

Vorprüfung UVPG

Antragssteller: Stadt Grafing bei München

Vorhaben: Bebauungsplan Schönblick Nord II

Flurnummer: 275, 275/10, 275/11, 324/5, 325/7, 675/1, 675/2

Gemarkung: Öxing

Anlage:

1. Merkmale des Vorhabens

Kriterien	Überschlägige Angaben zu den Kriterien Hinsichtlich Bauphase, Betriebsphase und nach Nutzungsaufgabe bzw. Abbau
1.1 Größe des Vorhabens	<p>Der Stadtteil „Am Berg“ soll im Norden ein neues Baugebiet mit einem allgemeinen Wohngebiet erhalten. Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet von 3,00 ha. Dabei befindet sich auf 0,47 ha dieser Fläche bereits eine Wohnbebauung.</p> <p>Für die neue Bebauung ist bei den 8 Einzelhäusern eine Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,45, bei den 5 Doppelhäusern von max. 0,55 und bei den 4 Hausgruppen von max. 0,6 einzuhalten (vgl. Satzung Pkt. 3.1.2). Letztere bestehen aus 3 Reihenhäusern.</p> <p>Für das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes ergibt sich insgesamt mit Grünflächen eine Grundflächenzahl von ca. 0,26.</p> <p>Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei den Einzelhäusern 5,5 m, bei den Reihen- und Doppelhäusern 6,1 m. Die Höhe von 6,1 m darf für Brüstungsgeländer bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und für die Terrassengeschosse als drittes Vollgeschoss zusätzlich bis zu einer Gesamthöhe von 9,0 m überschritten werden (vgl. Satzung Pkt. 3.3).</p>

	<p>Hinzu kommt 0,66 ha öffentliche Grünfläche, die zum Teil in einen Spielplatz umgewandelt wird.</p> <p>Der Graben im Osten dieser Grünfläche wird als offener Graben gestaltet und seine Uferbereiche möglichst naturnah bepflanzt bzw. eingesät (vgl. Satzung Pkt. 9.8).</p> <p>Außerdem werden in einer privaten Grünfläche 0,11 ha Gehölze gepflanzt. Die dort angrenzenden bestehenden Gehölze auf 0,03 ha werden erhalten.</p>
<p>1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>Die Versickerung soll über die belebte Bodenzone gewährleistet werden. Reicht dies nicht aus, soll zusätzlich eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre stattfinden (vgl. Satzung Pkt. 15.3).</p> <p>Zufahrten und Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Belag versehen (vgl. Satzung Pkt. 7.9).</p> <p>Das Gelände darf in den Gärten im Rahmen eines Höhenunterschieds von max. 1,0 m zur festgesetzten Höhenkote verändert werden (vgl. Satzung Pkt. 9.14.1).</p> <p>Auf den Flachdächern der Carports und Garagen ist das Anbringen einer extensiven Begrünung verpflichtend (vgl. Satzung Pkt. 5.3). Flachdächer der Doppel- und Reihenhäuser sind ebenfalls entweder mit einer extensiven Begrünung oder Anlagen zur Solarnutzung zu versehen (vgl. Satzung Pkt. 6.2.1).</p> <p>Durch die Errichtung der Wohnbebauung werden voraussichtlich ca. 0,64 ha des bisher unversiegelten Grundes durch Gebäude, Straßen, Wege, Garagen und Carports versiegelt.</p> <p>An Fassaden von Nebengebäuden, die keine Öffnungen aufweisen, müssen Klettergehölze gepflanzt werden (vgl. Satzung Pkt. 9.12). Im gesamten Gebiet verteilt werden weiterhin 24 Bäume gepflanzt.</p> <p>Die landschaftliche Einbindung des Baugebietes erfolgt im Norden und Nordwesten durch einen dreireihig bepflanzten, rd. 10 m breiten Grünstreifen mit Gehölzentwicklung und im Osten durch offene Grünflächen. Im Bereich der Hochspannungsleitung werden extensiv genutzte Grünflächen als Spielwiesen entwickelt, während im Osten der Bereich um den neuen zu öffnenden Grabenlauf naturnah gestaltet wird (vgl. Satzung Pkt. 9.8).</p> <p>Hat ein Gebäudeteil 3 Vollgeschosse, ist mind. 1 Nistkasten für Fledermäuse oder Mauersegler zu installieren. Bei den Reihenhäusern gilt dies je Baugrundstück (vgl. Satzung Pkt. 9.16).</p> <p>Insgesamt wird der nördliche Siedlungsrand des Stadtteils „Am Berg“ um rd. 80 m weiter nach Norden verschoben.</p>
<p>1.3 Abfallerzeugung</p>	<p>Die Abfallerzeugung beschränkt sich im Betrieb auf den in Wohngebieten üblichen Abfall.</p> <p>Während der Bauphase entstehender Müll wird spätestens nach Fertigstellung der Gebäude abtransportiert. Weiterer Abfall entsteht in den zuziehenden Haushalten. Auch dieser wird jedoch regelmäßig abgefahren, sodass hierdurch keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten sind.</p>

