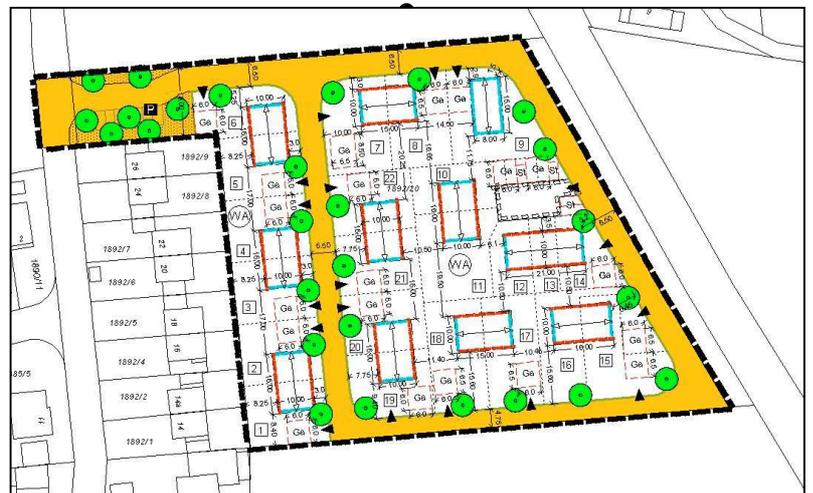


Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“, Gemeinde Aying

- Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB -



Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



Tel. 08095/9095-0 Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 10.09.2019

Geändert am: 11.02.2020 mit redaktionellen / klarstellenden Ergänzungen vom 31.03.2020

Inhalt

1.	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	2
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	3
2.1	Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt.....	3
2.2	Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs.....	5
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB).....	5
2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt).....	6
2.3.2	Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt).....	6
2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)	6
2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)	6
2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)	6
2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (baubedingt).....	6
2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) (bau- und betriebsbedingt)	7
2.3.8	Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)	7
2.3.9	Wechselwirkungen	7
2.3.10	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	7
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	7
4.	Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10
5.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10
6.	Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10
6.1	Verfahren und Methodik.....	10
6.2	Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	10
7.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	10
8.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu §2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)	11
9.	Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertun- gen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB) ...	11

Anhang

- Karte 1: Bestand und Bewertung
- Karte 2: Beeinträchtigungsintensität
- Karte 3a: Ausgleichsplan 1
- Karte 3b: Ausgleichsplan 2
- Karte 3c: Ausgleichsplan 3
- Karte 3d: Ausgleichsplan 4
- Karte 3e: Ausgleichsplan 5

1. Einleitung

Der Gemeinderat Aying hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Dürrnhaar im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen. Dadurch soll zum einen dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen und zum anderen der Ortsteil Dürrnhaar städtebaulich geordnet werden.

Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha.

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans (Pos. 1a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ wird mit dem Ziel aufgestellt, den anhaltenden Wohnraumbedarf für die ortsansässige Bevölkerung zu decken und zugleich den Ortsteil Dürrnhaar städtebaulich zu ordnen. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen, da diese Einrichtungen im Ortszentrum von Aying vorhanden sind und das Plangebiet prioritär der Wohnnutzung vorbehalten werden soll.

Im Einzelnen beinhaltet das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes folgende Elemente:

- Festsetzung als allgemeines Wohngebiet
- Neubau von neun Doppelhäusern, eines Dreispanners und eines Mehrfamilienhauses
- Optische Gestaltung des Übergangs zwischen dem mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Siedlungskern und der Bahn durch Abstufung der Gebäudevolumina
- Regelung der inneren Erschließung
- Qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, welche eine Einbindung der Gebäude in die umgebende Landschaft sichern
- Stellplatzkonzept
- Festsetzungen zur Baugestaltung, welche eine Einbindung der Bebauung in die Umgebung gewährleisten
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele sowie ihrer Berücksichtigung (Pos. 1b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying, genehmigt mit Bescheid vom 31.05.2019 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, für welche aufgrund der angrenzenden Bahnlinie Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, dargestellt. Zugleich ist im Süden des Plangebietes eine Ortsrandeingrünung als Planungsziel verankert.

Der Agrarleitplan weist das Plangebiet als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen aus.

Im Plangebiet sind keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

2.1 Bestandserfassung und Bewertung der Umwelt

Grundlage für die Ermittlung der durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen auf die Umwelt bildet die Bestandserfassung und Bewertung aller Schutzgüter der Umwelt. Dazu gehören Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie eine Beschreibung der Wechselwirkungen zwischen den Belangen.

Tiere, Pflanzen und Lebensräume: Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Im Norden verläuft ein gekiefter landwirtschaftlicher Weg. Die Kirchfeldstraße, welche im Nordwesten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist versiegelt.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Arten und Lebensräume zu.

