

Gemeinde Oberhaching

1. Änderung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung und Gewerbegebiet“ an der Raiffeisenallee: Teilbereich B

Fl.Nrn. 955 T, 956/9, 956/14, 842 T, 844 T Gemarkung Oberhaching

Umweltbericht

Entwurf

Fassungsdatum: 23. 11.2020

Auftraggeber: Gemeinde Oberhaching
Alpenstraße 11
82041 Oberhaching

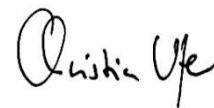
Oberhaching, den

.....
1. Bgm. S. Schelle

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den ...



Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2. Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetzen und Fachpläne	3
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ...	4
2.1. Lage und Nutzung des Planungsgebietes	4
2.2. Boden	5
2.3. Pflanzen und Tiere	6
2.4. Wasser	6
2.5. Luft/Klima.....	7
2.6. Landschafts-/Ortsbild	7
2.7. Kultur- und Sachgüter.....	8
2.8. Mensch.....	8
2.9. Wechselwirkungen	8
2.10. Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Eingriffs	9
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	9
3.1. Vermeidungsmaßnahmen	9
3.2. Eingriffsermittlung	10
3.3. Ausgleichsmaßnahmen	10
4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	10
4.1. Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	10
4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
4.3. Planungsalternativen.....	11
5. Zusätzliche Angaben	11
5.1. Verwendete Methodik.....	11
5.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
Literaturverzeichnis	12

1. Aufgabenstellung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit Beschluss vom 30.07. sowie 10.12.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Oberhaching beschlossen, den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung“ mit Rechtskraft vom 19.06.2013 zu ändern. Die südöstliche Teilfläche Fl.Nr. 956/14 mit einer Größe von 4.171 m², die nicht mehr für den weiteren Ausbau der Anlagen benötigt wird, soll daher nun als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Geplant ist hier die Ansiedlung eines dreigeschossigen Bürogebäudes.

Der vorliegende Umweltbericht wird für den Teilbereich B erstellt, der im regulären Verfahren nach § 30 Abs 1 BauGB neu gefasst wird. Für den westlichen Teilbereich A wird die geringfügige Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt, hier erfolgt nur eine Anpassung der Grundfläche sowie der Baugrenze.

Das Baugrundstück mit Fl.Nr. 956/14 umfasst ca. 4.171 m² und wird um die Fläche an der Stichstraße von ca. 103 m² erweitert. Die Stichstraße, die im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet ‚Classic Car‘ mit Forstbetrieb an der Raiffeisenallee“ festgesetzt ist, wird mit aufgenommen. Außerdem werden Teile der öffentlichen Verkehrsfläche (Eichen der Raiffeisenallee) im Osten einbezogen. Hieraus ergibt sich der Geltungsbereich B in Höhe von 5.388 m².

Die Änderung ersetzt in diesem Bereich die rechtskräftige Fassung vom 19.06.2013 vollständig, die zur Ansiedlung eines Heizwerks für den Standort an der Raiffeisenallee, auf Fl.Nr. 956 Gemarkung Oberhaching aufgestellt wurde. Auf diesem Grundstück wird eine weitgehend regenerative Wärmeversorgung auf Basis einer geothermalen Wärmeeinspeisung für das Gemeindegebiet errichtet. Zur Deckung der Redundanz- und Spitzenlast ist ein ölbetriebenes Heizwerk in Bau.

1.2. Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetzen und Fachpläne

In Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes werden durch die Planung nicht erkennbar beeinträchtigt.

Nördlich der Kreisstraße M 11 und der nördlich davon gelegenen Sportschule Oberhaching beginnt mit ca. 350 m Abstand das Landschaftsschutzgebiet „Perlacher und Grünwalder Forst einschließlich des Gleibentales“. Der Perlacher Forst ist hier gleichzeitig als Bannwald ausgewiesen.

Weitere Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Umfeld des Geltungsbereiches sind auch keine kartierten Biotope vorhanden.

Entsprechend der Zielsetzung der Regionalplanung und der gemeindlichen Ortsplanung soll die Siedlungsentwicklung aus Gründen der Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur und des Landschaftsschutzes auf den Hauptort Oberhaching konzentriert werden. Bei der Energieversorgung ist einer verbrauchsnahe, dezentralen Versorgung mit umweltfreundlichen und erneuerbaren Formen der Energieversorgung möglichst der Vorrang einzuräumen (RP B IV 7).

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** vom 11.07.2006 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da ein Heizwerk hinsichtlich der Bebauung und ausgehenden Emissionen mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar ist, ist die Festsetzung im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche Heizkraftwerk für öffentliche Wärmeversorgung“ mit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB vereinbar und wurde 2013 keine Änderung durchgeführt. Demnach ist auch die nun beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet FNP-konform. Nördlich grenzt zur Raiffeisenallee hin eine im FNP dargestellte gewerbliche Baufläche an. Auch im Westen ist im FNP, durch eine Grünfläche gegliedert, eine gewerbliche Baufläche vorgesehen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die *Beschreibung* und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der *Auswirkungen* wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

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

Betriebsbedingt

- Lärm- und sonstige Emissionen durch Anlagen- bzw. Betriebsnutzung und An-/ Abfahrtsverkehr

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1. Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Gewerbegebiets von Oberhaching an der Raiffeisenallee, nördlich der OMV Tankstelle. Über die Raiffeisenallee ist es an die Kreisstraße M11 angeschlossen.

Der Geltungsbereich insgesamt unterliegt bereits einer baulicher Prägung durch das Heizkraftwerk, bzw. wurde die südöstliche Teilfläche für eine mobile Heizzentrale und zuvor bereits als Lagerplatz für den Leitungsbau des kommunalen Geothermienetzes genutzt. Die Stichstraße im Nordosten wurde ebenfalls bereits hergestellt. Die Fläche des Heizkraftwerks steht im Eigentum der Gemeinde, die südöstliche Teilfläche wurde bereits als Fl.Nr. 956/14 abgetrennt und verkauft.

Für die bisherigen Baumaßnahmen wurde der Oberboden abgetragen und seitlich gelagert, der mittlerweile mit ruderalen Krautfluren bewachsen ist. Auf der südöstlichen Teilfläche zur Raiffeisenallee hin befindet sich derzeit noch eine mobile ölbetriebene Heizstation als Übergangslösung.

Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 585 m ü. NN und fällt mit ca. 1% Neigung von Süden nach Norden geringfügig ab.