<p>1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen</p>	<p>Da die bei der Errichtung der Gebäude entstehenden Geräuschkulissen nur temporär auftreten, werden diese als unerheblich eingestuft.</p> <p>Der Verkehr auf den Straßen im angrenzenden Wohngebiet wird etwas zunehmen, beschränkt sich jedoch auf den Anlieger- und Zulieferverkehr für das neue Wohngebiet. Das Ausmaß der zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelästigung bleibt demnach sehr gering.</p> <p>Durch die Straßenbeleuchtung ist, im Vergleich zur Ackerfläche, von einer deutlicheren Lichtverschmutzung auszugehen. Diese Beleuchtung wird jedoch gegenüber der freien Landschaft durch die Wohngebäude, Gärten und die randliche Gehölzentwicklung abgeschirmt. Zusätzlich sind nach Bebauungsplan lediglich LED-Leuchten oder Natriumdampfhochdrucklampen erlaubt, deren Lichtstrahl nach unten hin auszurichten ist. Außerdem soll verhindert werden, dass Spinnen und Insekten in das Gehäuse eindringen können (vgl. Satzung Pkt. 10.1).</p> <p>Auf den Einzelhäusern sollen Anlagen zur Solarnutzung installiert werden, sofern nicht die in Satzung Pkt. 6.3 erwähnten Ausnahmen zutreffen. Ebenso sollen, wie oben bereits erwähnt, die Flachdächer über dem 3. Vollgeschoss entweder mit einer extensiven Begrünung oder mit Anlagen zur Solarnutzung versehen werden (vgl. Satzung Pkt. 6.2.1).</p> <p>Allen Haushalten wird die Anbindung an das geplante Nieder-temperatur-Fernwärmenetz angeboten.</p>
<p>1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien</p>	<p>Durch die Errichtung eines Wohngebiets wird das Unfallrisiko nicht erhöht.</p>

2. Standort des Vorhabens

Kriterien	Betroffenheit (Durch welchen Wirkfaktor ist ggf. eine Betroffenheit zu besorgen?)
2.1. Nutzungskriterien	<p>Art und Umfang:</p> <p>Bei dem Großteil der bisherigen Nutzung handelt es sich um intensiv ackerbaulich genutzte Flächen. Auf 0,22 ha wurde bisher Grünland bewirtschaftet.</p> <p>Im Nordwesten besteht eine alte Baumreihe randlich der Siedlung, die erhalten wird. Die Gehölze auf privatem Grund im Norden der bestehenden Siedlung werden zur Abgrenzung zum neuen Baugebiet durch weitere Bäume und Sträucher ergänzt. Eine etwa 17 m lange Strauchhecke am südlichen Rand der bisherigen Wiese geht verloren.</p> <p>Der südlichste Teil des Bebauungsplans bezieht vier Grundstücke mit ein, die bereits mit Wohnhäusern bebaut sind. Diese bleiben unverändert.</p> <p>Am östlichen Rand des betrachteten Gebiets befindet sich ein verrohrter Graben, der im Rahmen des Vorhabens geöffnet und naturnaher gestaltet werden soll. Aktuell tritt der Graben weiter nördlich des Vorhabens wieder zu Tage - dort weist er bei der Begehung im Januar 2024 eine Fließgeschwindigkeit von rd. 0,2 - 0,3 m/s sowie eine Wassertiefe von 20 cm bei einer Breite von rd. 90 cm auf.</p> <p>Rd. 18 m westlich des verrohrten des Grabens verläuft eine Hochspannungsfreileitung. Die Trasse wird mit Grünlandnutzung offengehalten.</p> <p>Das Plangebiet ist bisher mit Ausnahme der Freileitung unbelastet. Die St 2080 ist rd. 170 m entfernt.</p>
2.2 Qualitätskriterien	<p>Art und Umfang:</p> <p><u>Geologie und Boden</u></p> <p>Am östlichen Rand des Bebauungsplans ist aufgrund der Entstehung der Verhältnisse im Quartär ein Bodenkomplex mit einem weiten Bodenartenspektrum anzutreffen. Westlich davon ist das Gebiet von Braunerde, teils auch Parabraunerde, geprägt.</p> <p>Die Untergrundverhältnisse sind abwechslungsreich - es ist davon auszugehen, dass die folgenden Schichten auch kleinräumig miteinander verzahnt sind. Unter einer 0,25 - 0,5 m dicken Oberbodenschicht befinden sich Rotlageböden und Decklagen, die sehr verschiedene Schichtdicken aufweisen. Darunter wiederum wurden im Westen des Gebiets Moräne- und Beckenablagerungen festgestellt (hier keine Versickerung möglich), während sich im Osten eine Schmelzwasserschotterrinne erstreckt.</p> <p>Im Allgemeinen ist eine Bebauung im beplanten Gebiet überall möglich. Dennoch sollten besonders im Bereich der</p>

