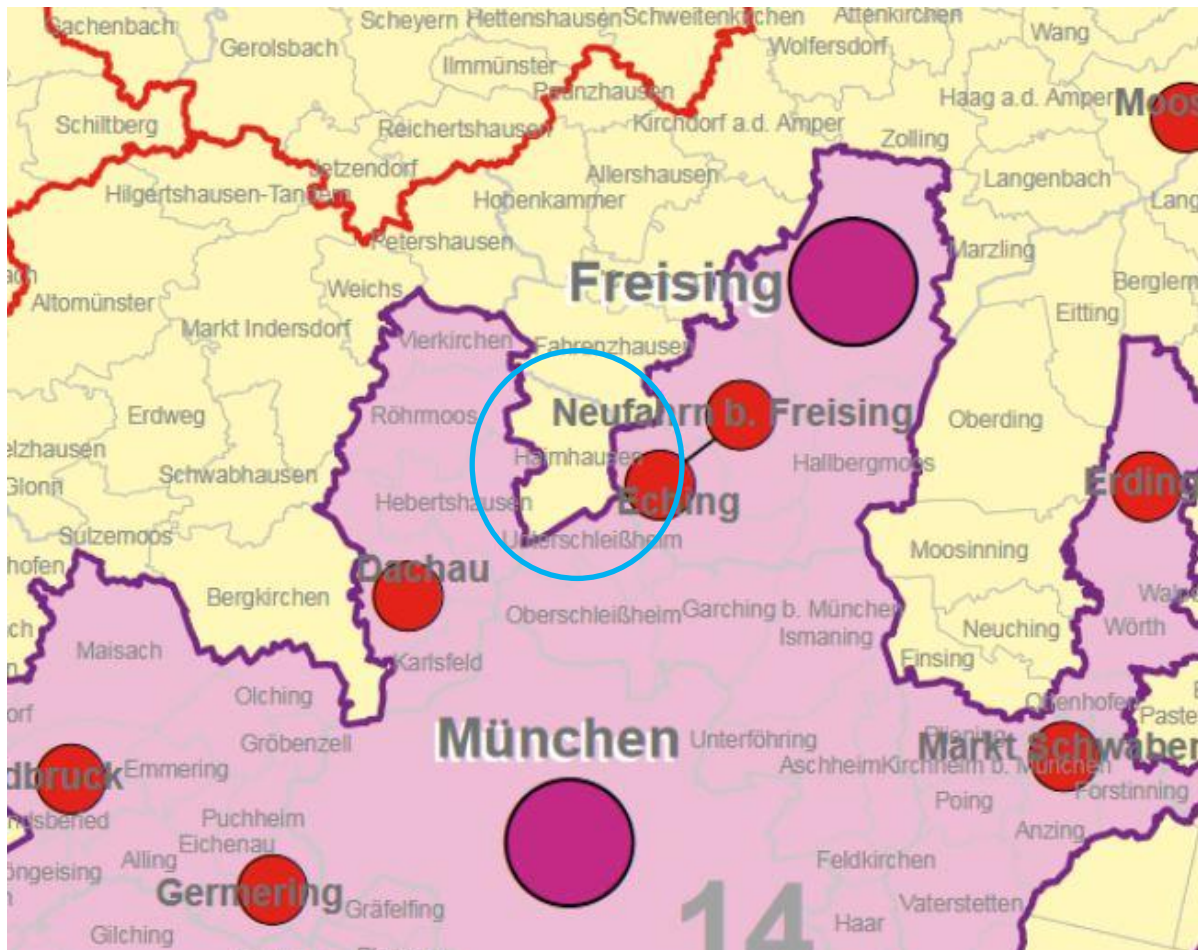


Abbildung 1: Ausschnitt Landesentwicklungsprogramm Bayern Anhang 2 - Strukturkarte (2018) o. Maßstab

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Teil des Allgemeinen ländlichen Raums, grenzt im Westen, Süden und 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 m<sup>2</sup> 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.5.1.2 Regionalplan München

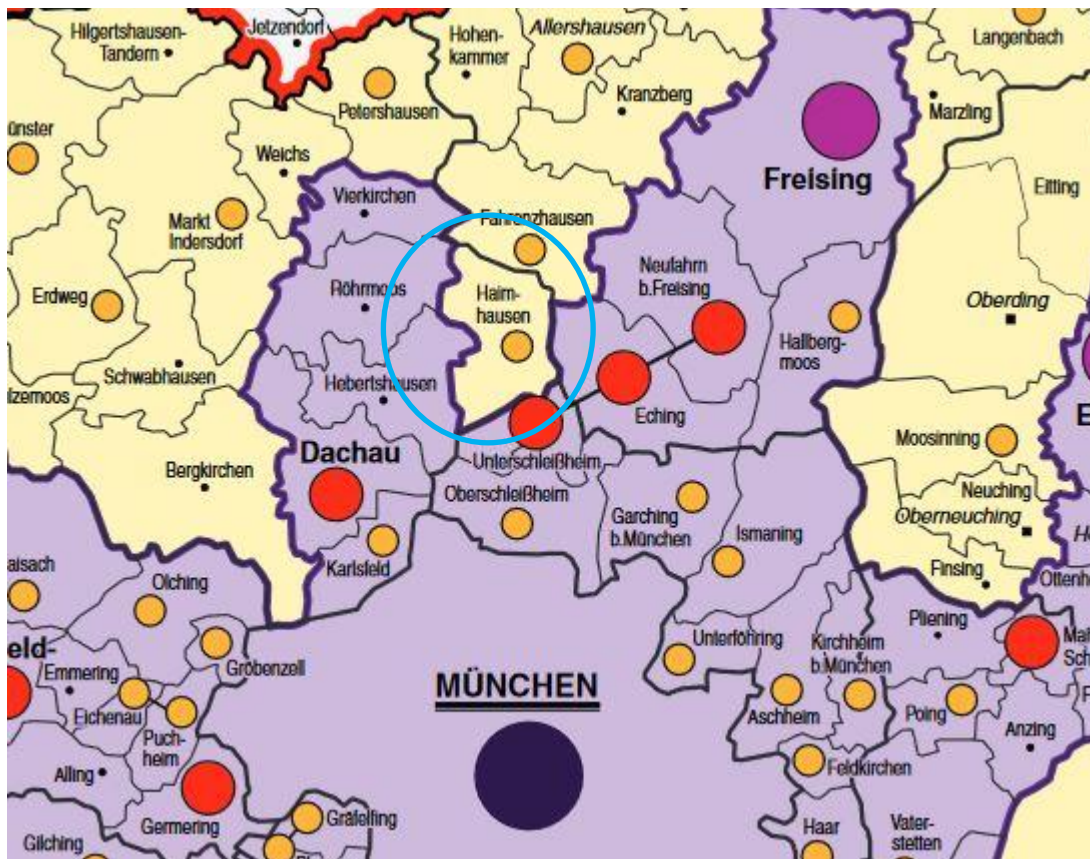


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „München“ Karte 1 Raumstruktur (2019) o. Maßstab

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).

Gemeinde Haimhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz", Entwurf vom 20.07.2023  
Begründung mit Umweltbericht

- 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.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **A.5.2 Baurecht, Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

#### **A.5.3 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 Klarlweiher.

#### **A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

#### **A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen**

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

#### **A.5.4.2 Datengrundlagen**

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Dachau Lebensraum Agrarlebensräume

#### **A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens**

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

##### **A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse**

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Baugebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel).

##### **A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Barrierewirkungen

##### **A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

Durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen bedingte Störungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

#### **A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten**

##### **A.5.4.4.1 Verbotstatbestände**

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

##### ***Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)***

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

##### ***Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)***

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten.

