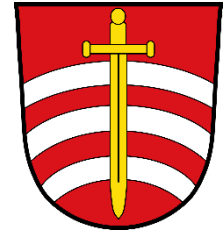

GEMEINDE MAISACH



Landkreis Fürstentfeldbruck

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Malching-West“ im Ortsteil Malching

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Hinweis: Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 07.02.2024 sind **gelb** markiert.

ENTWURF (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Maisach

Vorabzug vom 18.04.2024

Fassung vom 18.04.2024

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23049
Bearbeitung: MK/cb

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Verfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Übergeordnete Planungen	6
5.	Beschreibung des Planbereiches	10
6.	Umweltbelange.....	12
7.	Planungskonzept	12
8.	Begründung der Festsetzungen.....	14
9.	Energie.....	23
10.	Flächenstatistik	24
D)	UMWELTBERICHT	25
1.	Grundlagen	25
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	33
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	34
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
6.	Monitoring.....	37
7.	Beschreibung der Methodik	37
8.	Zusammenfassung.....	38

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemarkung Malching der Gemeinde Maisach befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion und Landeshauptstadt München. Entsprechend des beständigen Wohnungsdrucks besteht auch in der Gemeinde Maisach eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen. Mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ werden auf bereits im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen Wohnhäuser auf sieben Grundstücken geschaffen. In Anlehnung an die umgebende Bestandsbebauung sollen hier Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können. Mit dem Ziel den Ortsbildcharakter möglichst beizubehalten, wird hinsichtlich der Einbettung in die umliegenden Strukturen großer Wert auf die Gestaltung des Wohngebiets gelegt.

Außerdem soll im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ mit der Errichtung einer Anlage für die Betreuung von Kindern auch dem Mangel an Kindertagesstättenplätzen der ortsansässigen Bevölkerung und dem demographischen Wandel durch den Zuzug junger Familien entgegengewirkt werden. Darüber hinaus soll im Norden des Plangebiets im Zusammenschluss mit dem Nachbarort eine gemeinsame sicherheitstechnisch zeitgemäße Feuerwehrrache entstehen, da die bestehenden Feuerwehrrachen der Freiwilligen Feuerwehren nicht mehr den aktuellen Standards genügen. Dementsprechend erfolgt auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen die Neuausweisung eines Wohngebiets sowie von Flächen für den Gemeinbedarf in einer städtebaulich vorteilhaften Lage.

Ein Ziel der Planung ist der Leitgedanke des nachhaltigen Bauens. So sollen die Auswirkungen des Klimawandels sowie die sparsame Nutzung der Ressource Fläche während des gesamten Prozesses einer besonderen Berücksichtigung unterliegen und entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient zudem der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereichsflächen. Eine Eingrünung ist bereits teilweise im Westen des Planungsgebiets vorhanden. Dieser Gehölzbestand wird erhalten und durch die Ausweisung weiterer Eingrünungsflächen im Bereich der Wohnbauflächen, der Anlage für die Betreuung von Kindern sowie der Feuerwehrrache ergänzt.

2. VERFAHREN

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Der Vorentwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Planungsbereich als Wohnbaufläche mit Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Bei dem zentralen Geltungsbereich hingegen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der südöstliche Teil des Planungsumgriffs wird durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer geplanten Schule und der nördliche Teil mit einer Feuerwehrrache definiert.

Da im Norden eine Feuerwehrrache errichtet werden soll und der gesamte südöstliche Teil für eine Anlage für die Betreuung von Kindern zur Verfügung stehen soll sowie Eingrünungsmaßnahmen getroffen werden sollen, stimmt das geplante Vorhaben nicht mit den vorbereitenden Planungen des Flächennutzungsplanes überein und es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dementsprechend erfolgt die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

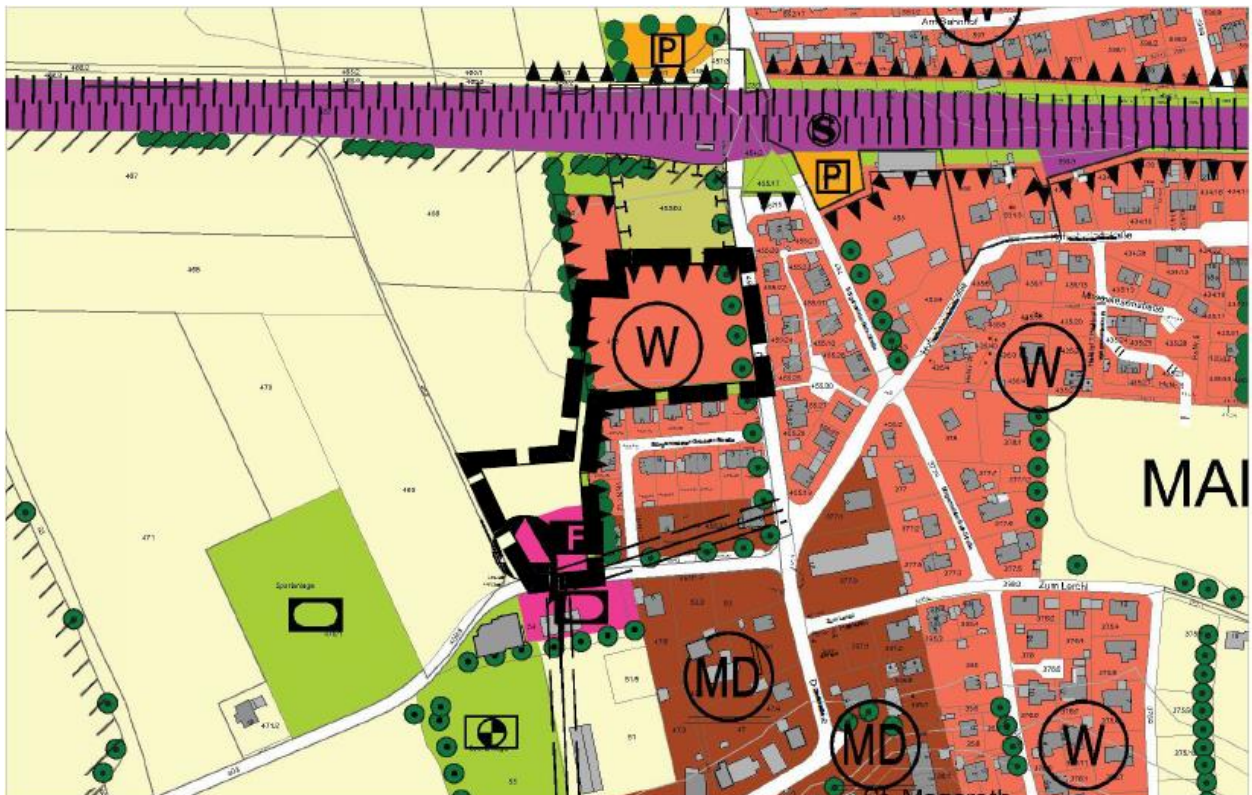


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit geplantem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ befinden sich keine weiteren Bebauungspläne.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Malching-West“ vom 15.07.2013 grenzt westlich sowie südlich an die 2. Änderung an. Die rechtskräftige 1. Änderung „Malching-West“ vom 09.03.2017 befindet sich südlich der 2. Änderung.



Abbildung 2: Bebauungsplan "Malching-West" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Malching-West", o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ sind für die Gemeinde Maisach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Maisach mit Ortsteil Malching wird im LEP 2023 als Verdichtungsraum der Region München dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 „Strukturkarte“ (LEP 2023), o. M.

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2023):

4.1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln [...]. (1.1.1 (Z))
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden. (1.1.1 (G))
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))

>>> Die geplante Wohnbebauung sowie der Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerwehrrunde entsprechen den Zielen und Grundsätzen des LEPs, da

so zum einen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen gefördert und deren Potentiale und Stärken weiterentwickelt werden, aber auch, da dies dem Prinzip der Mehrfachnutzung von Flächen entspricht und so Flächen möglichst sparsam genutzt werden.

4.1.2 Demographischer Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 (Z))
- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))
- Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...] zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. (1.2.2 (G))

>>> Insbesondere die geplante Wohnbebauung und der Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern verfolgen die Vermeidung der Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen und dienen dem Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder und Familien.

4.1.3 Klimawandel

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...].

>>> Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ wird explizit eine Ortsrandabrundung entgegen einer Zersiedelung angestrebt. Somit liegt eine integrierte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung vor, die eine Reduzierung des Energieverbrauchs begünstigt.

4.1.4 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...] sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, [...]. (2.2.7 (G))

>>> Das Planungsvorhaben entspricht insofern dem Grundsatz 2.2.7 des LEPs, dass durch die geplante Wohnbebauung sowie den Bau einer Anlage für die Betreuung von

Kindern und einer Feuerwehrrache die Nachfrage nach Wohnraum gemindert wird und die damit verbundene und benötigte Infrastruktur bereitgestellt wird.

4.1.5 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. (3.1.1 (G))
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]. (3.3 (Z))

>>> Die Ausweisung der geplanten Baufläche orientiert sich wie im LEP gefordert an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung mit einer Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten.

4.1.6 Bildung

- Kinderbetreuungsangebote [...] sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (8.3.1 (Z))

>>> Der geplante Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern entspricht dem Ziel des LEP unter 8.3.1.

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Raumstrukturell bildet die Gemeinde Maisach ein Grundzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums München.

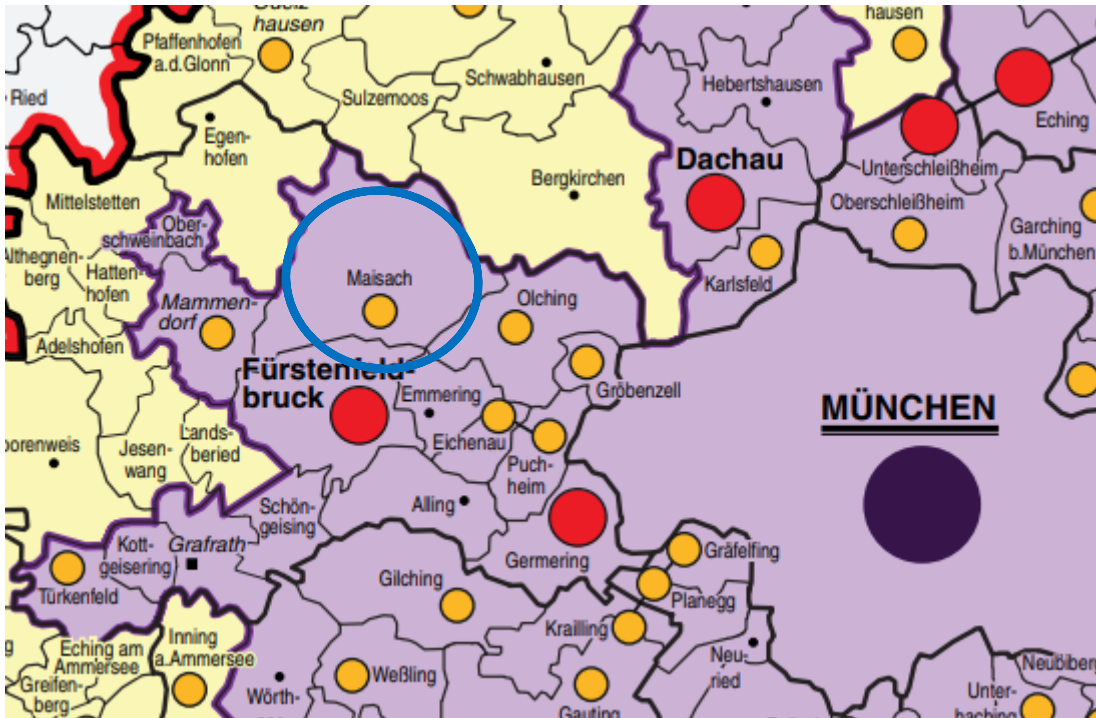


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur, o. M.

Der Auszug der Karte 3 „Natur und Landschaft“ aus dem Regionalplan zeigt, dass nördlich der Ortschaft Malching das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 4.1 „Maisachtal mit Randbereichen des Haspelmooses und des Fußbergmooses“ liegt. Das Plangebiet befindet sich davon in ca. 520 m Entfernung, wodurch sich durch die Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen ergeben.

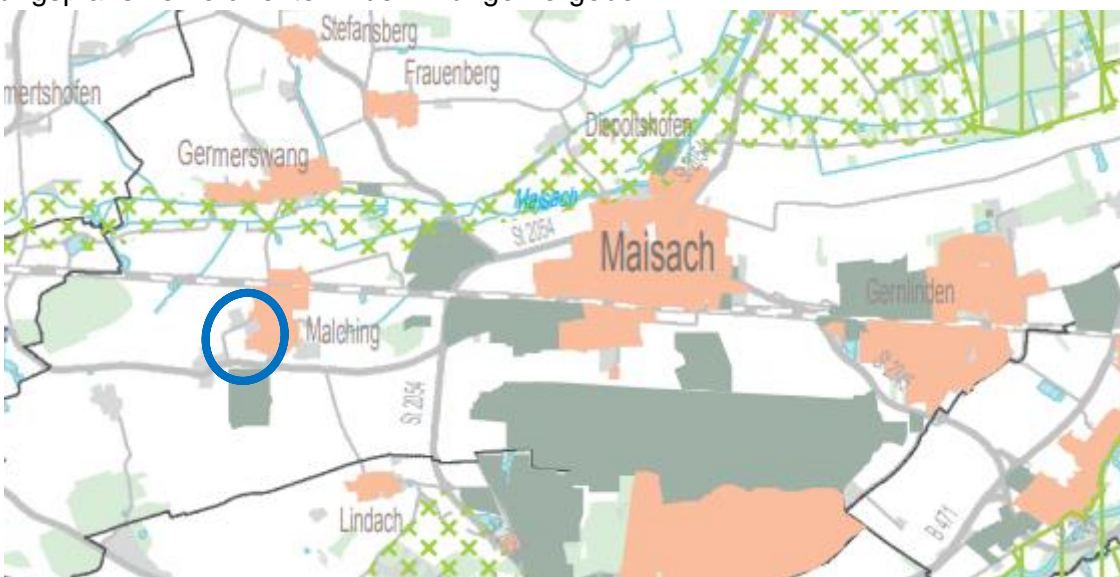


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 3, Landschaft und Erholung, o. M.

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplans der Region München (RP 14):

4.2.1 Siedlung und Freiraum

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. (B II G 1.2)
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden. (B II G 1.5)
- Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden. (B II G 1.6)
- 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 darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann. (B II Z 4.1)

>>> Das Planungsvorhaben entspricht insofern den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region München (RP 14) zum Themenbereich Siedlung und Freiraum, da sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans zum einen flächensparend an den bereits bestehenden Ortskern angliedert und zum anderen, da die geplanten Funktionen (Feuerwehrwache, Anlage für die Betreuung von Kindern, Wohnbebauung) für den Geltungsbereich teilweise denen im aktuellen, wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen. Außerdem fördert die vorgesehene Multifunktionalität des Planungsumgriffs eine kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Entwicklung des Ortes Malching und entspricht somit dem B II Z 4.1 des Regionalplans München.

4.2.2 Wirtschaft und Dienstleistungen

- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen. (B IV G 1.2)

>>> Das Planungsvorhaben mit dem Bau einer Feuerwehrwache, einer Anlage für die Betreuung von Kindern und Wohnbebauung fördert eine ausgewogene räumliche Entwicklung der Gemeinde Maisach und mindert zugleich das Defizit an Kindertagesstättenplätzen, einer sicherheitsbedingten Grundversorgung durch die Feuerwehr und Wohnraum in der Ortschaft Malching. Es entspricht somit dem B IV G 1.2 des Regionalplans München (RP 14).

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 10.256 m² und befindet sich am westlichen Ortsrand von Malching, westlich der „Dorfstraße“ und nördlich der „Sportplatzstraße“. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 455/64 und 455/65. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Maisach und der Gemarkung Malching.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Gemarkung Malching befindet sich in der Gemeinde Maisach im Landkreis Fürstentum und zählt ca. 430 Einwohner. Die nächstgrößeren Städte sind im Osten die Siedlung Maisach (ca. 2 km) und im Süden die Stadt Fürstentum (ca. 3 km).

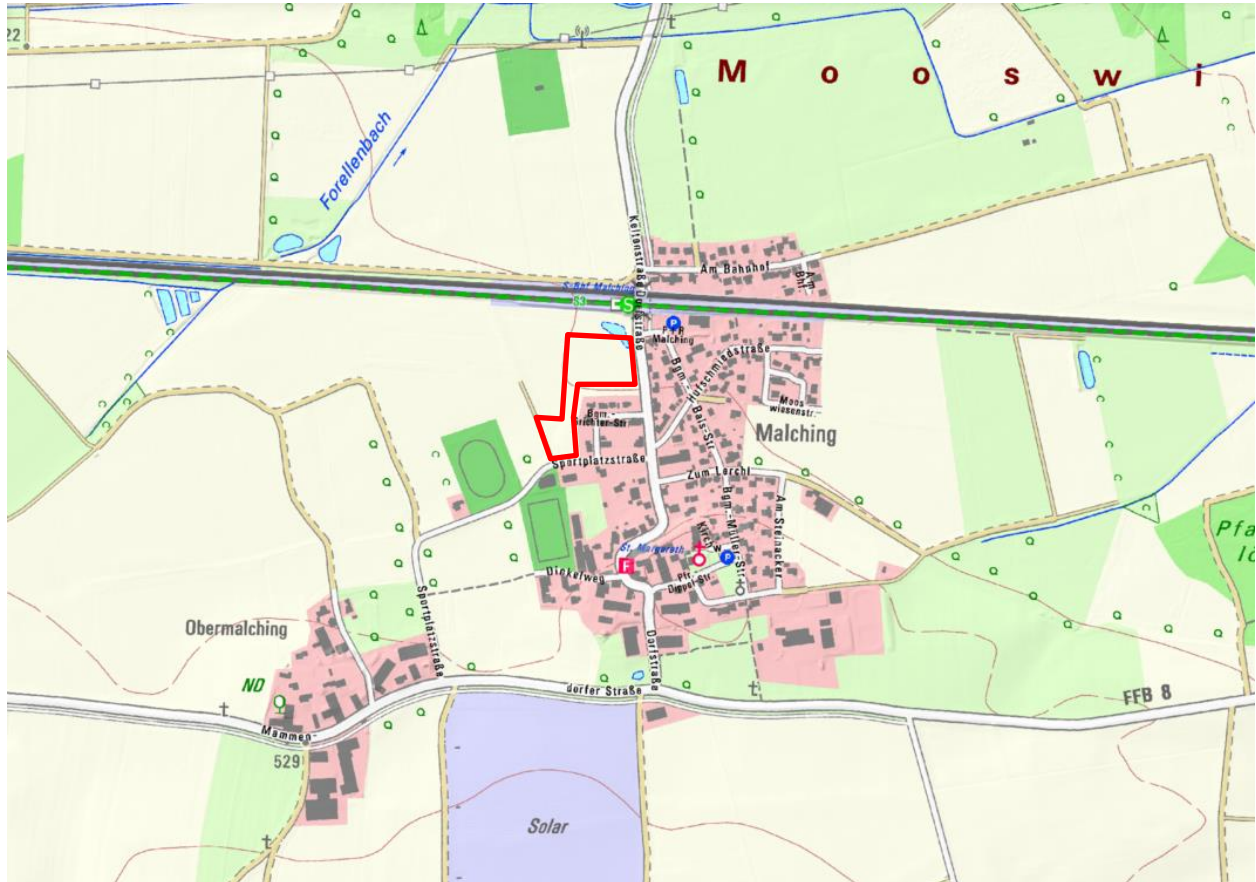


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet (rot umrandet) und der Umgebung (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung), o. M.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Gehölze, eine Versickerungsgrube zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie Bahnliesen in ca. 75 m Entfernung
- im Osten durch die „Dorfstraße“ sowie angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch die „Sportplatzstraße“ und angrenzende Bebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das am westlichen Ortsrand von Malching liegende Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Gehölzstrukturen noch kartierte Biotope oder Ökoflächenkataster. Ebenso liegt kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet vor. Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden von ca. 521,30 m ü. NHN auf 519,50 m ü. NHN auf.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung), o. M.

6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen Wohnbauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf entstehen. So soll im Norden des Plangebiets eine Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr Malching errichtet werden, da die bestehende Wache sicherheitstechnisch nicht mehr zeitgemäß ist. Im Süden des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Anlage für die Betreuung von Kindern geplant, um den vorherrschenden Mangel

an Kindertagesstättenplätzen in Malching entgegenzuwirken und den Zuzug junger Familien zu fördern.

Zwischen den beiden Gemeinbedarfsflächen soll auf bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ein Wohngebiet auf sieben Grundstücken realisiert werden. Hierbei soll in einer städtebaulich vorteilhaften Lage in unmittelbarem Umfeld zur Bahnstrecke „Augsburg-München“ sowie dem S-Bahnbahnhof Malching dem Wohnraummangel der Gemeinde Maisach, die sich im Verdichtungsraum der Metropolregion und Landeshauptstadt München befindet, Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der Beibehaltung des Ortsbildcharakters sollen der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden. Außerdem sollen sich auch die Gebäudehöhen sowie die Festsetzung der Dachform an der Umgebungsbebauung orientieren. Dementsprechend sind die Hauptgebäude ausschließlich mit symmetrischen Satteldächern zu gestalten.

7.2 Verkehrskonzept

Die externe Erschließung der Feuerwache sowie der Grundstücke für die Wohnbebauung erfolgt von Osten über die bestehende Dorfstraße. Die Anlage für die Betreuung von Kindern wird von Süden über die bestehende Sportplatzstraße erschlossen.

Für die Zufahrt zu den geplanten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebiets sowie der Freiwilligen Feuerwehr werden neue Wege und Straßen hergestellt. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der notwendigen Abwasserbeseitigung werden die Straße teilweise bis zu 70 cm über vorhandenem Gelände zu liegen kommen. Damit ist es erforderlich, dass die anliegenden Grundstücksflächen ebenfalls angehoben werden.

Im Westen des Planbereichs soll ein geplanter Fußweg als Verbindung zwischen Feuerwache, Wohngebiet und der Anlage für die Betreuung von Kindern fungieren.

7.3 Grünordnungskonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist der Leitgedanke des nachhaltigen Bauens. So sollen die Auswirkungen des Klimawandels sowie die sparsame Nutzung der Ressource Fläche während des gesamten Prozesses einer besonderen Berücksichtigung unterliegen und weshalb entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung erfolgten. Dementsprechend sind die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen als Grünfläche (Rasen, Staudenpflanzung, Beete mit Humusauflage) anzulegen und private Vorgärten zum Straßenraum hin als Grünflächen mit geschlossener Vegetation herzustellen. Auch das Anpflanzen von Bäumen auf Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf ist im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist je sechs Stellplätzen ein Großbaum mit einem bestimmten Stammumfang zu pflanzen.

Darüber hinaus dient die 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereichsflächen. Die bereits teilweise im Westen des Planungsgebiets bestehende Eingrünung soll erhalten bleiben und durch die Ausweisung weiterer Eingrünungsflächen im Bereich der Wohnbauflächen, der Anlage für die Betreuung von Kindern sowie der Feuerwache ergänzt werden.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die mit **WA** gekennzeichneten Begründungen der Festsetzungen beziehen sich auf die Allgemeinen Wohngebiete. Für die Flächen für den Gemeinbedarf werden teilweise keine Festsetzungen getroffen, da die Grundstücke in gemeindlichem Besitz sind und die Anforderungen an die Bebauung im Zuge des Bauantrages geregelt werden sollen.

8.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Die Gemeinde Maisach möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ aufgrund des Bedarfs an Wohnraum, Wohnbaufläche zur Verfügung stellen. Aus diesem Grund wird innerhalb des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig für dieses sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Nicht zugelassen sind hingegen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzung der Flächen beschränkt sich auf zuvor genannte Punkte, da man die Flächen aufgrund der umgebenden Nutzungen und des Mangels an Wohnraum in erster Linie der Wohnnutzung zuführen möchte und die städtebauliche Lage für anderweitige Nutzungen nicht geeignet erscheint.

Zusätzlich zu der geplanten Wohnbebauung ist vorgesehen, aufgrund der sich an einem anderen sicherheitstechnisch nicht mehr zeitgemäßen Feuerwehrwache auf dem Planungsgebiet eine neue Feuerwehrwache zu errichten.

Weiter ist der Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern geplant, um dem Mangel an Kindertagesstättenplätzen entgegenzuwirken.

Aus diesen Gründen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB jeweils Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kinderbetreuung“ und „Feuerwehr“ vorgesehen. Zulässig sind nach § 1 (2) der Textlichen Festsetzungen Anlagen für die Betreuung von Kindern (z. B. Kindertagesstätte, Kinderkrippe oder Kindergarten) und Anlagen für die Feuerwehr (z. B. Feuerwehrhaus, Unterstellplätze für die Feuerwehrfahrzeuge). Ausnahmsweise können Wohnungen in den Obergeschossen zugelassen werden, um möglichst flexibel den Wohnraumbedarf mit der für den Gemeinbedarf benötigten Fläche ergänzen zu können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der Ortsrandlage, soll eine massive Bebauung vermieden werden und die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Um dem Ziel einer flächensparenden Wohnbebauung gerecht zu werden und gleichzeitig mehr Bauanfragen bedienen zu können, wird die maximale GRZ im WA1, WA2 und WA3 auf max. 0,4 begrenzt. In den Flächen für den Gemeinbedarf wird die GRZ auf max. 0,6 festgesetzt, um den erforderlichen Raumbedarf für den Kindergarten und die Feuerwehr decken zu können.

Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Im WA1, WA2 und WA3 ist eine max. GFZ von 0,45 zulässig, um eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Um ausreichend Wohnraum errichten zu können, sind maximal zwei Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO zulässig, solange diese nicht eine maximale Gebäudegesamthöhe von 9,5 m überschreiten. Hierdurch wird der Ortsbildcharakter gewahrt. Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt hierbei je nach Gebäudetyp max. 4,5 m (I+D) oder max. 6,5 m (II), um eine möglichst flexible Anpassung der Gebäudeplanungen an das Gelände zu gewährleisten.

In den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine max. GFZ von 1,2 sowie max. drei Vollgeschosse (III) festgesetzt. Unabhängig davon, dass derzeit keine konkreten Planungen für die Vorhaben vorliegen, kann angenommen werden, dass das Planungsziel ausreichend berücksichtigt wird. Dies gilt auch für die festgesetzten Wand- und Gesamthöhen und dem für die Feuerwehr aller Voraussicht nach erforderlichen Schlauchtrocknungsturm. Je nach Ausführung mit Pult- oder Satteldach (Dachform bei den Flächen für den Gemeinbedarf nicht festgesetzt) entspricht die Gesamthöhe der Firsthöhe.

Höhenbezugspunkte

Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Dieser wird je nach Lage gemäß der Planzeichnung festgesetzt und ist mit der Erschließungsplanung abgestimmt.

8.3 Bauweise und Grenzabstände – Grundzug der Planung (WA)

Bauweise

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist eine offene Bauweise vorgesehen. Hierdurch werden vorwiegend die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen. **Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind von dieser Regelung ausgenommen, so dass diese ähnliche Baukubaturen aufweisen.**

Im WA3 sollen im Gegensatz zum WA1 und WA2, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, aus städtebaulichen Gründen auch Hausgruppen zulässig sein, um eine moderate Nachverdichtung im ländlichen Raum zu ermöglichen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Bewohnerdichte zu steuern, wird eine höchstzulässige Zahl von max. 2 Wohnungen in Wohngebäuden im WA1 und WA2 sowie max. 3 Wohnungen im WA3 festgesetzt. Aufgrund der gewünschten verträglichen Nachverdichtung sind abweichend hiervon pro Wohngebäude einer Doppelhaushälfte bzw. auch Gebäude in einer Hausgruppe (im WA3) max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um ein gewisses Maß an städtebaulicher Ordnung und die Umsetzung der städtebaulichen Entwurfsidee zu gewährleisten, wird die Bebauung der Grundstücke über die Festsetzung von Baugrenzen beschränkt. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone um 1,50 m und durch Terrassen um 3,00 m überschritten werden, um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

Abstandsflächen, Abstandsregelung

Bezüglich der Abstandsflächen und Abstandsregelungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB gilt die Satzung der Gemeinde Maisach über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der jeweils aktuellen Fassung. Durch die Orientierung an der Satzung der Gemeinde Maisach soll die bauliche Integration des Planungsgebiets in das Ortsbild gesichert werden.

Aufgrund der der geplanten Erschließung der Grundstücke, ist in einigen Teilbereichen bei grenznahen Garagen und Carports damit zu rechnen, dass die mittlere Wandhöhe bis zu 3 m zur vorhandenen Geländeoberfläche nicht eingehalten werden kann. Nachdem die Grundstücke teilweise aufgrund des notwendigen Abstandes zum Grundwasser und der angrenzenden Erschließung angehoben werden müssen, wird das Gelände festgesetzt und ist dem entsprechen als Bezug für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsfläche anzuwenden.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (WA)

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die damit einhergehende Versiegelung zu begrenzen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO hingegen sind bis zu einer Größe von 30 m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um den Bauherren einen möglichst großen Gestaltungsspielraum einräumen zu können.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung von Stellplätzen und über Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung – SPS) in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten wird. Hierdurch soll die bauliche Integration des Planungsgebiets in das Ortsbild gesichert werden.

Auch die Satzung der Gemeinde Maisach über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) ist in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

8.5 Gestaltungsfestsetzungen (WA)

Dachformen, Dachneigungen

Die Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO orientieren sich an dem Ortsbildcharakter der Gemeinde, um einen sogenannten „Fremdkörper-Effekt“ zu vermeiden. Aus diesem Grund sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig, deren Hauptfirst mittig über die längere Seite des Gebäudes verläuft (Doppelhäuser gelten als ein Gebäude) und die Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude sind der jeweils aktuellen Fassung der Gemeindegatsung Maisach zu entnehmen.

Ebenfalls aus diesem Grund sind Dächer von Hauptgebäuden bei I + D – Erdgeschoss + ausgebauten Dachgeschoss mit einer Dachneigung von 30° - 45° und Dächer von Hauptgebäuden bei II – Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss (Dachgeschoss kein Vollgeschoss) mit einer Dachneigung von 15°-25° zu errichten.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild herzustellen, sind Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung sowie Wand- und Gesamthöhe zu versehen und bündig auszubilden.

Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Es sind nur Dachsteine(-ziegel) zulässig. Um den Ortsbildcharakter zu wahren, sind glänzende, grelle oder signalfarbene Eindeckungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen.

Um der Versiegelung der Neubebauung entgegenzuwirken ist ab 50 m² geschlossener Fassade eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Die Begrünung sorgt für einen positiven Einfluss auf das örtliche Kleinklima und fördert dabei die Artenvielfalt. Die Pflanzen binden Feinstaub aus der Luft und sind ein guter Zwischenspeicher für ablaufendes Regenwasser. Darüber hinaus wird mit einem Gründach ein kühleres und angenehmeres Klima geschaffen. Die Pflanzen in einem Gründach absorbieren Sonnenlicht und wirken wie eine natürliche Klimaanlage.

Nebengebäude mit Flachdächern (Dachneigung bis 5°) sind aus klimaschutzrechtlichen Gründen zu begrünen. Die Dachbegrünung hat eine ähnliche Wirkung wie die Fassadenbegrünung.

Nachdem insbesondere Wintergärten und Eingangsbereich in Glas einschließlich Eindeckung ausgeführt werden, sollen diese abweichend von § 5 Abs. 2 Nr. 1 der Festsetzungen nicht bzgl. der Gestaltung geregelt werden.

Einfriedungen

Bezüglich der Einfriedungen gilt wiederum die Satzung der Gemeinde Maisach in der jeweils aktuellen Fassung, um dem Ortsbild der Gemeinde zu entsprechen.

8.6 Grünordnung

Entwässerung

Im Sinne einer zeitgemäßen, nachhaltigen und klimafreundlichen Grünordnung ist sämtliches, auf den Grundstücken anfallendes unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser zu sammeln und auf den Grundstücken zu versickern (flächige Versickerung in Mulden, bewachsener Bodenfilter). Im Einzelfall (beengte Verhältnisse, kein kiesiger Untergrund) sind ausnahmsweise Rigolen zulässig. Eine Grauwassernutzung ist hiervon ausgenommen.

Öffentliche Grünflächen

Die in der Planzeichnung als öffentliche Grünflächen gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze, Beete mit Humusaufgabe) herzustellen., um die notwendige Versiegelung des Geltungsbereichs auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die Biodiversität zu maximieren.

Um eine verkehrliche Erschließung für eine mögliche Erweiterung der Bauflächen nach Westen zu ermöglichen, ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs als

„Langfristige Option für einen Ringschluss der Straße“ die Errichtung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.

Private Grundstücksflächen

Ebenfalls aus diesem Grund sind private Vorgärten zum Straßenraum hin – außer den Hauszuwegungen – als Grünflächen mit geschlossener Vegetation (z.B. Rasen, Wiesen, Stauden, Bodendecker, Gehölze, Beete mit Humusaufgabe) herzustellen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Anbetracht des voranschreitenden Klimawandels und dessen Folgen sind grundsätzlich nur standortgerechte und klimaangepasste Bäume und Sträucher zu verwenden.

Um eine angemessene Durchgrünung zu sichern, ist im WA mind. ein Großbaum (H 3xv StU 18 – 20, mindestens Wuchsklasse 2) je angefangener 200 m² unbebauter Grundstücksfläche und auf den Flächen für den Gemeinbedarf mind. ein Großbaum (H 4xv StU 20 - 25) je angefangener 200 m² unbebauter Grundstücksfläche anzupflanzen. Dasselbe gilt für die Stellplätze im WA und auf den Flächen für den Gemeinbedarf.

Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf 12 m³ Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2,5 m, Mindestdiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

Um den Bauherren eine möglichst große Gestaltungsflexibilität zu ermöglichen, können die Standorte der zu pflanzenden Bäume unter Beachtung der genannten Pflanzvorgaben um bis zu 3 m vom in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandort abweichen.

Artenliste

Für die auf Grund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Gehölzen sind die Baum- und Straucharten (keine Sorten, nur die reine Art mit Ausnahmen der genannten Sorten) sowie Pflanzgrößen der Artenliste in den Textlichen Festsetzungen bindend. Dadurch kann der Charakter der angrenzenden Gebiete aufgenommen werden. Außerdem werden so standortgerechte Bepflanzungen ermöglicht.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Um eine dauerhafte angemessene Durchgrünung zu gewährleisten, ist die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung festgesetzte Bepflanzung zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend in der auf die Bezugsfertigstellung folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Weiter müssen die gepflanzten Bäume gezielt gepflegt, gegossen und im Wuchs gefördert werden.

8.7 Erweiterter Artenschutz

Die Beleuchtung von Gehölzen, Sträuchern, Teichen, Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

8.8 Boden- und Grundwasserschutz

Bezüglich dem Boden- und Grundwasserschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind private Hof- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Durch diese Festsetzungen wird eine maximale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und somit eine Minimierung eines potentiell auftretenden Oberflächenabflusses angestrebt. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für den Gemeinbedarf.

Es wurden Sickerversuche zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht (Bericht IBQ-Nr.: 057-22 10-MalchSicker). Der anstehende Boden ist als bedingt durchlässig anzusehen und die Versickerungsanlagen sind dementsprechend zu dimensionieren.

8.9 Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern

Aufgrund der anspruchsvollen Erschließung und der unterschiedlichen Geländesituation je Grundstück, ist zur zugeordneten Erschließungsstraße eine Geländeanpassung bis zur festgesetzten Erdgeschosebene erforderlich. Durch die geplante Erschließung, welche teilweise bis zu 70 cm über bestehendem Gelände liegt, liegt die Erdgeschosebene aufgrund der Geländeneigung z. Teil bis zu 80 cm über dem vorhandenen Geländeniveau. Die Höhenlage der Straße und der geplanten Gebäude ergibt sich insbesondere aus den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung und dem relativ hoch gelegenen Grundwasserstand.

Um das Gebäude und zur Erschließung der Grundstücke sind Auffüllungen und Abgrabungen (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports, Stellplätze) zulässig.

Die Geländeoberfläche wird im gesamten Gebiet so festgesetzt, dass die Zufahrten zu den Garagen und die Hauseingänge funktionieren und an den geplanten Grundstücksgrenzen ein einheitliches Gelände entsteht. Ansonsten wären bei einem Bezug auf das Urgelände an den Grenzen Böschungen oder Stützmauern in erheblichem Ausmaß erforderlich. Zu den bestehenden Grundstücken besteht ausreichen Abstand zur festgesetzten Geländeoberfläche, so dass eine entsprechende Anpassung erfolgen kann.

Anschließend an die baulichen Maßnahmen der Gebäude und Anbauen (wie z.B. Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) ist nach max. 2,50 m das natürliche Gelände wieder maßgeblich.