Artenschutzrechtliche Aspekte

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das intensiv landwirtschaftlich genutzte Plangebiet weist keine Strukturen auf, welche artenschutzrechtlich relevant sein könnten. Demzufolge werden durch die Bebauung keine der in § 44 BNatSchG dargestellten Verbotstatbestände ausgelöst.

Boden und Geologie: Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25.000 fast ausschließlich von Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) bedeckt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden weisen die landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Boden auf.

Wasser: Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage und der geologischen Situation ist zudem von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Gebieten mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand eine mittlere Bedeutung (Kategorie II) für das Schutzgut Wasser zu.

Klima und Luft: Das Plangebiet weist keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auf. Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Eine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr in besiedelte Gebiete ist den Flächen nicht beizumessen.

- ▶ Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Schutzgut Klima zu.

Landschaftsbild/Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist durch die Lage des Plangebietes im Übergang von den bebauten Flächen der Ortslage Dürrnhaar und der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flur geprägt. Strukturierende Elemente fehlen vollständig. Die

landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen für die Erholung keine Bedeutung auf.

- Bewertung: Gemäß dem bayerischen Leitfaden kommt ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaften eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für das Landschaftsbild zu.

Fotodokumentation des Plangebietes



Bild 1: Blick auf das Plangebiet nach Südosten. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an eine bestehende Wohnbebauung (s. rechter Bildrand) an.

Bild 2: Blick auf das Plangebiet Richtung Osten. Im Hintergrund ist die an das Plangebiet östlich angrenzende Bahnlinie zu erkennen.

Gesamtbewertung des Bestandes (Bewertung gemäß Leitfaden)

Schutzgut	Bedeutung der Flächen für Natur und Landschaft	
	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche	Straße, versiegelt
Arten- und Lebensräume	geringe Bedeutung	keine Bedeutung
Boden	mittlere Bedeutung	
Wasser	mittlere Bedeutung	
Klima und Luft	geringe Bedeutung	
Landschaftsbild	geringe Bedeutung	
Gesamtbeurteilung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung

In der Gesamtbetrachtung der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ohne strukturierende Elemente eine geringe Bedeutung (Kategorie I) für Natur und Landschaft zu. Die versiegelte Straße erfüllt in Bezug auf Natur und Landschaft keine Funktion (Kategorie 0).

Nachfolgend werden die Weiteren für die Abwägung relevanten Schutzgüter in ihrem Bestand beschrieben.

Kultur- und Sachgüter: Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- (z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler) und Sachgüter bekannt.

Mensch: Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der Agrarleitplan weist den Standort als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen aus. Die Erschließung des Gebietes ist aufgrund bestehender Straßen bereits vorgezeichnet. Gleiches gilt für die Wasserver- und Abwasserentsorgung.

2.2 Beschreibung der Planung/Erfassen des Eingriffs

Als zweite Einflussgröße für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichumfangs ist eine Einstufung der Planung in Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere erforderlich.

Hierfür ist die Ausgestaltung der Bebauung, insbesondere der Versiegelungsgrad entscheidend. Im Leitfaden werden Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) sowie Flächen mit niedrigem und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) unterschieden.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (Typ A oder Typ B) einzubeziehen sind.

Die geplanten Bauflächen führen zu einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Die bereits im Bestand versiegelte Kirchfeldstraße ist als eingriffsneutrale Fläche zu werten, da hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung keine negativen Veränderungen zu verzeichnen sind.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung/ Ableitung der Beeinträchtigungsintensität (Pos. 2b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Nachfolgend ist für die zu untersuchenden Schutzgüter zusammenfassend dargelegt, mit welchen Auswirkungen der Planung zu rechnen ist und wie die Auswirkungen bewertet werden. Hierbei wird unterschieden, ob die Auswirkungen bau-, anlage- oder betriebsbedingt sind.

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Tiere / Pflanzen Lebensräume	2.3.1	Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren	○	●	○
Fläche / Boden	2.3.2	Verlust von Boden durch Überbauung	○	●	○
Wasser	2.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	○	●	○
Klima/Luft	2.3.4	Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion	○	●	○
Landschaftsbild/ Erholung	2.3.5	Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes	○	●	○
Kultur- und Sachgüter	2.3.6	Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen	○	○	○
Mensch	2.3.7	Erhöhung der Schallimmissionen und der stofflichen Immissionen	●	○	●
	2.3.8	Erhöhung der Unfallgefahr	○	○	●
Wechselwirkungen zw. den Schutzgütern	2.3.9	keine Wechselwirkungen	-	-	-

Schutzgut	Nr.	Betrachteter Aspekt	Bewertung der Auswirkung (Zusammenfassung)		
			baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	2.3.10	keine Kumulierung	-	-	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

- = Starke Auswirkungen
- = Mittlere Auswirkungen
- = Geringe Auswirkungen
- = keine Auswirkungen
- ? = Prognoseunsicherheit

Erläuterungen zu den einzelnen Beeinträchtigungen

2.3.1 Verlust von Vegetation und Lebensraum von Tieren (anlagebedingt)

Im Zuge der Realisierung der Bebauungsplanung gehen bislang intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen verloren. Da diese keine besondere Bedeutung für die Vegetation und als Lebensraum von Tieren aufweisen, ist die Auswirkung der Planung für Arten und Lebensräume gering.