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

##### ***Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)***

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

##### **A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.

#### **A.5.4.4.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)**

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

#### **A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

**Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie** sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben kommt es auf einer stark befahrenen Straße zu einer Erhöhung unter 10% (siehe Immissionsgutachten).

##### **A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten**

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Ackerfläche des Planungsvorhabens sowie die Umgebung des Klarlweiher sind potenziell als Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Von den zu prüfenden Lurchen hat im Untersuchungsraum die Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet sind keine geeigneten Laichgewässer vorhanden. Der Klarlweiher als nächstgelegenes potentiell Laichgewässer liegt etwa 350 m entfernt und ist damit mit großer Wahrscheinlichkeit außerhalb des Aktionsradius der Knoblauchkröte. Dem intensiv genutzten Bebauungsplangebiet wird nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet bietet mit seinen landwirtschaftlichen Flächen und den Hausgärten im angrenzenden Wohngebiet grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen. Ferner könnten diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen, allerdings verliert die Fläche durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich, bzw. sind die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch, dass sie im Umfeld des Wirkraumes noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann in der Umgebung ausgeschlossen werden, da für diese Arten geeignete Lebensstätten nicht vorhanden sind. Eine direkte Betroffenheit von Gehölzbrütern wie Neuntöter oder Dorngrasmücke ist damit mit großer Sicherheit auszuschließen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden im Gebiet keine geeigneten Brutplätze bzw. sind ständigen Störungen durch Bewegungsunruhe und Verkehr ausgesetzt.

In ca. 200 m Entfernung östlich zum Vorhabenbereich ist ein Vorkommen der Schleiereule bekannt. Der Klarweiher ca. 350 m südwestlich des Plangebietes wird als Jagdrevier ebendieser vermutet. Die Bebauung des Vorhabengebietes hat auf das Jagdrevier der Schleiereule und dessen Erreichbarkeit angesichts der bestehenden offenen Landschaft zwischen der Stätte des Vorkommens und dem angenommenen Jagdrevier allerdings keine negativen Einflüsse.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche, Feldschwirl, Goldammer, Wiesenschafstelze, Rebhuhn, Wachtel, Baumpieper) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung auf der vorbeiführenden Staatsstraße bzw. der Münchner Straße unwahrscheinlich, da das Plangebiet zusätzlich durch die Kulissenwirkung der vorhandenen Bebauung als Habitat für Offenlandarten beeinträchtigt wird.

#### **A.5.4.6 Fazit**

Die Prüfung hat ergeben, dass durch das geplante Sondergebiet Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt sind.

#### **A.5.5 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Zudem liegt es außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

#### **A.5.6 Immissionsschutz**

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

#### **A.5.7 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler und Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht 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](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).

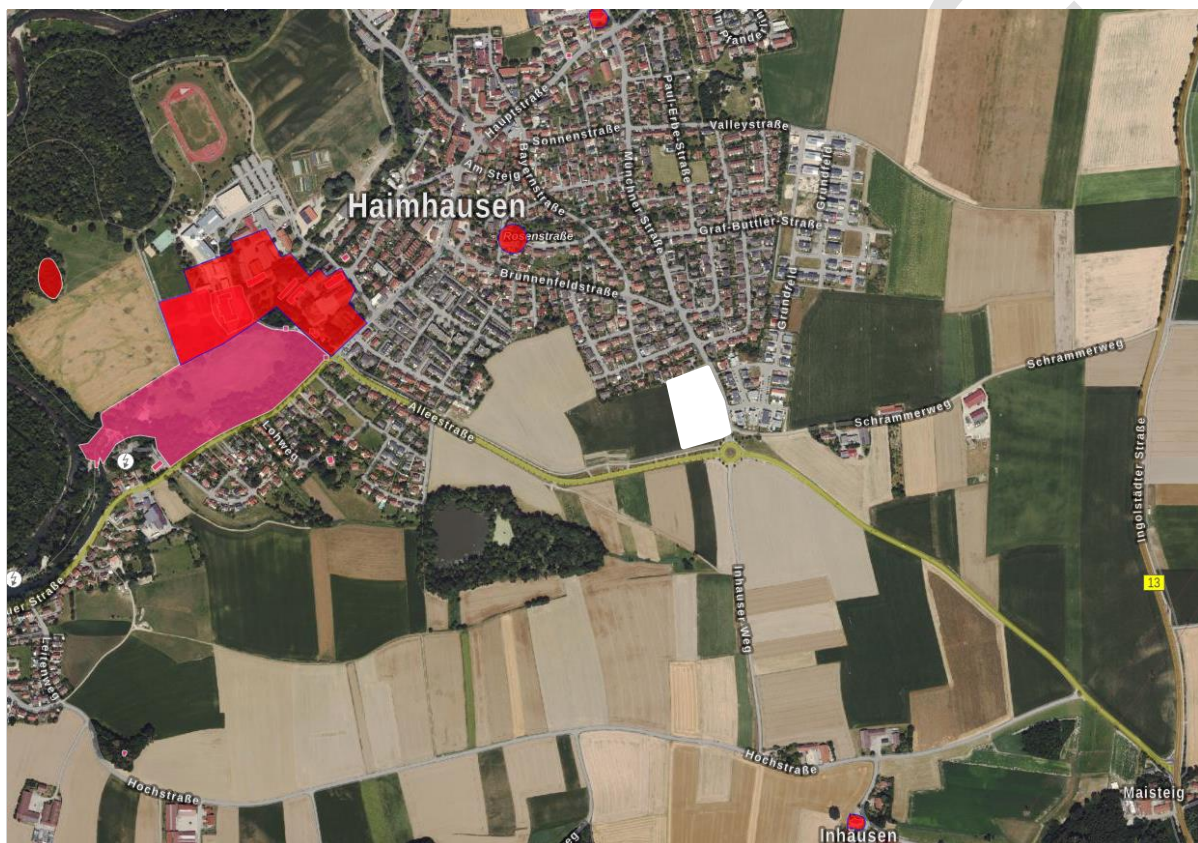


Abbildung 3: Lage von Bodendenkmälern im Umfeld des Geltungsbereiches (weiße Markierung). Quelle: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

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.5.8 Bauverbotszone und Sichtflächen**

### 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 Bauverbot für bauliche Anlagen im Abstand zum äußeren Rand der Fahrbahndecke.

Das Staatliche Bauamt Freising hat für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

## **A.6 Planinhalt**

Durch die Planung soll das Vorhaben zur Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit Backshop und Café ermöglicht werden. Aufgrund der geplanten erhöhten Versiegelung durch Gebäude und Stellplatzflächen werden Festsetzungen zur effizienten und klimabewussten Ausgestaltung getroffen.

### **A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit ca. 0,9 ha die Grundstücke Fl.-Nr. 200/3, 1022 und 244/20 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 196, 197, 200, 200/2, 200/5 und 196/1, jeweils Gemarkung Haimhausen.

### **A.6.2 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis

zu 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> zuzüglich Café-/Verzehrf Flächen.

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.

### **A.6.3 Maß der baulichen Nutzung**

In den Baugebieten beträgt die Grundflächenzahl 85 vom 100 (GRZ 0,85).

Innerhalb des durch Planzeichen gekennzeichneten Baufensters A dürfen Gebäude eine Höhe von 10 m, gemessen senkrecht an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 491,75 m ü. NHN, bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. bis zur Oberkante der Gebäude (OK), nicht überschreiten. Die festgesetzte Höhe ermöglicht im Vorhabenplan dargestellte hohe Fensterelemente zur besseren Nutzung von Tageslicht als Beleuchtung innerhalb des Lebensmittelmarktes. Um am Ortseingang Haimhausens einen verträglichen und städtebaulich ansprechenden Übergang von der freien Landschaft zum Siedlungskörper zu schaffen, wird von weiteren Geschossen oberhalb des Marktes abgesehen.

Innerhalb des Baufensters B und C sind Photovoltaik-Anlagen bis zu einer Höhe von 6 m, bezogen auf die festgesetzte Fertigfußbodenoberkante (FFOK) von 491,75 m ü. NHN bis zur Oberkante der baulichen Anlage (OK), zulässig.

Durch derartige Photovoltaik-Überdachungen wird neben dem positiven Effekt der dezentralen Energieversorgung eine zusätzliche Verschattung der versiegelten Stellplatzfläche ermöglicht. Dies mindert das Aufheizen der Fläche bei Sonneneinstrahlung, was sich wiederum positiv auf das Mikroklima auswirkt.

Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

Abweichend davon darf die Oberkante von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbepylone) eine Höhe von 6 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

Hinweis: Die in der Planung enthaltenen Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

### **A.6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.

Durch die Lage der Baugrenzen wird eine Überschreitung der in der Satzung der Gemeinde Haimhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Fassung vom 14.01.2021 geltenden Maße ermöglicht. § 2 der Satzung setzt ein von der Bayerischen Bauordnung abweichendes Abstandsflächenmaß von 0,8 fest, mindestens jedoch 3 m.

Im nördlichen Bereich des Sondergebietes beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zur benachbarten Verkehrsfläche 1,2 m. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Da sich diese Mitte in 6,3 m Entfernung zur Baugrenze befindet, überragt die Abstandsfläche bei 0,8 H und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m die Mitte der angrenzenden Verkehrsfläche um 1,7 m.

Ähnliches gilt im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches nahe dem Fuß- und Radweg der Kreisverkehrsfläche. Der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze beträgt hier im geringsten Fall nur 0,3 m. Aufgrund der Aufweitung der Verkehrsfläche entlang des Kreisverkehrs für Begleitgrün, Fuß- und Radweg wird die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche dabei nicht erreicht bzw. nicht überschritten.

Von den Regelungen der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Haimhausen bleiben gemäß § 3 der Satzung abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen unberührt.

Die allgemein geltenden Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sehen ein geringeres Abstandsflächenmaß von 0,4 H vor, um ausreichende Belichtung, Belüftung und Brandschutz zu gewährleisten. Da die Abstandsflächen der Planung bei einem Maß von 0,4 die Mitte der Verkehrsfläche nicht überschreiten würde und durch die Planung des Sondergebietes zur Nahversorgung ein Mehrwert für die Gemeinde und deren Umgebung ermöglicht werden soll, erachtet die Gemeinde Haimhausen eine Abweichung von den Maßen der eigenen Abstandsflächensatzung entsprechend § 4 der Satzung als vertretbar.

Außerhalb der Baugrenzen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder, Aktionsverkaufsflächen sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Gebäude erforderliche untergeordnete Anlagen.

Die Errichtung der zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

#### **A.6.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

##### ***Dächer***

Dachflächen sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5 Grad auszubilden. Untergeordnete Dächer (z.B. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Überdachungen von Einhausungen) können in anderen Dachneigungen und Dacheindeckungen erfolgen.

Der Firstverlauf ist über die Gebäudelängsseite auszubilden.

##### ***Fassaden***

Fassadenmaterialien und –anstriche in greller oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. In Kapitel 0 Grünordnung werden weitere Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden getroffen.

##### ***Werbeanlagen***

Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon zulässig.

### A.6.6 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder in der Fassung vom 15.12.2022 herzustellen.

Zur Dimensionierung der jeweiligen Flächen ist die geltende Satzung der Gemeinde Haimhausen über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (aktuelle Fassung vom 15.12.2022) einzuhalten. Pro Fahrradabstellplatz ist eine Mindestfläche von 1,5 m<sup>2</sup> vorzusehen. Bei Aufstellung von Ordnungssystemen kann die Fläche unterschritten werden, wenn eine benutzergerechte Handhabung der Fahrräder nachgewiesen wird. Fahrradabstellplätze bzw. -anlagen müssen den Anforderungen der DIN 79008 in der jeweils gültigen Fassung entsprechen.

### A.6.7 Immissionsschutz

Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose (goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik, Projekt-Nr. 5913 vom 07.03.2023, im folgenden goritzka akustik 2023) wurde die der geplanten gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten (Abbildung 4: Verortung von Emittenten des Vorhabens, goritzka akustik 2023, Bild 2 S. 42, entspricht Nebenkarte Immissionsschutz der Planzeichnung) rechnerisch ermittelt.

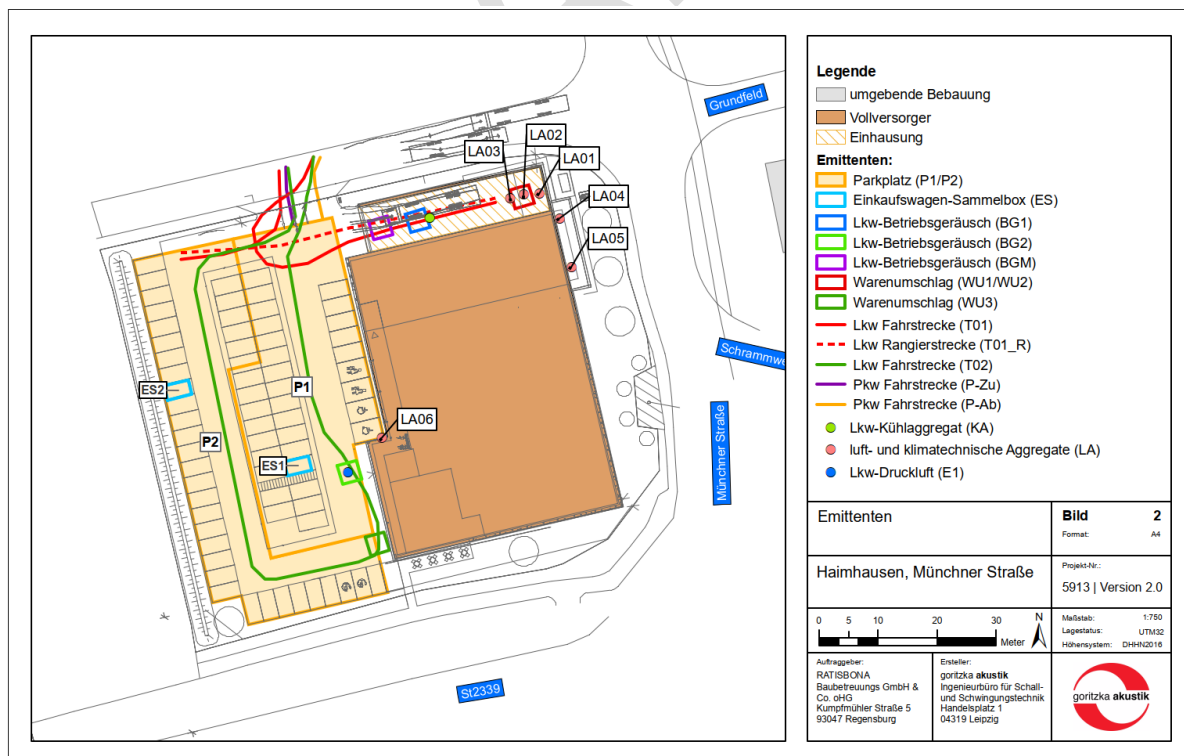


Abbildung 4: Verortung von Emittenten des Vorhabens, goritzka akustik 2023, Bild 2 S. 42



Die Berechnungsergebnisse weisen aus, dass bei dem im Gutachten ausgewiesenen Emissionsansatz, die Immissionsrichtwerte (IRW) in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts1 (Lufttechnik) unterschritten werden. Im Beurteilungszeitraum nachts2 (Lkw-Anlieferung Rampe) und nachts3 (Lkw-Anlieferung Eingang/Bäcker) werden die IRW an dem geplanten Wohngebiet überschritten.

