

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee

Lkr. Landsberg am Lech

Bauleitplan

Bebauungsplan Nr. IV d – Am Kleinfeld

Planung

PV 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

Dörr

QS:

Aktenzeichen

DIS 2-103

Plandatum

17.06.2024 (Entwurf)

21.01.2024 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	4
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	8
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung).....	9
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	9
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
4.1	Schutzgut Boden	10
4.2	Schutzgut Fläche	10
4.3	Schutzgut Wasser.....	10
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	12
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	12
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	12
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	12
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
4.9	Wechselwirkungen.....	13
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	14
6.1	Vermeidung und Minimierung	14
6.2	Ausgleich	14
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	14
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
10.	Quellenverzeichnis	16

1. Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Dettenschwang sollen auf derzeit gewerblich genutzten Grundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden in Einzel- und/oder Doppelhausbebauung geschaffen werden. Das geplante Bauvorhaben soll sich gemäß Kubatur und Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.943 qm.

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 sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Zur Windach besteht ein Abstand von etwa 90 m. Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich im Umgriff eines Wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Überschwemmungen des Plangebietes sind nicht bekannt. Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist zu einem hohen Anteil versiegelt. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch: Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines Bauunternehmens mit Lagerflächen, das auf einer Teilfläche vorübergehend weiterbestehen soll und dabei durch Gewerbelärm auf die geplante Wohnbebauung einwirken kann. Gemäß Ergebnisbericht der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult GmbH aus Kaufering vom 21.07.2023 sind Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 05.03.2024 kann nicht ausgeschlossen werden, dass nutzungsbedingte Bodenkontaminationen vorliegen und die Nachfolgenutzung beeinträchtigen können. Mittels empfohlener Untersuchungen zu potenziellen Boden- und Bauwerkskontaminationen können erforderlichenfalls Maßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und zur Stoffstromkontrolle abgeleitet werden.

Es ergeben sich **voraussichtlich** keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden. Gesonderte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen) sind nicht erforderlich.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Dießen am Ammersee hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 beschlossen, für den Bereich der Parzellen 1248/1, und 1248/5 und 1248/6 Gemarkung Dettenschwang, den Bebauungsplan „Nr. IV d – Am Klein-feld“ aufzustellen.

Anlass der vorliegenden Planung ist ein Antrag für ein Bauvorhaben auf Grundstück Fl. Nr. 1248/5 Gemarkung Dettenschwang Am Kleinfeld. Dieses sieht eine Doppelhausbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1248/5 vor. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Gestalt des Quartiers zu sichern und das Ortsbild zu wahren. Das geplante Bauvorhaben soll sich gemäß der Kubatur und der Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung einer ortstypischen Bauweise in diesem Gebiet zu gewährleisten, wurde das Grundstück Fl. Nr. 1248/6 auch in den Geltungsbereich aufgenommen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.943 qm und befindet sich westlich des Ortsteils Dettenschwang. Die Umgebung des Plangebietes besteht aus Einfamilien- und Doppelhausbebauung. Im Süden und Westen grenzt es an die offene Landschaft, im Osten an die vorhandene Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen und Begrünung.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Bauland (Allgemeines Wohngebiet)	1.377	71
private bestehende Verkehrsfläche	566	29
Geltungsbereich	1.943	100

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird entweder ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben oder begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse, Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen als potenzielle Habitatstrukturen für Ubiquisten, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	Begründung: kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen (Entfernung des Plangebietes von etwa 90 m zur Windach als Regionaler Biotopverbundachse gemäß Regionalplan, Beschränkung der baulichen Entwicklung auf einen Bereich, der bereits gewerblich genutzt wird), keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Begründung: lediglich geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung und hochwirksame Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ohne verbleibende negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild -> keine Ausgleichsfläche und -maßnahmen erforderlich
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	Begründung: Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits überbaute und versiegelte Fläche
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	Begründung: Umnutzung bestehender gewerblich genutzter Flächen, Nutzung bestehender privater Erschließungsstraße, Ortsabrandung