2.3.2 Verlust von Fläche und Boden durch Überbauung (anlagebedingt)

Durch den Bebauungsplan werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude ermöglicht, weitere Bodenveränderungen ergeben sich durch die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen, welche jedoch mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten sind. Erfolgt im Bereich der versiegelbaren Flächen ein vollständiger Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion), so werden die Bodenfunktionen im Bereich der mit versickerungsfähigen Belägen auszugestaltenden Zufahrten und Stellplätze beeinträchtigt.

2.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung (anlagebedingt)

Die Grundwasserneubildung wird durch die ermöglichte Mehrversiegelung beeinträchtigt. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze nicht versiegelt werden dürfen, wird die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate jedoch gering gehalten.

2.3.4 Verlust von Kaltluftentstehungsfläche bzw. von Flächen für die Frischluftproduktion (anlagebedingt)

Mit dem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche geht deren allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Die Planung wirkt sich jedoch weder auf klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen noch auf Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete aus. Demzufolge ist die Auswirkung der Planung auf das Klima gering.

2.3.5 Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes (anlagebedingt)

Durch die neue Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Eine Einbindung der Bebauung in die umgebende Bebauung und Landschaft wird durch umfangreiche städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen sichergestellt.

2.3.6 Veränderung des Charakters von denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles bzw. Verlust von Bodendenkmalen (baubedingt)

Im Planbereich sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es sind daher keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.7 Erhöhung der Schallimmissionen (Lärm) und der stofflichen Immissionen (bau- und betriebsbedingt)

Mit der Errichtung der Gebäude werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Aufgrund der Neubauten wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen, die eine geringe Steigerung der Schallimmissionen bedingt.

Zugleich wirken auf das Plangebiet die Lärmimmissionen der östlich angrenzenden Bahnlinie. Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149158/01, 27.06.2019), eine erschütterungstechnische Untersuchung (Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149203/01, 02.07.2019) sowie eine Immissionsprognose für Gerüche (Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149355/01, 05.08.2019) durchgeführt, deren Ergebnisse in der Begründung im Detail dargestellt sind und als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

2.3.8 Erhöhung der Unfallgefahr (betriebsbedingt)

Eine gewisse Unfallgefahr entsteht im Übergangsbereich von den privaten Grundstücken in die geplante Erschließungsstraße sowie in die übergeordnete Straße.

2.3.9 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt. Die Maßnahmen sind nachfolgend aufgeführt.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter der Umwelt dienen:
<p>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzentration der Bauflächen auf Bereiche mit aktuell geringer Bedeutung für Pflanzen und Lebensräume
<p>Schutzgut Wasser</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze, Lagerflächen und Zufahrten
<p>Schutzgut Boden</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. Maßnahmen, die unter dem Schutzgut Wasser genannt sind.
<p>Schutzgut Klima / Luft</p> <ul style="list-style-type: none"> • s. grünordnerische Maßnahmen
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbindung des Plangebietes in die umgebende Bebauung und Landschaft durch umfängliche Festsetzungen zur Baugestaltung und durch grünordnerische Maßnahmen • Inanspruchnahme von Flächen, welche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild aufweisen
<p>Grünordnerische Maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Möglichkeiten, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, umfassend genutzt. Neben den tabellarisch aufgeführten Maßnahmen ist als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild, der Anschluss an bestehende Bauflächen zu berücksichtigen. Durch diese Standortwahl wird dem Anspruch von Landes-, Regional- und Kommunalplanung, einer weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegen zu wirken, umfänglich Rechnung getragen.

Dennoch verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind.

Aufgrund des Umfangs und der Qualität der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ein Ausgleichsfaktor von 0,4 (Beeinträchtigungsintensität A I) sachgerecht. Demzufolge ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 11.267 m² ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis von gesamt 4.507 m² (s. Karte 2).

Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen

Den naturschutzrechtlichen Ausgleichserfordernissen wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf folgenden Grundstücken Rechnung getragen:

Fl.Nr. 607 TF, Gemarkung Peiß (s. Ausgleichsplan 1)

(Reale Flächengröße: 170 m², Anrechenbare Flächengröße: 272 m²)

Die Bachrenaturierung wurde bereits 1999-2000 in Zusammenhang mit dem Neubau des Kindergartens durchgeführt. Die nicht bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnete Teilfläche wurde auf das Ökokonto der Gemeinde Aying gebucht. Demzufolge macht die Gemeinde Aying für die Teilfläche die ökologische Verzinsung geltend, was bedeutet, dass jährlich 3% der Flächengröße über 20 Jahre in Anrechnung gebracht werden. Die in Realität 170 m² große Teilfläche wird somit mit 272 m² in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingestellt (170 m² x 1,6 = 272 m²).

Fl.Nrn. 1736 TF, 1736/2, 1736/3, Gemarkung Peiß (s. Ausgleichsplan 2)

(Reale Flächengröße: 860 m², Anrechenbare Flächengröße: 430 m²)

Die Fläche befindet sich im südlichen Anschluss an bereits realisierte und dem Bauvorhaben „Bahnsteigverlängerung“ der Deutschen Bahn zugeordnete Ausgleichsflächen. Die Fläche ist aktuell versiegelt.

Folgende Ziele und Maßnahmen werden festgesetzt:

Ziel:

Standortgerechtes Gehölz

Maßnahmen:

- Entsiegelung
- Bodenvorbereitung
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

Fl.Nrn. 604/2 TF, Gemarkung Helfendorf (s. Ausgleichsplan 3)

(Reale Flächengröße: 1.028 m², Anrechenbare Flächengröße: 1.028 m²)

Die Fläche befindet sich im nördlichen Anschluss an bereits realisierte und dem Bebauungsplan Nr. 23 „Großhelfendorf nördlich Untere Bahnhofstraße“ zugeordnete Ausgleichsflächen.

Folgende Ziele und Maßnahmen werden festgesetzt.

Ziel:

Extensiv genutztes, artenreiches Grünland

Maßnahmen:

- 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

Fl.Nrn. 569/27 TF, Gemarkung Helfendorf (s. Ausgleichsplan 4)

(Reale Flächengröße: 1.220 m², Anrechenbare Flächengröße: 1.220 m²)

Die Fläche wurde im Jahr 2019 in das Ökokonto der Gemeinde Aying eingebucht.

Folgende Ziele und Maßnahmen wurden festgesetzt:

Ziel:

Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

Maßnahmen:

- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
- Pflanzqualität: Hochstamm
- Ansaat einer Wiesenmischung (z. B. Verwendung der Rieger-Hofmann-Saatgutmischung
- 01 "Blumenwiese" - Blumen 50 % / Gräser 50 %)
- Pflege: Extensive Nutzung des Unterwuchses durch 1 bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
- Verzicht auf organische und mineralische Düngung
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

Die festgesetzten und dem Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ zugeordneten Flächen und Maßnahmen stehen in räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den durch die ermöglichte Bebauung beeinträchtigten Funktionen und Werten von Natur und Landschaft und entsprechen dem naturschutzfachlichen Leitbild. Die auf den externen Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen bei und bewirken zugleich eine Verbesserung der Bodenfunktionen (Reduktion von Nährstoffeintrag und Erosion) und einen Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus bereichern sie das Landschaftsbild.

Die Ausgleichsflächen sind und bleiben im Eigentum der Gemeinde Aying.

Im Detail sind die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises München abzustimmen.

Den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist durch die auf den externen Ausgleichsflächen festgesetzten Maßnahmen hinreichend Rechnung getragen:

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Ausgleichsbedarf:			
4.507 m ²			
Ausgleichsflächen	Reale Flächengrößen	Anrechenbare Flächengrößen	
Fl.Nr. 607 TF, Gem. Peiß	Ökokonto 170 m ²	272 m ²	Ökologische Verzinsung von 3% pro Jahr für die Jahre 1999-2019
Fl.Nr. 1736 TF, 1736/2, 1736/3, Gem. Peiß	860 m ²	430 m ²	
Fl.Nr. 604/2 TF, Gem. Helfendorf	1.028 m ²	1.028 m ²	
Fl.Nr. 569/27, Gem. Helfendorf	1.220 m ²	1.220 m ²	
Fl.Nr. 625/1 TF, Gem. Helfendorf	1.557 m ²	1.557 m ²	
Summen	4.835 m ²	4.507 m ²	

4. Ermittlung von alternativen Planungsmöglichkeiten (Pos. 3d der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu prüfen. Im vorliegenden Fall lässt die Zielsetzung der Planung, den Ortsteil Dürrnhaar städtebaulich zu ordnen und zugleich den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bewohner durch Bereitstellung von Bauflächen, welche an eine bestehende Bebauung angrenzen und qualitativ eingegrünt sind, keine grundsätzlichen Alternativen zu der vorliegenden Planung zu.

5. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Pos. 2a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand erhalten bleiben. Ein besonderes Biotopotential ist dem Plangebiet nicht beizumessen.

6. Technische Verfahren der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse (Pos. 3a der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)**6.1 Verfahren und Methodik**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.

6.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans zu schließen wären.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich, die über das übliche Maß einer Kontrolle zur Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts (Pos. 3c der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Der Gemeinderat Aying hat in seiner Sitzung am 12.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südöstlichen Ortsrand von Dürrnhaar im Anschluss an die bestehende Bebauung zu schaffen. Dadurch soll zum einen dem festgestellten Bedarf an Bauflächen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung getragen und zum anderen der Ortsteil Dürrnhaar städtebaulich geordnet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Als erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten. Dadurch gehen Lebensräume von Tieren und Pflanzen verloren, naturnaher Boden wird versiegelt, die Grundwasserneubildung wird vermindert, Flächen können ihre allgemeine Funktion für die Kaltluftentstehung nicht mehr erfüllen. Zugleich wird durch die geplante Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgelöst.

In der Tatsache, dass die neu geplanten Gebäude an eine bestehende Bebauung angrenzen und sich auf Flächen konzentrieren, welche in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen, sowie umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung sowie zur baulichen Gestaltung getroffen werden, ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umwelt geleistet.

Trotz der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs verbleiben durch den Bebauungsplan ausgelöste erhebliche Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf fünf Flächen realisiert, für welche in entsprechenden Ausgleichsplänen die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich beschrieben sind. Die Flächen sind durch entsprechende Festsetzung dem Bebauungsplan zugeordnet.

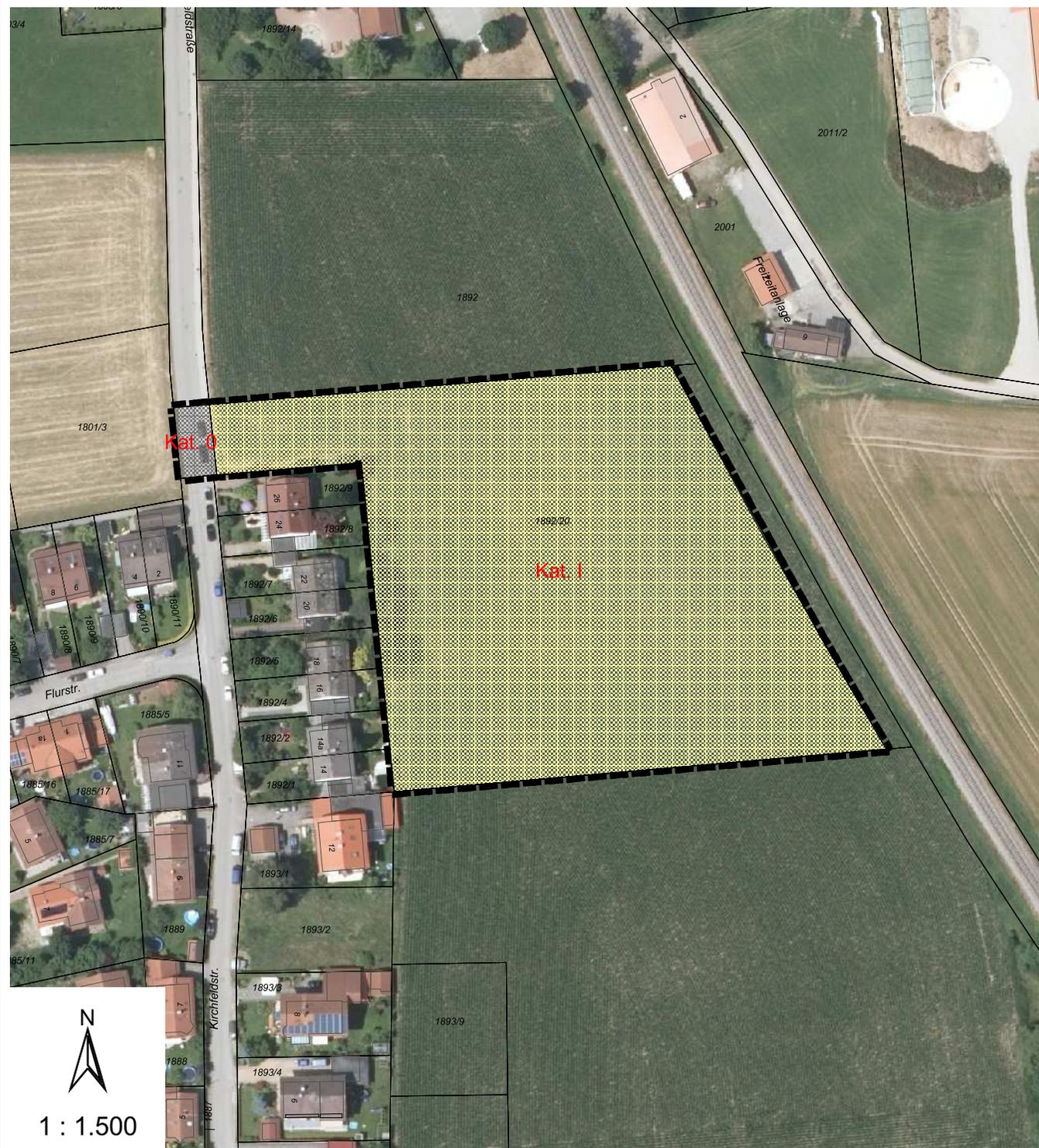
Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die der Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ ermöglicht, kompensiert werden, da neue naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen, die Bodenfunktionen und Grundwasserfunktionen der Standorte gegenüber der bisherigen Nutzung verbessert werden und das Landschaftsbild aufgewertet wird.

9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Pos. 3b der Anlage 1 zu § 2 (4) und den §§ 2a und 4c BauGB)

Für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. Bericht-Nr. M149158/01, 27.06.2019: Gemeinde Aying, Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ - Schalltechnische Untersuchung- Planentwurf 27.11.2018
- Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149203/01, 02.07.2019: BV Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Aying - Erschütterungstechnische Untersuchung

- Müller-BBM GmbH, Bericht-Nr. M149355/01, 05.08.2019: Bebauungsplan Nr. 34 „Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße“ - Immissionsprognose für Gerüche
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Gemeinde Aying: Flächennutzungsplan der Gemeinde Aying



Umweltprüfung

1. Bestand

-  Intensiv genutztes Grünland
-  Versiegelte Straße

2. Bewertung

- Kat. 0 - keine Bedeutung für Natur und Landschaft**
- Kat. I - geringe Bedeutung für Natur und Landschaft**

3. Sonstiges

-  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße",
Gemeinde Aying

Karte 1: Bestand, Bewertung

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



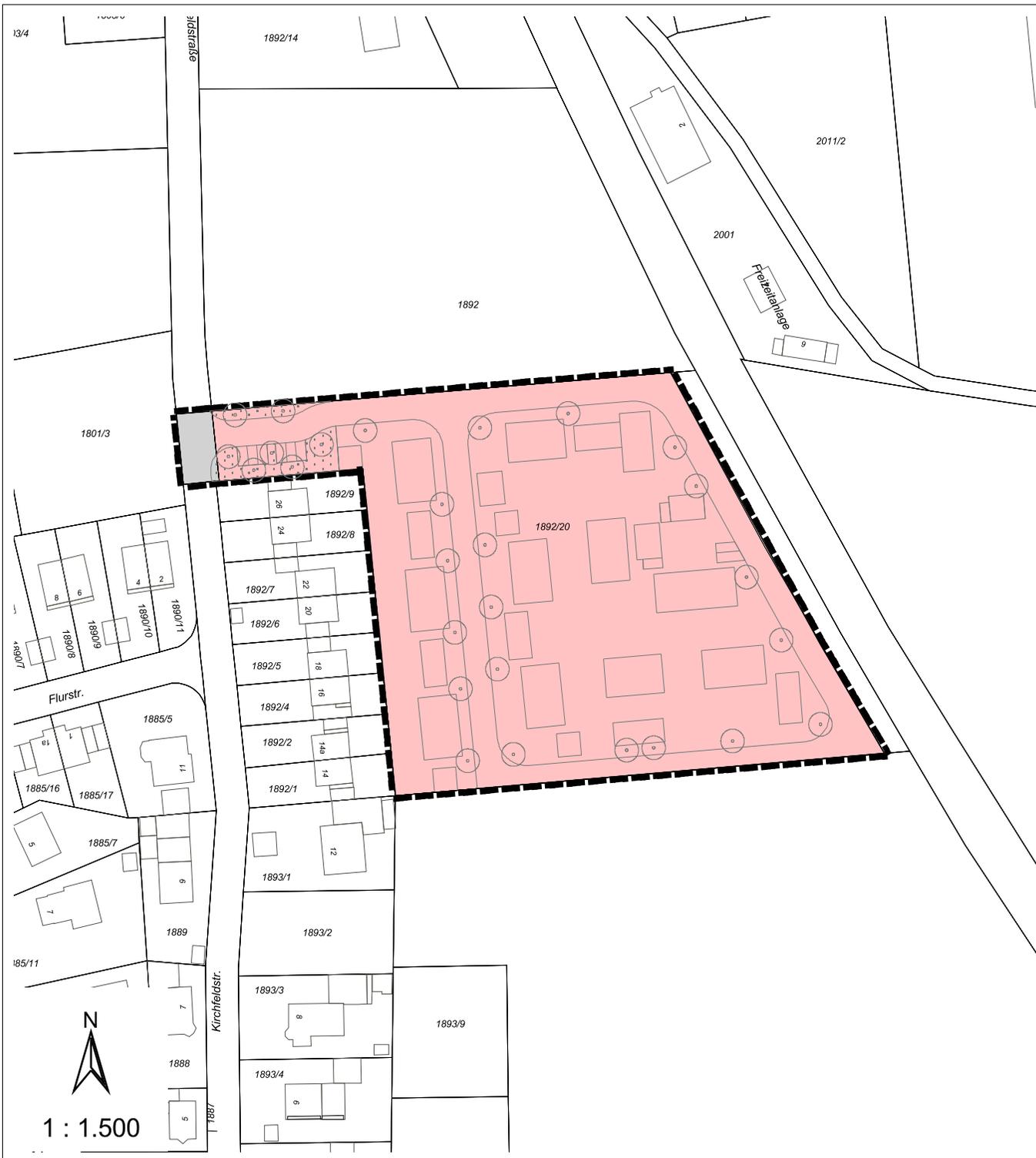
Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08095/9095-0
Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

1 : 1.500



Umweltprüfung

1. Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

 Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad über Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft = Beeinträchtigungsintensität A I

Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf:
 $11.267 \text{ m}^2 \times 0.4 = 4.507 \text{ m}^2$

 Eingriffsneutrale Fläche
 - Bestehende versiegelte Straße

2. Sonstiges

 Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Plankonzept des Bebauungsplanes

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße",
 Gemeinde Aying

Karte 2: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf

Gemeinde Aying
 Kirchgasse 4
 85653 Aying



Tel. 08095/9095-0
 Fax 08095/9095-49
 E-Mail: gemeinde@aying.de
 Internet: www.aying.de

Planungsbüro U-Plan
 Mooseurach 16
 82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540
 Fax 08179/925545
 E-Mail: mail@buero-u-plan.de
 Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 1

 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 607 TF, Gemarkung Peiß
(Flächengröße: 170 m²;
Anrechenbare Flächengröße: 272 m²)

Ziel und Maßnahmen:
Die Bachrenaturierung wurde bereits 1999-2000 in Zusammenhang mit dem Neubau des Kindergartens durchgeführt; die Teilfläche wurde auf das Ökokonto der Gemeinde Aying gebucht und mit 3% pro Jahr verzinst.

 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet

N

1 : 1.000

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße",
Gemeinde Aying

Karte 3a: Ausgleichsplan 1 Stand: 11.02.2020 mit redaktionellen /
klarstellenden Ergänzungen vom 31.03.2020

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying

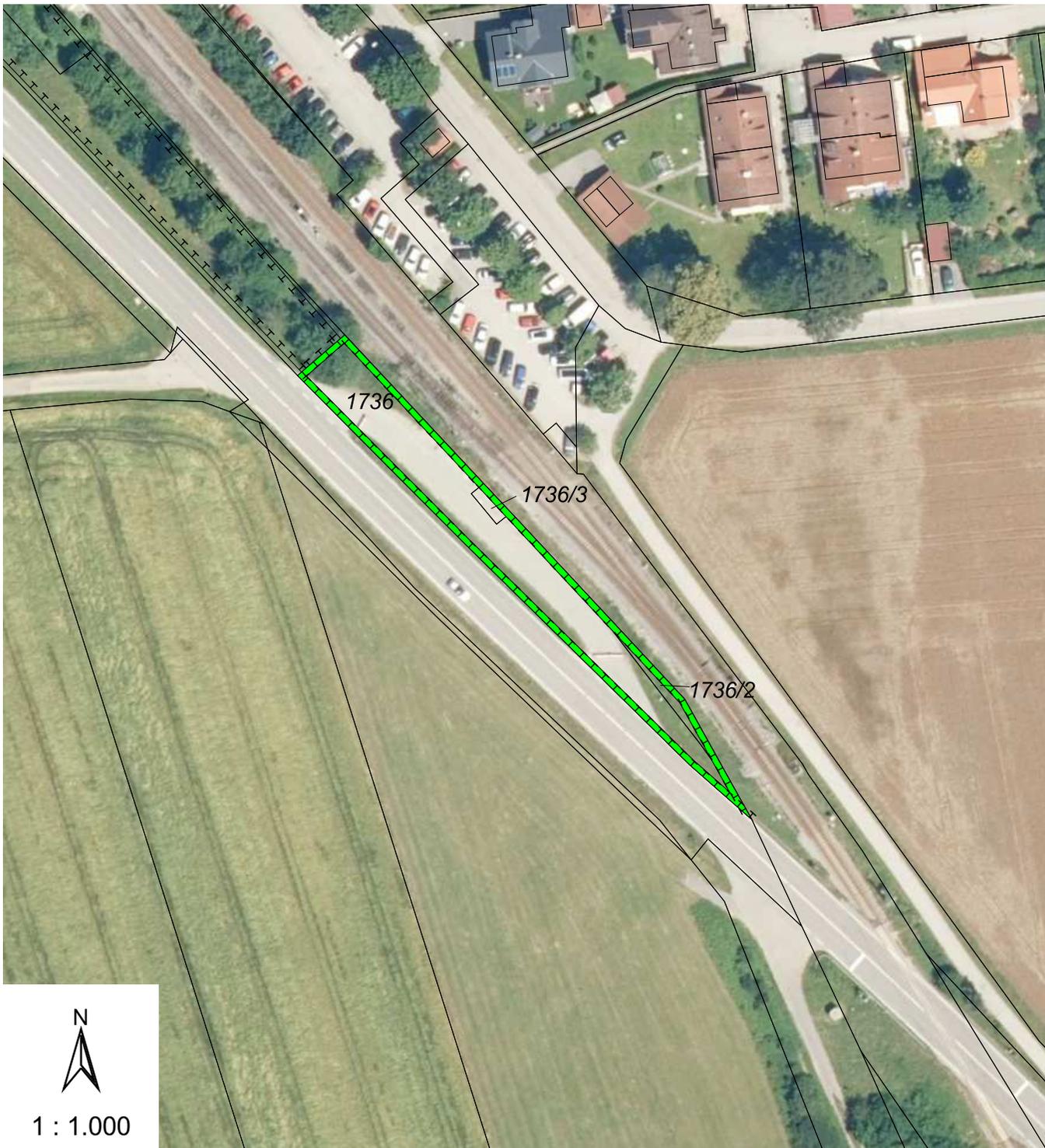


Tel. 08095/9095-0
Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 2

 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nrn. 1736 TF, 1736/2, 1736/3, Gemarkung Peiß
(Flächengröße: 860 m²;
Anrechenbare Flächengröße: 430 m²)

Ziel:
Standortgerechtes Gehölz

- Maßnahmen:
- Entsiegelung
 - Bodenvorbereitung
 - Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden

 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße",
Gemeinde Aying

Karte 3b: Ausgleichsplan 2 Stand: 11.02.2020 mit redaktionellen /
klarstellenden Ergänzungen vom 31.03.2020

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08095/9095-0
Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1 : 1.000



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 3



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 604/2 TF, Gemarkung Helfendorf
(Flächengröße: 1.028 m²)

Ziel:
Extensiv genutztes, artenreiches Grünland

- Maßnahmen:
- 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
 - Verzicht auf organische und mineralische Düngung
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden



Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bereits anderen Eingriffsvorhaben zugeordnet



1 : 1.000

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße",
Gemeinde Aying

Karte 3c: Ausgleichsplan 3 Stand: 11.02.2020 mit redaktionellen /
klarstellenden Ergänzungen vom 31.03.2020

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



Tel. 08095/9095-0
Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 4

 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 569/27, Gemarkung Helfendorf
(Flächengröße: 1.220 m²)

Ziel:
Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese

- Maßnahmen:
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Obstbäumen regionaler Sorten
 - Pflanzqualität: Hochstamm
 - Ansaat einer Wiesenmischung (z. B. Verwendung der Rieger-Hofmann-Saatgutmischung 01 "Blumenwiese" - Blumen 50 % / Gräser 50 %)
 - Pflege: Extensive Nutzung des Unterwuchses durch 1 bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes
 - Verzicht auf mineralischen und organischen Dünger sowie auf den Einsatz von Pestiziden

569/27

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße", Gemeinde Aying

Karte 3d: Ausgleichsplan 4 Stand: 11.02.2020 mit redaktionellen / klarstellenden Ergänzungen vom 31.03.2020

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08095/9095-0
Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



1 : 1.000



Umweltprüfung

Ausgleichsplan 5

 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fl.Nr. 625/1 TF, Gemarkung Helfendorf
(Flächengröße: 1.557 m²)

Ziel:
Standortgerechter Mischwald

- Maßnahmen:
- Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen
 - Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden


1 : 1.000

Umweltprüfung

zum Bebauungsplan Nr. 34 "Dürrnhaar, östlich der Kirchfeldstraße",
Gemeinde Aying

Karte 3e: Ausgleichsplan 5 Stand: 11.02.2020 mit redaktionellen /
klarstellenden Ergänzungen vom 31.03.2020

Gemeinde Aying
Kirchgasse 4
85653 Aying



Tel. 08095/9095-0
Fax 08095/9095-49
E-Mail: gemeinde@aying.de
Internet: www.aying.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540
Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de