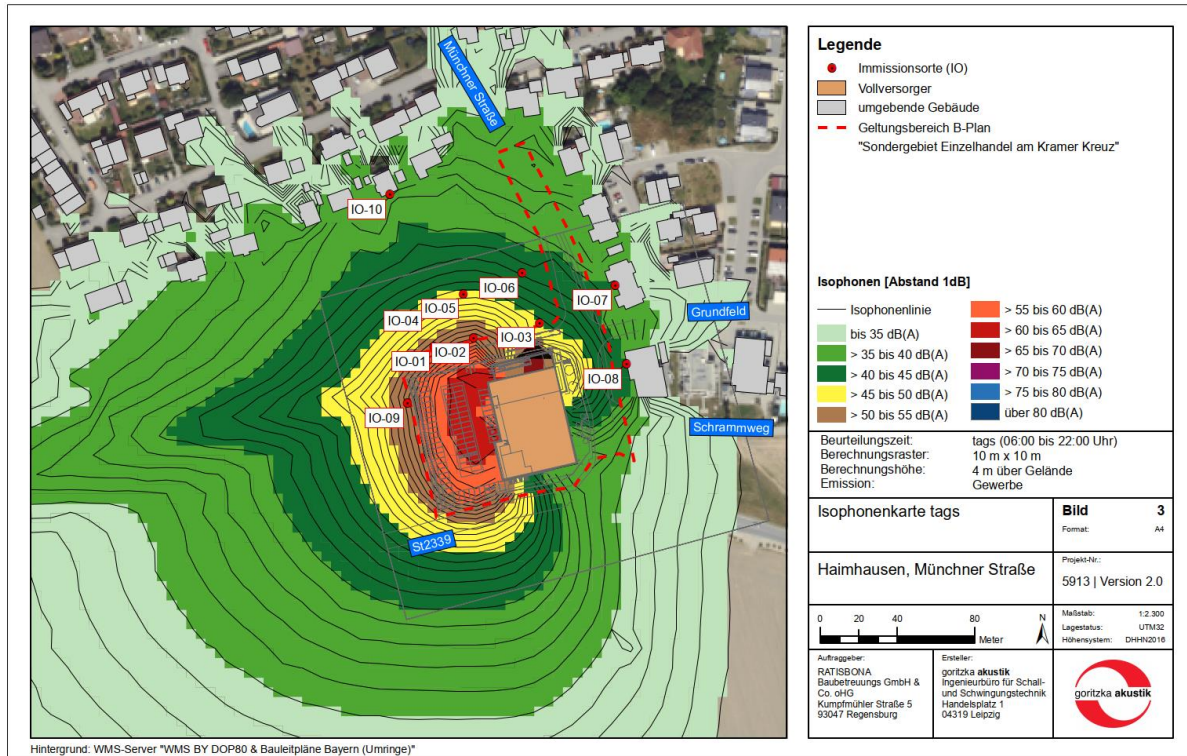


Abbildung 5: Isophonenkarte tags, goritzka akustik 2023, S. 43

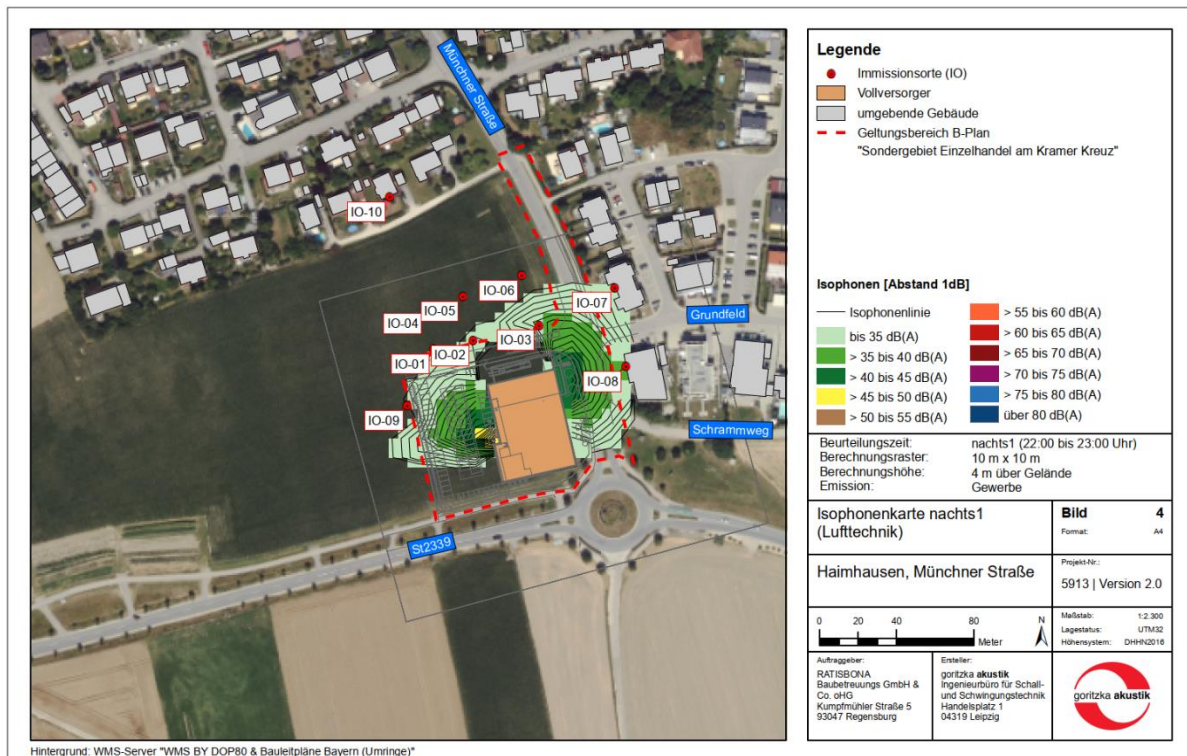


Abbildung 6: Isophonenkarte nachts (Lufttechnik), goritzka akustik 2022, S. 44

Bei normalem Betrieb sind kurzfristige Geräuschspitzen, welche den Immissionsrichtwert tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten, nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, sind nicht angezeigt. Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Sollte davon abgewichen werden, ist dies aus schalltechnischer Sicht zu prüfen

Folgende Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionswerte werden getroffen:

Der Rampentisch selbst sowie die Anlieferungszone ist dreiseitig geschlossen mit Dach und einem Rolltor vorzusehen. Die resultierende Schalldämmung der Bauteile ist mit  $R'_{w,res} \geq 25$  dB zu berücksichtigen. Während der Verladetätigkeiten ist das Rolltor geschlossen zu halten.

Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).

Das abgestrahlte Schallspektrum klima- und lufttechnischer Aggregate (zur Verortung siehe Abbildung 4) muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen. Sollte eine Nachtabsenkung der Aggregate nicht möglich sein, gilt der Nachtwert als Zielstellung für den Ausrüster.

Tabelle 1: Emissionsdaten luft- und klimatechnischen Aggregate (LA), tags/nachts. goritzka akustik 2023, S.21

| Emittent | Benennung                   | L <sub>WA,mod,tags</sub><br>[dB(A)] | L <sub>WA,mod,nachts</sub><br>[dB(A)] |
|----------|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1        | 2                           | 3                                   | 4                                     |
| LA01     | Verflüssiger / Gaskühler    | 70,0                                | 68,0                                  |
| LA02     | Wärmepumpe                  | 70,0                                | 63,0                                  |
| LA03     | Wärmepumpe                  | 70,0                                | 63,0                                  |
| LA04     | Abluft (Wandlüfter)         | 70,0                                | 63,0                                  |
| LA05     | Zuluft (Wandlüfter)         | 70,0                                | 67,0                                  |
| LA06     | Außenklimaggerät (Backshop) | 70,0                                | 70,0                                  |

Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Haimhausen und der Vorhabenträgerin werden weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz vereinbart, die nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgedeckt werden. Beispielsweise ist im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr die Anlieferung mit einem Lkw nicht zulässig. Während der Verladevorgänge sind Motoren von Lieferfahrzeugen abzustellen. Zur Sicherung der Nutzungszeiten des Geländes wird eine Schranke installiert.

