

Gemeinde

# Schäftlarn

Lkr. München

Bebauungsplan

Nr. 57  
An der Aufkirchner Straße II

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

Bearbeitung

Martin

QS: goe

Aktenzeichen

SAN 2-56

Plandatum

25.06.2025  
04.03.2025 (erneuter Entwurf)  
23.10.2025 (erneuter Entwurf)  
15.11.2023 (Entwurf)  
29.11.2025 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes .....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	5
1.4	Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung .....	9
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>9</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....	10
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	10
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	10
2.4	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung).....	11
2.5	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	11
2.6	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	11
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>11</b>
3.1	Schutzgut Boden .....	11
3.2	Schutzgut Fläche.....	13
3.3	Schutzgut Wasser .....	13
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung .....	14
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	15
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	16
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	17
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	18
3.9	Wechselwirkungen .....	19
<b>4.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>19</b>
5.1	Vermeidung und Minimierung .....	19
5.2	Ausgleich.....	20
<b>6.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>20</b>
<b>7.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>21</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>22</b>

## 1. Einleitung

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

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, welcher etwa 25 m bis 40 m über dem südlich gelegenen Talraum liegt. Von der Aufkirchner Straße aus ist ein weiter Blick nach Süden möglich. Gleichfalls ist die Hangkante von der gesamten Tallage und der gegenüberliegenden Eiszeitmoräne sichtbar.

Die Ziele des bestehenden Bebauungsplans Nr. 42 (östlich des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung) sollen fortgeführt und mit einer maßvollen Bebauung in Einklang gebracht werden.

Dies zum Anlass genommen soll mittels vorliegendem einfachen Bebauungsplans die bestehende, straßenbegleitende Bauzeile festgeschrieben werden und gleichzeitig Möglichkeit innerhalb dieses Gefüges zur Nachverdichtung gegeben werden. Der Hangbereich mit seinem Bewuchs soll ebenfalls gesichert und von Bebauung freigehalten werden.

In der gegenständlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche mittels der Festsetzung von Baugrenzen sowie zur Bauweise getroffen. Zudem wird eine Gartenzone festgesetzt, welche die Hangbereiche und ihren Bewuchs sichern soll.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1, 5 ha auf und liegt am südwestlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn, südlich der Aufkirchner Straße.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Grundstücksfläche für Bebauung	6.644	41
Gartenzone	6.619	48
Verkehrsfläche (Fuß-, Radweg und Grünstreifen)	1.654	11
<b>Geltungsbereich</b>	<b>14.917</b>	<b>100</b>

## 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

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

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

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

### Schutzgebiets-Verordnungen

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

### Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München / Oberland
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

### Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Gewässerentwicklungsplan

## 1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

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

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

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

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

##### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren der Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht gebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

## 5 Wirtschaft

### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

#### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

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

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

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

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

#### B I Natürliche Lebensgrundlagen

##### 1. Natur und Landschaft

###### 1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

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

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

zu sichern und zu entwickeln.

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

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

zu berücksichtigen.

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

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

## B II Siedlung und Freiraum

### 1 Allgemeine Grundsätze

#### 1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

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

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

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

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

### 2 Siedlungsentwicklung (allgemein)

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

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

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

### 3 Siedlungsentwicklung und Mobilität

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

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

### 4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

4.4 (Z) Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

4.6 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

#### 4.6.1 (Z) Regionale Grünzüge dienen

Der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs

Der Gliederung der Siedlungsräume

Der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Planungen und Maßnahmen sind im Einzelfall und zur organischen Entwicklung von Nebenorten möglich, soweit die jeweilige Funktion gemäß Absatz 1 nicht entgegensteht. [...]

#### 1.3.3 Flächennutzungsplan von Schäftlarn mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Stand vom 24.10.2001 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche sowie im südlichen Bereich Grünfläche und Schutz- und Leitpflanzungen wie Bestandsbäume dar. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Biotop.



Abb. 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schäftlarn mit Plangebiet

#### 1.3.4 ABSP Landkreis München

Das Plangebiet ist bereits strassenbegleitend bebaut und die Planung schafft darüber hinaus kein weiteres Baurecht. Vielmehr sichert die Planung die vorhandenen Grünstrukturen und greift somit in keine Ziele oder Maßnahmen des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises München ein.

#### 1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

Umweltziel gemäß...	Berücksichtigung durch...
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
<b>Landesentwicklungsprogramm</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flächensparen</li> <li>– Innenentwicklung vor Außenentwicklung</li> <li>– Vermeidung von Zersiedelung</li> <li>– Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Keine weitere Flächeninanspruchnahme durch gegenständliche Planung begründet</li> <li>– bedarfsgerechte Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht</li> <li>– Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers</li> <li>– Freihaltung sensibler Bereiche (Hangbereich) von Bebauung, Erhalt von Grünstrukturen</li> </ul>
<b>Regionalplan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>– Ressourcen schonende Siedlungsstruktur</li> <li>– bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung</li> <li>– Erhalt landschaftsprägender Strukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Freihaltung sensibler Bereiche (Hangbereich) von Bebauung, Erhalt von Grünstrukturen</li> <li>– Konzentration baulicher Anlagen auf den bereits bebauten Bereich, Verdichtung</li> <li>– bedarfsgerechte Ausweisung von Bau-land</li> <li>– Freihaltung sensibler Bereiche (Hangbereich) von Bebauung</li> </ul>
<b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Entwicklung eines bereits vorhandenen Wohnbaugebiets ausschließlich im Bereich von bereits bestehender Bebauung unter Berücksichtigung der Grünstrukturen und Landschaftsbestandteile</li> </ul>

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

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzwerte benannt, für die sich aufgrund der Beschaf-

fenheit 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 bekannt sind, liegt der Prüfung keine Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase zu grunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

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

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

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

**Betriebsbedingt** ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen.

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

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

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemision wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Durch den Bewohner- und Besucherverkehr ist mit Luftverunreinigungen in Form von Luftschatdstoffen, klimarelevanten Gasen und Staubaerosolen sowie Geräuschbelastungen zu rechnen. Die Emissionen werden jedoch als typisch für ein Wohngebiet gewertet und sind ohnehin bereits im Bestand vorhanden.

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

In den geplanten und bereits bestehenden Wohnräumen fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist bereits gesichert.

## **2.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

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

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

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzwerte 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:**

Der Untersuchungsraum ist begrenzt auf den Umgriff des Bebauungsplans. Es gibt keine Auswirkungen auf Schutzwerte außerhalb des Geltungsbereichs.

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

## **3.1 Schutzwert Boden**

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

**Beschreibung:**

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, im BayernAtlas befindet sich im Bereich des Plangebiets der Bodentyp 29a, Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies (Jungmoräne des Isar-Loisach- und Lechgeltschers, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

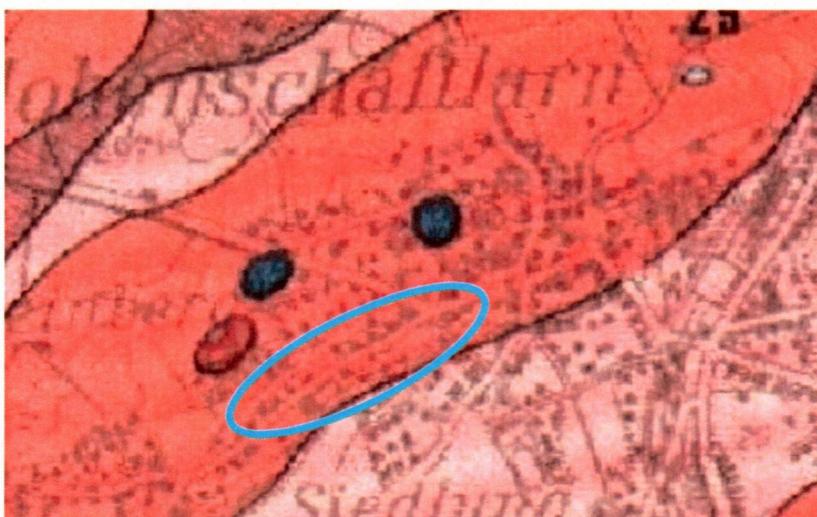


Abb. 3 Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg, Quelle Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover, mit Plangebiet in blau

Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen, meist sandig-lehmigen Moräneverwitterungsboden mit lehmig-tonigem Bt-Horizont. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit und ein geringes Filtervermögen auf.

Die Fläche wird derzeit als Wohnbau land mit Hausgartennutzung unterschiedlicher Intensität im Hangbereich genutzt.

**Bewertung:**

Es handelt sich über anthropogen überprägten Boden.

Im Bereich der bereits bebauten Grundstücke sind die Bodenfunktionen aufgrund von Versiegelung überwiegend verloren gegangen. Diese Böden haben lediglich eine geringe Bedeutung.

Im südlichen Hangbereich handelt es sich um einen anthropogen überprägten Boden, je nach Intensität der Gartennutzung veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergibt sich keine Veränderung bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### 3.2 Schutzbau Fläche

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

#### Beschreibung:

Entlang der Aufkirchner Straße im Rahmen des Plangebiets besteht eine nord- und südlich einzelige Bebauung mit Wohnhäusern. Südlich der Bauzeile, welche sich auf einem Höhenrücken befindet, schließen sich weitläufige Hanggrundstücke mit Gartennutzung, südlich im Talraum landwirtschaftliche genutzte Flächen an.

#### Bewertung:

Die bestehende Bebauung an der Aufkirchner Straße erfolgte nicht nach der Maßgabe flächensparenden Bauens. Die vorhandenen Wohngebäude reihen sich einseitig entlang der Erschließungsstraße auf. Eine zweite Gebäudezeile Richtung Süden fehlt.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzbau Fläche:

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Sicherung des Bestandes. Es wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen, dadurch werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Die Planung sichert vielmehr die noch vorhandenen Freiflächen im Hangbereich. Somit ergibt sich keine Veränderung bzw. Auswirkungen auf das Schutzbau Fläche.

### 3.3 Schutzbau Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzbau 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 Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwassererneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzbaues Wasser gegenüber dem Vorhaben.

#### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Bereich des Hanges ist mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist bei starken Niederschlägen mit Hangabflusswasser von oberhalb der bestehenden Bauflächen zu rechnen.

#### Bewertung:

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im

Plangebiet.

**Hangaustrittswasser / Hangabflusswasser:**

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

Das Plangebiet weist somit eine mittlere Empfindlichkeit und Bedeutung in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

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

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

#### **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im nördlichen Bereich entlang der Aufkirchner Straße eine einzeilige Bebauung, an die sich südlich der Hangbereich mit Hausgärten anschließt, welche zum Teil mit Großbäumen und Gehölz- und Heckenstrukturen bestanden sind.

Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Bedeutsame Klimateope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### **Bewertung:**

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Grünflächen und Kaltluftabflussbahnen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Grünland fungiert als Fläche für die Kaltluftproduktion. Durch die vorliegende Topografie mit Geländesprung kann kalte Luft in den niedrig gelegenen Talraum abließen und so klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und kühlerem Umland entstehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO<sub>2</sub> und N<sub>2</sub>O.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagwassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften.

Gehölzflächen haben hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Im Gegenteil ist es Ziel der Planung, die vorhandenen Gehölzflächen mit ihrer positiven Funktion für die Luftreinhaltung und den Klimaschutz langfristig zu sichern und zu erhalten.

### **3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt**

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

#### **Beschreibung:**

Im Geltungsbereich befindet sich das kartierte Biotop Nr. 8034-0250 „Hecke am südöstlichen Ortsrand von Hohenschäftlarn“. Die Beschreibung gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) lautet:

*„Die Hecke grenzt ein Grundstück nach Süden hin ab und liegt auf einem mäßig steilen Hang (Neigung ca. 25°). Sie ist für das Landschaftsbild prägend.“*

*Der auf der Grundstücksgrenze dichten Hecke sind immer wieder Strauchgruppenvorgelagert, so dass die Breite zwischen 2 und 5 m schwankt. Am Hangfuß grenzen eine Fettwiese sowie eine Weide an. Nach innen zum Garten hin wird die Hecke geschnitten, so dass keine Säume entstehen können.“*

*Baumschicht: Junge Bäume, dicht ein- bis zweireihig auf der Grundstücksgrenze. Neben Esche und Birke (Stammdurchmesser 20 cm) auch Spitzahorn, Vogelkirsche, Sommerlinde sowie Kastanie und Obstbäume.“*

Die Hausgärten sind darüber hinaus teilweise von hohen Altbäumen und Gehölzen bestanden.

**Bewertung:**

Das Plangebiet weist im Bereich der Bauzeile und der Hausgärten nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Die Gärten im Hangbereich sind je nach Intensität der Nutzung naturnah gestaltet und weisen daher eine unterschiedliche Qualität als Lebensraum und Habitat auf. Die vorhandenen Gehölzbestände kommen als Lebensraum für geschützte Vogelarten infrage. Aufgrund der Ortsnähe ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Gehölzflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären, weit verbreiteten Arten als Lebensraum genutzt.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope. Die Planung schreibt die bestehende Bauzeile südlich der Aufkirchner Straße fest und setzt darüber hinaus Bestandsbäume in diesem Bereich als zu erhalten fest. Die vorhandenen Gartenbereiche mit ihrem Bewuchs und ihrer Qualität als Lebensraum und Habitat sollen langfristig gesichert und erhalten werden.

### 3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

**Beschreibung:**

Das Plangebiet wird dem Landschaftssteckbrief 5102, Münchener Ebene mit Isar zugeordnet.

Landschaftssteckbrief 5102:

Die Münchener Ebene fällt von etwa 600 m im Süden auf ca. 500 m ü. NN im Norden zur Isar hin ab. Diese durchzieht den nördlichen Teil der Landschaft in einer bis zu 2 km breiten Aue, die sich in die würmzeitlichen Schotter eingetieft hat. Entlang der durch Längs- und Querbauwerke ausgebauten Isar zieht sich ein geschlossener Waldgürtel, der noch vielerorts Auwaldcharakter hat. Außerhalb des Auenbereichs befinden sich nur noch Reste der ehemals verbreiteten Heide und Niedermoore sowie der Lohwaldbestände, da der größte Teil der Landschaft ackerbaulich genutzt wird. Die meisten Bäche sind begradigt oder verrohrt.

Die Ackernutzung ist vorherrschend, wobei Getreideanbau dominiert.

Das Isartal stellt einen Hauptwanderkorridor aufgrund seiner Standort - und Strukturvielfalt dar. Hier finden sich neben den Auwaldresten, Auenbächen, kleinflächige Magerrasen, Brennen, Streuwiesen und Quellzonen am Fuß der Isar-Hangkante. Außerdem sind die Niedermoorbereiche und die Heiden als großes zusammenhängendes

Magerrasengebiet mit landesweiter Bedeutung zu nennen. Problematisch stellt sich für die Landschaft der hohe Siedlungsdruck des Großraums München dar.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenrücken, welcher etwa 25 m bis 40 m über dem südlich gelegenen Talraum liegt und als Teil einer würmeiszeitlichen Moräne etwa parallel zum Einschnitt des Isartals verläuft. Von der Aufkirchner Straße aus ist ein weiter Blick nach Süden möglich. Gleichfalls ist die Hangkante von der gesamten Tallage und der gegenüberliegenden Eiszeitmoräne sichtbar. Die Hangkante ist teilweise von großen Altbäumen bestanden. Die Gärten im Hangbereich sind je nach Intensität der Nutzung naturnah gestaltet.

#### **Bewertung:**

Der Geltungsbereich ist mit der im Plangebiet befindlichen Hangkante prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Die bestehende Bebauung befindet sich auf dem Höhenrücken, die Hangkante ist frei von baulichen Anlagen. Die Hangkante dient zudem als Übergang in den südlich gelegenen Talraum mit freier Landschaft.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:**

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Vielmehr schreibt die Planung die bestehende Bauzeile südlich der Aufkirchner Straße fest und setzt darüber hinaus Bestandsbäume in diesem Bereich als zu erhalten fest. Die vorhandenen Gartenbereiche mit ihrem Bewuchs und ihrer Qualität als Lebensraum und Habitat sollen langfristig gesichert und erhalten werden. Die bestehende, das Orts- und Landschaftsbild prägende Hangkante wird somit gesichert und langfristig von Bebauung freigehalten.

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

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

#### **Beschreibung:**

Erholung: Das Plangebiet liegt auf einem Höhenrücken und beinhaltet hauptsächlich private Grundstücksflächen mit einer Bauzeile entlang der Aufkirchner Straße und südöstlich daran anschließende Grünbereiche mit Gartennutzung.

Von den südlich an die Gartenbereiche angrenzenden Grünflächen handelt es sich um landwirtschaftlich wenig genutzte Flächen. Die Flächen werden als Pferdekoppen genutzt. Lärm-, Staub- und Geruchsemisionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

#### **Bewertung:**

untergeordnet

Erholung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

Luftreinhaltung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Übergang in die freie Landschaft.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:**

Erholung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

Luftreinhaltung: Da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt, was lediglich in seiner Form festgeschrieben wird, wird kein erhöhter Individualverkehr generiert. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch nicht erhöht.

Daher ergeben sich bei vorliegender Planung keine Veränderungen bzw. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

### **3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet und dessen Nahbereich vorhandene oder vermutete Bau- und Bodendenkmäler zu beachten.

#### **Beschreibung:**

keine Betroffenheit:

Gemäß Bayernviewer-Denkmal befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

#### **Bewertung:**

Baudenkmal:

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

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

Bodendenkmäler:

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

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:**

keine Betroffenheit:

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

### 3.9 Wechselwirkungen

#### Beschreibung:

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

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

#### Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

## 4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt, könnte bei Nichtdurchführung der Planung es zu vermehrter Bautätigkeit im Hangbereich durch Realisierung einer zweiten Bauzeile kommen. Der Grünbestand könnte somit reduziert werden und die markante Hangkante überformt werden.

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1 Vermeidung und Minimierung

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung von Baugrenzen und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

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

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung, Stoffeinträge
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Sicherung erhaltenwerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Empfehlung zu Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. Zisternen

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden
- 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
- Ortsrandeingrünung

## 5.2 Ausgleich

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Sicherung des Bestandes. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Sicherung des baulichen Bestandes und der Grünstrukturen handelt, ergeben sich aufgrund der Topografie keine sinnvollen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Alternative.

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

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund keiner weiteren Eingriffe durch Planung keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schäftlarn

- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es keine erheblichen Auswirkungen gibt.

## 9. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zielsetzung verfolgt, die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Das Plangebiet liegt südlich der Aufkirchner Straße und befindet sich auf einem Höhenrücken, von dem aus ein weiter Blick nach Süden mögliche ist. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zur Aufkirchner Straße hin auf dem Höhenrücken, sind aber gerade in den südlichen Bereichen Teil des Hanges und weisen einen z.T. starken Bewuchs mit Großbäumen auf.

Das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist somit, die Bebauung entlang der Aufkirchner Straße zu stärken und zu ordnen und gleichzeitig den Hang mit seinem Bewuchs zu schützen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 14.917 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen rund 6.644 m<sup>2</sup> auf die Grundstücksflächen für Bebauung, 1.654 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen 6.619 m<sup>2</sup> auf die Gartenzone.

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.

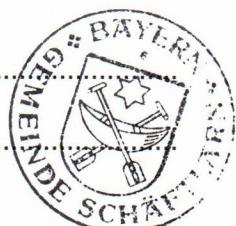
Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Gemeinde

Schäftlarn, den .....

18. JULI 2025

.....  
Christian Fürst, Erster Bürgermeister



## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMLU (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München vom Februar 1997

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan Region München, Region 14**, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.11.2014

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2016): **Entwurf des Regionalplans Region München, Region 14**, Gesamtfortschreibung mit Stand vom Dez. 2016

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2015): **Regionalplan Region Oberland, Region 17**, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung 17.10.2015

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN (2015): **Regionalplan Region Südostoberbayern, Region 18**, in Kraft getreten 1988, letzte Fortschreibung 24.03.2015

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

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

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

BayLfD (2017) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 08.06.2017

BayLfL (2013) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 27.06.2013

BayLfU (2011 / 2012 / 2013) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung [http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung\\_datenbereitstellung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung_datenbereitstellung/index.htm), Stand: 14.11.2011 (ED) 09.07.2013 (M) 19.11.2012 (LL)

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationsystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 05.05.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 29.03.2017

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

BfN (2012) Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief 5100 Münchener Forste, [https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx\\_lsprofile\\_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx\\_lsprofile\\_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx_lsprofile_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx_lsprofile_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46), Stand: 01.03.2012

- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

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

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da es keine erheblichen Auswirkungen gibt.

## 9. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Zielsetzung verfolgt, die städtebauliche Entwicklung der bestehenden sowie künftig zulässigen Nutzungsstrukturen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation planerisch zu ordnen. Das Plangebiet liegt südlich der Aufkirchner Straße und befindet sich auf einem Höhenrücken, von dem aus ein weiter Blick nach Süden mögliche ist. Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zur Aufkirchner Straße hin auf dem Höhenrücken, sind aber gerade in den südlichen Bereichen Teil des Hanges und weisen einen z.T. starken Bewuchs mit Großbäumen auf.

Das städtebauliche Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist somit, die Bebauung entlang der Aufkirchner Straße zu stärken und zu ordnen und gleichzeitig den Hang mit seinem Bewuchs zu schützen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 14.917 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen rund 6.644 m<sup>2</sup> auf die Grundstücksflächen für Bebauung, 1.654 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen 6.619 m<sup>2</sup> auf die Gartenzone.

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.

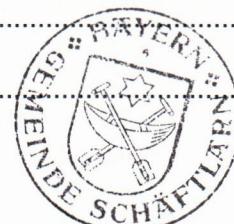
Da es sich bei vorliegender Planung um die Sicherung des Bestandes handelt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Gemeinde

Schäflarn, den .....

*Christian Fürst*

Christian Fürst, Erster Bürgermeister



## 10. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMLU (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises München vom Februar 1997

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2014): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 15.02.1987, letzte Fortschreibung 01.11.2014

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2016): **Entwurf des Regionalplans** Region München, Region 14, Gesamtfortschreibung mit Stand vom Dez. 2016

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND (2015): **Regionalplan** Region Oberland, Region 17, in Kraft getreten am 01.09.1988, letzte Fortschreibung 17.10.2015

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN (2015): **Regionalplan** Region Südostoberbayern, Region 18, in Kraft getreten 1988, letzte Fortschreibung 24.03.2015

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

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

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

BayLfD (2017) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 08.06.2017

BayLfL (2013) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 27.06.2013

BayLfU (2011 / 2012 / 2013) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung [http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung\\_datenbereitstellung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/artenschutzkartierung/datenhaltung_datenbereitstellung/index.htm), Stand: 14.11.2011 (ED) 09.07.2013 (M) 19.11.2012 (LL)

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationsystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 05.05.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 29.03.2017

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

BfN (2012) Bundesamt für Naturschutz: Landschaftssteckbrief 5100 Münchener Forste, [https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx\\_lsprofile\\_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx\\_lsprofile\\_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46](https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/list.html?tx_lsprofile_pi1%5Bbundesland%5D=2&tx_lsprofile_pi1%5Bback-Pid%5D=13857&cHash=a37298adf7b22523a22dab93f92fdc46), Stand: 01.03.2012

