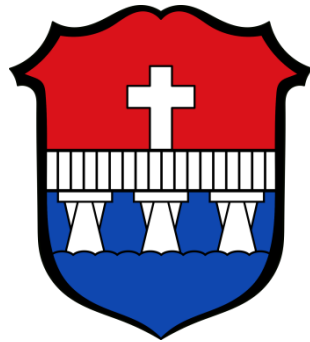


ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GARCHING A. D. ALZ

BEREICH BEBAUUNGSPLAN B23 „OBERBERG“
UND ANGRENZENDE, BEREITS BEBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



UMWELTBERICHT

Landkreis Altötting
Reg.-Bezirk Oberbayern

Auftraggeber:

Gemeinde Garching a. d. Alz
Rathausplatz 1, 84518 Garching a.d. Alz



Link Landschaftsarchitekten

Grenzstraße 12a
84503 Altötting

Stand 12.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
1.1 Ziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung	4
1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen	4
1.3 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	5
1.4 Lage des Planungsgebiets	7
2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	8
2.1 Bestandsaufnahme	8
2.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Vorgaben	9
2.2.1 Natura 2000	9
2.2.2 Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet	9
2.2.3 Biotopkartierung	10
2.2.4 Überschwemmungsgebiet	10
2.2.5 Kultur- und Sachgüter	11
2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	11
2.3.1 Schutzgut Boden	12
2.3.2 Schutzgut Wasser	12
2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	13
2.3.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	13
2.3.5 Schutzgut Klima	14
2.3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	14
2.3.7 Schutzgut Mensch	14
2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	15
3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	15
3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens	15
3.2.1 Schutzgut Boden	15
3.2.2 Schutzgut Wasser	16
3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume	16
3.2.4 Schutzgut Klima	17
3.2.5 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	17
3.2.6 Schutzgut Mensch	18
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
3.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen	18

4.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	19
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	19
4.1.1	Schutzgut Boden	19
4.1.2	Schutzgut Wasser	19
4.1.3	Schutzgut Klima	20
4.1.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	20
4.1.5	Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild	20
4.2	Maßnahmen spezieller Artenschutz	20
4.3	Eingriffsregelung	20
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	21
6.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	21
7.	ZUSAMMENFASSUNG	21
8.	LITERATUR	22

1. VORHABEN UND PLANUNGSGRUNDLAGEN

1.1 Ziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Garching hat in der Sitzung am 04.04.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Oberberg“ und die unmittelbar angrenzenden, bebauten Grundstücksflächen beschlossen.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Weiterentwicklung eines Wohngebiets im Gemeindegebiet.

Die betroffene, zu ändernde Fläche - im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen - soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Mit der Ausweisung der Fläche des Bebauungsplans B23 „Oberberg“ soll die bestehende umliegende Wohnbebauung in diesem Bereich moderat ergänzt und erforderliche Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

Die bisher, seit langem bereits bebauten angrenzenden Grundstücksflächen sollen in diesem Zuge ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Wohngebiet wird dadurch um eine Fläche von 0,8 ha erweitert.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Oberberg“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Inhalt und Ziele übergeordneter Planungen

Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

Das Planungsgebiet liegt in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die Gemeinde Garching ist als Grundzentrum eingestuft.

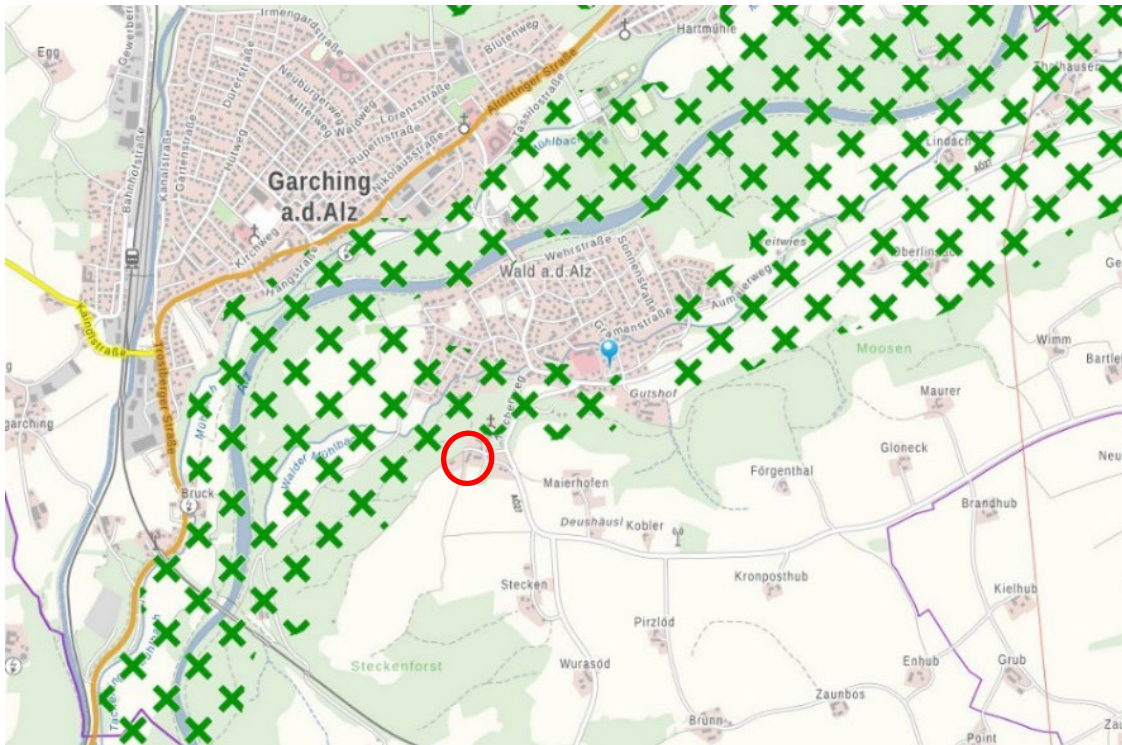
Als relevante Ziele der nachhaltigen Landschafts- und Siedlungsentwicklung sind die Stärkung der Innenentwicklung, flächensparende Ausweisung von Bauflächen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der ortsspezifischen Gegebenheiten, Vermeidung von Zersiedelung und Anbindung neuer Siedlungsflächen zu nennen.

