

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Oberes Straßfeld“

Ortsteil Attenkirchen

Gemeinde Attenkirchen

Landkreis Freising

Stand: Entwurf: 09.12.2024

Geändert:

Planung: Albert Schneider
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Wolframstr. 14
85395 Billingsdorf

I. Begründung

Inhalt

1	Anlass der Planung	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1	Planerische Leitgedanken	5
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	6
2.3	Geplante Art der baulichen Nutzung	6
2.4	Maß der baulichen Nutzung	6
2.5	Bauweise und äußere Gestaltung	7
2.6	Erschließung	8
2.7	Versorgung und Entsorgung	8
2.8	Flächenbilanz	9
3	Grünordnung	9
3.1	Zielsetzung	9
3.2	Öffentliche Grünflächen	9
3.3	Baugrundstücke	10
3.4	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	10
3.5	Natürliche Grundlagen	10
3.5.1	Geologie und Boden	10
3.5.2	Wasserhaushalt	10
3.5.3	Landschaftsbild und Relief	11
3.5.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	11
3.5.5	Artenschutzrechtliche Belange	11
3.5.6	Immissionsschutzrechtliche Belange	12
3.5.6.1	Schallschutz	12
3.5.6.2	Geruchsbelastungen	13
4	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	13
5	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	14
6	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	15
7	Ausgleichsmaßnahmen	15
8	UMWELTBERICHT	17
9	Lage und Umfang des Vorhabens	17
10	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	17

11	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	18
11.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	18
11.1.1	Tiere und Pflanzen	18
11.1.2	Geologie und Boden	18
11.1.3	Wasser	21
11.1.4	Klima und Luft	22
11.1.5	Landschaftsbild	22
11.1.6	Kultur und Sachgüter	22
11.1.7	Mensch	23
11.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	24
11.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	25
11.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	25
11.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
11.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs	25
12	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
13	Zusätzliche Angaben	26
13.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	26
13.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	26
14	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 v. 09.12.2024

III. Anlagen

- Anlage 1: Gehölzbestandsliste
- Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten
- Anlage 4: Immissionsschutzgutachten (Geruchsbelastungen)
- Anlage 5: Baugrundgutachten
- Anlage 6: Ausgleichsflächenbedarf
- Anlage 7: Ausgleichsflächennachweis
- Anlage 8: Vorentwurf Feuerwehr
- Anlage 9: gepl. Regenrückhaltebecken

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Oberes Straßfeld“,

Ortsteil Attenkirchen, Gemeinde Attenkirchen

in der Fassung vom 09.12.2024

Flurstücke Nr. 1196/14TF, 1310TF, 1341TF, 1341/1, 1351TF, 1351/1TF Gemarkung Sillertshausen

Flurstück Nr. 58/1 TF Gemarkung Attenkirchen

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Attenkirchen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche als Fläche für die örtliche Feuerwehr am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen. Durch die Entwicklung dieses Bebauungsplans soll sowohl dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen am Hauptort wie auch dem seit längerem dringend gesuchten neuen Standort für einen Neubau des Feuerwehrhauses des Ortsteils Attenkirchen Rechnung getragen werden. Der Geltungsbereich umfasst 1,3 ha.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“ wird gemäß § 8 Abs. 1 u.3 sowie § 9 BauGB im sog. Parallelverfahren aufgestellt. Dabei wird parallel zum Genehmigungsverfahren des Bebauungsplans eine erforderliche Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die vom Bebauungsplan überplanten Flächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und Teilbereiche als Grünflächen in der Ortsrandzone sowie als Mischgebiet ausgewiesen.

2.1 Planerische Leitgedanken

Die bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für die bauliche Entwicklung sind bereits bis auf innerörtliche Baulücken ausgeschöpft. Die Lage des Ortes auf einer Kuppe mit allseits stark abfallenden Hangzonen erschwert meist die bauliche Entwicklung. Eine Ausnahme stellt jedoch das überplante Gebiet dar, das weitgehend eben ist und sich deshalb auch für größere bauliche Anlagen wie ein Feuerwehrhaus mit niveaugleichen Außenanlagen eignet. Außerdem besteht an dieser Stelle durch die Anbindung an die Gemeindestraße nach Berging sowie durch eine direkte Ausfahrt von dem geplanten Feuerwehrgelände auf die Bundesstraße 301 eine günstige Anschlussmöglichkeit an das überörtliche Verkehrswegenetz.

Um dem derzeit bestehenden dringenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, werden im Umfeld auf geeigneten Flächen im bisherigen südlichen Ortsrandbereich 10 Parzellen für die bauliche Entwicklung als Einzelhaus- und Doppelhausgrundstücke geschaffen.

Aktivierungsstrategien von Innenentwicklungspotentialen: In einer Gemeinde von der Größe Attenkirchens findet die Verbindung zwischen Verwaltung und Bürgern auf einer persönlicheren Ebene als in größeren Gemeinden oder in (Groß-)Städten statt. Hier wird zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen zunächst das persönliche Gespräch mit Eigentümern gesucht. Dadurch hat die Verwaltung und insbesondere Herr Bürgermeister Kern die Möglichkeit auf direktem Wege die Interessen der Gemeinde zu erläutern. Die Gemeinde beabsichtigt zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen in Zukunft häufiger das persönliche Gespräch mit den Eigentümern zu suchen. Dadurch kann die Verwaltung auch auf die Notwendigkeit der Thematik „Innenentwicklung“ hinweisen. Zudem sollen niedrigschwellige

Gesprächsangebote für potentielle Verkäufer geschaffen werden. Nach Erfahrungen der Verwaltung gestaltet sich jedoch eine kurzfristige, großflächige Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale in Attenkirchen als schwierig, da die Eigentümer in der Regel derzeit nicht verkaufsbereit sind. Ein Bedarf an Wohnbauland kann für die Gemeinde Attenkirchen bis zum Jahr 2042 nachgewiesen werden. Gemäß den Daten der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand 11/2024) wird eine Zunahme der Bevölkerung um 202 Einwohner von 2.768 Einwohner im Jahr 2022 auf 2.970 Einwohner im Jahr 2042 prognostiziert. Somit werden bis 2042 in Attenkirchen ohne Annahme eines Auflockerungsbedarfes 94 zusätzliche Wohnungen benötigt. Aufgrund der prognostizierten wachsenden Bevölkerung und der Nähe zur Metropole München wird die sparsame Neuausweisung an Wohnbauflächen (lediglich 10 Parzellen) als bedarfsgerecht erachtet.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Attenkirchens im Übergangsbereich zur Hofstelle Rannertshausen, angrenzend an bestehende Bebauung. Die Erschließungsstraße zum westlich gelegenen Ortsgebiet Berging durchquert den Planungsbereich. Die Bundesstraße 301 grenzt östlich an das Planungsgebiet an. Südlich schließen auf abfallenden Hangzonen offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie kleinere Waldgebiete und ein Teichkomplex mit Schilfzonen an. Der Planungsbereich selbst weist nur geringere Höhenunterschiede auf und ist überwiegend eben.

Der baulich nutzbare Bereich umfasst brutto rund 1 ha. Die Flächen werden bisher als Äcker und Wiesen genutzt. In Teilbereichen ist Obstbaum- und Heckenbestand vorhanden. An der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße nach Berging besteht derzeit ein PKW-Parkplatz für Pendler mit ca. 10 Stellplätzen.

2.3 Geplante Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung des Planungsgebietes wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll ein Wohngebiet für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zweck Feuerwehr zur Errichtung eines bedarfsgerechten Feuerwehrhauses mit den erforderlichen Außenanlagen geschaffen.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die planerischen Grundzüge des Baugebietes sind im Bebauungsplan durch die jeweilige Nutzungsart, die Grundflächenzahl (GRZ), die Lage und Größe der zulässigen Gebäude und die Anzahl der zulässigen Geschosse definiert. Außerdem wird pro Wohnbauparzelle eine Umgrenzung von Flächen für Garagen festgelegt.

Die Lage und Größe der Grundfläche der Wohngebäude wird durch eine Linie für die zulässigen Baugrenzen geregelt.

Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete mit Einzelhausbebauung die Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete mit Doppelhausbebauung die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 sind für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Überschreitungen bis zu 50% zulässig.

Für Wohngebäude sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die Baugrenzen erlauben auf Einzelhausgrundstücken in der Regel Baukörper bis zu einer Grundfläche von 11m x 14m und auf Doppelhausgrundstücken von 11m x 16m, sodass Doppelhaushälften mit Grundflächen bis 11m x 8m möglich sind. Es entstehen insgesamt 10 Baugrundstücke, wovon 4 Grundstücke für Doppelhaushälften geplant sind. In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten und in Doppelhaushälften maximal 1 Wohneinheit zulässig. Die Parzellengröße reicht bei Einzelhausgrundstücken von ca. 600 m² bis 690 m² und bei Grundstücken für Doppelhaushälften von ca. 290 m² bis 480 m². Die gewählten Parzellengrößen ergeben sich einerseits aus der Zielsetzung auch sehr kostengünstige Bauvorhaben zu ermöglichen und andererseits aus städtebaulicher Absicht eine aufgelockerte Ortsrandstruktur zu schaffen.

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist eine Baugrenze für die Größe des Gebäudes und die Grundflächenzahl 0,6 sowie eine zulässige Wandhöhe bis 6,5 m festgelegt. Zur Information hierzu ist als Anlage 8 die bereits erstellte Vorentwurfsplanung zum Bereich Feuerwehr beigefügt.

2.5 Bauweise und äußere Gestaltung

Aufgrund der geringen Hangneigung und Exposition der Baugrundstücke werden zweigeschossige Bauformen mit Wandhöhen der Gebäude bis max. 6,30 m zugelassen. Hierdurch können Gebäude mit gleichmäßigen Wohnraumhöhen und hohem Wohnwert geschaffen werden.

Die zulässigen Dachneigungen sind bei Einzelhäusern von 22° bis 32° und bei Doppelhäusern einheitlich auf 30° festgesetzt.

Garagendächer können als Flachdach mit Neigungen von 0° bis 5° oder als Satteldach von 22° bis 30° ausgebildet werden.

Zur Sicherung einer funktionalen gelände- und nachbarschaftsverträglichen Stellung der Wohngebäude und Garagen ist deren Höhenlage geregelt. Die Höhenlage der Oberkante des Rohfußbodens der Wohngebäude darf die Höhe des vorhandenen, angrenzenden natürlichen Geländes nicht mehr als 30 cm übersteigen. Die Höhenlage der Garagen auf Wohnbaugrundstücken ist eigenverantwortlich so festzulegen, dass keine Zufahrten auf öffentliche Straßen steiler als 6% entstehen.

Darüber hinaus sind zur Klarstellung des gestalterischen Spielraums für die weitere Baugestaltung einzelne Festsetzungen zur Gebäudeform, Wintergärten, Erkern, Dachaufbauten, Dachvorsprüngen und Außenwänden festgesetzt. Dies gewährt die Wahrung eines dörflichen Gestaltungscharakters einerseits und Planungssicherheit für die Bauherren andererseits.

2.6 Erschließung

Für die Doppelhausparzellen Nr. 7 bis 10 nördlich der Gemeindestraße nach Berging erfolgt die Erschließung direkt von der bestehenden Straße aus. Dabei werden die Garagen der Parzellen 9 und 10 abgetrennt von den Parzellen zusammen erschlossen wegen des sich zur Bundesstraße hin sich verjüngenden Parzellenzuschnitts.

Für die Wohnbaugrundstücke Nr. 1 bis 6 wird von der Gemeindestraße nach Süden eine Stichstraße mit einem Wendeplatz für PKW und Lieferfahrzeuge bis 9m Länge errichtet. Andere Fahrzeuge müssen rückwärts in die Stichstraße eingewiesen werden. Ein größerer Wendeplatz, der auch z.B. für ein dreiachsiges Müllfahrzeug geeignet wäre, erfordert einen unverhältnismäßig hohen Flächenbedarf, sodass darauf verzichtet wurde.

Die für die Feuerwehr geplante Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls direkt von der Gemeindestraße aus erschlossen. Diese Anbindung dient als Ein- und Ausfahrt für PKWs und Feuerwehrfahrzeuge. Zusätzlich soll aber für den Alarmfall eine direkte Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge auf die Bundesstraße 301 geschaffen werden. Hierbei wurde im aktuellen Planentwurf beachtet, dass die Straßenentwässerung der B301 durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt wird. Außerdem darf diese bei späteren Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Dieser Anschluss wurde bereits mit der Straßenbaubehörde in mehreren Schritten abgestimmt (aktueller Entwurf mit Erläuterung der Zu- und Ausfahrten in Anlage 8 zur Begründung). Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Maßnahmen der Verkehrssicherheit aufgrund der Alarmausfahrt der Feuerwehr in die B301, direkt gegenüber der Einmündung der Kreisstraße FS 16, notwendig werden, gehen diese zu Lasten der Gemeinde.

Die Gemeindestraße nach Berging soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans für den innerörtlichen Begegnungsverkehr neu ausgebaut werden. Entlang der Straße wird dabei ein einseitiger Gehweg geführt werden. Für die dabei verlorengehenden Senkrechtparker (PKW-Pendlerparkplatz) werden soweit möglich ersatzweise Längsparker eingeplant.

Zur Freihaltung der erforderlichen Sichtflächen für den Straßenverkehr dürfen innerhalb der im Bebauungsplan hierfür gekennzeichneten Sichtflächen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der gekennzeichneten Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

2.7 Versorgung und Entsorgung

Aufgrund der bestehenden schwierigen örtlichen Situation für die Wasserver- und -entsorgung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine begleitende ingenieurtechnische Vorplanung beauftragt. Da bisher in diesem Bereich ein weitgehend ausgelastetes Mischsystem besteht, musste für die Oberflächenwasserableitung des neuen Baugebiets ein eigenes Ableitungs- und Rückhaltesystem entwickelt werden. Das anfallende Abwasser wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und zur Kläranlage Zolling geleitet.

Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet und einem kleineren westlich angrenzenden Einzugsgebiet wird gesammelt und über eine geplante Kanalleitung nach Süden zu einem geplanten Rückhaltebecken auf Flurstück Nr. 1343 Gmkg. Sillerstshausen in ca. 160 m Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans geführt und eingeleitet. Von dort wird es über einen Drosselabfluss gepuffert einem bestehenden Abflussgraben zugeführt werden. Hierfür ist jedoch ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Der bisherige Planungsstand ist nachrichtlich als Anlage 9 beigelegt.

2.8 Flächenbilanz

Gesamtfläche im Geltungsbereich 12.979 m², davon sind:

Baugrundstücke:	5.575 m ²
Gemeinbedarfsfläche:	3.670 m ²
Gepl. Stichstraße:	452 m ²
Gepl. Gehwege	193 m ²
Sonstige öffentliche Straßen	2.050 m ²
öffentl. Grünflächen an Straßen	1039 m ²

3 Grünordnung

3.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine angemessene Begrünung der entstehenden Bebauung sicherstellen. Hierfür wurden in den Randzonen der Baugrundstücke und auf öffentlichen Grünflächen entsprechende Pflanzgebote festgelegt. In der neu entstehenden südlichen Ortsrandlinie werden wegen der möglichen Fernwirkung der geplanten Bebauung wirksame Grünkulissen insbesondere im Bereich des Feuerwehrgebäudes durch Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen festgelegt.

3.2 Öffentliche Grünflächen

In öffentlichen Erschließungsbereichen sind straßenbegleitende Grünstreifen ausgewiesen. Hierauf sind Pflanzgebote für Baum- und Strauchpflanzungen festgelegt. Nördlich der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße in die Bundesstraße 301 ist eine öffentliche Grünfläche im Sammelbereich des Niederschlagswassers vor dem bestehenden Straßendurchlass geplant. Sie stellt den Geländetiefpunkt dar und soll insbesondere die Zugänglichkeit des Ableitungssystems gewährleisten.

3.3 Baugrundstücke

Zur Sicherung einer angemessenen Mindestbegrünung in den Privatgärten werden Pflanzgebote durch Planzeichen und textliche Festsetzungen festgelegt.

Durch Planzeichen sind jeweils Standorte der aus gestalterischen Gründen zu pflanzenden Bäume festgelegt. Je 300 qm Grundstücksfläche ist insgesamt mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Bäume sind aus einer vorgegebenen Auswahlliste zu wählen. Bereits eingezeichnete Pflanzgebote für Bäume werden hierauf angerechnet. Entlang der Einfriedung sind teilweise Sträucher zu pflanzen.

3.4 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Im Bereich der Außenanlagen für die Feuerwehr sind Grünflächen nur in den Randzonen geplant. Diese entstehen überwiegend durch erforderliche Einschnittsböschungen oder sie bestehenden bereits im Übergang zur Höhenlage der östlich angrenzenden Bundesstraße. In den östlichen Randzonen sind drei Laubbäume vorhanden, die zu erhalten sind. Insgesamt sind in den Randzonen 17 Laubbäume gemäß Planzeichen und Pflanzangaben in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan neu zu pflanzen.

3.5 Natürliche Grundlagen

3.5.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im tertiären Hügelland, das auf Schichten der Oberen Süßwassermolasse überwiegend in Form von Sand der Hangendserie entstanden ist. Darin eingelagert sind glimmerführende Fein- bis Mittel-, seltener Grobsand bzw. Feinsedimenten der Hangendserie bzw. Nördlichen Vollschorterabfolge, ausgebildet als kompaktierter Ton, Schluff oder Mergel, sowie unterschiedlich mächtige quartären Überlagerungen des Pleistozäns bis Holozän in Form von Lößlehmen, ausgebildet als karbonatfreie, feinsandige, tonige Schluffe. In der Oberbodenschicht stehen tiefgründige Braunerden an. Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind die natürlichen Sedimente und Böden teilweise von anthropogenen Auffüllungen überlagert.

3.5.2 Wasserhaushalt

Aufgrund der Lage auf einem Höhenrücken sind im näheren Umfeld keine Fließgewässer vorhanden und steht der Hauptgrundwasserhorizont nicht oberflächennah an. Südlich des Planungsgebietes befinden sich in ca. 200 m Entfernung Vernässungszonen mit einem Quellaustritt in einer bewaldeten Hangzone. Dieser Quellhorizont setzt sich auch auf gleicher Höhenlage in die westlich angrenzenden Wiesenflächen fort, wo teils verfallene Teiche mit ausgeprägten Landschilfzonen bestehen.

Niederschlagswasser versickert bisher direkt oder fließt bei Bodensättigung nördlich der Gemeindestraße nach Berging in ein Ableitungssystem nahe der Bundesstraße 301 und im Gebiet südlich davon

über die Hangzonen nach Süden zu einer Talmulde ab, die Teil des Einzugsgebietes eines Seitentales der Amper ist.

3.5.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen im Übergangsbereich zur Hofstelle Rannertshausen, am südlichen Rande eines Höhenzuges. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Gelände weitgehend eben und geringfügig nach Osten geneigt. Nur nach Süden hin ist die Landschaft offen. Neben vorhandener Bebauung, den Gebäuden der Hofstelle Rannertshausen mit begleitenden Gehölz- und Streuobstbeständen prägen zwei straßenbegleitende lineare Gehölzbestände das Landschaftsbild im näheren Umfeld des Planungsbereiches.

3.5.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Planungsgebiet wurde bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Ein kleinerer Flächenanteil nördlich der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße sowie der südwestliche Randbereich nahe der Hofstelle Rannertshausen wird als eingezäunte Weiden mit vereinzelt Obstbaumbestand genutzt.

Die hier vorhandenen Obstgehölze weisen ein unterschiedliches Alter auf. Neben jüngeren Nachpflanzungen kommen einzelne ältere Exemplare mit schlechtem Erhaltungszustand durch Trockenschäden und Windbruch vor. Entlang der Südseite der Gemeindeverbindungsstraße nach Rannertshausen besteht eine geschlossene Strauchhecke, in der heimische Sträucher wie Hasel, Weißdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen und Hundsrose vorkommen. Im Einmündungsbereich zur Bundesstraße sind beiderseits hochstämmige Exemplare von Berg- und Spitzahorn vorhanden. Die angrenzende Böschung zur B 301 am östlichen Rand des Planungsgebiets weist im nördlichen Abschnitt extensiv gepflegte Altgrasbestände auf. Auf dem sich weiter nach Süden erstreckenden Abschnitt der Böschung war ursprünglich dichter Gehölzbestand vorhanden. Der flächenmäßig überwiegende Strauchanteil im Unterwuchs wurde jedoch vor kurzem auf den Stock gesetzt und wächst bereits wieder nach.

Das nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende bebaute Grundstück weist einzelne Gehölze sowie eine Schnitthecke auf. Teilbereiche östlich hiervon werden als Gemüsegarten genutzt. Der vorhandene Gehölzbestand ist in Anlage 1 dargestellt und beschrieben. Eine Erhaltung des Gehölzbestandes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist aufgrund der erforderlichen baulichen Veränderungen nicht möglich. Die sich artenschutzrechtlich hieraus ergebenden Konsequenzen sind in der zum Vorhaben erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Die Ergebnisse sind zu beachten.

3.5.5 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange und möglicher Verbotstatbestände wurde die als Anlage 2 beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Als wichtigste Ergebnisse sind zu nennen, dass nicht auszuschließen ist, dass zwei betroffene ältere Obstgehölze nahe der Hofstelle auch als Habitats für Höhlenbewohner dienen könnten. Im Sommer 2023 war bei Kontrollgängen kein Besatz

festzustellen. Die Eignung hohler Äste als Habitate für Fledermausarten erfordert jedoch eine Beachtung von zeitlichen Einschränkungen bei erforderlichen Rodungsmaßnahmen.

3.5.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

Als immissionsschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit den geplanten baulichen Nutzungen wurden mögliche Beeinträchtigungen durch Schallemissionen von angrenzenden Verkehrsflächen, Gewerbelärm und den geplanten Einrichtungen der örtlichen Feuerwehr sowie mögliche Geruchsemissionen von der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle untersucht.

3.5.6.1 Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Attenkirchen hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 11.10.2024, Auftrags-Nr. 8846.1 / 2024 - FB, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit durch die Einsätze der Feuerwehr. Aufgrund der Anzahl von 51 Einsätzen zur Tagzeit und 3 innerhalb der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) im Jahr 2022 und von 34 Einsätzen zur Tagzeit und 12 innerhalb der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) im Jahr 2023 (Auskunft Freiwillige Feuerwehr Attenkirchen vom 19.09.2024) kann von einer seltenen Belastung der Nachbarschaft durch die Nutzung des Feuerwehrhauses ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein Teil der Einsätze, z.B. Brandsicherheitswachen, ohne Sondersignal gefahren werden.

Zudem sprechen folgende Punkte für die Errichtung des Feuerwehrhauses an der vorgesehenen Stelle:

Durch die direkte Lage an der Bundesstraße B301 können Einsatzfahrzeuge zügig Einsatzorte im Gemeindegebiet erreichen. Zudem soll der Standort auch eine Nähe zur Siedlung aufweisen, damit Einsatzfahrzeuge nicht zu lange Wege in den Ort zurücklegen müssen. Die Lage sowohl am Ortsrand als auch anschließend an die Siedlung wird für einen derartigen Standort als ideal angesehen. Insgesamt gestaltet sich auch die Verfügbarkeit von alternativen Grundstücken in der Gemeinde für eine Feuerwehrrnutzung als schwierig. Die Gemeinde hat zudem die Pflichtaufgabe einen abwehrenden Brandschutz zu gewährleisten. Am Standort für die geplante Feuerwehr wird demnach festgehalten und mögliche daraus entstehende Immissionsbelastungen als hinnehmbar erachtet.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist für die Bauparzellen, in denen Festsetzungen durch Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Satzung Ziff. 2.1.9) dargestellt sind, zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzung etc.) zu führen. Für die übrigen Gebäude sind die in der DIN 4109-1:2018-01 genannten Anforderungen eigenverantwortlich umzusetzen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung für die Gemeinde Attenkirchen, Rathausplatz 1, 85406 Zolling, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

3.5.6.2 Geruchsbelastungen

Das Bebauungsplangebiet grenzt im südwestlichen Randbereich an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb. Deshalb wurde zur Untersuchung möglicher Auswirkungen und Beeinträchtigungen für die künftige bauliche Nutzung als Wohnbaugrundstücke hierzu ein fachliches Immissionsschutzgutachten für Geruchsbelastungen erstellt, das als Anlage 4 zur Begründung beigelegt ist. Daraus ist zu entnehmen, dass es auf den geplanten Bauparzellen Nr. 4, 5 und 6 zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte kommen wird, solange die bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen aufrechterhalten werden.

Aus bauplanungsrechtlichen Gründen wird deshalb auf diesen Parzellen ein bedingtes Baurecht in der Satzung festgesetzt, das an die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte für Geruchsemissionen geknüpft wird. Somit entsteht auf diesen Parzellen Baurecht erst, wenn der Nachweis erbracht wird, dass faktisch durch erfolgte geeignete Nutzungsänderungen die Geruchsemissionen soweit reduziert werden konnten, dass die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

4 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Flächenbewertung

Der Eingriff durch das Planungsgebiet wurde zunächst gemäß Leitfaden Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren bewertet und daraus der erforderliche Ausgleich abgeleitet. Die getroffenen Zuordnungen und Bewertungen der Teilflächen sind aus der hierzu erstellten Planskizze gemäß Anlage 6, Ausgleichsflächenbedarf, zu ersehen.

Die beanspruchten Flächen weisen überwiegend eine intensive Nutzung und daraus eine resultierende geringe Wertigkeit (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland) auf. Sie sind der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung zuzuordnen. Bereiche mit relevantem Obstbaumbestand in Ortsrandzonen und Hecken wurden der Kategorie II zugeordnet.

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Die geplanten Nutzungen im Bebauungsplangebiet weisen unterschiedlich intensive Nutzungsgrade auf. Für Wohnbauparzellen sind Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,35 bis zu 0,4 festgelegt und für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr mit sehr hohem Nutzungsgrad die GFZ 0,6.

5 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche, angrenzend an bebaute Bereiche und Straßen
- Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie auf Baugrundstücken
- Verzicht auf Zäune, die als Barrieren für Kleintiere wirken können
- Vermeidung von Fläscherverbrauch durch flächensparende Erschließung
- Nicht vermieden werden konnte die Beseitigung einer straßenbegleitenden Strauchecke. Gründe hierfür sind erforderliche straßenbauliche Eingriffe, erforderliche Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr und unverhältnismäßig hoher zusätzlicher Flächenverbrauch im Falle der Erhaltung.

Schutzgut Wasser

- Pufferung des anfallenden gesammelten Niederschlagsabflusses in naturnah gestalteten Rückhaltebecken

Schutzgut Boden

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des im Geltungsbereich vorhandenen Bodens sind unvermeidbare Eingriffe sachgemäß nach den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes vorzunehmen. Hierfür ist auch nachfolgendes Bodenmanagementkonzept zu beachten:

- Beim Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen ist der Boden fachgerecht abzutragen und ohne Durchmischung mit darunterliegenden Schichten seitlich zwischenzulagern.
- Vor dem Abfahren des Bodens von der Baustelle ist eine Beprobung hinsichtlich eventueller Belastungen und der physikalischen Eigenschaften durchzuführen. Dabei sind auch die Zuordnungswerte nach LAGA und die Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 Nr.4 (BBodSchV) zu ermitteln und zu beachten.
- Bei weiterem erforderlichen Bodenabtrag im Zuge der Erschließung wie dem Bau von Regenrückhalteanlagen und Fahrbahnverbreiterungen ist grundsätzlich ähnlich zu verfahren, soweit der zwischengelagerte Boden nicht wieder anschließend fachgerecht an Ort und Stelle Wiederverwendung findet.
- Auf privaten Bauflächen ist, soweit Oberboden eine Wiederverwendung auf den Baugrundstücken findet, dieser wieder fachgerecht auf entstehenden Grünflächen aufzutragen.

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote durch Festsetzungen für Baum- und Heckenpflanzung zur Gestaltung und Eingrünung des Baugebietes

6 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich umfasst alle geplanten Baugrundstücke und Verkehrsflächen des Bebauungsplangebietes. Gemäß Anlage 5 zur Begründung, Ausgleichsflächenbedarf ergibt sich nach den zugrunde gelegten Bewertungen ein nachzuweisender Gesamtbedarf an Flächen für Ausgleich durch Aufwertungsmaßnahmen von 4.176,4 m². Dieser Bedarf resultiert aus dem ermittelten Ausgleichsflächenbedarf für Wohnbaugrundstücke von 2.436,2 m² und für die Gemeinbedarfsflächen Feuerwehr von 1.740,2 m².

7 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für entstehende Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden dem Bebauungsplan nachfolgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Der Nachweis für den ermittelten Ausgleichsflächenbedarf wird entsprechend den zugrunde gelegten Teilbereichen (Wohnbaugrundstücke und Gemeinbedarfsflächen) in zwei räumlich getrennten Teilgebieten innerhalb des Gemeindegebietes erbracht. Die jeweiligen Teilflächen und die hierfür geplanten Aufwertungsmaßnahmen sind auf dem als Anlage 7 beigefügten Ausgleichsflächennachweis dargestellt.

Erforderliche Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen:

Teilfläche des Flurstücks Nr. 1346, Gmkg. Sillerthausen

Auf den drei gekennzeichneten Teilflächen sollen folgende Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Auf der gekennzeichneten Teilfläche von 2690 m² im bestehenden Wald soll der vorhandene Fichtenbestand entnommen und durch Laubgehölze wie Stieleiche, Hainbuche und Sommerlinde ersetzt werden. Dies ist innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und des zuständigen Forstamtes durchzuführen. Aufgrund des bereits vorgeschädigten Fichtenbestandes mit waldrechtlicher Pflicht zur Wiederaufforstung kann diese Fläche nur anteilig mit 50% der Fläche als Ausgleichsfläche angerechnet werden: Ausgleichsflächenwert 1345 m².
- Auf der gekennzeichneten Teilfläche von 745 m² am östlichen Rand des bestehenden Waldes soll die bisherige Ackernutzung aufgegeben werden und ein strauchreicher Waldrand angepflanzt werden. Hierfür werden die Gehölzarten Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Schwarzdorn, Traubenkirsche und Weißdorn verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt fünfreihig im Reihenabstand von 1,5 m.
- Auf der gekennzeichneten Teilfläche von 347 m² am östlichen Rand des bestehenden Waldes soll die bisherige Ackernutzung aufgegeben werden und wie im Plan dargestellt, drei Hangmulden als Laichbiotope errichtet werden und die Fläche als feuchte Hochstaudenflur angesät und gepflegt werden.
- Anrechenbarer Ausgleichsflächenwert auf Flurstück Nr. 1346:
 $1345 \text{ m}^2 + 745 \text{ m}^2 + 347 \text{ m}^2 = 2.437 \text{ m}^2$

Teilfläche des Flurstücks Nr. 194, Gmkg. Attenkirchen

Auf einer bestehenden Wiese des Flurstücks soll eine gekennzeichnete Teilfläche von 1741 m² als Obstwiese durch die Pflanzung von Obstgehölzen aufgewertet werden. Als Gehölze sind hierfür Halb- oder Hochstämme von Stein- und Kernobst im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu wählen. Die Gehölze sind durch Anpflocken, Pflege und artgerechten Schnitt bis zur Erreichung der vollen Kronengröße zu unterhalten. Die Wiesenflächen sind weiterhin zu nutzen.

8 UMWELTBERICHT

9 Lage und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Attenkirchen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Gemeinbedarfsfläche als Fläche für die örtliche Feuerwehr am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen. Der Geltungsbereich umfasst 1,3 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde sind die vom Bebauungsplan überplanten Flächen überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und Teilbereiche als Grünflächen in der Ortsrandzone sowie als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Oberes Straßfeld“ wird gemäß § 8 Abs. 1 u.3 sowie § 9 BauGB im sog. Parallelverfahren aufgestellt. Dabei wird parallel zum Genehmigungsverfahren des Bebauungsplans eine erforderliche Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans durchgeführt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die bauliche Nutzung des Planungsgebietes wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll ein Wohngebiet für den örtlichen Bedarf geschaffen werden. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zweck Feuerwehr zur Errichtung eines bedarfsgerechten Feuerwehrhauses mit den erforderlichen Außenanlagen geschaffen.

Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete mit Einzelhausbebauung die Grundflächenzahl 0,35 festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete mit Doppelhausbebauung die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 sind für Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche Überschreitungen bis zu 50% zulässig.

Der erforderliche Nachweis von Ausgleichsflächen erfolgt auf zwei Teilflächen innerhalb des Gemeindegebietes im näheren Umfeld des Bebauungsplans.

Weitere Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

10 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004, (zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (zuletzt geändert am 27. Juni 2020) anzuwenden. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete gemäß dem Regionalplan München Teil B IV Wirtschaft und Dienstleistungen ausgewiesen.

Die Karte 3 des Regionalplans Landschaft und Erholung weist Flächen aus, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt. Im Planungsbereich und seinem näheren Umfeld bestehen keine entsprechenden Ausweisungen.

Der ca. 1,5 km westlich des Planungsgebietes verlaufende Talzug des Siechendorfer Baches ist mit seinen seitlichen Höhenzügen vom Ampertal bis hinauf nach Gütlisdorf als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

Gemäß der Karte Erholungsräume zu B V 3 liegt das Planungsgebiet im Raum 05 Hallertau mit Ampertal bei Kranzberg, Kirchdorf und Haag a.d. Amper, der sich über den gesamten nördlichen Landkreis bis zum Ampertal erstreckt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Attenkirchen ist das Planungsgebiet bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

11 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

11.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

11.1.1 Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet weist unterschiedliche Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Innerhalb des Planungsgebietes stellen die Wiesenbereiche mit Obstbaumbestand sowie die Strauchhecke entlang der Gemeindestraße mögliche Teillebensbereiche für Singvögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten dar.

Die bayerische Biotopkartierung sowie die Artenschutzkartierung weisen im Geltungsbereich und in angrenzenden Bereichen keine geschützten Arten und Lebensbereiche auf.

Auswirkungen

Als Ergebnis der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 2) sind nur geringe Auswirkungen durch das Vorhaben auf die vorhandene Tierwelt und Pflanzenvorkommen festzustellen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können den Habitatwert und die Artenvielfalt auf den nachgewiesenen zwei Ausgleichsflächen gemäß Ausgleichsflächennachweis (Anlage 7 zum Bebauungsplan) ausgleichen oder verbessern.

11.1.2 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im tertiären Hügelland, das auf Schichten der Oberen Süßwassermolasse überwiegend in Form von Sand der Hangendserie entstanden ist. Darin eingelagert sind glimmerfüh-

rende Fein- bis Mittel-, seltener Grobsand bzw. Feinsedimenten der Hangendserie bzw. Nördlichen Vollschorterabfolge, ausgebildet als kompaktierter Ton, Schluff oder Mergel, sowie unterschiedlich mächtige quartären Überlagerungen des Pleistozäns bis Holozän in Form von Lößlehmen, ausgebildet als karbonatfreie, feinsandige, tonige Schluffe. In der Oberbodenschicht stehen tiefgründige Braunerden an. Im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind die natürlichen Sedimente und Böden teilweise von anthropogenen Auffüllungen überlagert.

Bodenmanagementkonzept

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des im Geltungsbereich vorhandenen Bodens sind unvermeidbare Eingriffe sachgemäß nach den Vorgaben des Bayer. Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorzunehmen. Sollten bei Baumaßnahmen im nördlichen Bereich Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamts Freising das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Da die Grundstücke künftig einer höherwertigen Nutzung (Wohngebiet) zugeführt werden, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete nachweislich einzuhalten.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen des vorhandenen Oberbodens ist auch nachfolgendes Bodenmanagementkonzept zu beachten:

- Oberboden ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern ist. Oberbodenlager sind bei längerer Lagerung (ab 6 Monaten) oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie z.B. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau soll überall dort erhalten werden, wo keine bauliche Anlage errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.
- Beim Bau der erforderlichen Erschließungsstraßen sowie bei der Vorbereitung des Baugrundes für Gebäude ist der Boden fachgerecht abzutragen und ohne Durchmischung mit darunterliegenden Schichten seitlich zwischenzulagern. Hierfür sind eine Feststellung der physikalischen Eigenschaften des auszuhebenden Bodens sowie Mengenermittlungen durchzuführen. Auf bereits durch Auffüllungen veränderten Bereichen sollen zunächst die als Vegetationsschicht geeigneten organischen bis schluffigen Böden so weit wie möglich von anorganischen und mineralischen Auffüllungen getrennt werden. Nicht belastete Böden sollen einer geeigneten Wiederverwendung zugeführt werden. Hier ist primär die Wiederverwendung für den Bedarf der im Baugebiet geplanten Vegetationsfläche anzustreben. Überschüssiger Boden ist einer funktionsgerechten Wiederverwendung zuzuführen, z.B. einer Verwendung auf anderen zu rekultivierenden Flächen oder auch auf nährstoffarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Vor dem Abfahren des Bodens von der Baustelle ist eine Beprobung hinsichtlich eventueller Belastungen und der physikalischen Eigenschaften durchzuführen. Dabei sind auch die Zuordnungswerte nach LAGA und die Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 Nr.4 (BBodSchV) zu ermitteln und zu beachten.
- unbelastete Böden sollen hinsichtlich ihrer Beschaffenheit einer differenzierten Wiederverwendung zugeführt werden.

Insbesondere im südlichen Teilbereich des geplanten Baugebietes kommen mächtige homogene Decklehmschichten vor, die sich möglicherweise für die Verwendung als Rohstoffe eignen. Beim Kelleraushub oder beim Geländeabtrag für das Feuerwehrgelände fallen voraussichtlich

wirtschaftliche Mengen für eine Wiederwendung an. Es sollte deshalb vor einer reinen Entsorgung die Möglichkeit einer Verwendung als Ziegelrohstoff oder als Filter- oder Deckschicht für Deponiezwecke geprüft werden. Ebenso wäre auch noch die Verwendung als inerter Auffüllstoff für Geländeauffüllungen denkbar. Dabei ist jedoch die Zulässigkeit bzw. Genehmigungspflichtigkeit der jeweiligen Maßnahmen zu beachten.

Altlasten

Zur Feststellung eventuell vorhandener Altlasten sind die Erkenntnisse der Baugrunduntersuchungen (Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplans) zu beachten und eventuelle Kontaminationen von Oberboden und Erdreich abzuklären bzw. auszuschließen. Weil die Grundstücke künftig einer höherwertigen Nutzung (Wohnnutzungen) zugeführt werden, sind die Maßnahme- und Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete nachweislich einzuhalten. Sollten Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Zuge der Bauarbeiten festgestellt werden, ist mit der Boden-schutzbehörde des Landratsamts Freising das weitere Vorgehen unverzüglich abzuklären (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Kontaminierter Oberboden bzw. Rohboden darf dann keiner Wiederverwendung zugeführt werden. Er muss hingegen einer geeigneten Behandlung zugeführt werden.

Auswirkungen

Aufgrund der geplanten Nutzungen sind neben der funktionsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung und der notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch Abgrabungen für den Bereich der Feuerwehranlagen zu erwarten. Hierdurch entstehen vergleichsweise hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die gebotene Behandlung und Wiederverwendung des abzutragenden Oberbodens gemäß dem Bodenschutzgesetz und den Zielen des Bodenmanagementkonzepts sichert jedoch eine sachgemäße Wiederverwendung. Insgesamt sind deshalb mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

11.1.3 Wasser

Bedingt durch die Lage auf einem Höhenrücken sind im näheren Umfeld keine Fließgewässer vorhanden und steht der Hauptgrundwasserhorizont nicht oberflächennah an. Südlich des Planungsgebietes befinden sich in ca. 200 m Entfernung Vernässungszonen mit einem Quellaustritt in einer bewaldeten Hangzone. Dieser Quellhorizont setzt sich auch auf gleicher Höhenlage in die westlich angrenzenden Wiesenflächen fort, wo teils verfallene Teiche mit ausgeprägten Landschilfzonen bestehen. Niederschlagswasser versickert bisher entweder direkt in den Boden oder fließt bei Bodensättigung nördlich der Gemeindestraße nach Berging in ein Ableitungssystem nahe der Bundesstraße 301 und im Gebiet südlich davon über die Hangzonen nach Süden zu einer Talmulde ab, die Teil des Einzugsgebietes eines Seitentales der Amper ist.

Auswirkungen

Die zu erwartenden Flächenversiegelungen würden sich zunächst abflussverschärfend auswirken sowie die Grundwasserneubildung reduzieren, wenn keine geeigneten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe und zum Ausgleich entstehender Auswirkungen getroffen würden. Aufgrund der geplanten und notwendigen Kompensationsmaßnahmen durch Maßnahmen zur Versickerung oder Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswasserabflusses in Rückhalteräumen wird sich das Vorhaben insgesamt nur gering auf den Wasserhaushalt auswirken.

11.1.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 bis 850 mm. Die exponierte Lage auf einem Höhenzug setzt das Planungsgebiet verstärkt Winden und Stürmen aus westlichen Richtungen aus.

Auswirkungen

Durch die Reduzierung offener Bodenflächen wird die Oberflächenverdunstung und somit zeitweise bei geringem Luftaustausch auch die Luftfeuchte grundsätzlich reduziert. Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Flächennutzung wird kleinräumig das Strahlungsklima durch stärkere Erwärmung über Gebäudeoberflächen und Flächenbefestigungen verändert.

Diese Auswirkungen stellen jedoch aufgrund des vergleichsweise geringen Flächenumfangs keine Beeinträchtigungen dar und wirken sich kaum über das Planungsgebiet hinaus aus. Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten.

11.1.5 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen im Übergangsbereich zur Hofstelle Rannertshausen, am südlichen Rande eines Höhenzuges. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Gelände weitgehend eben und geringfügig nach Osten geneigt. Nur nach Süden hin ist die Landschaft offen. Neben vorhandener Bebauung, den Gebäuden der Hofstelle Rannertshausen mit begleitenden Gehölz- und Streuobstbeständen prägen zwei straßenbegleitende lineare Gehölzbestände das Landschaftsbild im näheren Umfeld des Planungsbereiches.

Auswirkungen

Die Gebäudedimensionen der geplanten Wohngebäude orientieren sich an der umgebenden Bebauung und fügen sich somit organisch in den umgebenden Baubestand ein.

Das Hallengebäude für die Feuerwehr überschreitet diesen Maßstab zwangsläufig. Durch seine in das Gelände bis ca. 1,80 m eingetieft Höhenlage reduziert sich die dominante Wirkung des Baukörpers. Als Maßnahme zur Minderung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind Baumreihen und Baumgruppen als Pflanzgebote entlang der nach Süden neu entstehenden Ortsrandlinie geplant. Nach entsprechender Entwicklungszeit wird sich deshalb der neu entstehende Ortsrand unauffällig in die Landschaft einfügen.

11.1.6 Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

11.1.7 Mensch

Eine Betroffenheit kann grundsätzlich immer indirekt über die Auswirkungen auf andere Schutzgüter gegeben sein. Darüber hinaus gibt es mögliche Auswirkungen über die Wirkfaktoren, Geräusch- und Geruchemissionen sowie Lichtemissionen.

Die wesentlichen Aspekte bei denen der Mensch als eigenständiger Belang zu betrachten ist, sind

- die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden
- die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen
- die Erholungsfunktion
- Verkehr

Der Planungsbereich dient bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Produktionsfläche. Die Zugänglichkeit der Landschaft als Erholungsraum ist im näheren Planungsgebiet auf die öffentlichen Straßen und Wege beschränkt. Die Gemeindestraße nach Berging stellt eine wichtige Verbindung zu attraktiven Landschaftsräumen im Südwesten von Attenkirchen dar. Der Planungsbereich selbst ist dabei nur von geringer Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen

- Auf die menschliche Gesundheit und Wohnen

Von den geplanten baulichen Nutzungen betroffen sein könnten primär nördlich angrenzende Wohnbereiche sowie Wohnbereiche in der südwestlich angrenzenden Hofstelle. Weitere Aufenthaltsorte sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Für diese Bereiche ergeben sich jedoch keine Anhaltspunkte für mögliche Beeinträchtigungen.

Hinsichtlich der geplanten Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet könnten Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, Schallemissionen aus dem Feuerwehrgelände, landwirtschaftliche Nutzungen und Geruchsemissionen im Umfeld entstehen. Zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm und andere Schallemissionen wurde ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse bereits in den Bebauungsplan als Hinweise und Festsetzungen aufgenommen wurden. Unter Berücksichtigungen der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen an einzelnen betroffenen Wohngebäuden werden die Anforderungen nach den Orientierungswerten der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Verkehrslärm eingehalten. Somit sind als Ergebnis keine oder nur zumutbare und geringe Beeinträchtigungen für die entstehenden Wohngebäude zu erwarten.

Während Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Nutzungen auf angrenzenden Feldern und Wiesen hinzunehmen sind, könnten Geruchsemissionen aus Tierhaltungen oder Lagerungen organischer Stoffe zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen. Deshalb wurde auch hierzu ein fachliches Gutachten erstellt, das zum Ergebnis kommt, dass es auf den drei nächstgelegenen Parzellen bei den aktuellen Nutzungen der landwirtschaftlichen Hofstelle zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte kommen würde. Somit muss das Baurecht auf diesen Parzellen zunächst zurückgestellt werden, bis die beeinträchtigenden Nutzungen geändert wurden und es nachweislich nicht mehr zu Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte kommt.

Das geplante Baugebiet selbst verursacht jedoch nur geringe Auswirkungen auf die bisher im Umfeld vorhandenen menschlichen Lebensbereiche. Verlorengelagerte Ortsrandlagen einer bestehenden Bebauung werden möglicherweise subjektiv als Verschlechterung wahrgenommen, können aber keine planungsrelevanten Kriterien darstellen.

- Auf die Erholungsfunktion

Aufgrund der nur geringen Zugänglichkeit und Attraktivität des näheren Planungsgebietes entstehen auch nur geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzungen. Der Zugang zu den westlich gelegenen attraktiven Landschaftsbereichen wird durch das geplante Baugebiet nicht beeinträchtigt.

- Auf den Verkehr

Die entstehenden Wohnbaugrundstücke werden sich aufgrund ihrer geringen Anzahl in nur sehr geringem Maße auf die örtliche Verkehrssituation auswirken. Der Betrieb der Feuerwehreinrichtungen erzeugt nur zeitlich sehr begrenzt Verkehr und ist außerdem unmittelbar an die Hauptverkehrsstraße angeschlossen. Insgesamt sind deshalb die verkehrlichen Auswirkungen als gering einzustufen.

11.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Realisierung des geplanten Baugebiets verursacht überwiegend nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter, die in nachfolgender Tabelle bezogen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst sind.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	hoch	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	gering
Tiere u. Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering

Kultur und Sachgüter	---	---	---	---
Mensch	gering	gering	gering	gering

11.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

11.2.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht ein Baugebiet mit den ermittelten Umweltauswirkungen, die jedoch durch geplante begleitende wasserwirtschaftliche, schalltechnische und grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld kompensiert oder zumindest gemindert werden.

11.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die geplanten baulichen Nutzungen würde die bisherige landwirtschaftliche Nutzung vermutlich weitergeführt werden. Dem Entwicklungsbedarf an Wohnbauflächen und einem benötigten Feuerwehrstandort könnte nicht in geeigneter Weise nachgekommen werden. Die entstehenden Auswirkungen würden an dieser Stelle vermieden, aber möglicherweise an anderer Stelle entstehen oder zu anderen Auswirkungen führen.

11.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes:

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen im Umfeld des Bebauungsplans
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Baum- und Heckenpflanzungen, naturnahe Entwicklung von Waldflächen

- Minimierung der nachteiligen Veränderungen auf den Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers

12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Am Hauptort der Gemeinde Attenkirchen stehen derzeit und insgesamt nur noch wenige Möglichkeiten für eine organische und angebundene bauliche Entwicklung zur Verfügung. Der gewählte Bereich stellt aktuell die einzige Möglichkeit für die Realisierung eines neuen Feuerwehrstandortes sowie die Schaffung dringend benötigter Wohnbauparzellen dar.

13 Zusätzliche Angaben

13.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung im Rahmen des BauGB wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

13.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf nicht öffentlichen Ausgleichsfläche ist durch geeignete Regelungen zu sichern. Die Fertigstellung ist ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nachzuweisen. Nach drei Jahren sollen die Maßnahmen hinsichtlich der gesetzten Ziele überprüft werden.

14 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage der geplanten 11. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Attenkirchen ein kleines Baugebiet für Wohnbaugrundstücke und eine Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr entstehen. Für das Planungsgebiet sind Pflanzgebote sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Bundesstraße 301 über die Gemeinestraße nach Berging.

Als erhebliche Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB die bisher festgestellt wurden sind zu nennen:

- Der Verlust von Boden und Bodenfunktion
- Geringere Versickerung und erhöhter Oberflächenwasserabfluss

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich:

- Pflanzgebote auf privaten und öffentlichen Grünflächen
- Reduzierung von Barrieren für freilebende Tiere
- Ausweisung von Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Baugebiet für das Schutzgut Boden mittlere, für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Luft und Klima sowie Mensch geringe Auswirkungen nach sich zieht.

Billingsdorf, den 09.12.2024

Gemeinde Attenkirchen, den 09.12.2024

.....
A. Schneider, Verfasser

.....
M. Kern, Erster Bürgermeister