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Plangebiet haben die zulässigen ortsspezifischen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Mit zeitweisen Emissionen während der Erntezeit, der Bewirtschaftung der Flächen oder weiterem landwirtschaftlichem Fahrverkehr ist zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BimSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BimSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BimSchG nicht zu erwarten.

### **A.6.8 Denkmalschutz**

Die Planung befindet sich in siedlungsgünstiger Lage im Umfeld mehrerer bekannter Bodendenkmäler (vgl. Kap A.5.7). Bisher sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt, weitere Bodendenkmäler sind diesen Umständen nach jedoch anzunehmen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Für die Verdachtsfläche ist voraussichtlich eine archäologische Begleitung von Oberbodenabträgen jedweder Art erforderlich, welche mit bauseitigen Mehrkosten und zeitlichem Mehraufwand einhergehen kann.

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; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu sind unter: [www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf) zu finden.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren. Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung [www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/konservatorische\\_ueberdeckung\\_bodendenkmaeler\\_2020.pdf](http://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf)

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

## **A.6.9 Grünordnung**

### **A.6.9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

#### Durchgrünung

Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum oder 2 Sträucher der Pflanzenlisten A bzw. B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte sind frei wählbar.

Die Anpflanzung der Bäume hat in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu verankern, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Fläche sind zusätzlich mindestens 40 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppe von 3-5 Gehölzen zu pflanzen. Zwischen den Sträuchern ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Der Wurzelraum ist vor Befahrung zu schützen. Als Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen gilt Hochstamm, 3-mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm. Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung (Nordosten) sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze mit einem Pflanzbeet von mindestens 1 m<sup>2</sup> vorzusehen. Benötigte Rankhilfen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Rankhilfen dürfen bis zu 1m von der Gebäudewand abgerückt sein. Empfohlen werden nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen wie *Hedera helix* (Efeu) und *Parthenocissus tricuspidata* (Wilder Wein) oder folgende Pflanzen, die Rankhilfen benötigen: *Clematis* (Wildformen Waldrebe), *Lonicera caprifolium* (Jelängerjelleber), *Wisteria sinensis* (Glycinie).

#### Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Für die Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze der Artenliste zu verwenden. Die nachfolgenden Listen von Arten und Mindestpflanzqualitäten werden dazu empfohlen.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder und auf mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten Stauden oder Laubgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

#### Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich

die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

#### **Artenliste A: Baumpflanzungen**

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

Diese Baumarten eignen sich gut für die Begrünung von stark versiegelten Bereichen. Alle sind vergleichsweise stadtklimafest.

|                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“             | Feldahorn Sorte „Elsrijk“ |
| <i>Acer platanoides</i> „Globosum“          | Kugel-Ahorn               |
| <i>Carpinus betulus</i>                     | Hainbuche                 |
| <i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“          | Trompetenbaum             |
| <i>Crataegus laevigata</i> „Paul's Scarlet“ | Rotdorn                   |
| <i>Fraxinus ornus</i>                       | Blumen-Esche              |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> „Inermis“      | Christusdorn              |
| <i>Prunus fruticosa</i> 'Globosa'           | Steppenkirsche            |
| <i>Pyrus communis</i>                       | Holzbirne                 |
| <i>Sorbus aria</i>                          | Mehlbeere                 |

#### **Artenliste B: Strauchpflanzungen**

(Mindestpflanzqualität: (2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

|                                 |                             |
|---------------------------------|-----------------------------|
| <i>Berberis vulgaris</i>        | Gemeine Berberitze          |
| <i>Cornus mas</i>               | Kornelkirsche               |
| <i>Cotoneaster integerrimus</i> | Gewöhnliche Zwergmispel     |
| <i>Crataegus</i> ssp.           | Weißdorn                    |
| <i>Euonymus europaea</i>        | Europäisches Pfaffenhütchen |
| <i>Ligustrum vulgare</i>        | Liguster                    |
| <i>Lonicera xylosteum</i>       | Rote Heckenkirsche          |
| <i>Lonicera nigra</i>           | Schwarze Heckenkirsche      |
| <i>Ribes nigrum</i>             | Schwarze Johannisbeere      |
| <i>Rosa arvensis</i>            | Kriechende Rose             |
| <i>Rosa canina</i>              | Hunds-Rose                  |
| <i>Rosa rubiginosa</i>          | Wein-Rose                   |
| <i>Salix purpurea</i> „Nana“    | Purpur-Weide                |

#### **A.6.10 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe**

Die Eingriffsregelung verpflichtet die Eingriffsverursacher dazu, die Möglichkeiten der Vermeidung zu prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Da ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffe fehlt, hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen den Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches

Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dez. 2021)<sup>1</sup> herausgegeben, der den Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Er dient einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser Leitfaden ist Grundlage für die hier erarbeitete Bewertung.

Der aktuelle Zustand des Plangebiets wurde anhand der Bestandsaufnahme vor Ort und Luftbildauswertungen eingestuft. Im Weiteren wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dez. 2021)“ der zu leistende Ausgleich ermittelt.

Gebiete mit einer mittleren oder hohen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 9.280 m<sup>2</sup>. Die Sondergebietsfläche einschließlich der Verkehrserschließung nimmt nahezu die gesamte Fläche ein.

Kein Ausgleichsbedarf besteht für die Fläche der Münchner Straße, die bereits vollständig versiegelt ist (2.253 m<sup>2</sup>). Die Erschließungsstraße wird zur Hälfte mit bilanziert (617m<sup>2</sup>). Die andere Hälfte der Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan „Wohnen am Kramer Kreuz“ bilanziert. Zudem wird der festgesetzte Bereich zum Anpflanzen für Sträucher (238 m<sup>2</sup>) nicht mitbilanziert, da hier keine Verschlechterung des Ausgangszustands zu erwarten ist.

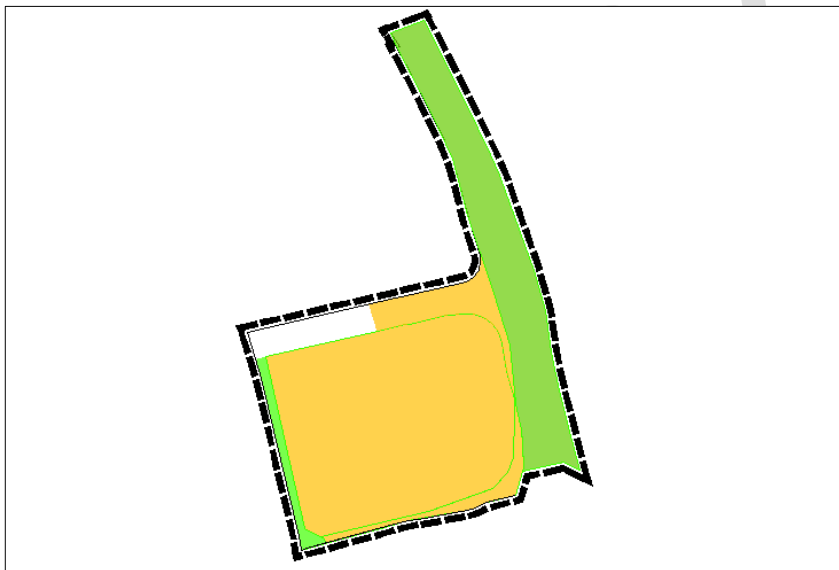


Abbildung 7: Bilanzierung (grün-kein Ausgleichsbedarf; gelb-geringe Wertigkeit)

#### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Bezeichnung                                           | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Bewertung (WP) | GRZ/Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| A11 Acker, intensiv genutzt<br>V51Verkehrsbegleitgrün | 6.172                    | 3              | 0,85                | 15739                 |
| <b>Summe</b>                                          |                          |                |                     | <b>15.739</b>         |

#### Summe Ausgleichsbedarf (WP)

15.739

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste

<sup>1</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. [https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf\\_oe.pdf](https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/doc/leitf_oe.pdf) [Zugriff: 08.07.2022]

### A.6.11 Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Flurstücken 1693 sowie 465 und 466 Gemarkung Haimhausen realisiert. Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den Flurstücken sind zu erhalten und bei Ausfall, gleichwertig zu ersetzen.

Auf Flurstück 1693 wird ein Sumpfwald angelegt, hierfür sowie im Randbereich ein zwei- bis dreireihiger gestufter Waldsaum, dieser ist soweit möglich buchtig zu pflanzen. Es sind autochthone Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sind keine autochthone Gehölze verfügbar, müssen forstlich zertifizierte Gehölze verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt in einem Abstand von 1,5 x 2m, bei größeren Gehölzen kann der Abstand auch 2 x 2 m entsprechen. Die Fläche ist vor Wildverbiss mit einem Zaun zu schützen, welcher im Nachhinein (nach ca. 5-6 Jahren) wieder entfernt werden muss. Weiteren Arten können in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde gepflanzt werden.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <i>Populus alba</i>        | Silber-Pappel      |
| <i>Betula pubescens</i>    | Moor-Birke         |
| <i>Betula humilis</i>      | Strauch-Birke      |
| <i>Betula pendula</i>      | Hänge-Birke        |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn         |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hainbuche          |
| <i>Alnus glutinosa</i>     | Schwarz-Erle       |
| <i>Alnus incana</i>        | Grau-Erle          |
| <i>Sambucus nigra</i>      | Schwarzer Holunder |
| <i>Salix purpurea</i>      | Purpur-Weide       |
| <i>Salix alba</i>          | Silber-Weide       |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Vogelbeere         |
| <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche        |
| <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel   |
| <i>Corylus avellana</i>    | Europäische Hasel  |

Auf Fl.Nr. 466 und 465 wird ein artenreicher Krautsaum angelegt, hierfür ist die Fläche zu pflügen und mit einer Saatgutmischung anzusäen. Hierfür soll die Ufersaum - Mischung von Rieger Hoffmann oder ähnliches verwendet werden. Es ist regionales Saatgut des Ursprungsgebiets 16 zu verwenden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Maßnahme Nr.                          | Ausgangszustand nach BNT-Liste |                         |                | Prognosezustand nach BNT-Liste |                          |                | Ausgleichsmaßnahme |            |                     |                       |
|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------|------------|---------------------|-----------------------|
|                                       | Code                           | Bezeichnung             | Bewertung (WP) | Code                           | Bezeichnung              | Bewertung (WP) | Fläche             | Aufwertung | Entsiegelungsfaktor | Ausgleichsumfang (WP) |
| 1<br>(Fl.Nr.1693)                     | A11                            | Acker, intensiv genutzt | 2              | L433                           | Sumpfwälder              | 13*            | 1.100              | 11         |                     | 12.100                |
| 2<br>(Fl.Nr.465/466)                  | A12                            | Acker, intensiv genutzt | 2              | K133                           | Artenreicher Staudenflur | 11             | 405                | 9          |                     | 3.645                 |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten |                                |                         |                |                                |                          |                |                    |            |                     | 15.745                |

#### **Bilanzierung**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Summe Ausgleichsumfang        | 15.745        |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf</b> | <b>15.739</b> |
| <b>Differenz</b>              | <b>6</b>      |

\* ggf. unter Berücksichtigung Timelag ; für den Sumpfwald 1 Wertpunkt Abzug

## **A.6.12 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.6.12.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Münchner Straße erschlossen. Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Verkehrsflächen.

Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

### **A.6.12.2 Stromversorgung, Kommunikation**

Ein Anschluss an die örtliche Stromversorgung ist möglich.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

### **A.6.12.3 Wasserversorgung**

Ein Anschluss an die örtliche Wasserversorgung ist möglich.

### **A.6.12.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Zur Einschätzung der Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes und daraus folgenden Versickerungsmöglichkeiten liegt eine Untersuchung der Geomole GmbH, Oldenburg, vom 18.04.2023 vor, die als Grundlage für die Niederschlagsentwässerung des Vorhabengebietes herangezogen dient (siehe Anlage zur Begründung).

Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten, zu versickern und darüber hinaus mit einem Drosselabfluss von maximal 13 l/s in den gemeindlichen Niederschlagsentwässerungskanal einzuleiten. Konkrete Maßnahmen zur Entwässerung sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers zu entnehmen. Dieser sieht unter anderem eine Versickerungsrigole im Bereich der Stellplatzfläche vor.

Regenwassersammelbehälter (z.B. Zisternen) sind nach DWA A-138 und mindestens für ein 10-Jähriges Regenereignis dimensioniert mit einem Überlauf auszustatten. Der Ab- und

Überlauf darf nicht an den Regen- oder Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102 u. 102-2 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.

Beim Bau von Grauwasseranlagen besteht neben der Vorlage im Zuge des Bauantrags eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 in der jeweils zum Stand der Antragsstellung aktuellen Fassung entsprechen und nach den jeweils aktuellen Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.

Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Staatsstraße nicht zugeführt werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Bei einer ggf. erforderlichen Bauwasserhaltung während der Bauzeit ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 70 BayWG einzuholen.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 und Arbeitsblatt A 138, im jeweils aktuellen Stand zur Antragsstellung, zu bemessen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig.

Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Z0-Werte der LAGA - Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt München im Vorfeld abzustimmen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften und technischen Regeln zu beachten.

#### **A.6.12.5 Abfallbeseitigung**

Die geltenden Vorgaben für Wege und Anlagen zur Abfallentsorgung DGUV sowie der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen des Landkreises sind zu beachten.

#### **A.6.12.6 Brandschutz**

Im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung muss der abwehrende Brandschutz sichergestellt werden.

#### Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG



Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Entfernung zur nächstgelegenen Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Haimhausen beträgt ca. 1 km bzw. ca. 2 min Anfahrtszeit. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Haimhausen. Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

#### Löschwasserversorgung

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen.

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der nächstgelegene Hydrant in der Münchner Straße 40 wurde am 17.01.2023 in Anlehnung an DVGW W405 geprüft. Dabei wurde eine Löschwassermenge von 1600 l/min klassifiziert.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen. Die Vorgaben sind im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Gebäude im Plangebiet sind in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar.

### **A.6.13 Flächenbilanz**

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

| Flächennutzung                        | Fläche                     | Anteil       |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------|
| Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel | 5.744 m <sup>2</sup>       | 62 %         |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche     | 3.537 m <sup>2</sup>       | 38 %         |
| <b>Fläche Vorhabenbereich</b>         | <b>5.796 m<sup>2</sup></b> | <b>62 %</b>  |
| <b>Fläche gesamt</b>                  | <b>9.280 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

### **A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

### **A.7.1 Boden und Wasser**

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

### **A.7.2 Verkehr und Lärm**

Infolge der Bebauung des Plangebietes kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen auf den Verkehr können jedoch aufgrund der Größe des Baugebietes und der guten verkehrlichen Anbindung als vertretbar eingestuft werden, auch im Zusammenhang mit der Realisierung des nördlich geplanten Wohn- und Mischgebietes. Beide Plangebiete werden 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.

## **B Umweltbericht**

### **B.1 Einleitung**

In der Gemeinde Haimhausen besteht aufgrund ihrer Lage in der Umgebung des Verdichtungsraums von München eine anhaltende Nachfrage nach Nahversorgung.