Regionalplan (18 – Südostoberbayern)

Zum Schutz von Natur und Landschaft gelten die allgemeinen Ziele des Regionalplans, z.B. dass „landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden sollen“.

Gemäß Regionalplan 18 verläuft nördlich der geplanten Bebauung das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 48 „Alztal von Altenmarkt a. d. Alz bis Burgkirchen a. d. Alz“.

Die Landschaft sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sollen in diesen Gebieten nachhaltig gesichert und erhalten werden.

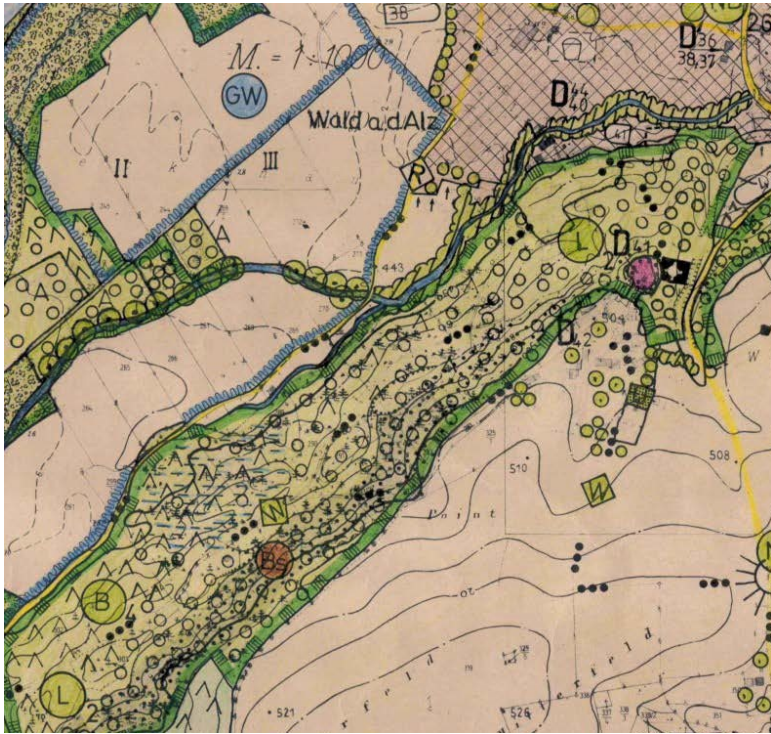


Darstellung Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (BayernAtlas 2022)
Rot: Lage Planungsgebiet

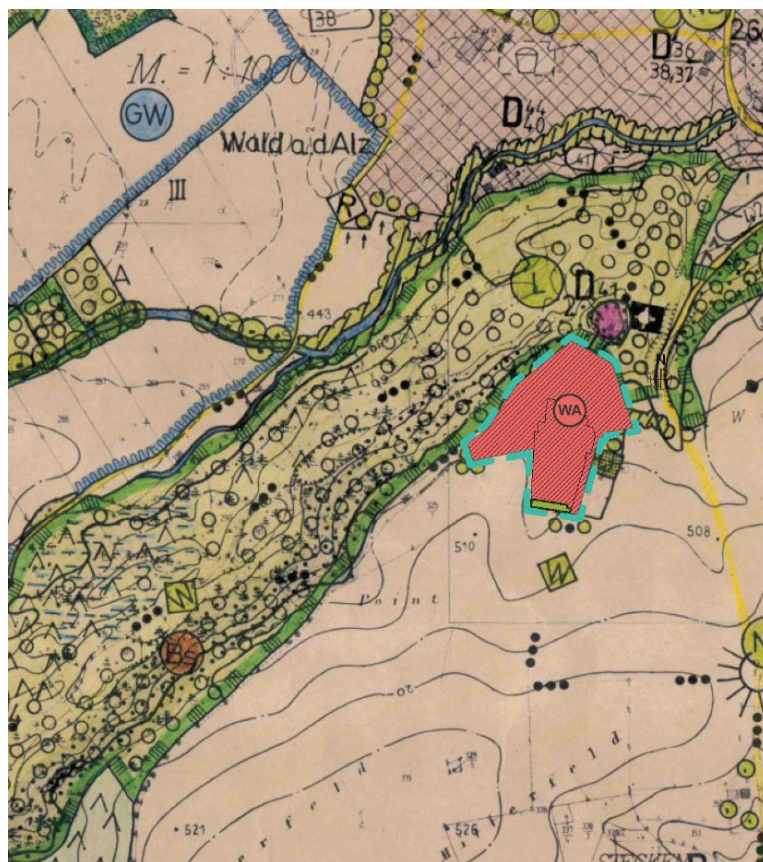
1.3 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Garching ist das Gebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den FNP im Parallelverfahren zu ändern und die betroffene Fläche als „Allgemeines Wohngebiet WA“ auszuweisen. Die bisher, seit langem bereits bebauten angrenzenden Grundstücksflächen sollen in diesem Zuge ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.



Planausschnitt Bestand Flächennutzungsplan



Planausschnitt Änderung Flächennutzungsplan

Blau Umgriff Änderungsbereich

Grün Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft = Kompensationsfläche

1.4 Lage des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Garching a.d. Alz umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 Garching a.d. Alz „Oberberg“. Dieser liegt im Ortsteil Wald a.d. Alz und umfasst die Grundstücke der Flurstück-Nummern 11T, 12/1, 14, 16/2 und 320/6T der Gemarkung Wald a. d. Alz mit einer Gesamtfläche von 7.797 m².

Im Weiteren beinhaltet der Änderungsbereich auch mehrere, seit vielen Jahren bereits bebaute Grundstücksflächen im unmittelbaren westlichen, nördlichen und östlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet B23 „Oberberg“.

Diese zusätzlichen Flächen beinhalten die Flurstück-Nummern 4T, 4/1, 5T, 5/2, 5/3, 6T, 7T, 7/1, 8, 9, 10/2, 11T, 12T, 17T, 18T, 20T, 280T und 319T der Gemarkung Wald a. d. Alz mit einer Fläche von ca. 11.738 m².

Die Fläche des gesamten Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans beträgt somit ca. 19.535 m².

Im Süden grenzt das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen an, im Osten an den bestehenden Friedhof mit der bestehenden Erschließungsstraße, im Westen als Abschluss beinhaltet er ein Privatgrundstück mit langgestrecktem privatem Gartenbereich und im Norden grenzt er unmittelbar an die bestehenden Waldflächen und das Areal des Schlosses an.



Lageplan unmaßstäblich (Bayernatlas 2022)

Rot: Lage des Planungsgebiets

2. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT ANHAND DER SCHUTZGÜTER

2.1 Bestandsaufnahme

Im Süden des Planungsgebiets befindet sich eine mäßig artenreiche Mähwiese, die in eine ehemalige Streuobstwiese südlich des jetzt noch bestehenden Gebäudes übergeht. Hier sind Überreste von abgestorbenen Obstbäumen sowie ein kleiner, verwilderter Garten mit wildem Eschenaufwuchs und Altgrasbeständen zu finden.

Das Bestandsgebäude grenzt zur Nordseite an eine asphaltierte Zufahrt an. Anschließend folgt eine verbrachte Rasenfläche.

Im Osten schließen die geschotterten Stellplätze des Friedhofs an, die sich ebenfalls im Geltungsbereich befinden.

Hier geht die Schotterstraße in die Zufahrtsstraße aus Asphalt über, welche den Ortsteil erschließt. Im Westen grenzt sowohl an der Straße als auch gegenüber Bebauung an.

Im Norden befinden sich mit Sträuchern und Bäumen eingewachsene Privatgrundstücke, daran anschließend der Zugang zum Schloss.

Entlang des Waldrandes Richtung Nordwesten schließt eine große aufgekieste Fläche an, die teilweise als Parkplatz genutzt wird.

Das langgezogene westliche, eingewachsene Privatgrundstück schließt die Planungsfläche auch nach Süden hin ab.



Übersichtsplan (BayernAtlas 2022)
Rot: Lage Planungsgebiet

2.2 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Vorgaben

2.2.1 Natura 2000

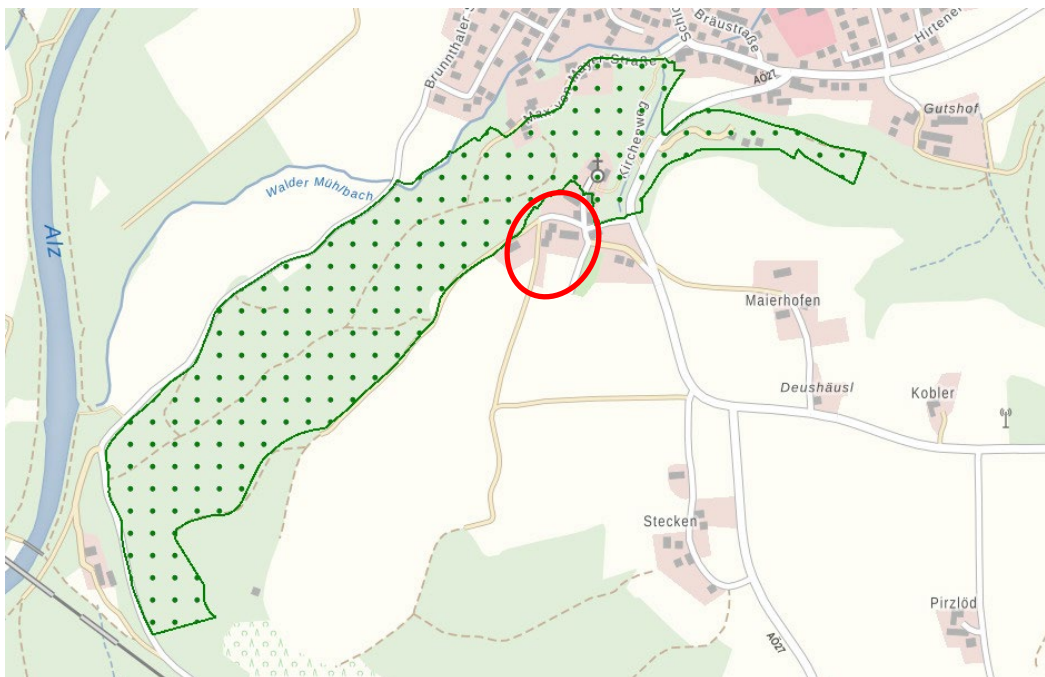
Es befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet) in direkter oder größerer Umgebung des Planungsgebietes. Es kommt daher zu keinen Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

2.2.2 Naturschutz-/Landschaftsschutzgebiet

Das Gebiet liegt südlich des Landschaftsschutzgebietes LSG-00168.01 „Inschutzstellung des Schloßberges in Wald a. d. Alz als LSG“.

Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Die typischen Merkmale der dortigen Landschaft sind sicherzustellen und für die Allgemeinheit zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

In das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen, somit ist das Gebiet durch die Planung nicht betroffen.



Darstellung Landschaftsschutzgebiet LSG-00168.01 (BayernAtlas 2022)

Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.3 Biotopkartierung Bayern

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope in direkter Umgebung des Planungsgebietes. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten im Alztal kann eine Beeinflussung ausgeschlossen werden.



Darstellung amtlich kartierte Biotope (FIN Web 2022)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

Rot: Lage Planungsgebiet

2.2.4 Überschwemmungsgebiet

Anhand der Karte ist ersichtlich, dass sich keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden.



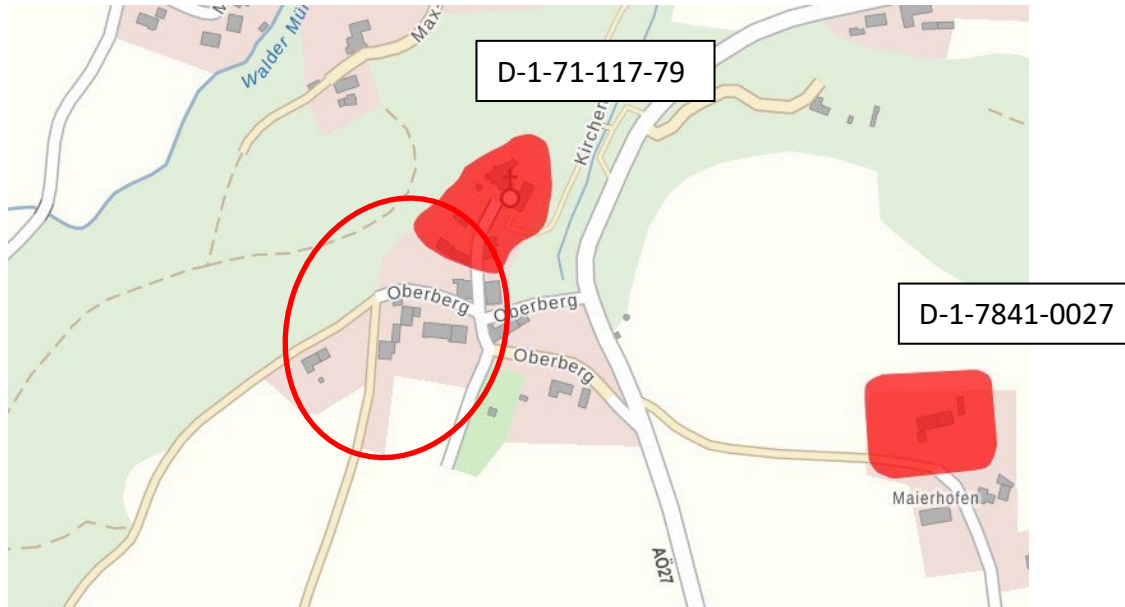
Darstellung Hochwassergebiete (BayernAtlas 2022)

Hellblau: Hochwassergefahrenflächen HQ 100

2.2.5 Kultur- und Sachgüter

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-1-71-117-79 „Schloss Wald a.d. Alz“, östlich des Planungsgebietes D-1-7841-0027 das Bodendenkmal „Viereckschanze der späten Latenezeit“.

Da sich die Denkmäler außerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans „Oberberg“ befinden, ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.



Darstellung Bodendenkmal (BayernAtlas 2022)

Rot: Lage Planungsgebiet

2.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt und in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung des Eingriffs unterschieden. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

Bei der Bewertung wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Grundwasserverunreinigung durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Lärmbelastung durch den Baubetrieb
- Luftverunreinigung durch Baufahrzeuge
- Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Anlagebedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
- Beeinträchtigung der Erholungsfunktion
- Änderung des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehr

2.3.1 Schutzgut Boden

Boden nimmt im Naturhaushalt mehrere Funktionen wahr. Er ist Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen der Land- und Forstwirtschaft, er fungiert als Speicher- und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, und er dient als Filter, Puffer und Transformator für Schadstoffe, die aus der Luft in den Boden eingetragen werden. Der Boden schützt so das Grundwasser vor Verunreinigungen. Boden ist darüber hinaus eine Urkunde der Landschaftsgeschichte und in einzelnen Fällen auch der Kulturgeschichte, indem er landschaftliche Entwicklungen in seinem Aufbau erkennbar macht und konserviert.

Beschreibung

Geologisch liegt das Gebiet in der naturräumlichen Haupteinheit D065 Alpenvorland und darin im Naturraum 053 Alzplatte.

Das Bauvorhaben liegt lt. geologischer Karte im Bereich alteiszeitlicher Schotterablagerungen (Deckenschotter/Hochterrassenschotter der Alzplatte), die von unterschiedlich mächtigen Deck- (Löß-) und Verwitterungslehmen bedeckt werden.

Lt. Umweltatlas Bayern besteht der Boden ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmöräne) (lt. Übersichtsbodenkarte Umweltatlas Bayern).

Das Wasserrückhaltevermögen ist bei Starkniederschlägen hoch. Die Bodenchemie in dieser Karte beschreibt den Humusgehalt im Oberboden < 8 Masse-%.

Durch die mäßig extensive Bewirtschaftung als Grünland bestehen voraussichtlich geringe Vorbelastungen im Boden, so dass die bodenökologischen Funktionen wie Biotopbildung, Grundwasserschutz und Oberflächenabflussregulierung beeinträchtigt sind.

Es ist mit geringen Schadstoffbelastungen in Form von organischen und anorganischen Düngemitteln im Boden zu rechnen.

Die Teilfläche im Norden ist durch bestehende Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass für diese Fläche kein Altlastenverdacht besteht.

Durch den langjährigen Einsatz von PFOA (Fluorpolymere Perfluorooctansäure) liegen seit den sechziger Jahren im Umfeld des Industrieparks Gendorf Belastungen der Umwelt mit PFOA vor, deren Risikopotential durch umfangreiche Untersuchungsprogramme der zuständigen Behörden analysiert wurde.

Das Planungsgebiet befindet sich nach der Allgemeinverfügung des Landkreises Altötting vom 20.08.2021 zum Umgang mit belastetem Boden außerhalb der Belastungszonen für Vollzug. Es sind diesbezüglich keine Maßnahmen notwendig.

2.3.2 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Es sind weder Wasserschutzgebiete im direkten Umfeld vorhanden noch befindet sich das Gebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich.

Zum Grundwasserflurabstand können keine Aussagen getroffen werden.

2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Rahmen der für das Vorhaben durchgeführten saP wurden u. a. die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Artvorkommen, Brutplätze/Quartiere) untersucht.

Wertgebende Lebensräume und Habitatstrukturen für weitere Arten der Fauna im Geltungsbereich sind v. a. extensivere landwirtschaftliche Mähwiesen, Altgrassäume, einzelne teilweise strukturreiche Altbäume und auch liegendes Totholz.

2.3.4 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die „naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan B 23 „Oberberg“ (natureconsult, Altötting, Stand 26.01.2022) sind nachfolgend als Zusammenfassung inhaltlich oder durch Zitate berücksichtigt. Genaue Ergebnisse zu diesen Gruppen finden sich in den Angaben der saP.

Für das Planungsgebiet wurden im Zeitraum von März – September 2021 eine Kartierung zum speziellen Artenschutz durchgeführt, um mögliche Auswirkungen des Eingriffs abschätzen und durch geeignete Maßnahmen mindern bzw. ausgleichen zu können.

Die Kartierung erfolgte bezüglich der Gruppen

- Gebäudebewohnende Fledermausarten bzw. Gebäudebrüter (Gebäudekontrolle)
- Strukturkartierung auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Bäumen (Fledermausquartiere und Höhlenbrüter)
- Reptilien (Zauneidechse)
- Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Vorkommen der Futterpflanze
- Beibeobachtungen (Amphibien)

Zusammenfassung

Bei einer Begehung der Bestandsgebäude konnten keine Nachweise für eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden.

Bzgl. Gebäudebrüter sind Vorkommen von Schwalben, Seglern und der Dohle auszuschließen. Einzelne Brutvorkommen von Feld- und Haussperling können nicht sicher ausgeschlossen werden.

An den kontrollierten Baumhöhlen konnte kein Besatz an Fledermäusen festgestellt werden.

Jedoch wurden im Umfeld jagende bzw. durchfliegende Fledermäuse erfasst, was die Erwartung für diesen Gehölzbestand bestätigt.

Erfassung Reptilien

Zwischen April und August 2021 erfolgte an vier Terminen eine Kartierung der Zauneidechse. Es konnten keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden, so dass ein Vorkommen im Gebiet ausgeschlossen wird.

Erfassung Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Im Mai und Juli wurden im Untersuchungsgebiet Begehungen bzgl. der Futterpflanze, dem Großen Wiesenknopf, durchgeführt. Es konnten keine Bestände festgestellt werden, so dass ein Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings ausgeschlossen werden kann.

Beobachtung Brutvogelfauna

Es erfolgten insgesamt fünf Begehungen zwischen März und Juli 2021.

Brutvorkommen prüfungsrelevanter Arten in den betroffenen Baumhöhlen können für das Jahr 2021 ausgeschlossen werden.

Es wurden auch bei den Freibrütern keine Brutvorkommen prüfungsrelevanter Arten mit Brutplätzen im Eingriffsgebiet festgestellt.

Die daraus folgenden Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23 „Oberberg“ sowie der saP (natureconsult, 26.01.2022) konkretisiert.

2.3.5 Schutzgut Klima

Der beplante Bereich (landwirtschaftliche Mähwiese) dient aufgrund der Topographie teilweise zur Durchlüftung des angrenzenden Baugebiets.

Aufgrund der Lage und der jetzigen Nutzung kommt dem Planungsgebiet keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Die vorherrschende durchschnittliche Windrichtung ist das ganze Jahr über von Westen.

Das Klima im Planungsgebiet wird als gemäßigt warm bezeichnet. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 1011 mm/Jahr, die mittlere Jahrestemperatur 8,9 °C.

2.3.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird im Norden, Nordosten und Westen (Landschaftsschutzgebiet) von den umgebenden Waldbeständen, das südlich anschließende Offenland durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Das Planungsgebiet befindet sich auf einer sich flach neigenden Hochterrasse, ca. 50 - 100 m vor dem bewaldeten Geländesprung ins Alztal. Das Gelände fällt von SW nach NO um ca. 9 m von ca. 507,20 auf 498,20 m.

Im Osten schließen zwei größere baumbestandene Privatgärten in Richtung Gemeindeverbindungsstraße AÖ 27 an. Der Baumbestand entlang der Alzhangkante zieht sich an der Straße hinauf und endet in Ost-West Richtung auf Höhe des Friedhofes.

Das Gebiet ist daher nicht einsichtig, es sind keine weitläufigen Sichtbeziehungen vorhanden.

2.3.7 Schutzgut Mensch

Durch die bisherige Nutzung kommt es zu geringfügigen Lärm- und Schadstoffbelastungen durch landwirtschaftliche Maschinen im Plangebiet.

Im angrenzenden östlichen und westlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung mit großen Gartengrundstücken. Der angrenzende Friedhof wird die neue Bebauung Richtung Osten abschließen.

Ca. 100 m nördlich sitzt auf einem Bergsporn die im Privatbesitz befindliche Burg von Schloss Wald. Öffentlich zugänglich ist nur die Schlosskapelle.

Die davor befindliche Kleinsiedlung wird von z.T. historischen Gebäuden geprägt.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich das Baudenkmal D-1-71-117-79 „Schloss Wald a.d. Alz“, östlich des Planungsgebietes D-1-7841-0027 das Bodendenkmal „Viereckschanze der späten Latenezeit“.

Bau- und Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand weder verändert noch beeinträchtigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten, unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.

Da sich die Denkmäler außerhalb des Geltungsbereichs befinden, ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde in den nächsten Jahren aufgrund mangelnder Alternativen kaum Bauplätze anbieten.

Die Bereiche blieben nach wie vor überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen und würden vorwiegend als solche genutzt werden. In Bezug auf die Funktion und Qualität der Schutzgüter würde sich keine Veränderung ergeben.

3.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

3.2.1 Schutzgut Boden

Auswirkungen

Durch die Umnutzung des Grünlands in eine Wohnbebauung werden offene Flächen versiegelt, gleichzeitig der Eintrag von Düngemitteln reduziert.

Die privaten Grundstücke mit ihrer Bebauung und Gärten bleiben erhalten.

Baubedingt

Der Oberboden und Teile der darunter liegenden Bodenhorizonte werden im Planungsbereich für versiegelte bzw. überbaute Flächen abgetragen mit der Folge, dass dort die bodenökologischen Funktionen verändert oder verloren gehen (Verlust der natürlichen Bodenschichtung und Bodenprofile, Änderung der Bodenfunktionen, Verlust von belebtem Boden, Verlust von Filter- und Pufferfunktionen). Durch Baumaschinen, Materiallagerungen etc. kann es zu weiteren Bodenverdichtungen kommen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung verursacht eine dauerhafte Versiegelung, die die Bodenfunktionen (Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen) sowie das Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen und die Pufferfunktion nachhaltig negativ beeinflussen. Entlang der Zufahrtsstraßen sind Immissionen zu erwarten.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Boden wird insgesamt als **hoch** eingestuft.

3.2.2 Schutzgut Wasser

Auswirkungen

Baubedingt

Durch den Abbau von Oberboden wird der Puffer zum Grundwasser verringert, so dass beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ein Eintrag entstehen könnte. Das natürliche Retentionsvolumen geht zum Teil verloren.

Bodenverdichtungen während der Bauphase verhindern die Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle.