Um ein attraktives Ortsbild im Baugebiet zu schaffen, sind natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen sowie ein Abstand der Stützmauer zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m einzuhalten. Zudem darf die sichtbare Höhe von Stützmauern max. 0,5 m betragen. Böschungsverhältnisse sind im Bauantrag entsprechend kenntlich zu machen bzw. nachzuweisen.

Zum Schutz von Bäumen sind Abgrabungen und Aufschüttungen im Kronenbereich von Bäumen nicht gestattet.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann das städtebauliche Planungskonzept gewahrt und ein verträgliches Landschaftsbild geschaffen werden.

8.10 Immissionsschutz

Verkehrsrgeräusche

Aufgrund der im Norden verlaufenden Bahnlinie ergibt sich innerhalb des Plangebietes folgende schalltechnische Situation:

WA-Gebiet

- In dem geplanten WA-Gebiet ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 61 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.
- Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete für WA-gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um bis zu 6 dB(A) tags und 13 dB(A) nachts überschritten.
- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tagsüber an nahezu allen Hausfassaden eingehalten, mit Ausnahme des nördlichen Baukörpers mit Überschreitungen in Höhe von bis zu 2 dB(A) an der Nordfassade. In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte nur an den Südfassaden eingehalten.

Fläche für Feuerwehr und Kindergarten

- Auf der Fläche für die Feuerwehr ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 60 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden tags eingehalten und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts) werden tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten.

- Auf der Fläche für den Kindergarten ergeben sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 57 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden tagsüber eingehalten und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Schienenverkehrsbelastung sind die unter Punkt 4.4 bzw. 9 der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Gewerbegeräusche

Die beispielhaften Berechnungen der Geräuschemissionen der Feuerwehr zeigen an der maßgebenden bestehenden und geplanten Wohnbebauung außerhalb bzw. innerhalb des Plangebietes folgende Ergebnisse:

An den der Feuerwehr zugewandten nächstgelegenen Hausfassaden im geplanten bzw. bestehenden WA-Gebiet östlich der Dorfstraße können sich Beurteilungspegel in Höhe von bis zu etwa 56 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts ergeben.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) können tags und nachts punktuell überschritten werden.

Bei einer schalltechnisch optimierten Planung der Feuerwehr können die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden.

Hinweis:

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung handelt es sich bei Feuerwehren um Anlagen für Verwaltungen, welche in WA-Gebieten gebietsverträglich sind (vgl. BVerwG Urt. v. 29.3.2022 – 4 C6/20 (OVG Münster))

Ob bezüglich der Feuerwehr eine strenge Beurteilung gemäß den Regelungen der TA Lärm oder nur eine hilfsweise Beurteilung der schalltechnischen Situation vorzunehmen ist, wäre im weiteren Verfahren gegebenenfalls von juristischer Seite zu klären.

Noteinsätze der Feuerwehr

Bei Noteinsätzen der Feuerwehr hat auch gemäß den Regelungen der TA Lärm keine strenge Beurteilung anhand der Immissionsrichtwerte zu erfolgen. Gemäß Punkt 7.1 der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist.

Schallschutzmaßnahmen

Die innerhalb des geplanten WA-Gebietes vorgesehene Wohnbebauung kann sich planerisch vor den Emissionen der Feuerwehr schützen. Hierzu wären die unter Punkt 5.4 der schalltechnischen Untersuchung genannten Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierungen / verglaste Vorbauten, etc.) zu beachten.

Im Bereich der bestehenden Wohnbebauung östlich der Dorfstraße kann planerisch nicht mit Schallschutzmaßnahmen reagiert werden, sofern eine strenge Beurteilung gemäß der TA Lärm zu erfolgen hat.

Die Festlegung von Schallschutzmaßnahmen (bei einer strengen Beurteilung gemäß TA Lärm) für die geplante Wohnbebauung kann im vorliegenden Fall erst bei Vorliegen eines konkreten Plan- und Nutzungskonzeptes erfolgen. Werden keine Maßnahmen für die geplante Wohnbebauung vorgesehen, ist bei einer strengen Beurteilung gemäß TA Lärm zwingend eine schalltechnisch optimierte Planung für die Feuerwehr vorzusehen.

Sport- und Freizeitgeräusche

Aufgrund der im Westen gelegenen Sportanlage berechnen sich in dem Bereich, der für den Kindergarten vorgesehen ist, Beurteilungspegel in Höhe von maximal 49 dB(A) tags und im Wesentlichen unter 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 / 40 dB(A) tags / nachts) werden tags und nachts eingehalten.

In dem neu geplanten WA-Gebiet kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 44 dB(A) tags und 21 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete werden tags und nachts deutlich unterschritten.

Die schalltechnische Situation stellt sich bezüglich der Sportgeräusche als unkritisch dar. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Kindertageseinrichtung

Gemäß § 22, Absatz 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Wird dennoch eine überschlägige Berechnung möglicher Schallemissionen aus dem Freibereich der geplanten Kindertageseinrichtung durchgeführt so zeigen sich folgende Ergebnisse:

Aufgrund der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Kindertageseinrichtung berechnen sich unter Berücksichtigung eines beispielhaften, typisierenden Emissionsansatzes an der östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung Beurteilungspegel in Höhe von maximal 47 dB(A) tags. Der hilfsweise anzusetzende Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für WA-Gebiete (55 dB(A) tags) wird unterschritten.

Es wird empfohlen das Gebäude für die Kindertageseinrichtung im östlichen Grundstücksbereich und die Freispielflächen für die Kinder im westlichen Grundstücksbereich vorzusehen. Somit können die Geräuschemissionen der spielenden Kinder durch das Gebäude in Bezug auf die im Osten gelegene Wohnbebauung abgeschirmt werden.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ der Gemeinde Maisach, sofern die genannten Emissionsansätze eingehalten werden und die genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend berücksichtigt werden.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer **gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020** verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Maisach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mögliche Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	10.256 m²	100,0 %
Bauflächen	7.397 m ²	72,1 %
<i>davon für das WA</i>	<i>2.981 m²</i>	<i>29,1 %</i>
<i>davon für den Gemeinbedarf</i>	<i>4.416 m²</i>	<i>43,0 %</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.165 m ²	11,4 %
Öffentliche Grünflächen	1.694 m ²	16,5 %

D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ befindet sich in westlicher Ortsrandlage der Gemarkung Malching in der Gemeinde Maisach. Das Plangebiet wird im Westen durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen begrenzt. Nördlich angrenzend befindet sich eine Versickerungsgrube zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie Bahnlinien in ca. 75 m Entfernung. Östlich des Geltungsbereichs schließt die „Dorfstraße“ sowie angrenzende Wohnbebauung an, südlich die „Sportplatzstraße“ und angrenzende Bebauung. Bei dem Planungsbereich selber handelt es sich um eine gering topographisch bewegte Fläche. Der Geltungsbereich befindet sich vollständig auf den Fl.-Nr. 455/64 und 455/65 (Gemarkung Malching, Gemeinde Maisach) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,03 ha.

Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen in der Ortschaft Malching am westlichen Ortsrand ein Wohngebiet mit sieben Parzellen für Wohnbebauung sowie zwei Gemeinbedarfsflächen für den Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerwehrrache ausgewiesen werden. Zum einen soll hierdurch dem bestehenden Mangel an Wohnraum und Kindertagesstättenplätzen der ortsansässigen Bevölkerung entgegengewirkt werden, zum anderen soll der Bedarf einer sicherheitstechnisch zeitgemäßen Feuerwehrrache gedeckt werden. Aufgrund der Zielvorstellung des Flächennutzungsplans, der Grundstücksverfügbarkeit und der städtebaulich vorteilhaften Lage erfolgt die Neuausweisung eines Wohngebiets sowie der Flächen für Gemeinbedarf auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Hinsichtlich der Einbettung in die umliegenden Strukturen wird großen Wert auf die Gestaltung des Wohngebiets gelegt, mit dem Ziel den Ortsbildcharakter möglichst beizubehalten. Darüber hinaus sollen die Planungen unter dem Leitgedanken des nachhaltigen Bauens umgesetzt werden. Die Auswirkungen des Klimawandels sowie die sparsame Nutzung der Resource Fläche sollen während des gesamten Prozesses einer besonderen Berücksichtigung unterliegen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient zudem der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich. Eine Eingrünung ist bereits teilweise im Westen des Planungsgebiets vorhanden.

Dieser Gehölzbestand wird erhalten und durch die Ausweisung weiterer Eingrünungsflächen im Bereich der Anlage für die Betreuung von Kindern, der Feuerwehrwache sowie der WA-Flächen ergänzt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt (vgl. C) 4).

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nördliche Planungsbereich bereits als Wohnbaufläche mit Lärmschutzmaßnahmen dargestellt. Bei weiten Teilen hingegen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der südliche Teil des Planungsumgriffs wird durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit einer geplanten Schule und einer Feuerwehrwache definiert. Folglich stimmt das geplante Vorhaben nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.3.3 Schutzgebiete

Der Planungsumgriff befindet sich abseits jeglicher Schutzgebiete. Es werden weder Trinkwasserschutzgebiete, noch Ökoflächenkataster, Naturschutzgebiete, Naturparks oder Nationalparks berührt. Vogelschutzgebiete, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Biotope sind ebenfalls nicht von den Planungen betroffen. Weiter bleiben etwaige Landschaftsschutzgebiete oder Biosphärenreservate unberührt.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

- Art und Menge an Strahlung: Das ermöglichte Vorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der hinzukommenden häuslichen Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit dem ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Es sind derzeit keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, die durch eine Kumulierung der Auswirkungen zu weiteren Auswirkungen führen würden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine strukturarme offene (Acker-)Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt, im Nordosten führt die „Dorfstraße“ und im Süden die „Sportplatzstraße“ in unmittelbarer Nähe am Plangebiet vorbei. Gewässer oder

Gräben sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Nördlich an den Planungsumgriff angrenzend befindet sich eine Versickerungsgrube zum Sammeln von Niederschlagswasser.

Aufgrund der Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, Wohnbebauung im Osten und Süden sowie die direkt anschließende „Dorfstraße“ und „Sportplatzstraße“ kann für die recht störepfindliche Arten Kiebitz und Feldlerche zum jetzigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass ein Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht anzunehmen ist. Hierzu erfolgte eine Bewertung durch den Landschaftsarchitekten Gustav Herzog im Mai 2023.

Wachtel und Rebhuhn sind toleranter als Kiebitz oder Feldlerche. Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist aber auch für diese Arten davon auszugehen, dass das Plangebiet keinen optimalen Lebensraum darstellt.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Baubedingt erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen. Dies kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

Anlagebedingt:

Durch die Bodenversiegelung gehen Lebensräume für Offenlandarten verloren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Ackerfläche aufgrund ihrer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweist. Des Weiteren wird im Zuge der Planung durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern der Strukturreichtum im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht.

Bewertung:

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Die Biologische Vielfalt wird durch die Grünmaßnahmen und Schaffung von Lebensräumen sogar erhöht, wodurch eine Aufwertung und somit eine positive Auswirkung auf die Biodiversität erwartet werden kann.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ folgender Bodentyp:

- Vorherrschend 64 c: Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment.

- Im südlichen Teil 73 c: Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Die Geologische Einheit bildet Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1); Die Gesteinsbeschreibung beinhaltet Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Es ist daher von einer guten Sickerneignung des Bodens auszugehen. Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden, wird aber vor jeder Baumaßnahme den Bauherren empfohlen.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Überbauung der Fläche liegt noch nicht vor.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Durch Abtragungen und Aufschüttungen sind Erdbewegungen zu erwarten. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch das neue Wohngebiet und die neuen Gemeinbedarfsflächen gegenüber der jetzigen Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Reduzierung der zulässigen Grundfläche, etc). Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Durch die Neuausweisung von ca. 1,03 ha Baufläche gehen Flächen der Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Es liegen keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche vor.

Anlagebedingt:

Als unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Ackernutzung kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu. Der Projektstandort befindet sich am westlichen Ortsrand der Siedlung Malching. Im Standortumfeld befinden sich weitere Wohnbau-, Gemeinbedarfs- und Dorfgebietsflächen. Aufgrund

mangelnder Alternativstandorte sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten zeigt die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt laut dem Bayerischen Landesamt für Umwelt außerhalb gefährdeter Hochwassergefahrenflächen, Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftlicher Vorrang- und Vorbehaltsgebiete. Auch befinden sich im Vorhabengebiet keine Gewässer. Aufgrund der ebenen Geländestruktur ist zudem nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch wildabfließendes Wasser zu rechnen. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Ausgleichsfläche für den bestehenden Bebauungsplan „Malching-West“, die als Versickerungsgrube für Niederschlagswasser genutzt wird. Die Planungen werden hierdurch jedoch nicht tangiert.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist u.a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

Anlagebedingt:

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Der Untergrund im Plangebiet weist gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aufgrund von Kiesvorkommen eine gute Durchlässigkeit auf. So kann eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im gesamten Plangebiet stattfinden. Allerdings wird mit hoch anstehenden Grundwasserverhältnissen gerechnet. Demgegenüber tragen die Festsetzungen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung aus.

Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist keine großen Höhenunterschiede auf und wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Fläche dient infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen. Die Fläche hat eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Anlagebedingt:

Die durch das Planvorhaben zulässige Flächenversiegelung trägt zu klimatischen Aufheizungseffekten bei. Diese können durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung gemindert werden. Zudem befindet sich der Standort im ländlichen Umfeld, wodurch von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist.

Bewertung:

Es ist insgesamt mit Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Emissionen gehen derzeit vor allem von der viel befahrenen Bahnstrecke, aber auch der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie von der im Osten angrenzenden „Dorfstraße“ und der südlichen „Sportplatzstraße“ aus.

Innerhalb des Planungsumgriffs sind keine Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Südlich des Geltungsbereichs befindet sich an die „Sportplatzstraße“ angrenzend das Sportgelände des SC Malching e. V.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen, die kurzzeitig die Wohn- und Erholungsfunktionen in den angrenzenden Wohngebieten beeinträchtigen können. Diese sind jedoch nur temporär.

Anlagebedingt:

Durch die Ausweisung des neuen Wohngebiets entsteht zusätzlicher Wohnraum. Dadurch wird dem bestehenden Wohnraummangel u. a. auch der ortsansässigen Bevölkerung entgegengewirkt.

Durch den geplanten Bau der Anlage für die Betreuung von Kindern wird der Mangel an Kindertagesstättenplätzen verringert.

Der geplante Bau der Feuerwehrrache ist aus sicherheitstechnischen Gründen notwendig, da die bestehende Feuerwehrrache bereits veraltet ist und somit nicht den aktuellen Standards entspricht.