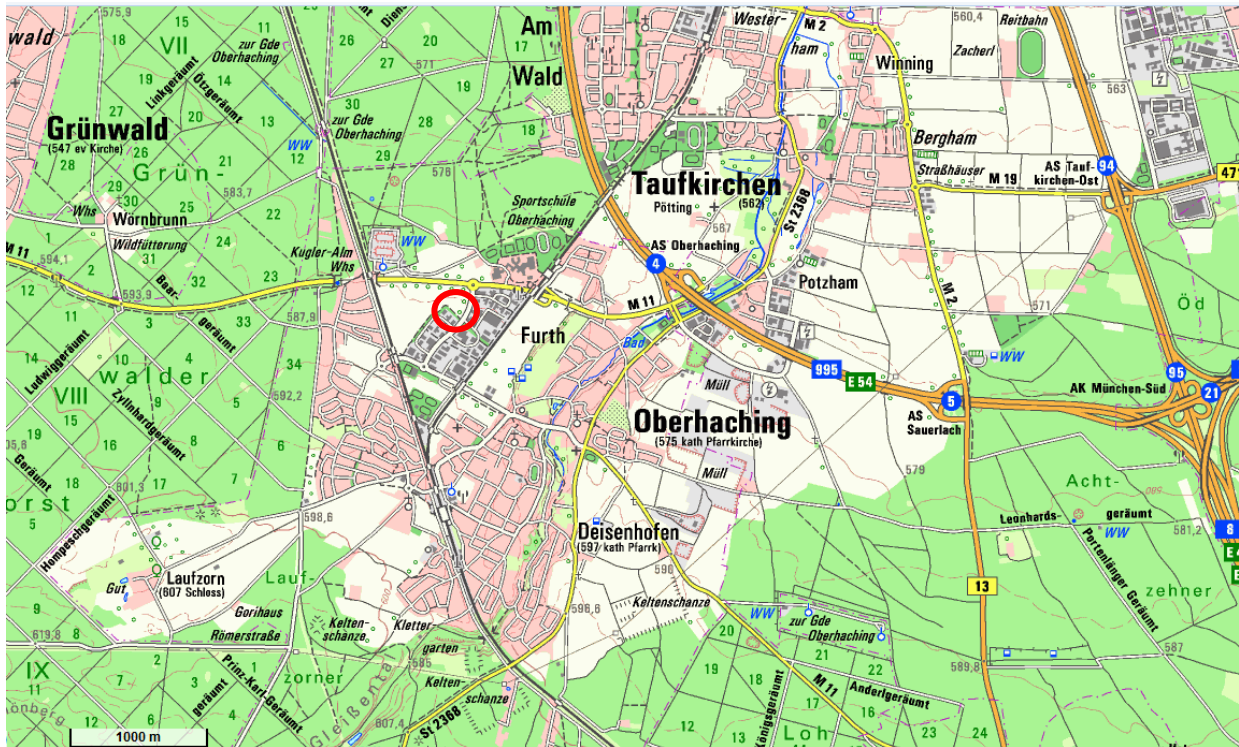


Abb. 1: Auszug aus der TK25

2.2. Boden

Beschreibung

Die obersten Ablagerungen der Münchener Schotterebene sind kiesige Sedimente v.a. der Würm-Eiszeit. Gemäß standortkundlicher Bodenkarte von Bayern, Blatt München, liegt das Planungsgebiet im Bereich der Parabraunerden. Es handelt sich hier um eine im Kartenblatt sehr häufige Bodenart, die durch mittel- bis tiefgründigen, meist lehmigen oder kiesigen Schotterverwitterungsboden gekennzeichnet ist. Sie verfügt im Allgemeinen über ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität. Das Gelände der Erweiterungsfläche fällt in einer leicht schiefen Ebene (ca. 1% Neigung) von Süden nach Norden ab.

Der natürliche Bodenaufbau ist durch die temporäre Nutzung als Lagerplatz und sowie die bisherige Bautätigkeit für das Heizkraftwerk und entsprechende Befestigung bereits verändert. Angrenzend sind im Nordwesten derzeit noch Mieten aus Oberboden sowie sonstigem Bodenaushub gelagert. Nach der Räumung wäre die Fläche vor der Aufstellung Bebauungsplanes 2013 ursprünglich wieder für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten gewesen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Vorbelastung erfolgt eine Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans erhöht sich die GR gerechnet auf beide Teilbereiche von insgesamt von 4.900 m² auf 5.280 m² (2.890 m² + 2.400 m²), die anteilig durch das GE verursacht wird. Zur festgesetzten GR können gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 50 % der Grundfläche als Fläche für Stellplätze, Zufahrt, Wege und unterirdisches Tanklager befestigt bzw. unterbaut werden. Bei maximaler Ausschöpfung ergibt dies 1.200 m² im GE. Im GE ist dabei nun eine höhere Überschreitung bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,80 (statt bisher 0,7) zulässig, die auch eine Erweiterung der GF für die Tiefgaragenunterbauung berücksichtigt. Daneben sind vor allem baubedingte Bodenveränderungen zu nennen, die zu temporären Auswirkungen auf die Bodenfunktionen führen.

Zudem wird im GE somit eine umfassende Bebauung zugelassen, die keinen Raum mehr für die bisher auf den Baugrundstücken anteilig umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen lässt, so dass hierfür eine externe Ausgleichsfläche erforderlich wird.

Insgesamt liegt bezüglich des Schutzguts Boden ein Eingriff geringer Erheblichkeit vor.