#### **B.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Nahversorgungseinrichtungen. Dazu soll im Süden des Hauptortes Haimhausen auf einer derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Fläche angrenzend an die bestehende Wohnbebauung neuer Lebensmitteleinzelhandel entstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit ca. 0,9 ha die Grundstücke Fl.-Nr. 200/3, 1022 und 244/20 und Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 196, 197, 200, 200/2, 200/5 und 196/1, jeweils Gemarkung Haimhausen.

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> einschließlich eines Backshops mit Café mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> zuzüglich Café-/Verzehrflächen.

Zur Minimierung der entstehenden Eingriffe sind die Maßnahmen der Grünordnung zu realisieren (s. Kap. A 6.8).

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 (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 Klarlweiher.

#### **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.5.1.1) beschrieben und werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Das Gebiet befindet sich laut Regionalplan in einem zur Siedlungsentwicklung festgesetzten Bereich.

#### **B.1.2.5 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haimhausen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

#### **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 m<sup>2</sup> 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) Siedlungs- 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 vorliegende Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.280 m<sup>2</sup>. Derzeit sind im Planungsgebiet im geringem Maße Versiegelungen vorhanden, es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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.

Die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung in Kapitel A.5.4 behandelt.

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 Sande (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 mittlerer 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. Eine Vorbelastung besteht durch die St2339, die 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**

Innerhalb des Geltungsbereiches werden neue Verkehrsflächen sowie ein Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt (GRZ = 0,85).

Hierbei handelt es sich um großflächige 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 Sondergebiet 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. 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 einem Umfang von etwa 8.000 m<sup>2</sup> 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 0,85 ist der Versiegelungsgrad 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 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 wird sichergestellt, dass das Sondergebiet eine angemessene und landschaftsverträgliche Durchgrünung erfährt.

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 vertraglich 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.

### Mögliche Wechselbeziehungen der Schutzgüter infolge der Bodenversiegelung

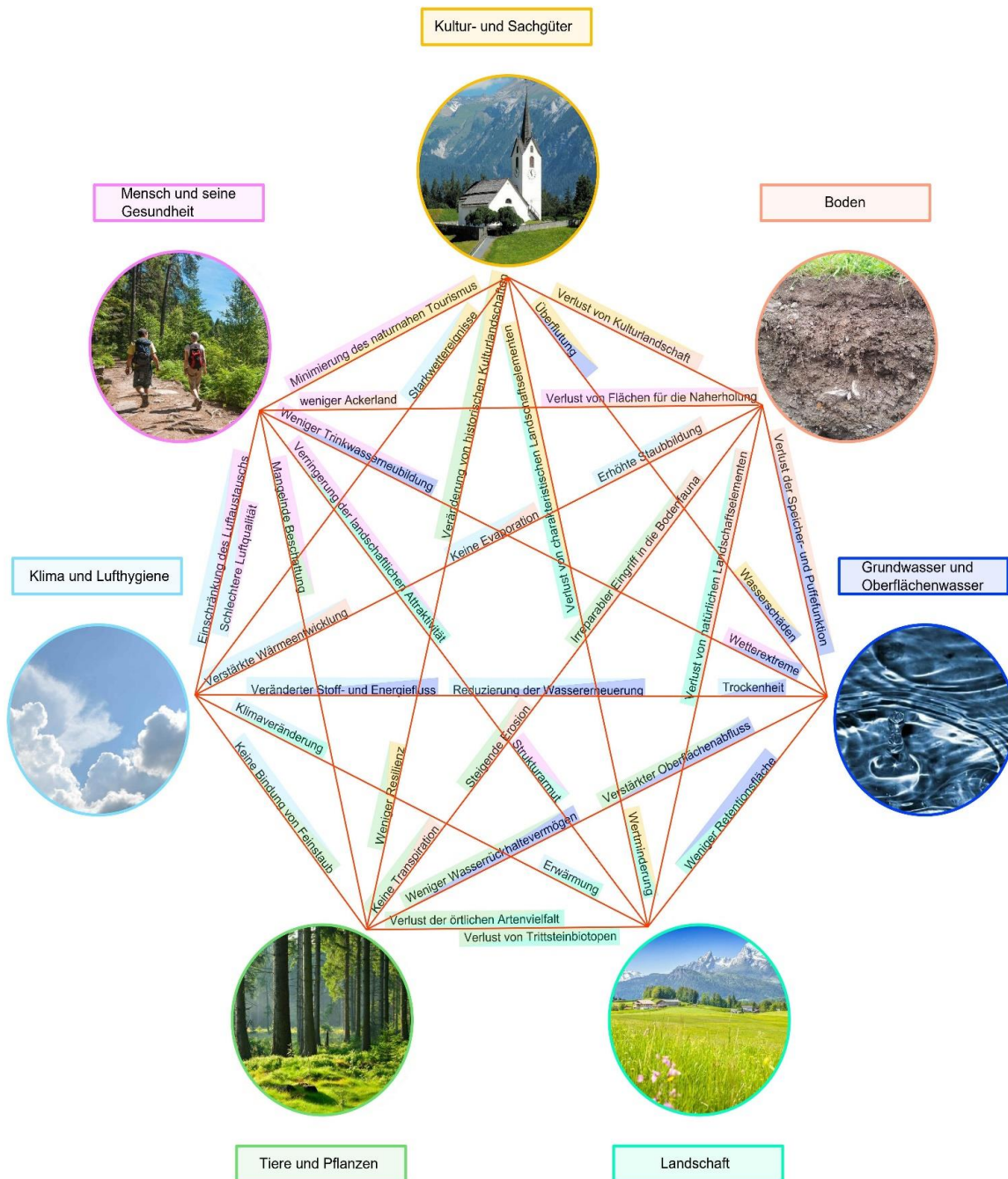


Abbildung 8: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

### **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.

#### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Das Plangebiet verfügt laut Energie-Atlas mit einer jährlichen Sonnenscheindauer von 1.650-1.699 h/Jahr über sehr günstige Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.<sup>2</sup> Die Errichtung von Photovoltaik- oder Solaranlagen ist gemäß Bebauungsplan möglich.

Auch die Anlage von Erdwärmesonden ist aus geologischer Sicht möglich (vgl. Energieatlas Bayern) und wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Durch die unter Punkt „Vermeidung von Emissionen/Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ genannten Vorkehrungen wird auch die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sichergestellt.

### **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<sup>3</sup>, d.h. die Anfälligkeit gegenüber dadurch bedingten Unfällen oder Katastrophen ist äußerst gering.

---

<sup>2</sup> Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel. [https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y\\_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ](https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKRa082y_Hw&wicket-crypt=HF5VeymMRVQ) [Zugriff: 01.03.21]

<sup>3</sup> Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. [https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149\\_Erdbebenzonenabfrage/](https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/) [Zugriff: 01.03.21]

### **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 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 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

| <b>Schutzgut</b>                        | <b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ sparsamer Gebrauch der Fläche durch verdichtete und somit flächensparende Bauweise</li></ul>                                                                                                                                                                          |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Durchgrünung des Baugebietes/Pflanzung von einheimischen Gehölzen</li><li>▪ Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen</li><li>▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile</li><li>▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft</li></ul> |
| Boden                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Beschränkung des Versiegelungsgrades auf ein erforderliches Minimum</li></ul>                                                                                                                                                                                         |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung von Bodenkontaminationen und nicht standortgerechter Bodenveränderungen</li> <li>▪ Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung</li> <li>▪ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> </ul>                                                                       |
| Wasser                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Entwässerung im Trenn-System</li> <li>▪ größtmögliche Niederschlagsversickerung/ Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>▪ Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung</li> </ul> |
| Luft / Klima                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen</li> <li>▪ Anpflanzen von Gehölzstrukturen als Frischluftproduzenten</li> </ul>                                                                                                                                                |
| Landschaft                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung der Baugebietes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                   |
| Kultur- / Sachgüter                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einstellen der Erdarbeiten bei Auffinden kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde (Art 7. und 8 BayDSchG)</li> </ul>                                                                                                                                                   |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen</li> <li>▪ Eingrünung und Durchgrünung des Planungsgebiets</li> <li>▪ Verwendung von Lärm- und schadstoffarmen Baumaschinen</li> </ul>                                                                           |

### B.5.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Der Ausgleichsbedarf für das geplante Vorhaben wurde mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“<sup>4</sup> des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021) errechnet (vgl. A.6.10 der Begründung).

Für das SO-Gebiet werden insgesamt 15.739 Wertpunkte benötigt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

| Bezeichnung                                            | Fläche (m²) | Bewertung (WP) | GRZ/Eingriffsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|--------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| A11 Acker, intensiv genutzt<br>V51 Verkehrsbegleitgrün | 6.172       | 3              | 0,85                | 15.739                |
| <b>Summe</b>                                           |             |                |                     | <b>15.739</b>         |

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| <b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b> | 15.739 |
|------------------------------------|--------|

**Hinweis:** Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt bei geringer und mittlerer Bedeutung nach den pauschalierten Ansätzen 3 und 8, bei hoher Bedeutung nach Angabe der Biotopwertliste

### B.5.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Flurstücken 1693 sowie 465 und 466 Gemarkung Haimhausen realisiert. Hierzu wird ein Sumpfwald, sowie ein Krautsaum entwickelt und sachgemäß gepflegt.

<sup>4</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

#### B.5.4 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 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter

| Schutzgut                                 | zu prüfende Inhalte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fläche                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Umfang der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt   | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten,</li><li>▪ Biotopen/ Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung</li></ul>                                                                                                                                                                                       |
| Boden                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden</li><li>▪ Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen und Bodenbildungsprozessen</li><li>▪ Baugrundeignung</li><li>▪ Versiegelungsgrad</li><li>▪ Vorhandensein von Altlasten</li><li>▪ Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge</li></ul> |
| Wasser                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern</li><li>▪ Flurabstand zum Grundwasser</li><li>▪ Einflüsse auf Grundwasserneubildung</li><li>▪ Schadstoffeinträge</li></ul>                                                                                                                                            |
| Luft / Klima                              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Emissionen, Luftqualität</li><li>▪ Frischluftzufuhr und -transport,</li><li>▪ Kaltluftproduktion und -transport</li><li>▪ Einflüsse auf Mikroklima</li></ul>                                                                                                                                                                        |
| Landschaft                                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes,</li><li>▪ Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen</li></ul>                                                                                                                                                                                            |
| Kultur- / Sachgüter                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lärm- und Geruchsemissionen</li><li>▪ Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen</li><li>▪ Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur</li></ul>                                                                                                                                                            |

## 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 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen

| Umweltbelang                          | Quelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ortseinsicht am 14.04.2022</li><li>▪ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV) (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li><li>▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer). <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li><li>▪ artenschutzrechtliche Prüfung</li></ul> |
| Boden                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): UmweltAtlas Bayern. Thema Boden. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Wasser                                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li><li>▪ LfU: UmweltAtlas Bayern. Thema Naturgefahren. <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de">http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li></ul>                                             |
| Luft / Klima                          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ortseinsicht am 14.04.2022</li><li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Topographische Karte. <a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;atalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=tk&amp;atalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch und seine Gesundheit    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 14.04.2022</li> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt.<br/><a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Freizeit in Bayern.<br/><a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=ba&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a>. [Zugriff: 01.03.2022]</li> <li>▪</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Landschaft                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ortseinsicht am 14.04.2022</li> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas. Thema Umwelt.<br/><a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=umwe&amp;bgLayer=atkis</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ LDBV (2021): BayernAtlas Thema Planen und Bauen.<br/><a href="https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122">https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&amp;topic=pl_bau&amp;bgLayer=atkis&amp;catalogNodes=11,122</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| sonstige Quellen               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Energie und Technologie: Energie-Atlas Bayern. Solarenergie. Globalstrahlung – Jahresmittel, Nutzungsmöglichkeiten Erdwärmesonden.<br/><a href="https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ">https://geoportal.bayern.de/energieatlas-karten/?wicket-crypt=WKR082y_Hw&amp;wicket-crypt=HF5VeymMRVQ</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li> <li>▪ Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches Geoforschungszentrum (o.J.): Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen. <a href="https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/">https://www.gfz-potsdam.de/DIN4149_Erdbebenzonenabfrage/</a> [Zugriff: 01.03.2022]</li> <li>▪ MEYNEN/SCHMIDTHÜSEN, 1953 – 1962: (Hrsg.) (1953-62): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, Bd. 1-9. - Remagen, Bad Godesberg (Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung, Selbstverlag)</li> <li>▪ 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</li> </ul> |

## B.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ 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 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 sowie die Entwicklung der ausgewiesenen Ausgleichsflächen zu extensiv genutztem Grünland ergänzt durch weitere Pflanzungen können die ungünstigen Auswirkungen der Errichtung des 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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 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 § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674)
- 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 .....                                                                               | 7  |
| Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan „München“ Karte 1 Raumstruktur (2019) o. Maßstab .....                                                                                              | 10 |
| Abbildung 3: Lage von Bodendenkmälern im Umfeld des Geltungsbereiches (weiße Markierung). Quelle: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung 2023 ..... | 17 |
| Abbildung 4: Verortung von Emittenten des Vorhabens, goritzka akustik 2023, Bild 2 S. 42 .....                                                                                           | 21 |
| Abbildung 5: Isophonenkarte tags, goritzka akustik 2023, S. 43 .....                                                                                                                     | 22 |
| Abbildung 6: Isophonenkarte nachts (Lufttechnik), goritzka akustik 2022, S. 44 .....                                                                                                     | 23 |
| Abbildung 8: Bilanzierung (grün-kein Ausgleichsbedarf; gelb-geringe Wertigkeit).....                                                                                                     | 28 |

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 9: Auswirkungen von Bodenversiegelung auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen ..... | 44 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

#### Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabelle 1: Emissionsdaten luft- und climatechnischen Aggregate (LA), tags/nachts. goritzka akustik 2023, S.21 ..... | 24 |
| Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich .....                                                                      | 32 |
| Tabelle 3: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen .....                                            | 46 |
| Tabelle 4: Prüffaktoren für die Schutzgüter.....                                                                    | 48 |
| Tabelle 5: Quellenliste der Daten- und Informationsgrundlagen .....                                                 | 49 |

## **E Verzeichnis der Anlagen**

- Allgemeine Baugrunduntersuchung Münchner Straße in 85778 Haimhausen vom 20.10.2021, Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG, Oldenburg
- Artenabfrage Bayerisches Landesamt für Umwelt 2021, Version 2.8.2: Vorkommen in Landkreis Dachau (174) vom 01.03.2021
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters in der Gemeinde 85778 Haimhausen vom 31.03.2022, BBE Handelsberatung GmbH, München
- Kampfmittelvorerkundung „Haimhausen, Münchner Straße“ vom 14.04.2021, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld
- Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 5913, Schallimmissionsprognose Neubau Vollversorger Münchner Straße in 85778 Haimhausen vom 07.03.2023, Goritzka akustik, Leipzig
- Verkehrsuntersuchung zur Errichtung eines Nahversorgers und Wohnbebauung an der Münchner Straße, Gemeinde Haimhausen vom 21.04.2021, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München
- Ergänzende Stellungnahme zu den Auswirkungen weiterer Wohnbauentwicklungen westlich des Bauvorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens an der Münchner Straße im Ausbau ohne Linksabbiegespur vom 09.07.2021, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München
- Einschätzung der Versickerungsmöglichkeit bezogen auf die einzelnen Bohrprofile, Geomole GmbH, Oldenburg, 18.04.2023