	<p>Beckenablagerungen Zusatzmaßnahmen ergriffen werden, da langanhaltende Setzungen möglich sind.</p> <p><u>Grund- und Oberflächenwasser</u></p> <p>Die Schotterrinne ist der örtliche Grundwasserleiter, in welchem das Grundwasser vermutlich von Südosten in Richtung Nordwesten abfließt. Die höchsten Grundwasserstände liegen bei 1 - 2 m unter der Geländeoberkante.</p> <p>Der östliche Grabenlauf ist im Bereich des Bebauungsplans unterirdisch verrohrt und tritt erst auf der nördlich angrenzenden Wiese zu Tage. Weitere Gewässer sind nicht vorhanden.</p> <p><u>Tiere, Pflanzen, Lebensräume</u></p> <p>Nördlich an das Flurstück 276 angrenzend stockt im Plangebiet ein alter Gehölzbestand, der sich überwiegend aus verschiedenen Laubbäumen zusammensetzt und erhalten wird. Rd. 60 m nördlich davon, außerhalb des Plangebiets, befindet sich eine Gruppe alter Robinien mit einem Wegkreuz.</p> <p>Laut der 2020 erstellten avifaunistischen Bestandserfassung gehen durch die Flächeninanspruchnahme keine Brutplätze von Vögeln wie beispielsweise Feldlerche oder Wachtel verloren, da diese nicht im Gebiet nachgewiesen wurden. Das erfasste Revier einer Goldammer liegt ca. 200 m vom geplanten Baugebiet entfernt, wodurch auch für diese keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.</p> <p><u>Landschaftsbild</u></p> <p>Das Landschaftsbild wird durch den Siedlungsrand im Süden, die kleinen Gehölzgruppen und die offene Agrarlandschaft geprägt. Eine Vorbelastung besteht durch die Stromfreileitung.</p> <p>Das Plangebiet ist aus der Ferne lediglich aus dem Norden und Westen einsehbar, da im Süden die bestehende Bebauung und im Osten ein Waldstück angrenzen.</p>
<p>2.3 Schutzkriterien</p>	<p>Das geplante Gebiet grenzt im Osten direkt an das Schwerpunktegebiet „Endmoränenlandschaft südlich Moosach und um Grafing“ des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) an, liegt aber außerhalb.</p> <p>Im Umkreis von 500 m gibt es zwei im Rahmen der Flachland-Biotopkartierung erfasste Gebiete, die teils nach §30 BNatSchG geschützte Flächen enthalten (vgl. 2.3.5).</p> <p>Das Baugebiet ist von der nächsten Straße im Norden (Kapellenstraße) aus aufgrund der leicht hügeligen Landschaft nur begrenzt einsehbar. Blickt man aus Westen von der St 2080 auf das Plangebiet, so wird dieses auf einer Erhöhung sichtbar sein, jedoch durch einen Gehölzriegel in die Landschaft eingebettet.</p> <p>Die Empfindlichkeit des Landschaftsraumes gegenüber dem Bebauungsplan mit Wohngebiet wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage am Siedlungsrand als gering eingestuft.</p>

2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Art und Umfang: FFH- und SPA-Gebiete sind im näheren Umkreis nicht vorhanden.
2.3.2 Naturschutzgebiete ...gemäß § 23 BNatSchG	Art und Umfang: nicht vorhanden
2.3.3 Nationalparke ...gemäß §24 des BNatSchG	Art und Umfang: nicht vorhanden
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete ...gemäß §25 und §26 BNatSchG	Art und Umfang: nicht vorhanden
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope ...gemäß §30 BNatschG	Art und Umfang: Im Plangebiet kommen keine gesetzlich geschützten Biotope vor. 400 m südlich des geplanten Baugebiets befindet sich der Laubmischwald "Am Berg" mit der Biotop-Nummer 7937-0075. Bei 10 % dieses Waldes handelt es sich möglicherweise um ein §30 Biotop des Typs „Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte)“. Da diese Fläche aber ohnehin neben der Siedlung liegt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Bedingungen dort durch die Umsetzung des neuen Bebauungsplans verschlechtern. In einer Entfernung von ca. 470 m nordöstlich des betrachteten Gebiets sind der Deuschl-Weiher und kleinere Toteishohlformen im Grandauer Holz (Biotop-Nummer: 7937-0076) anzutreffen. Das Biotop setzt sich aus zwei nach §30 geschützten Biototypen (65 % Unterwasser- und Schwimmblattvegetation und 15 % Großseggenried) und einem ebenfalls möglicherweise geschützten sonstigen Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) zusammen. Da das Biotop erhöht und umgeben von weiterem Wald liegt, ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung negative Auswirkungen auf die geschützten Bereiche hat.
2.3.6 Wasserschutzgebiete, Heillquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete ...gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen	Art und Umfang: Nicht vorhanden
2.3.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Art und Umfang: Nicht gegeben

<p>2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte</p> <p>Insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p>Art und Umfang:</p> <p>Nicht gegeben</p>
<p>2.3.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p>Art und Umfang:</p> <p>Nicht vorhanden</p>

3. Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

	<p>Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes</p>	<p>Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkung auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität</p>
<p>Boden</p>	<p>Verlust der Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens durch neue Versiegelung auf bis zu 0,64 ha.</p>	<p>Die Funktionen des Bodens als Lebensraum und Nahrungsmittel sind durch die bisherige Nutzung als Acker bereits vorbelastet. Natürliche oder naturnahe Böden sind nicht betroffen.</p> <p>In den geplanten Grünstreifen im Norden und Nordwesten wird eine dauerhafte naturnahe Bodenbildung gefördert.</p> <p>Die im Vergleich zum gesamten Baugebiet und im Wohngebiet eher nur geringe Versiegelungsgrad wird als mittlere und unerhebliche Beeinträchtigung eingestuft.</p>
<p>Wasser</p>	<p>Beeinträchtigung der Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von bis zu 0,64 ha.</p> <p>Offenlegung eines verrohrten Grabens auf rd. 110 m Länge.</p>	<p>Anfallendes Regenwasser aus Bebauung und Straßen wird über die belebte Bodenzone oder über Rigolen und Sickerrohre versickert. Zufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen. Die Grundwasserneubildung wird daher nicht wesentlich beeinflusst.</p>

		<p>Mit der Öffnung des bisher verrohrten Grabens werden naturbetonte Fließgewässer gefördert und neu geschaffen.</p> <p>Insgesamt sind in Bezug auf das Schutzgut Wasser also keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p>
Luft/Klima	<p>Kleinflächige Versiegelung und Verlust einer Teilfläche für die Kaltluftentstehung.</p> <p>Errichtung Baugebiet.</p>	<p>Geringfügige lokalklimatische Beeinträchtigungen werden durch die üblicherweise entstehende Durchgrünung des Baugebiets und die Anlage von Gehölzhecken kompensiert.</p> <p>Durch die energetischen Vorgaben für Neubauten und zur Nutzung von Solarenergie auf dem Dach werden die betrieblichen CO₂-Produktionen weitgehend verringert.</p> <p>Durch den Klimawandel sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Baugebiet in leichter Hügellage zu erwarten.</p>
Tiere & Pflanzen	<p>Lebensraumverluste betreffen lediglich eine kleine Grünlandfläche und Acker.</p> <p>Geschützte Feldbrüter wurden nicht nachgewiesen.</p> <p>Die Lichtverschmutzung steigt leicht an.</p>	<p>Durch die neu gepflanzten Gehölze und die Entstehung von Gärten kann bei guter Umsetzung ein positiver Effekt auf Flora und Fauna und für die Biologische Vielfalt entstehen.</p> <p>Die mögliche Lichtverschmutzung wird aufgrund der Vorgaben zur Verwendung für Tiere günstiger Lichtquellen und die geforderte bauliche Abschirmung sowie durch Gehölzhecken als höchstens sehr geringe Beeinträchtigung gewertet.</p> <p>Insgesamt sind für Tiere und Pflanzen keine erheblichen negativen Auswirkungen gegeben.</p>
Landschaft	<p>Errichtung Baugebiet mit rd. 3 ha am Siedlungsrand in landwirtschaftlicher Flur.</p>	<p>Der nördliche und nordwestliche Rand des Baugebiets wird mit Gehölzen begrünt. So fügt er sich gut in das Landschaftsbild ein. Nach Osten ist eine Eingrünung nicht erforderlich, da dort in einiger Entfernung ein Waldgebiet angrenzt.</p> <p>Trotz der leichten Hügellage nach Westen wird sich das Baugebiet gut in das Landschaftsbild einfügen.</p> <p>Mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch das Baugebiet sind daher höchstens gering.</p>
Kultur- & Sachgüter	<p>Besondere Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.</p> <p>Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche auf rd. 2,5 ha.</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p>

Mensch	Schaffung von Wohnraum als allgemeines Wohngebiet. Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens in bestehendem Wohngebiet.	Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorsieht, ist mit keiner erheblichen Lärmbelastung für das bestehende Wohngebiet zu rechnen. Erholungsbereiche sind nicht vorhanden und daher nicht betroffen.
--------	---	--

Abschätzung der Kompensation der Eingriffswirkungen

Eingriffswirkungen ergeben sich durch Versiegelung und Verlust von Acker- und Grünlandflächen. Demgegenüber entstehen Kompensationswirkungen durch die Neuschaffung von Grünflächen mit Gehölzhecken und als Parkanlage.

Den folgenden Tabellen 1 und 2 mit Abschätzung der Eingriffs- und Kompensationswirkung ist zu entnehmen, dass eine naturschutzfachliche Kompensation der möglichen geringfügigen nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und den Boden durch die geplanten Grünflächen innerhalb des Bebauungsplans gegeben ist.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung	Code	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Baugebiet Nord	A11	4.986	2	0,6	5.983
Baugebiet Ost, Acker	A11	1.616	2	0,55	1.778
Baugebiet Ost, Grünland	G11	915	3	0,55	1.510
Baugebiet Süd, Acker	A11	2.687	2	0,45	2.418
Baugebiet Süd, Grünland	G11	1.210	3	0,45	1.634
Baugebiet West	A11	1.233	2	0,55	1.356
Straße, Acker	A11	1.963	2	1	3.926
Straße, Grünland	G11	273	3	1	819
Summe		12.647			19.424

Tabelle 1: Ausgleichsbedarf

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Abschlag 'timelag'	Fläche (m ²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensivacker	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8		4.425	6	26.550
A11	Intensivacker	2	B112	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	1	2.583	7	18.081
A11	Intensivacker	2	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	1	2.141	9	19.269
Summe							7.008		44.631

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

Zusammenfassung: Gesamteinschätzung erheblicher Umweltauswirkungen:

Aufgrund der Ausmaße und Wirkungen des Vorhabens als Allgemeines Wohngebiet in einem Landschaftsraum mit geringer Eingriffsempfindlichkeit ohne relevante Biotopstrukturen und Schutzgebiete ist aus gutachterlicher Sicht keine UVP-Pflicht gegeben.

Der Bebauungsplan beinhaltet gemäß vorstehender Tabellen eine naturschutzfachliche Kompensation der Eingriffswirkungen.

(durch zuständige Behörde)

UVP erforderlich ? (ja / nein)