2.3. Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Im Geltungsbereich finden sich mit Ausnahme der Straßenbäume (5 Eichen) keine Gehölze. Hinweise auf geschützte Pflanzen- und Tierarten wurden weder bei Begehung durch Landschaftsarchitekt Herrn Ufer am 30.04.2013 noch am 27.08.2020 gefunden. Der Lagerplatz verfügt über unbewachsene, provisorisch mit Schotter befestigte Flächen. Die randlichen Oberbodenmieten wurden aus Bodenschutzgründen mit einer Ansaat begrünt. Randlich haben sich darüber hinaus Ruderalfluren mit Initialgehölzen, z.B. Hartriegel und Beerengestrüpp eingestellt. Eine detaillierte Kartierung von Vegetationstypen und Tierarten sowie eine formelle Behandlung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.

Südlich des Planungsgebiets grenzt nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet am Bajuwarenring ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einem Geh- und Radweg an. Auf den Wiesen wurden einige Baumgruppen gepflanzt. Zwischen Geltungsbereich und der östlich liegenden Raiffeisenallee befindet sich eine Baumreihe aus Eichen (5 entlang der östlichen Grundstücksgrenze der Fl.nr. 956/14). Diese wurden im Rahmen der Entwicklung des Gewerbegebietes von ca. 25 Jahren gepflanzt. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird zwar die potenziell begrünzte Fläche aufgrund der zusätzlichen Überbauung verringert, die randlichen festgesetzten Grünflächen und Baumpflanzungen müssen jedoch nach Abschluss der Bauarbeiten hergestellt werden. Aktuell vorhandene Gehölze entlang der Raiffeisenstraße bleiben jedoch erhalten. Zusätzlich werden mit Planzeichen und textlichen Festsetzungen 8 Bäume zur Pflanzung im Gewerbegebiet festgesetzt. Die bezogen auf die Grundstücksgröße mäßige Zahl ergibt sich aus der Nähe zu den Eichen der Raiffeisenallee, die das Baugrundstück mit prägen und deren Erhalt vorrangig zu berücksichtigen ist.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

2.4. Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich finden sich keinerlei Oberflächengewässer. Auch im Planungsraum sind keine Gewässer vorhanden. Der Hachinger Bach und seine Überschwemmungsbereiche liegen östlich in ca. 1 km Entfernung. Wasserschutzgebiete sind im Umgriff nicht vorhanden, lediglich ein Hochzonenbehälter der Stadtwerke München, der ca. 600 m weiter westlich, auf der anderen Seite der M 11, liegt. Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten (Lage oberhalb der Terrassenkante des Hachinger Bachtals) ist jedoch von einem hohen bis sehr hohen Grundwasserflurabstand auszugehen, dieser dürfte bei ca. 20 m unter Gelände liegen.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird in geringem Maße zusätzlich Bodenfläche überbaut, was direkte Auswirkungen auf das Grundwasser nach sich ziehen kann. Auf Grund des Grundwasser-Flurabstandes von ca. 20 m wird durch die Bebauung nicht in das Grundwasser

eingegriffen. Da der Boden durchlässig ist, kann das anfallende Niederschlagswasser von den befestigten Flächen auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickern. Hierfür stehen ausreichende zu begrünende Flächen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird sich die Grundwasserneubildung nur geringfügig verändern. Ein Teil des Niederschlagswassers wird allerdings durch die stärkere Aufheizung der versiegelten Flächen verdunsten.

Mit Verwirklichung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.5. Luft/Klima

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsrandbereich, am Übergang zur gut durchlüfteten, freien Landschaft. Vorherrschend sind Westwinde.

Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Kaltluftproduktion und dem klimatischen Ausgleich der Siedlungseinheiten im Umfeld. Ausgeprägte Luftaustauschbahnen existieren im Planungsumgriff jedoch nicht.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die Planung wird mit der verstärkten Versiegelung von Teilflächen des Gebietes das Mikroklima geringfügig verändert. Allerdings steht dieser leichten Aufheizung die Pflanzung von Bäumen und weiteren Sträuchern entgegen, die einen positiven Effekt auf das Mikroklima ausüben werden. Insgesamt ist bei Verwirklichung der Planung kein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut zu verzeichnen.

Es ist von einer geringen Eingriffs-Erheblichkeit auszugehen.