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: Integrierte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, Lage in einem Nebenort mit Versorgungsangeboten und sozialer Infrastruktur, bauliche Entwicklung bereits bestehender und voll erschlossener Baugrundstücke, Ortsabrundung, Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Erhalt und Pflanzung von Gehölzen als CO ₂ -Speicher
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), keine Beanspruchung von Flächen mit grundwassergeprägten Böden, kein exponierter, sturmgefährdeter Standort
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	Begründung: lediglich Änderung der Nutzung gewerblich genutzter Flächen, Bauflächen ohne Landschaftselemente mit belebender Wirkung, Erhalt und Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft, Freihaltung sensibler Bereiche mit landschaftsprägenden Strukturen und kulturhistorisch bedeutsamer Bereiche von Bebauung, kein kulturhistorisch bedeutender Landschaftsraum gemäß Landschaftsentwicklungskonzept
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input type="checkbox"/>	Begründung: Freihaltung bedeutender Flächen für die Erholungsnutzung von Bebauung, z.B. Nahbereich Windach, Überplanung eines privaten Grundstückes, keine Erholungsnutzung, keine Unterbrechung von Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung, Teil eines Erholungsraums mit hervorragender Bedeutung gemäß Landschaftsentwicklungskonzept -> Umnutzung von gewerblicher zu Wohnnutzung ist Erholungsnutzung zuträglich
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	Begründung: Gemäß Bayerischen Denkmatalas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	Im Flächennutzungsplan wird der überwiegende Teil des Plangebietes bereits als Wohngebiet dargestellt. In geringerem Umfang ist auch Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, der nicht parzellenscharf ist.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input type="checkbox"/>	versiegelte Fläche, gewerbliche Nutzung
Fläche	<input type="checkbox"/>	bestehende gewerbliche Nutzung, Ortsabrundung
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Plangebiet liegt teilweise in wassersensiblen Bereich, Nahbereich zur Windach
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	intensiv genutzte Fläche, Erhalt und Ergänzung von Grünstrukturen
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	vorhandene gewerbliche Nutzung, Erhalt und Ergänzung von Grünstrukturen
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	zeitgleiche gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung, potenzielle Altlast
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) 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 außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht feststehen, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der

Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Im Übrigen wird auf die Ebene der Genehmigungsplanung verwiesen.

Der Bebauungsplan basiert jedoch auf Vorplanungen und bildet den maximalen Rahmen für eine entsprechende Genehmigungsplanung, sodass die möglichen Umweltauswirkungen relativ genau umrissen werden.

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung (Errichtung von Wohngebäuden) voraussichtlich nicht einhergehen.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In den geplanten Wohnräumen fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert. Für Sonderabfälle, die ebenfalls im Haushalt anfallen können (Grünabfälle, Sperrmüll, Farben/Lacke) steht ein gemeindlicher Wertstoffhof zur Verfügung.

Es ist lediglich mit haushaltsüblichen Abwässern aus den Sanitäranlagen zu rechnen.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es kommen keine besonderen Techniken zum Einsatz. Es werden haushaltsübliche Geräte, wie Küchengeräte oder Waschmaschinen verwendet.

Für die Heizung können verschiedene Techniken verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

3.4 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).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

3.5 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 vorhandenen gewerblichen Nutzung des Plangebietes und der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht von kumulierenden Umweltauswirkungen auszugehen.

4. 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.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Gegenstand folgender Darstellungen ist der gesamte Geltungsbereich des Vorhabens.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar 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.

4.1 Schutzgut Boden

nicht betroffen

4.2 Schutzgut Fläche

nicht betroffen

4.3 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 z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß BayernAtlas Themenbereich „Naturgefahren“ befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von

Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Gemäß BayernAtlas befindet sich der westliche Teil des Untersuchungsgebietes im Umgriff eines Wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 05.03.2024 kann eine nutzungsbedingte Bodenkontamination nicht ausgeschlossen werden (siehe Punkt 4.7).



Abb. Ausschnitt BayernAtlas, Themenbereich Naturgefahren; © 2023 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Bewertung:

Die Flächen östlich der Windach haben aufgrund ihrer Lage in einem wassersensiblen Bereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser. Wassersensible Bereiche sind für den Wasser- und Naturhaushalt als wertvoll zu beurteilen. Auf diesen Flächen sollten vorrangig Maßnahmen zur ökologischen und hydrologischen Verbesserung stattfinden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Überschwemmungen des Plangebietes sind nicht bekannt. Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist zu einem hohen Anteil versiegelt.

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

nicht betroffen

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

nicht betroffen

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

nicht betroffen

4.7 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:

Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung: nicht betroffen

Immissionsschutz: Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines Bauunternehmens mit Lagerflächen, das auf einer Teilfläche vorübergehend weiterbestehen soll und dabei durch Gewerbelärm auf die geplante Wohnbebauung einwirken kann.

Potenzielle Altlast: Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 05.03.2024 sind laut aktueller Datenlage keine gefahrenverdächtigen erheblichen Bodenbelastungen bekannt. Das Baufeld liegt jedoch im Bereich einer ehemaligen gewerblichen Nutzung mit Lagerung von Betriebsstoffen und möglicherweise auch Abfällen des Baugewerbes.

Bewertung:

Immissionsschutz: Mittels schalltechnischer Untersuchungen sollen die Geräuscheinwirkungen durch die umliegenden Gewerbeanlagen auf die geplante Wohnbebauung ermittelt werden, um den Bedarf an Maßnahmen anzuzeigen und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Potenzielle Altlast: Aufgrund der Vornutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass nutzungsbedingte Bodenkontaminationen (Lager für Betriebsstoffe, Eigenbedarfstankstelle, etc.) oder durch die Lagerung von Abfällen aus dem Baubereich (Bauschutt, Abbruchmaterialien, Auffüllungen, etc.) vorliegen und die Nachfolgenutzung beeinträchtigen können. Seitens der Behörde wird daher empfohlen, Untersuchungen zu potenziellen Boden- und Bauwerkskontaminationen vorzunehmen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Immissionsschutz: Gemäß Ergebnisbericht der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros hils consult GmbH aus Kaufering vom 21.07.2023 werden die gebiets-spezifischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn-verhältnisse sind demnach nicht erforderlich.

Potenzielle Altlast: Aus den Untersuchungen zu potenziellen Boden- und Bauwerks-kontaminationen können erforderlichenfalls Maßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse und zur Stoffstromkontrolle abgeleitet werden. Auf die nachgeord-nete Planungsebene wird verwiesen.

Es ergeben sich **voraussichtlich** keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

nicht betroffen

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

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

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

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich schützenswerte Vegetati-onsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflus-ses und der Versickerung betroffen sein könnten, nicht im Einflussbereich des Vor-habens befinden und das Plangebiet bereits gewerblich genutzt wird.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des gewerblich genutzten Plangebietes und eine Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden. Bei Nichtumsetzung des Vorhabens liegt das Plangebiet brach oder wird weiterhin gewerblich genutzt.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

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

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Pflanzgebot für Obstbäume

6.2 Ausgleich

nicht erforderlich

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Die Bebauung im Plangebiet richtet sich nach der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Eine Fortsetzung der gewerblichen Nutzung ist auf längere Sicht nicht gewünscht.

8. 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 erfolgt 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 vorhandener Unterlagen. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der intensiven Nutzung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Themenbereiche „Boden“, „Gewässerbewirtschaftung“
- BayernAtlas: Themenbereiche: „Naturgefahren“, „Planen und Bauen“, „Umwelt“

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Marktgemeinde
- Regionalplan Region München
- Landschaftsentwicklungskonzept der Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die der Planung zugrundeliegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

Immissionsschutzgutachten:

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräusche aus Gewerbeanlagen erfolgt nach der TA Lärm, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient.

Kenntnislücken:

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein dargestellt werden.

Auf nachgeordneter Planungsebene sind Untersuchungen zur Klärung potenzieller Bodenkontaminationen erforderlich.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Marktgemeinde

Dießen am Ammersee, den

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 09.10.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 09.10.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 09.10.2023

BayStMFH (2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 09.10.2023

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf, Stand: Dez. 2021

HILS CONSULT GmbH (2023) Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, **Schalltechnische Untersuchung** „Bebauungsplan Am Kleinfeld“, Bericht 23055_bpl_gew_gu01_v1 vom 21.07.2023, Kaufering

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMWLE (2023) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2022): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2017): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm** - TA Lärm) vom

26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 (Banz. S. 4643, Ausgabe vom 08. Juni 2017)

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist