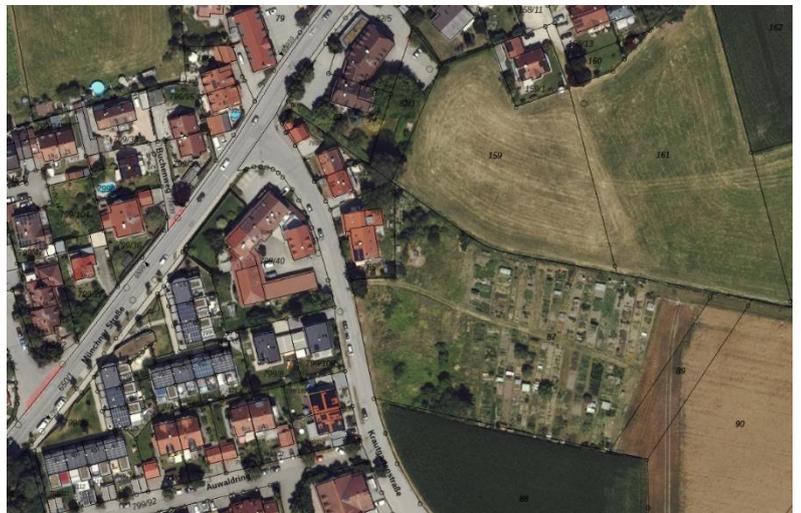


Gemeinde	<b>Hebertshausen</b> Lkr. Dachau	
Bebauungsplan	Krautgartenstraße, Ärztehaus 1. Änderung (Neuaufstellung)	
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Berchtold	QS: Goe
Aktenzeichen	HEB 2-67	
Plandatum	18.04.2023 (Vorentwurf) (textliche Änderungen gegenüber Bebauungsplan Krautgartenstraße, Ärztehaus i.d.F.v. 23.02.2021 in roter Schrift)	



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes .....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen.....	5
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung.....	9
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>10</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens.....	11
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	11
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	11
2.4	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	11
2.5	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	12
2.6	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	12
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>12</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	12
3.2	Schutzgut Fläche.....	14
3.3	Schutzgut Wasser .....	15
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	18
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	18
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	19
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	21
3.9	Wechselwirkungen .....	21
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>22</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung.....	22
5.2	Ausgleich.....	22
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>25</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>27</b>
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>29</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht des Bebauungsplans Krautgartenstraße, Ärztehaus i.d.F. vom 23.02.2021 wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans aktualisiert, wesentliche Anpassungen ergeben sich hinsichtlich des geringen zeitlichen Abstands der Bauleitplanverfahren sowie der unveränderten Situation der zu überplanenden Flächen nicht.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Ärztehauses sowie eines Mehrfamilienhauses. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine medizinische Versorgung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage. Eine ortsangepasste Bebauung soll ein Einfügen in die nähere Umgebung **unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise** gewährleisten, zudem soll das Plangebiet städtebaulich geordnet werden.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, ~~Zahl der Wohneinheiten~~, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen, ~~zu Carports~~, Stellplätzen und Nebenanlagen, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, zur Grünordnung sowie zur hochwasserangepassten Bauweise getroffen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4.156 m<sup>2</sup> auf und liegt zentral im Ortsteil Hebertshausen, östlich der Krautgartenstraße. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Siedlungsgebietes dar.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Mischgebiet	<del>3.422</del> 3.415	82
öffentliche Verkehrsfläche	<del>379</del> 386	9
<del>private Grünfläche (inkl. Gewässerrandstreifen und Wasserflächen)</del>	355	9
<b>Geltungsbereich (inkl. interne Ausgleichsfläche)</b>	<b>4.156</b>	<b>100</b>
Externe Ausgleichsfläche	1.670	

## 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen**

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
- EU-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm
- Wasserrahmenrichtlinie der EU
- Wasserhaushaltsgesetz
- Abwasserverordnung
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärm-schutzverordnung)

### **Schutzgebiets-Verordnungen**

- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG
- Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG
- Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG
- Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

### **Übergeordnete Planungen**

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### **Fachplanungen**

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Gewässerentwicklungsplan

## 1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

#### 5 Wirtschaft

##### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

###### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

#### 7 Freiraumstruktur

##### 7.1 Natur und Landschaft

###### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

#### 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

##### 8.2 Gesundheit

*(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.*

**Gemäß dem derzeitigen Fortschreibungsentwurf des LEP ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorhaben.**

### 1.3.2 *Regionalplan Region München, Region 14 (2019)*

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### *B I Natürliche Lebensgrundlagen*

##### *1. Natur und Landschaft*

##### *1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

*zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München*

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

*zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

#### *B II Siedlung und Freiraum*

##### *1 Allgemeine Grundsätze*

##### *1 Leitbild*

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

*1.4 (Z) Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*

*1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*

*1.6 (G) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*

1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

## 2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

2.1 (G) Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. [...]

2.2 (Z) Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).

2.3 (Z) In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

## 3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

3.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

3.2 (Z) Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

## 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 (Z) 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 IV Wirtschaft und Dienstleistungen

### 6 Land- und Forstwirtschaft

6.1 (G) Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.

6.3 (G) Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.

Gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans ist Hebertshausen als Hauptsiedlungsbereich festgelegt.

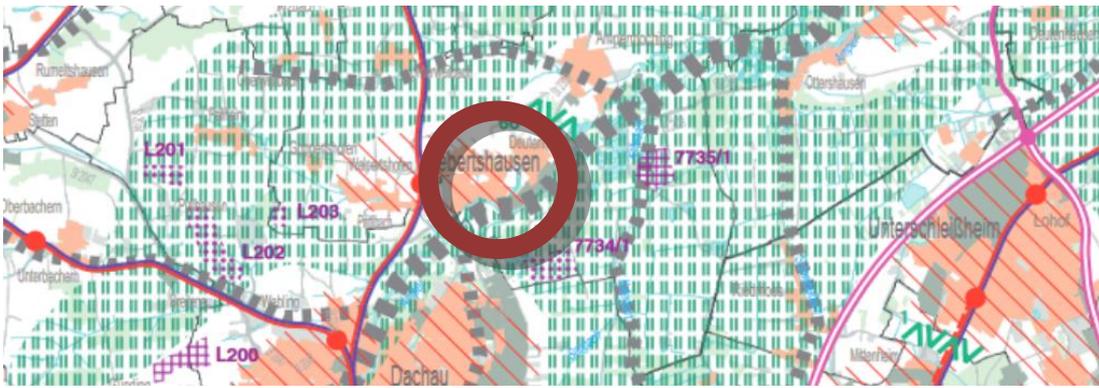


Abb. 1: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans, ohne Maßstab

### 1.3.3 Flächennutzungsplan von Hebertshausen mit integrierten Landschaftsplan

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie nördlich, östlich und südlich davon liegende Flächen als Mischgebietsflächen dar.

Im Norden des Plangebiets sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, welche vom Plangebiet durch einen Gewässerverlauf abgegrenzt sind. Entlang des Gewässers im Norden ist eine Schutz- und Leitpflanzung (geplant) dargestellt. Nördlich des Umgriffs des Bebauungsplans ist zudem das Symbol einer Post-Einrichtung dargestellt, welches im Bestand jedoch nicht vorhanden ist. Südwestlich des Vorhabens befinden sich Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit beachtet.



Abb. 2 Ausschnitt digitalisierter Flächennutzungsplan gemäß 13. Änderung, ohne Maßstab

1.3.4 *ABSP Landkreis Dachau von 2015*

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau formuliert folgende allgemeine Ziele mit Bezug zum Plangebiet:

- Renaturierung von begradigten Fluss- und Bachläufen
- Vorsehen von naturraumtypischen und naturnahen Siedlungsändern

Weitergehende Ziele ergeben sich nicht aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau.

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

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
<p><b>Landesentwicklungsprogramm</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächensparen</li> <li>– Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>– Vermeidung von Zersiedelung</li> <li>– Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen</li> <li>– Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>– Gesundheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächeninanspruchnahme dient medizinischen Daseinsvorsorge sowie der dringlichen Deckung des Wohnbedarfs, Bebauung mit ortsangepasster Dichte</li> <li>– Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, Bebauungsplan entwickelt sich aus Flächennutzungsplan</li> <li>– Anbindung an bestehenden Siedlungskörper</li> <li>– Sonstige Flächen stehen nicht zur Verfügung, begrenzter Umfang der in Anspruch genommenen Flächen</li> <li>– Anpflanzung einer Ortsrandeingrünung</li> <li>– Errichtung eines Ärztehauses gewährleistet bedarfsgerechte medizinische Versorgung</li> </ul>

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
<p><b>Regionalplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitbild der Landschaftsentwicklung (<i>Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft</i>)</li> <li>– Allgemeine Grundsätze bzgl. Siedlung und Freiraum (<i>u.a. Flächensparen</i>)</li> <li>– Siedlungsentwicklung (allgemein)</li> <li>– Siedlungsentwicklung und Mobilität</li> <li>– Siedlungsentwicklung und Freiraum (<i>Innenentwicklung vor Außenentwicklung</i>)</li> <li>– Land- und Forstwirtschaft (<i>u.a. Erhalt landschaftsprägender Strukturen, Berücksichtigung landwirtschaftlicher Erfordernisse bei der Ausgleichsflächenplanung</i>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsrandeingrünung gewährleistet Einbindung in Landschaftsbild</li> <li>– Bebauung mit ortsangepasster Dichte, Ermöglichung einer bedarfsgerechten medizinischen Versorgung mit guter Erreichbarkeit</li> <li>– Lage im Hauptsiedlungsbereich</li> <li>– Zentrale Lage des Plangebiets</li> <li>– Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, betroffene Flächen sind bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt</li> <li>– Sonstige Flächen stehen nicht zur Verfügung</li> </ul>
<p><b>Flächennutzungsplan</b> mit integriertem <b>Landschaftsplan</b></p>	<p>Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans ist eingehalten.</p>
<p><b>Arten- und Biotopschutzprogramm</b></p>	<p>Anpflanzung einer Eingrünung zur Entwicklung eines angemessenen Siedlungsrandes</p>

## 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnli-

che und nicht vorhersehbare Ereignisse. Konkrete Vorhaben sind zwar bekannt, aufgrund der vorgelagerten Stufe der Bauleitplanung zur Genehmigungsplanung, liegt der Prüfung keine Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase zugrunde. Derzeit können keine bzw. nur eingeschränkte Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

## 2.1 **Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens**

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter.