2.6. Landschafts-/Ortsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet wird grundsätzlich von den nahezu ebenen, landwirtschaftlich genutzten Schotterflächen sowie dem nahen Waldrand des Perlacher Forstes bestimmt. Eine prägende Geländekante findet sich mit der Hangleite zum Hachinger Bachtal erst östlich der S-Bahnlinie München Ost – Deisenhofen - Holzkirchen. Im nahen Umfeld ist die ausgeräumte Schotterebene durch die angrenzenden Ortsränder (gewerbliche Nutzung) und Verkehrsstrassen und deren Geländeingriffe stark verändert.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung).

Auswirkungen

Die Bebauungsplanänderung führt zu keiner weiteren Verlagerung des vorhandenen Siedlungsrandes westlich der Raiffeisenallee, dieser wurde bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan um 60 m nach Norden verschoben. Da die geplanten Gebäude zur Grünfläche und zum Gehweg hin durch mindestens 4 bis 5 m breite, im Osten von einem Gehweg geteilten, Grünstreifen mit Pflanzungen eingebunden werden, sind die landschaftlichen Auswirkungen nur von geringer Bedeutung. Im Bereich des GE werden nach Norden zur Stichstraße hin auch Stellplätze zugelassen, jedoch zur Gestaltung des Straßen und Ortsbildes 2 Neupflanzungen von mittelgroßen Laubbäumen festgesetzt. Mind. 6 weitere klein- bis mittelkronige Laubbäume werden auf dem Baugrundstück gepflanzt werden. Die nördlich angrenzenden Flächen wurden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Classic Car“ mittlerweile ebenfalls bebaut.

Durch die bisherige Nutzung als Heizkraftwerk sowie als Lagerplatz bestehen bereits Vorbelastungen, die jedoch aufgrund der Alleepflanzung entlang der Raiffeisenallee in den Hintergrund treten. Aufgrund der im Westen festgesetzten Wand- und Firsthöhen von 10 m bzw.

13,5 m sowie der möglichen Gebäudelängen von bis zu 50 m waren die Veränderungen im Ortsbild der ebenen Schotterflächen durch die neuen Baukörper in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans von 2013 dennoch sichtbar, so lange die Pflanzungen nicht umgesetzt und ausreichend eingewachsen sind. Die Änderung durch die Gewerbefläche im Südosten führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen mehr. Durch den Erhalt der straßenbegleitenden Eichen und die Entwicklung der Bepflanzung wird der Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild insgesamt verträglich gestaltet.

Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet und der weiterhin festgesetzten starken Ortsrandeingußung ist insgesamt nur von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter bekannt, deren Bestand durch die Planung beeinträchtigt werden könnte. Das Grundstück unterliegt bereits jetzt keiner landwirtschaftlichen Nutzung mehr. Nahe der Südwestgrenze des Geltungsbereichs befinden sich diverse Leitungen, die die Bepflanzung des privaten Grünstreifens einschränken.

2.8. Mensch

Lärm und Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken als Immission lediglich die örtlichen Verkehrs- und Betriebsgeräusche der angrenzenden Gewerbegebiete. Weitere Immissionen wie Geruch, Lärm, Staub und Abgase können auch durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung auftreten.

Hinsichtlich der Lärmemissionen der Heizkraftanlage wurden für die Aufstellung des Bebauungsplans 2012 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Demzufolge wurden im Bebauungsplan höchstzulässige Emissionskontingente festgesetzt, so dass die für das angrenzende Gewerbegebiet sowie weiter entfernt liegenden Wohngebiete und Mischgebiete maßgeblichen Lärmrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Durch die Änderung der südlichen Fläche in ein Gewerbegebiet werden diese auf die Gemeinbedarfsfläche beschränkt. Für das GE sind keine weiteren Vorkehrungen erforderlich, da es auf den anderen Seiten ebenfalls von Gewerbeflächen umschlossen ist.

Auch Grenzwerte für sonstige Emissionen sind über die BImSchV festgelegt. Die Heizkraftanlage ist im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsplanung mit entsprechenden Lärmschutz- und Luftschutzvorkehrungen zu versehen. Durch die Änderung einer Teilfläche in ein GE werden die anlagenbezogenen Emissionen nicht zunehmen, sie bleiben ohnehin unterhalb der Grenzwerte.

Mensch Erholungseignung

Im Bestand weisen die vorhandenen Flächen im Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die öffentliche Erholungsnutzung auf. Der auf der südlich angrenzenden Grünfläche verlaufende Geh- und Radweg bleibt erhalten. Der Gehweg entlang der Raiffeisenallee wird am östlichen Rand des Grundstücks als privater Gehweg mit Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit fortgesetzt.

2.9. Wechselwirkungen

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen und Wasser. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

2.10. Zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Eingriffs

Tab. 1: Schutzgutbezogene Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	gering
Gesamt				gering

Der Geltungsbereich ist hinsichtlich seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **Kategorie I (geringe Bedeutung)** zuzuordnen. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind insgesamt von **geringer Erheblichkeit**.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.1. Vermeidungsmaßnahmen

Zur Minimierung der für die vorgesehene Bebauung erforderlichen Eingriffe werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

Fauna und Flora

- Sicherung der prägenden Eichen an der Raiffeisenallee Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen der Wurzelbereiche
- Eingrünung des Planungsgebiets auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im Süden und Osten, Pflanzung von klein- und mittelkronigen Laubbäumen sowie Sträuchern als Eingrünung,

Boden

- Ausbildung aller befestigten Stellplätze und Terrassen mit wasserdurchlässigem Belag,
- Berücksichtigung der Vorgaben zum Bodenschutz (Lagerung von Humusmieten, etc.).

Grund- und Oberflächenwasser

- Ausbildung der befestigten Flächen (Zufahrten, Wege, Stellplätze) mit wasserdurchlässigem Belag zum Erhalt der Grundwasserneubildung,
- Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erhält die Grundwasserneubildung.

Klima und Lufthygiene

- Pflanzung von Laubbäumen und Anlage von Grünflächen trägt zu einer Verbesserung der Lufthygiene (Staubfilterung) sowie des Mikroklimas (Schattenwurf, Kühlende Wirkung) bei.

Landschaftsbild

- Pflanzung von Laubbäumen, Anlage von Wiesenflächen als Eingrünung

3.2. Eingriffsermittlung

Der Ausgleich wird in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Im bisherigen Bebauungsplan von 2013 war diese wie folgt geregelt: Festgelegt wurde ein Faktor von 0,3. Da jedoch das exakte Ausmaß der Versiegelung und tatsächliche GR noch nicht feststand, wurde eine Festsetzung getroffen, dass 43 % der Grundfläche in einem Freiflächengestaltungsplan im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens als Ausgleichsfläche nachzuweisen sind. Die Ausgleichsmaßnahmen können somit grundsätzlich auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden, um nicht unnötigerweise landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die Zufahrt war im Bauland enthalten und nicht separat auszugleichen.

Durch die Änderung der südlichen Fläche in ein GE und höhere Nutzungsdichte ist ein Ausgleich auf dem Baugrundstück nicht mehr möglich. Es ändert sich nichts am Typ der Eingriffsschwere (Typ A), allerdings ändern sich im Rahmen der Bebauungsplanänderungen die GR-Werte sowie Überschreitungsmöglichkeiten. Für das GE wird daher ein Faktor von 0,35 festgelegt, der extern auszugleichen ist. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $4.273 \text{ m}^2 \times 0,35 = 1.496 \text{ m}^2$.

3.3. Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsbedarf für das GE kann infolge der Ausschöpfung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,80 nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden und wird daher auf einer externen Fläche vorgesehen. Hierfür wird eine ca. 1.500 m² große Fläche der Fl.Nrn. 842 T und 844 T ca. 600 m westlich an der Bahnstrecke gelegen als nördlichen Anschluss an bestehende Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplans „LLZ Tennis“ als weitere Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Diese bisherigen Ackerflächen sind im Besitz der Gemeinde und als extensives Grünland einzusäen und zu entwickeln. Mittig ist ein ca. 10 m breites Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. je 3 m² ein Strauch, je 30 m² ein Baum. Mindest-Pflanzgrößen sind für Bäume Heister/Stammbüsche mind. 200 cm, für Sträucher 5 Tr. Höhe mind. 100 cm.

Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich. Die Planung zu den Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen des Bauantrags ist über einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen, dass die Grünflächen in ausreichendem Umfang und naturnaher Gestaltung angelegt, gesichert und fachgerecht gepflegt werden.

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

4.1. Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Neben den schutzgutbezogenen bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Innenentwicklungsfläche in Anspruch genommen wird. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Oberhaching nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und

Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich. Eine Haltestelle des ÖPNV liegt mit einer Bushaltestelle ca. 200 m südlich des Plangebiets, die S-Bahn-Haltestelle Furth in ca. 600 m Luftlinien-Entfernung.

4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die südöstliche Teilfläche wäre ohne die Änderung des Bebauungsplans nicht als Gewerbefläche bebaubar, jedoch im Rahmen des Heizkraftwerks. Die zulässige GR wäre dann nur unwesentlich niedriger.

4.3. Planungsalternativen

Bei der geänderten Planung handelt es sich nach der Errichtung des Heizwerks um die Änderung der baulichen Widmung der nun nicht mehr benötigten südlichen Teilfläche in ein Gewerbegebiet. Dies erscheint aus Gründen des Flächensparens innerhalb des Gewerbegebiets die sinnvollste Zielsetzung, um für die beabsichtigte Firmenansiedlung keine Gewerbeflächen im bisherigen Außenbereich ausweisen zu müssen.

Die Umweltauswirkungen der Planung sowie Vermeidungsmaßnahmen zur Eingriffsreduzierung wurden innerhalb des Gebietes geprüft und eingearbeitet. Durch die Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes können Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1. Verwendete Methodik

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Bewertung der Schutzgüter Boden und Wasser liegen keine detaillierten Erkenntnisse und Untersuchungen vor. Insbesondere im Hinblick auf Wasserführung und Versickerungsleistung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesonderte Untersuchungen und Berechnungen erforderlich, die auf die konkrete Planung abzustimmen sind. Für die Bewertung der Schutzgüter Landschaftsbild und Vegetation wurde auf die Ergebnisse der Ortseinsicht zurückgegriffen. Die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen war aufgrund der Naturlausstattung sowie der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz und ehemalige landwirtschaftliche Nutzfläche ohne nennenswerte Gehölzstrukturen entbehrlich. Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotop-schutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Abs. 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass kein Monitoring erforderlich ist. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeindewerke

Oberhaching bzw. durch die Gemeinde Oberhaching (bei externer Ausgleichsfläche) umgesetzt und die erforderliche Pflege durchgeführt. Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung, festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzuges durch das Landratsamt München sichergestellt.

5.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird ein Teil der Gemeinbedarfsfläche „Heizwerk für öffentliche Versorgung“ in eine Gewerbefläche geändert. Der Bebauungsplan gewährleistet die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens und die landschafts- und ortsgerechte Einbindung. Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und Landschaft nur geringfügig sind. Aufgrund der dichteren Nutzung als Gewerbliche Baufläche wird der Ausgleichsbedarf neu berechnet und mit einer externen Fläche von 1.500 m² ausgeglichen, die im Besitz der Gemeinde ist. Diese liegt westlich, an der Bahnstrecke München-Holzkirchen in Verlängerung vorhandener Ausgleichsflächen.

Starnberg, 23.11.2020



Dipl.-Ing. C. Ufer
Landschaftsarchitekt/Stadtplaner

Literaturverzeichnis

Ingenieurbüro Greiner GbR: Bebauungsplan „Heiz(kraft)werk an der Raiffeisenallee“ Gemeinde Oberhaching - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche / Emissionskontingentierung) - Bericht Nr. 211004 / 4 vom 03.12.2012

Gemeinde Oberhaching: Flächennutzungsplan (FNP) vom 11.07.2006.

Gemeinde Oberhaching: Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – Fabs) in der Fassung vom 02.02.2012.

Gemeinde Oberhaching: Satzung über die Erstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) vom 29.05.2013.

Regionaler Planungsverband München 2019: Regionalplan München i.d.F. vom 01.04.2019.