Anlage- und betriebsbedingt

Die überbauten und versiegelten Flächen werden durch die geplante Bebauung vergrößert, so dass die für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung stehende Fläche verringert und die Grundwasserneubildung reduziert wird. Durch Straßenabwässer und Regen kann es zu Eintragungen von Schadstoffen kommen.

Entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan ist das auf Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser in Zisternen auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das auf öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten. Das gesamte Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet, das so dimensioniert wird, dass die zusätzlichen versiegelten Flächen keinen erhöhten Abfluss in den Wildbach ergeben.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als **mittel** eingestuft.

3.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung erfährt das Gebiet eine Bodenversiegelung und führt somit zu einem Verlust der Nutzung als evtl. Habitatstrukturen sowie Brut-, Entwicklungs- und Fortpflanzungsstätten.

Baubedingt

Durch den Baubetrieb kann es zu einer vorübergehenden Störung auf der Fläche und in der Umgebung kommen, die sich jedoch nach Beendigung der Maßnahmen wieder relativiert. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung, der Zufahrtsstraße sowie des anschließenden Friedhofs sind bereits geringe Vorbelastungen vorhanden.

Anlage- und betriebsbedingt

Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermeiden Beeinträchtigungen während der Bauphase und mindern bzw. verhindern negative Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche sowie Eingrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich führen zu einer Strukturanreicherung und einem Rückzugsgebiet gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Eine Vernetzung mit angrenzenden Lebensräumen wird möglich.

Außerhalb des Geltungsbereichs lebende Arten und Lebensräume sind nicht betroffen.

Die bereits bebauten privaten Grundstücke beeinflussen das Schutzgut Arten und Lebensräume hier nicht negativ, da die Grünstrukturen jahrelang eingewachsen sind und als Vernetzungsbausteine zu den geplanten Eingrünungsmaßnahmen dienen.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume wird insgesamt als **mittel** eingestuft.

3.2.4 Schutzgut Klima

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase werden sich die Emissionswerte aufgrund der Baumaschinen und des vermehrten Verkehrs erhöhen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung wird durch die Versiegelung das Kleinklima beeinträchtigen, da eine Reduzierung der Verdunstung, eine Steigerung der Wärmestrahlung sowie eine geringere Luftfeuchte zu erwarten sind.

Die festgesetzten Pflanzungen in den öffentlichen und privaten Grünflächen werden den Beeinträchtigungen entgegenwirken und eine ausgleichende Wirkung haben.

Es werden keine klimarelevanten Gehölzstrukturen entfernt, in die angrenzenden nördlichen Waldflächen wird nicht eingegriffen. Es werden keine für das Klima bedeutsamen Flächen in Anspruch genommen.

Somit sind nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Klima wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.2.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauzeit ist mit visuellen Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Kräne etc. zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die geplante Bebauung wird das Landschaftsbild verändern. Die bestehenden Wohnhäuser im nördlichen Bereich sowie die Waldflächen wirken als Begrenzung und ermöglichen keine Sichtbeziehung. Bereits bestehende Bebauung auf dem Grundstück wird ersetzt und Richtung Süden erweitert. Richtung Osten erfolgt ein Anschluss an das Friedhofsgelände.

Eine 10m breite Ortsrandeingrünung im Süden wird das Baugebiet abschirmen und zu den südlichen Ackerflächen abgrenzen. Eingrünungsmaßnahmen im Osten und Westen stellen eine Einbindung der Bauwerke sicher und mildern die Außenwirkung der Gebäude.

Die Bebauung wird dem natürlichen Geländeverlauf von SW nach NO folgen.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.2.6 Schutzgut Mensch

Auswirkungen

Die Fläche hat eine untergeordnete Erholungsfunktion für den Menschen, daher wird die Erholungswirkung durch die neue Bebauung kaum beeinträchtigt werden.

Baubedingt

Während der Bauphase ist mit Lärm von Baumaschinen und Schwerlastverkehr, ferner mit verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen der Anwohner und Besucher des Friedhofes zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt

Durch die angrenzende Wohnbebauung, dem Friedhof und das dadurch bedingte Verkehrsaufkommen besteht bereits eine geringe Vorbelastung. Die neue Bebauung wird Verkehrslärm und Abgaswerte erhöhen, die aber durch die flächenmäßig kleine Ausprägung des Baugebietes als gering betrachtet werden können.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Mensch wird insgesamt als **gering** eingestuft.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Boden- und Baudenkmäler in der Umgebung werden nicht berührt.

Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird insgesamt als **gering** eingestuft.

Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur in geringem Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese sowie Wechselwirkungen von Landschaftsbild und Erholung wurden bei der Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bereits berücksichtigt.

3.3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen

Durch die Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Um die möglichen Auswirkungen vergleichbar zu machen, erfolgt eine Zusammenfassung der Bewertung der Erheblichkeit auf die verschiedenen Schutzgüter in tabellarischer Form.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	hoch	hoch	mittel	hoch
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaft/ Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Durch die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und der Kompensation können die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ein geringes Maß reduziert bzw. vermieden werden. Ein Großteil davon wurde bereits bei der Planung berücksichtigt. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans können folgende Punkte konkretisiert und festgesetzt werden:

4.1.1 Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, Vorgaben zu Bodenumsetzungen bzw. -bewegungen
- Vorgaben zur Lagerung des Oberbodenmaterials während der Bauphase
- Vorgaben zu Baustellenverkehr und Lagerflächen im Geltungsbereich
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vorgaben zur Behandlung von möglicherweise auftretendem, belastetem Bodenaushub
- Vermeidung von Bodenkontamination und nicht standortgerechter Bodenveränderung

4.1.2 Schutzgut Wasser

- Je nach Möglichkeit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. Sammeln des Niederschlagswassers in Zisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Einleitung des gesamten Oberflächenwassers über den Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

4.1.3 Schutzgut Klima

- Schaffung klimarelevanter Strukturen (Gehölzpflanzungen, Säume, Wiesen)
- Schaffung von Freiflächen mit hohem Vegetationsanteil durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen
- Begrünung von Parkplätzen

4.1.4 Schutzgut Arten + Lebensräume

- Erhöhung der Biodiversität durch differenzierte Grünräume
- Eingrünung der Wohnstraßen und Stellplätze

4.1.5 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

- Sicherung und Schaffung einer Ortsrandeingrünung im Süden mit gebietsheimischen Gehölz- und Strauchpflanzungen
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen (Baumpflanzungen in Privatgärten und öffentlichen Grünflächen)
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

4.2 Maßnahmen spezieller Artenschutz

Bei der späteren Umsetzung des Bebauungsplanes werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen angesetzt, um vorhabensbedingte Schädigungs- oder Störungsverbote von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten zu vermeiden oder abzuschwächen.

Diese betreffen u.a. Maßnahmen für die Gehölzentfernung, Vergrämungsmaßnahmen, Angaben zur Ortsrandeingrünung, zeitliche Vorgaben für baulichen Maßnahmen sowie Angaben zur Reduzierung von Lichtemissionen.

Zusätzlich werden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23 „Oberberg“ sowie der saP (natureconsult, 26.01.2022) werden diese weiter konkretisiert.

4.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan findet gem. § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft statt, wodurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigt wird, und ein Ausgleichsbedarf entsteht.

Eine Flächenbilanzierung erfolgt nach dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12-2021) und der Bay. Kompensationsverordnung (BayKompV vom 07. August 2013).

Die Eingriffsermittlung (Bewertung, Eingriffsfaktor, Ausgleichsbedarf) erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Oberberg“. Die genaue Bilanzierung ist im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt.

Der Ausgleich wird soweit möglich innerhalb des Geltungsbereichs ausgeführt, der Rest vom Ökokonto der Gemeinde Garching abgebucht.

Die ermittelte Kompensationsfläche wird bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes an der südlichen Grenze dargestellt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Nachfrage nach bezahlbaren Baugrundstücken im Gemeindegebiet ist sehr hoch, da Bauflächen nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Andere Möglichkeiten zur Ausweisung hat die Gemeinde Garching geprüft. Da jedoch keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden können, ist diese Bauleitplanung erforderlich.

Die Gemeinde hat sich im Zuge der Umwidmungssperrklausel und dem Anbindegebot mit der höheren Landesplanung der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Diese Abstimmung hat ergeben, dass die Ausweitung in den Außenbereich hier notwendig ist und kein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel und dem Anbindegebot vorliegt.

§ 1a Abs. 2 BauGB gibt vor, dass landwirtschaftliche Flächen nur in Bauland umgewandelt werden dürfen, wenn zuvor die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden. Die Gemeinde Garching hat alle Möglichkeiten zur Innenentwicklung geprüft. Eine entsprechende Aufstellung der Innenentwicklungspotentiale wurde auch der höheren Landesplanung in der Regierung von Oberbayern vorgelegt. Die Gemeinde Garching als auch die Regierung von Oberbayern kam zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Garching keine Innenentwicklungspotentiale hat, auf die sie zurückgreifen kann. Daher muss hier eine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden.

6. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erzeugt nach den vorliegenden Erkenntnissen insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Da hierdurch noch kein Baurecht geschaffen wird, ist auf dieser Ebene auch noch keine Überwachung erforderlich.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Garching hat einen großen Bedarf an Wohnflächen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuausweisung von ca. 0,8 ha zusätzlicher Bauflächen geschaffen. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ca. 1,9 ha.

Es liegen keine Schutzgebiete innerhalb des Planungsbereichs. Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht und lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter erwarten.

Die bereits getroffenen Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf der Bebauungsplanebene weiter konkretisiert. Dazu wird der Bebauungsplan „Oberberg“ im Parallelverfahren aufgestellt.

Durch festgesetzte Pflanzungen und Maßnahmen soll das Planungsgebiet in die Landschaft eingebunden werden und negative Auswirkungen auf Flora und Fauna verringert werden.

Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Aufgestellt am 12.02.2024



Sylvia Link
Dipl.-Ing. (FH)

8. LITERATUR

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayern-Atlas, Geodatenportal, Umwelt-fachinformationen

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-Web, FIS-Natur Online

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): Bayerische Kompensationsverordnung (2014), Arbeitshilfe zur Biotopwertliste

Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (Hrsg.): Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, S t a n d 07. August 2013

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014