**Baubedingt** ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

**Betriebsbedingt** ergeben sich insbesondere über die Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe im Hinblick auf den Bewohner- und Besucherverkehr hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen.

## 2.2 **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe oder Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen.

Bei Einhaltung der Vorgaben für Bauausführung und Betrieb der zulässigen Nutzungen ist mit keinen schweren Unfällen zu rechnen.

## 2.3 **Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Art des Vorhabens ist mit keiner Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben auszugehen.

## 2.4 **Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)**

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Durch den Bewohner- und Besucherverkehr ist mit Luftverunreinigungen in Form von Luftschadstoffen, klimarelevanten Gasen und Staubaerosolen sowie Geräuschbelastungen zu rechnen. Die Emissionen werden jedoch als typisch für ein Mischgebiet gewertet.

## **2.5 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung**

In dem geplanten Mischgebiet fällt unter Berücksichtigung der Planung eines Ärztehauses sowie eines Mehrfamilienhauses Haushaltsabfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

## **2.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Im Rahmen der Parkplatznutzung ist ein gewisses Risiko von Unfällen gegeben, es kommen Kfz-Betriebsflüssigkeiten wie Öl, Kühlmittel und Benzin bzw. Diesel zum Einsatz. Informationen über eingesetzte Baumaterialien sind nicht bekannt. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

## **3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

### **3.1 Schutzgut Boden**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

#### **Beschreibung:**

Die Flächen werden derzeit im Rahmen einer kleinteiligen Nutzung ackerbaulich genutzt (sog. Krautgärten). Vereinzelt Gehölze sind über das Plangebiet verteilt.

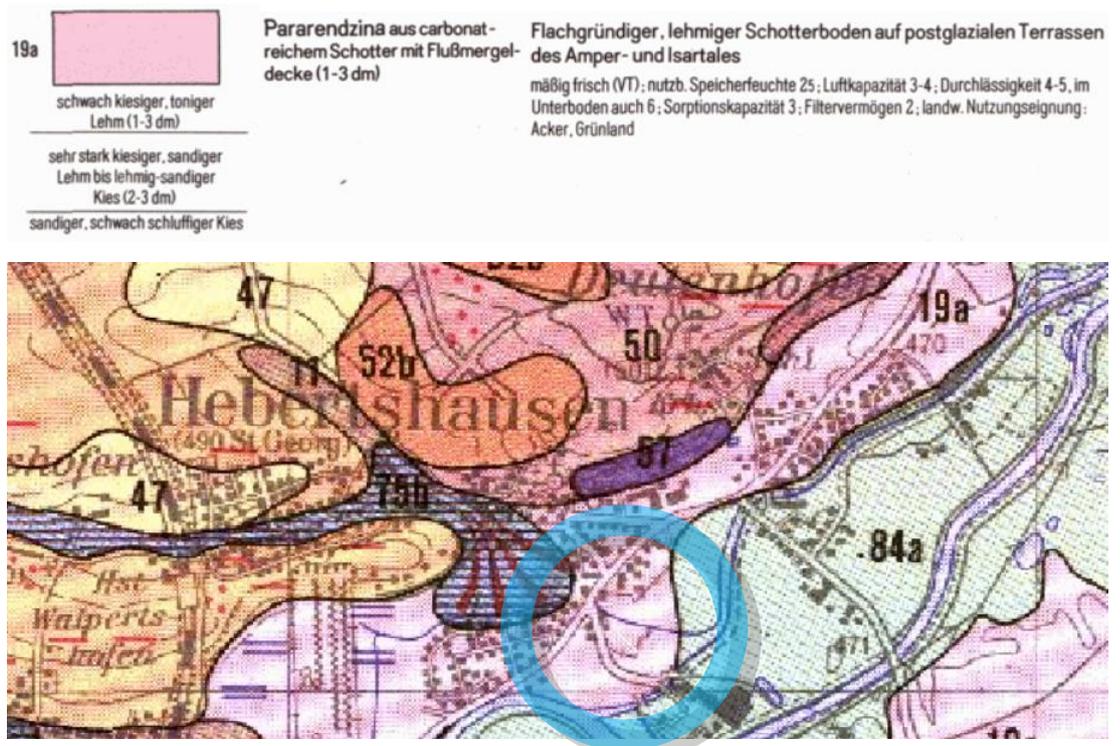


Abb. 3: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1:50.000, Stand 01.04.2020  
Quelle UmweltAtlas (Boden): © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Im Plangebiet kommen gemäß Standortkundlicher Bodenkarte von Bayern im Maßstab 1:50.000 der Bodentyp Pararendzina aus carbonatreichem Schotter mit Flußmergeldecke vor. Der Bodentyp ist als grundwasserferner (terrestrischer) Boden aus jüngeren Schottern klassifiziert.

Gemäß digitaler Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird und eine mittlere Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen aufweist. Es handelt sich um Lehmböden. Die Flächen weisen eine hohe Retentionsfunktion bei Niederschlagsereignissen auf (gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung": Methoden zur Bewertung der natürlichen Bodenfunktion: Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen).



Abb. 4: Ausschnitt digitale Bodenschätzungskarte, Stand 01.04.2020, Quelle Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Bzgl. des konkreten Bodenaufbaus wird auf die Baugrunderkundung vom 09.06.2020 verwiesen (s. Anlage 2): Unter dem Mutterboden sind Kies-Schluff Gemische, darunter teilweise intermittierend gestufter Kies vorhanden. Anstehend befindet sich mittelplastischer Ton.

Des Weiteren wurde festgehalten, dass aufgrund der teils geringen Wasserdurchlässigkeit des schluffig, kiesigen Untergrundes von einer oberflächennahen Versickerung abzuraten ist. Die Versickerungsfähigkeit erhöht sich im tiefer anstehenden Kies (ab ca. 1,0 m unter Geländeoberkante) erheblich (Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$ :  $2,01 \times 10^{-2}$  m/s bis  $6,7 \times 10^{-2}$  m/s). Die hohen Grund- bzw. Schichtwasserstände von ca. 2,0 m unter Geländeoberkante (gemessen am 18.05.2020; entspricht ca. 469,5 m ü NN) sind dabei zu beachten.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Es handelt sich um anthropogen überprägte unter Dauerbewuchs genutzte Böden, welche als kleinparzellierte Ackerflächen genutzt werden. Der Boden ist daher in seinem natürlichen Aufbau verändert. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

## **3.2 Schutzgut Fläche**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

### **Beschreibung:**

Die Flächen stellen kleinteilig ackerbaulich genutzte Flächen (sog. Krautgärten) dar. Vereinzelte Gehölze sind über das Plangebiet verteilt. Versiegelte Flächen sind nicht vorhanden.

Die Flächen liegen angrenzend zum Siedlungsrand, sie sind Teil einer größeren innerörtlichen unbebauten Fläche. Die betroffenen Flächen unterliegen einer intensiven Nutzung. Strukturegebende Merkmale sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden, nördlich grenzt jedoch ein Gewässer an.

Die unversiegelten Flächen weisen eine mittlere Bedeutung auf.



Abb. 5 Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Östlich der Krautgartenstraße werden durch das Vorhaben Flächen in Anspruch genommen, die neben dem Wohnen auch der Errichtung eines Ärztehauses dienen sollen. Im Hinblick auf die angrenzende Bebauung wird die Versiegelung des Plangebiets angemessen begrenzt. Dennoch kommt es durch das Vorhaben zu einem Flächenverbrauch in der Größe von ca. 3.801 m<sup>2</sup> (hiervon ausgenommen: private Grünfläche als Gewässerrandstreifen). Kleinteilig genutzte ackerbauliche Flächen werden damit umgewandelt.

Die Flächeninanspruchnahme entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklung. Eine weitere Zerschneidung der Landschaft wird durch die Umsetzung des Vorhabens nicht bewirkt. Die Ausbildung einer Eingrünung trägt zur Abrundung des Siedlungskörpers bei. Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

#### **Beschreibung:**

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Gewässer, welches kanalisiert in einem Graben verläuft. Sonstige Oberflächengewässer sind innerhalb des Umgriffs nicht vorhanden. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich eine im Jahr 2019 ermittelte Hoch-

wassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$ , die Nähe des Plangebiets zur Amper wird somit spürbar. Das Plangebiet selbst ist davon jedoch nicht betroffen. Die Hochwassergefahrenflächen des  $HQ_{\text{extrem}}$  sind i.S. eines Risikogebietes gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich übernommen.

Des Weiteren liegen Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete gemäß Flächennutzungsplan nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand ~~01.04.2020~~ 17.03.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß Klassifizierung der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern im Maßstab 1:50.000 handelt es sich zwar um einen grundwasserfernen Standort, aufgrund der Nähe zur Amper mit dem dort vorhandenen Wasserkraftwerk Hebertshausen sowie der unmittelbar angrenzenden Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  wird jedoch davon ausgegangen, dass der Grundwasserstand mit dem Wasserstand der aufgestauten Amper korrespondiert. Dies wird durch die Hinweiskarte *Hohe Grundwasserstände* des UmweltAtlas Naturgefahren des LfU (Stand 01.04.2020) bestätigt: Das Plangebiet liegt demnach in einem Bereich, in dem die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 m unter Gelände angetroffen werden kann.

Die Gründungssole von Untergeschossen liegt vermutlich tiefer als der im Plangebiet vorhandene mittlere Grundwasserspiegel. Untergeschosse dringen daher vermutlich in das Grundwasser ein. Bei einem naheliegenden Vorhaben (ca. 250 m nordwestlich des geplanten Ärztehauses) ist ein Grundwasserstand von 2,6 m unter Geländeoberkante angetroffen worden. Aufgrund der dort festgestellten hohen Grundwasserstände im Sinne eines niedrigen Grundwasserflurabstands ist beim gegenständlichen Ärztehaus von ähnlichen Verhältnissen auszugehen. Gem. der Baugrunderkundung vom 09.06.2020 (s. Anlage 2) wurden hohe Grund- bzw. Schichtwasserstände von ca. 2,0 m unter Geländeoberkante festgestellt (gemessen am 18.05.2020; entspricht ca. 469,5 m ü NN).

Die Flächen des Plangebiets stellen aufgrund des hohen Grundwasserstands Bereiche mit einer mittleren Bedeutung für den Wasserhaushalt dar.

### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Die hohen Grundwasserstände erfordern ggf. besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden, wie z.B. wasserdichte Kellergeschosse oder eine angepasste Gründung von Gebäuden. Ggf. erforderliche Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen, dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird. Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Kapazitäten des Regenwasserkanals nicht erschöpft sind, der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird. In problematischen Fällen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Im Hinblick auf eine geplante Errichtung von Kellergeschossen unter Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

### 3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

#### **Beschreibung:**

Die Flächen werden derzeit im Rahmen einer kleinteiligen Nutzung ackerbaulich genutzt (sog. Krautgärten). Vereinzelt Gehölze sind über das Plangebiet verteilt, sie stellen jedoch keinen großen CO<sub>2</sub>-Speicher dar. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist im Westen an der Krautgartenstraße eine Höhe von ca. 471,5 m ü. NHN auf. Im Osten ist eine Höhe von ca. 471,0 m ü. NHN zu verzeichnen. Zwischen den geplanten Baufenstern befindet sich eine geringfügige Erhöhung mit einer Höhe von ca. 471,8 m ü. NHN. Der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben eines Gewässers weist eine Böschung mit ca. 1,3 m Höhenunterschied auf. Aufgrund der stromaufwärts gelegenen Siedlungsgebiete mit teilweiser Verrohrung eines Seitengrabens (Höllgraben) stellt das Gewässer keine Kaltluftabflussbahn dar. Die kleinteilig genutzten ackerbaulichen Flächen des Plangebiets sowie die umliegenden ackerbaulichen genutzten Flächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete mit bioklimatischem Ausgleich für die umliegenden Siedlungsgebiete. Ferner wird das Ampertal als Luftleitbahn für Kaltluft- und Frischluft gewertet.

Sonstige klimatisch wirksame Elemente befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern. Kleinteilig ackerbaulich genutzte Böden ohne besondere Vegetationsbedeckung können sich tagsüber ebenfalls stark aufheizen. Durch das Vorhaben wird zwar das Gebiet teilweise versiegelt, angrenzende landwirtschaftliche Flächen stellen jedoch weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete dar.

Die betroffenen Flächen haben in Bezug auf die Bindung und Speicherung von Treibhausgasen lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Hierbei kommt es durch das Vorhaben mit einhergehender Pflanzbindung zu einer deutlichen Verbesserung. Die Wirkung bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration mit schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften gestaltet sich mit Umsetzung des Vorhabens positiv.

Von einer Beeinträchtigung der Funktion des Ampertals als Luftleitbahn durch das Vorhaben ist im Hinblick auf die umgebende Siedlungsstruktur nicht auszugehen.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, Stürme) erweist sich der Änderungsbereich als überwiegend günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen. Negative Auswirkungen wie Hitzebelastungen kommen hierdurch weniger zum Tragen.

Die betroffenen Flächen weisen jedoch eine vergleichsweise Empfindlichkeit gegenüber extremen Niederschlägen aufgrund der naheliegenden Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  sowie der hohen Grundwasserstände auf.

Durch das Vorhaben ergeben sich somit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung.

### 3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

#### **Beschreibung:**

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutzte, artenarme kleinteilig ackerbauliche genutzte Flächen (sog. Krautgärten) mit lediglich vereinzelt Gehölzen. Nachweise von geschützten Arten im Rahmen der Artenschutzkartierung (ASK) sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden. Die Flächen weisen daher eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

#### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Das Untersuchungsgebiet weist nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Dort werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust von intensiv kleinteilig genutzten ackerbaulichen Flächen als gering eingestuft.

### 3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

#### **Beschreibung:**

Das Plangebiet wird der Naturraum-Einheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ gemäß von Meynen & Schmithüsen 1953-62 zugerechnet.

Gemäß Landschaftssteckbrief (6200 „Donau-Isar-Hügelland“) des Bundesamtes für Naturschutz handelt es sich insgesamt um eine Landschaft mit einem engmaschigen, feinverzweigten Talnetz und sanft geschwungenen Hügelzügen. Asymmetrische Täler mit flachen süd- und südostexponierten Hängen sind typisch.

In der bisweilen kleinstrukturierten Landschaft sind Grünlandstandorte auf die Täler und Waldbereiche auf die Kuppen beschränkt, die Hänge werden ackerbaulich genutzt. Vielerorts sind die landwirtschaftlichen Flächen und Forste sehr strukturarm.

Die Landschaft wird hauptsächlich intensiv agrarisch genutzt. Die Forste werden ebenfalls intensiv genutzt.

In der bisweilen ausgeräumten Agrarlandschaft mit den z.T. recht strukturarmen Kiefern- und Fichtenforsten sind naturnahe Wälder mit Quellbereichen, Trockenstandorte, Hecken, Feldgehölze, Grünland und naturnahe Bachabschnitte von Bedeutung. Die Biotop sind aber vielfach nur kleinflächig. Weite Teile der Bachsysteme sind begradigt und reguliert und haben kaum begleitende Gehölzsäume.

#### Plangebiet

Die Flächen werden derzeit im Rahmen einer kleinteiligen Nutzung ackerbaulich genutzt (sog. Krautgärten). Vereinzelt Gehölze sind über das Plangebiet verteilt. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist im Westen an der Krautgartenstraße eine Höhe von ca. 471,5 m ü. NHN auf. Im Osten ist eine Höhe von ca. 471,0 m ü. NHN zu verzeichnen. Zwischen den geplanten Baufenstern befindet sich eine geringfügige Erhöhung mit einer Höhe von ca. 471,8 m ü. NHN. Der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben eines Gewässers weist eine Böschung mit ca. 1,3 m Höhenunterschied auf.

Es wird daher festgestellt, dass das Untersuchungsgebiet arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild ist. Die Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

#### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Mit Umsetzung des Vorhabens wird das Plangebiet zu den angrenzenden unbebauten Flächen eingegrünt. Entlang des Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen ausgebildet. Aufgrund der bisherigen Strukturarmut der betroffenen Flächen ist mit einer positiven Auswirkung des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. **Die gegenständlich geplante Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung wird insgesamt als positiv bewertet, da die verdichtete Bebauung im Sinne einer flächensparenden Bebauung erfolgt. Die Auswirkungen auf das Ortsbild sind bzgl. der Firsthöhen im nordwestlich angrenzenden Bereich (bis zu 11,8 m) trotz der Erhöhung der Geschossigkeit gering erheblich.**

### **3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

#### **Beschreibung:**

##### Immissionsschutz

Im Südwesten schließen Mischgebietsflächen (Bebauungsplan Westlich der Krautgartenstraße) und im Westen Flächen eines Allgemeinen Wohngebiets (Bebauungsplan Krautgartenstraße nördlicher Teil, 1. Änderung) an das Plangebiet an. Nördlich des geplanten Mischgebiets befinden sich Flächen im unbeplanten Innenbereich mit einer Mischnutzung.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

### Luftreinhaltung

Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

### Erholung

Die Flächen des Vorhabens stellen kleinteilig genutzte ackerbauliche Flächen dar und werden im Rahmen einer Freizeitnutzung von Bürgern bewirtschaftet. Die Flächen werden dabei an einzelne Bürger verpachtet, eine sonstige Erholungseignung ist nicht festzustellen.

## **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

### Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Nutzung am vorgesehenen Standort wird gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Dachau davon ausgegangen, dass bzgl. des Verkehrslärms die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an den geplanten Wohnungen eingehalten werden.

Von negativen Beeinträchtigungen im Sinne einer Überschreitung von Grenzwerten durch gewerbliche Nutzungen zur Tagzeit wird nicht ausgegangen. Eine gewerbliche Nachnutzung von Stellplätzen ist im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung nur östlich des Ärztehauses möglich. Entsprechende Auflagen zum Immissionsschutz sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Folglich ist der durch die geplanten Nutzungen eines Ärztehauses entstehende Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu quantifizieren. Ein Freistellungsverfahren scheidet daher gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO für die Errichtung des geplanten Ärztehauses aus. ~~Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die ausschließlich dem Wohnen dienen.~~

Von einer negativen Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch das Vorhaben des Ärztehauses ist nicht auszugehen, ebenso nicht von auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen. ~~Aufgrund der dringend benötigten Flächen zur Errichtung eines Ärztehauses, der dringend benötigten Wohnflächen sowie der im Eigentum der Gemeinde liegenden Flächen ist nicht von der Errichtung sonstiger Vorhaben auszugehen.~~

Die ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen sind zu tolerieren.

### Luftreinhaltung

Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in der Nähe der Amper. Von Änderungen durch das Vorhaben ist nicht auszugehen.

### Erholung

Mit Umsetzung des Vorhabens können Teile der kleinteilig genutzten ackerbaulichen Flächen nicht mehr als solche verwendet werden, die Erholungseignung wird dahingehend verringert. Jedoch sind im Hinblick auf eine geringer werdende Nachfrage ausreichende Flächen für eine derartige Nutzung vorhanden, so dass von einer Beeinträchtigung der Erholungseignung nicht auszugehen ist.

Aufgrund der obigen Ausführungen ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### 3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### **Beschreibung:**

##### Baudenkmäler

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Baudenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung.

##### Bodendenkmäler:

Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig.

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Es ist daher von keiner Betroffenheit auszugehen.

#### **Bewertung und Auswirkungen des Vorhabens:**

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### 3.9 Wechselwirkungen

#### **Beschreibung:**

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen entscheidend.

#### **Prognose:**

Die erheblichen negativen Auswirkungen stehen in keinem engen funktionalen Zusammenhang zueinander. Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

## 4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Ärztehauses und eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Die Ziele des Bebauungsplans - Sicherung der Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine medizinische Versorgung sowie die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum - können somit nicht umgesetzt werden.

Bei Nichtumsetzung der Planung werden die Flächen weiterhin kleinteilig ackerbau-lich genutzt. Die Eingrünung nach Osten und im Norden entlang des Gewässers würde nicht umgesetzt werden.

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhalt eines Einzelbaums (Esche) an der Krautgartenstraße
- Anlage eines Gewässerrandstreifens
- Eingrünung des Vorhabens nach Osten und Norden
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Baumüberstellung und Eingrünung von Parkplätzen

### 5.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mittels Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2003. Die Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 4.156 m<sup>2</sup>.

Die Eingriffsfläche wird unter Berücksichtigung der Bewertung der Schutzgüter (siehe Kapitel 3, Zusammenfassung: s. nachfolgende Tabelle) gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ der Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung – zugeordnet.

Der erwartete Versiegelungsgrad liegt bei über 0,35, es handelt sich daher um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

<b>Zustands des Plangebiets sowie negative Auswirkungen durch das Vorhaben</b> (gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft)	
<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung Untersuchungsgebiet</b>
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Luft und Klima	gering
Arten und Biotope,	gering
Orts-/Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung
Mensch	keine Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>gering (Kategorie I)</b>
gewählter Kompensationsfaktor	0,4
Flächengröße	4.156 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>1.662 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von **1.670 m<sup>2</sup>**, welcher zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben ausgeglichen wird. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Die externen Ausgleichsflächen in der Größe von 1.670 m<sup>2</sup> werden ausgewiesen auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1295, Gemarkung Ampermoching, östlich von Ampermoching im Bereich eines verlandeten Altarms der Amper. Aufwertungsziel der externen Ausgleichsfläche ist eine Extensiv- bzw. Streuwiese. Die Fläche ist Teil des gemeindlichen Ökokontos. Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist mit Aufstellung des Bebauungsplans *Ampermoching-Ost IV* i.d.F.v. 17.05.2011 erfolgt. Der Kompensationsflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird von diesen Flächen abgebucht.

Der Umweltbericht des Bebauungsplans *Ampermoching-Ost IV* macht bzgl. der Ausgleichsfläche folgende Ausführung:

*Für den Ausgleich steht eine Teilfläche der gemeindeeigenen Fl. Nr. 1295, Gemarkung Ampermoching zur Verfügung. Die Fläche liegt [...] in der Amperaue. Auf dem Grundstück ist neben einem weidenbetonten Feuchtgebüsch eine verbrachte Nasswiese sowie Schilf- und Hochstaudenbestand vorhanden. Die Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt oder regelmäßig gepflegt.*

In größeren Teilbereichen ist das Flurstück als amtliches Biotop Nr. 7635-1055 kartiert. Die Fläche befindet sich damit in weiten Teilen bereits in einem guten ökologischen Zustand, eine Aufwertung im naturschutzfachlichen Sinn kann nur noch in einem relativ geringen Umfang und damit nicht um eine ganze Wertstufe erfolgen. Gemäß den Vorgaben des neuen Bundesnaturschutzgesetzes kann aber auch die Sicherstellung einer dauerhaften Pflege zum Erhalt eines bereits bestehenden guten ökologischen Zustandes als Ausgleich anerkannt werden.

Es ist daher von der Gemeinde beabsichtigt, die zum Erhalt der Fläche notwendige Pflege langfristig sicherzustellen. Grundlage dafür liefert das Pflegekonzept für die Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1295 (vgl. Anhang: Plandarstellung im M 1:1.000 sowie Dokumentationsblatt zum Ökokonto mit textlicher Erläuterung der Pflegemaßnahmen, Stand 01.02.2011). Vorgesehene Pflegemaßnahmen sind demnach eine regelmäßige Mahd sowie abschnittsweise kleinflächiges Entbuschen bei Bedarf.



Abb. 6: Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche, Stand 01.04.2020, Quelle Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Die Flächenanteile, welche nicht für den vorliegenden Bebauungsplan als Ausgleichsfläche benötigt werden, können im Ökokonto der Gemeinde bevorratet werden und zu einem späteren Zeitpunkt für einen anderen Bebauungsplan abgebucht werden. Dabei kann ggf. eine ökologische Verzinsung angerechnet werden.

Mit Ausweisung der Ausgleichsflächen war keine Aufwertung um eine oder mehrere Wertstufen möglich, Ziel war stattdessen die langfristige Sicherstellung der Pflege. Die Gefährdung durch Nutzungsauffassung/Verbrachung wurde somit verhindert. Dahingehend ist jedoch festzustellen, dass im Hinblick auf die Sicherung der ökologischen Wertigkeit der Flächen keine Verzinsung im gegenständlichen Bebauungsplan angerechnet werden kann.

Die Plandarstellung des Pflegekonzepts der TOPgrün GmbH vom 01.02.2011 liegt der Begründung als Anlage 1 bei.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Als zunächst favorisierter Standort ist die eingestellte Planung für ein Ärztehaus am Bgm.-Reischl-Weg zu nennen, die Flächen sind derzeit jedoch nicht mehr verfügbar. In Folge der Einstellung des Verfahrens am Bgm.-Reischl-Weg rückten die zwei Alternativstandorte an der Krautgartenstraße sowie an der Alten Holzschleiferei in den Fokus. Letzterer würde zwar in Nähe eines dort geplanten Betreuten Wohnens liegen, wurde jedoch aufgrund zeitlicher Aspekte mit einer deutlich späteren Fertigstellung gegenüber dem Standort an der Krautgartenstraße verworfen.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte eine Variantenprüfung. Eine alternative Variante sah das Ärztehaus als ein viergeschossiges Gebäude vor, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wäre. Aufgrund der deutlichen Kostensteigerung gegenüber der gegenständlichen Planungsvariante sowie des prägenden Ortsbildes der umgebenden Bebauung mit **ausschließlich überwiegend** Satteldächern wurde diese Variante jedoch verworfen. **Mit der, der 1. Änderung des Bebauungsplans zugrundeliegenden Planung des Ärztehauses wird darüber hinaus die Dachform zum Walmdach angepasst. Die Dachhöhe wird damit an den Giebelseiten des Gebäudes reduziert.**

Des Weiteren wurde eine Tiefgarage für das Vorhaben aufgrund der kostenintensiven Bauweise wegen des hohen Grundwasserstands verworfen. Die Stellplätze des Ärztehauses sowie des Mehrfamilienhauses sollen demnach als oberirdische Stellplätze ausgeführt werden. Mit Entwicklung der angrenzenden unbebauten Flächen soll statt der oberirdischen Stellplätze eine gemeinsame Quartiersgarage entstehen.

Darüber hinaus wurde eine Erschließungs-Variante verworfen, die eine geradlinige Stichstraße von der Krautgartenstraße vorsieht. Diese wurde zugunsten einer abknickenden Stichstraße verworfen, die eine günstigere Anbindung der östlich angrenzenden Flächen ermöglicht.

~~Aufgrund der bedarfsgerechten Planung des Ärztehauses wurden keine alternativen Festsetzungen erwogen.~~

## 7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen. Eine zusätzliche Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der Unterlagen keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000

- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Dachau
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hebertshausen
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die der Planung zugrunde liegende Baugrunderkundung vom 09.06.2020 wurde unter Verwendung folgender Methoden erstellt.

- Bohrsondierungen im Rammkernverfahren
- Ermittlung Bodenmechanischer Kennwerte und Durchlässigkeitsbeiwerte
- Probenentnahme mit Korngrößenanalyse

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

#### **Kenntnislücken:**

~~Konkrete Informationen zu den Bodenverhältnissen liegen derzeit nicht vor. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Bodengutachten erstellt.~~

Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde bereits umgesetzt. Dies erfolgte im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde. ~~Bzgl. einer ggf. bereits eingetretenen Verzinsung der Flächen wird um Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde gebeten.~~

~~Des Weiteren wird im Hinblick einer ggf. möglichen Renaturierung des Gewässers im nördlichen Geltungsbereich als interne Ausgleichsmaßnahme um Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes gebeten. Voraussetzung dafür ist jedoch die Verfügbarkeit des nördlich angrenzenden Grundstücks.~~

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

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

Die Umsetzung der Ausgleichsfläche ist mit Aufstellung des Bebauungsplans *Ampermoching-Ost IV* i.d.F.v. 17.05.2011 erfolgt. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 9. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans Krautgartenstraße, Ärztehaus ist das Bestreben der Gemeinde, die Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine medizinische Versorgung zu sichern und dringend benötigten Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4.156 m<sup>2</sup>. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung (ca.):

- Mischgebiet: ~~3.422~~ 3.415 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Verkehrsfläche: ~~379~~ 386 m<sup>2</sup>
- Private Grünfläche: 355 m<sup>2</sup>

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Durch Überbauung und Versiegelung von kleinteilig ackerbaulich genutzten Flächen ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sowie negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Luft und Klima sowie Arten und Biotope:

Negative Auswirkungen durch das Vorhaben	
Schutzgut	Einstufung Untersuchungsgebiet
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Luft und Klima	gering
Arten und Biotope,	gering
Orts-/Landschaftsbild	keine Beeinträchtigung

<b>Negative Auswirkungen durch das Vorhaben</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Einstufung Untersuchungsgebiet</b>
Mensch	keine Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	keine Beeinträchtigung
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>gering</b>

Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit sowie der Kaltluftproduktion. Diese Funktionsverluste werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Der Ausgleichsbedarf von 1.670 m<sup>2</sup> wird auf externen Flächen umgesetzt. Hierfür bevorratet die Gemeinde Teilflächen des Grundstücks Fl.Nr. 1295 der Gemarkung Ampermoching im Ökokonto. Der Kompensationsflächenbedarf im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird von diesen Flächen abgebucht. Aufwertungsziel der externen Ausgleichsfläche ist eine Extensiv- bzw. Streuwiese. Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens können somit ausgeglichen werden.

## Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMUGV (2005) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Dachau vom Oktober 2005, [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm)

BayStMWI (2020) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm** vom 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN (2002): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Hebertshausen mit integriertem **Landschaftsplan** mit Stand vom 11.12.2018

### zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayGLA (1980) Bayerisches Geologisches Landesamt: Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000, 8136 Holzkirchen, Dez. 1980

Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (2020): Geoportal Bayern (BayernAtlas), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Stand 01.04.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 01.04.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 01.04.2020

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“

BfN (2012) Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief 6200 Donau-Isar-Hügelland, [https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx\\_isprofile\\_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx\\_isprofile\\_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx_isprofile_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx_isprofile_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46), Stand: 01.03.2012