Bewertung:

Hinsichtlich der Lärm-, Licht- und stofflichen Immissionen ist von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) auszugehen.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, sondern durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie dem Bau einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerwehrrache sogar eher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung hat.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Der Bereich des Bebauungsplans ist dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und der Untereinheit „Fürstfeldbrucker Hügelland“ zuzuordnen. Charakteristisch sind die flachwellige Rissmoränenlandschaft, der deutlich höhere Wald- und Grünlandanteil im Vergleich zu den westlich angrenzenden Landsberger Platten und die vorherrschende ackerbauliche Nutzung. Das Plangebiet selbst befindet sich auf einem Ackerland am westlichen Ortsrand der Ortschaft Malching. Der Geltungsbereich liegt fernab jeglicher Naturparks, Landschaftsschutzgebiete oder Biosphärenreservate.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Die externe Erschließung erfolgt von Osten über die bestehende Dorfstraße und von Süden über die bestehende Sportplatzstraße. Für die Zufahrt zu den geplanten Grundstücken des WA sowie der Freiwilligen Feuerwehr werden neue Wege und Straßen hergestellt.

Anlagebedingt:

Anlagebedingt wird das Gebiet durch die geplante Wohnbebauung überprägt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich. Die geplanten westlichen Heckenpflanzungen grenzen das Bauvorhaben optisch von der landwirtschaftlichen Fläche ab, wodurch dieses keinen negativen Einfluss auf das bestehende Landschaftsbild hat. Der Ortsbildcharakter soll aus städtebaulicher Sicht erhalten bleiben und zugleich soll

hierdurch eine zeitgemäße Anpassung an die Folgen des demographischen Wandels erfolgen.

Bewertung:

Da das Planvorhaben zur Ortsabrundung und zur Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich beiträgt, ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet oder im direkten Umfeld.

Auswirkungen und Bewertung:

Das Planvorhaben hat somit **keine Bedeutung** für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, da durch die Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen können, Fläche beansprucht wird und auch der Wasserhaushalt des Bodens gestört wird. Durch die Planung werden aber auch positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bewirkt. So tragen beispielsweise die Pflanzungen von standortgerechten, heimischen Gehölzen, die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien oder die flächensparende Bauweise durch minimierte Grundfläche zu einer Begünstigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt (Steigerung der Biodiversität), Schutzgut Fläche und Boden (Geringhaltung des Versiegelungsgrads) sowie des Schutzgutes Wassers (Verringerung des Oberflächenabflusses) bei.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt werden würde. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers blieben erhalten. Die Bebauung mit sieben

Wohngrundstücken sowie einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerweh-
wache und die damit einhergehende Versiegelung des Bodens würde jedoch unterbleiben.

Eine Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwi-
schen Bebauung und Außenbereich würde ebenfalls unterbleiben. Die geplanten Bauprojekte
würden aufgrund der bestehenden Nachfrage an Wohnraum dann vermutlich an anderer
Stelle entstehen. Je nach Standortwahl wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbe-
sondere das Landschaftsbild, vermutlich höher.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von standortgerechten, klimaangepassten Gehölzen
- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung
- Insektenschonende Außenbeleuchtung
- Nachhaltige Stellplatzregelung (je 6 Stellplätze 1 Baum)

Schutzgut Boden und Fläche

- Flächensparende Bauweise durch minimierte Grundfläche
- Private Hof- und Verkehrsflächen müssen wasserdurchlässig gestaltet werden
- Einfriedungen mit einem Abstand von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Ge-
ländeoberkante zwischen den Parzellen und am Ortsrand
- Herstellung von Versickerungs- und Pufferflächen und der damit zusammenhängenden
positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Wasser

- Private Hof- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien

Schutzgut Klima / Luft

- Intensive Durchgrünung durch Neupflanzung von standortgerechten, klimaangepassten
Gehölzen
- Flächensparende Bauweise durch minimierte Grundfläche

Schutzgut Landschaftsbild

- Ortsrandeingrünungsmaßnahmen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003), im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume sind auszugleichen.

Die vorgesehene Freiflächengestaltung – grünordnerische Festsetzungen (unter 4.1 genannt) – beinhalten vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes. Dabei werden positive Effekte für Natur und Landschaft generiert.

Berechnung Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf wird anhand der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 ermittelt. Nach Abbildung 7, Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren erfolgt eine Einordnung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) und Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, GRZ >0,35). Bei Beeinträchtigungintensität AI ist ein Kompensationsfaktor von 0,3-0,6 zu berechnen. In der Ausgleichsberechnung wird ein Mittelwert von 0,45 $((0,3+0,6) / 2)$ verwendet.

Fläche	Kompensationsfaktor	m ² Ausgleichsbedarf
10.256	0,45	4.615
Summe des Ausgleichsbedarfs in Quadratmetern		4.615

Tabelle 1: Berechnung Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen



Abbildung 8: Externe Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 364 (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung), o. M.

Für die Kompensation des Eingriffs durch die 2. Änderung des Bebauungsplans sind für den Ausgleich Flächen in Höhe von ca. 4.615 m² bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 364, Gemarkung Malching, Gemeinde Maisach.

Die Flurnummer 364, Gemarkung Malching, Gemeinde Maisach umfasst eine Fläche von insgesamt 8.980 m². Auf der Fläche befindet sich derzeit im Norden ein Wald, im Süden ein Biotop mit Feldgehölzen, und mittig ein Intensivgrünland. Die Feldgehölze und der Wald sollen erhalten bleiben. Für die Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche von ca. 6.830 m² zur Verfügung. Die Gemeinde wird die gemeindeeigenen Grundstücke für die im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahmen auf den dort benannten Flurstücken zur Verfügung stellen.

Auf dem derzeitigen Intensivgrünland werden Waldmäntel, frischer bis mäßig trockener Standorte (1.800 m²), Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (300 m²) und **artenarmes Extensivgrünland artenreiches Grünland** (4.730 m²) angelegt.

Insgesamt umfasst die Ausgleichsfläche eine Fläche von 6.830 m². Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ werden 4.615 m² vorgesehen. 1.020 m² werden für den

Ausgleichsbedarf des Schul- und Sportparks im Ortsteil Gerlinden benötigt. Die verbleibenden 1.195 m² können als Ökokontofläche für die Gemeinde Maisach angelegt werden.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten und Gebäudeanordnungen geprüft. Letztlich können bei dem vorliegenden Entwurf die geplanten Bebauungen flächensparend angeordnet und erschlossen werden.

Die unter D) 2. genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Maisach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und / oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Malching-West“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Naturräumliche Gliederung Bayerns

- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Maisach
- Regionaler Planungsverband München: Regionalplan Region München (RP 14) in der Fassung vom 01.04.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Wiesenbrüterkartierung: G. Herzog Landschaftsarchitekt BYAK, vom 08.05.2023
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Vorhaben umfasst am westlichen Ortsrand der Gemarkung Malching in der Gemeinde Maisach auf einer Fläche von ca. 1,03 ha den Bau eines neuen Wohngebiets mit sieben Parzellen sowie die Errichtung einer Anlage für die Betreuung von Kindern und einer Feuerwehrröhre. Zum einen wird dadurch dem Mangel an bestehenden Wohnraum- und Kindertagesstättenplatz entgegengewirkt, zum anderen eine sicherheitstechnisch notwendige und zeitgemäße Feuerwehrröhre zum Schutz der Bevölkerung gesichert. Der Ortsbildcharakter soll während der gesamten Umsetzung bewahrt bleiben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans dient zudem der Ortsabrundung mit Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für das Schutzgut Boden Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten sind, für die anderen Schutzgüter jedoch lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt extern auf einer Teilfläche der Flurnummer 364.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Geringe Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit
Fläche	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen