

Gemeinde

# Langenpreising

Lkr. Erding

Bebauungsplan

Nr. 38

Gewerbegebiet Hinterholzhausen

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Undeutsch/Kastrup

QS: Kastrup/ Martin

Aktenzeichen

LAP 2-22

Plandatum

28.02.2023 (Vorentwurf)



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
2.1	Inhalt und Ziel der Planung .....	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	4
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) .....	7
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt</b> .....	<b>7</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) .....	8
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung .....	8
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken .....	8
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	8
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	8
<b>4.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>9</b>
4.1	Schutzgut Boden .....	9
4.2	Schutzgut Fläche .....	11
4.3	Schutzgut Wasser .....	12
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel .....	14
4.5	Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt .....	15
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	17
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) .....	18
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
4.9	Wechselwirkungen .....	20
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> .....	<b>21</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	21
6.2	Ausgleich .....	21
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes .....	22
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>22</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)</b> .....	<b>23</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>24</b>

## 1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Hinterholzhausen“ ist es, die Erweiterung eines vor Ort ansässigen Handwerksbetriebs (Glaserei), dessen Betriebsgelände derzeit mitten im Ort liegt, zu ermöglichen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.840 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 2.207 m<sup>2</sup> auf die Bauflächen, 607 m<sup>2</sup> auf private Grünflächen und 26 m<sup>2</sup> auf Wasserflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotop, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben. Folgende Bedeutungen und Erheblichkeiten der Auswirkungen durch das Vorhaben wurden ermittelt:

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel	mittel bis hoch
Fläche	mittel	hoch
Wasser	hoch	mittel bis hoch
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	mittel	gering bis mittel
Arten, Biotop und biologische Vielfalt	mittel	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	mittel	gering
Mensch	gering bis mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	keine

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, zu deren Kompensation auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Für deren Umsetzung stehen Teilflächen der Fl.Nrn. 4644/2 und 4674 zur Verfügung.

## 2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

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

Somit kommt die Gemeinde nun zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprü-

fung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmetho- den. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungs- prozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

## 2.1 Inhalt und Ziel der Planung

Wie in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan erläutert, ist es Ziel der Gemeinde Langenpreising im Teilort Hinterholzhausen Gewerbeflächen zu schaf- fen, um einen ortsansässigen Handwerksbetrieb (Glaseri) in Bestand und Entwick- lung zu unterstützen. Das Betriebsgelände liegt derzeit mitten im Ort. Da am aktuellen Standort keine Erweiterung möglich ist, soll durch den Bebauungsplan nun eine Ver- lagerung an den Ortsrand erfolgen.

Parallel dazu wird die 19. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

Die neuen Flächen befinden sich am östlichen Ortsrand auf den Flurnummern 4644/2 und 4674 TF, beide Gemarkung Langenpreising, und umfassen eine Größe von 2.840 m<sup>2</sup>. Das Gebiet ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das Gelände steigt von ca. 444 m ü. NHN im Bereich des Hinterholz- hausener Grabens auf 447,5 m ü. NHN im Norden. Die Erschließung ist von Osten über die gemeindliche Straße gesichert. Bisher wird das Plangebiet als Mähwiese genutzt. Das dort noch befindliche Nebengebäude wird zu Gunsten des Neubaus ab- gebrochen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, Nebenanla- gen, Verkehrsflächen und Grünordnung sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichs- maßnahmen.

Zur Vermeidung des Eingriffs werden die Ufergehölze im Bereich des Hinterholz- hausener Grabens erhalten. Zur Minimierung werden die geplanten Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Der Ausgleich wird in Form einer extensiven Wiese im Süden des Geltungsbereichs auf den FINrn. 4644/2 und 4674 erbracht, die sich im Eigentum der Bauherr:innen befinden.

## 2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

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

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fach- gesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planun- gen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Arten- schutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung einer intensiv genutzten, artenar- men Fläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
		und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse, lediglich Vorkommen weit verbreiteter Arten (Kulturfolger) -> Lösung von Konflikten durch Baufelddräumung und Rodungen außerhalb sensibler Lebensphasen, wie Fortpflanzung und Winterruhe, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.3 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrün (nur Regionalplan München und Ingolstadt)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Altlasten	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
sind		
Erholung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“
Artenschutzkartierung	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.5 „Arten und Biotope, biologische Vielfalt“
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Ökoflächen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Berücksichtigung:</b> siehe unter Punkt 4.8 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“

### 2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	bisher unversiegelte Fläche wird durch Gewerbeflächen relativ stark versiegelt
Fläche	<input checked="" type="checkbox"/>	Ortsrandlage, kein bestehendes Baurecht
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Plangebiet berührt wassersensiblen Bereich und grenzt an Hinterholzhausener Graben mit errechnetem Überschwemmungsgebiet
Luft und Klima	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage am Hangfuß, Versiegelung klimatisch wirksamer Grünflächen
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input checked="" type="checkbox"/>	Funde der Artenschutzkartierung in der näheren Umgebung
Orts- und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage am Ortsrand
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	gewerbliche Emissionen, Erholung
Kultur- und Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	Sicht auf die denkmalgeschützte Kirche des Ortsteils

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

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet

sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Zwar ist zumindest kurz- und mittelfristig das Vorhaben, das realisiert werden soll, bekannt, der Bebauungsplan schafft jedoch Baurecht nicht nur für speziell dieses Vorhaben.

Daher werden regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Der Prüfung liegt eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Zum aktuell geplanten Vorhaben sind Angaben zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und zu eingesetzten Stoffen und Techniken möglich. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

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

Durch den Betrieb der Glaserei wirken, im Rahmen der Tätigkeiten vor Ort sowie des Warentransports durch LKW, Lärmemissionen auf die angrenzende Bebauung ein.

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

Es fallen für eine gewerbliche Nutzung übliche Abfälle an. Das sind Hausmüll von den Beschäftigten, Verpackungsmaterial und diverse Stoffe aus den Betriebsprozessen. Im Falle der Glaserei fällt als Abfall im Wesentlichen Glas an. Dieses wird durch ein privates Unternehmen entsorgt.

### **3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Es kommen am Standort die für eine Glaserei üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz.

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

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

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

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

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

Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

##### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Es wird das gesamte Plangebiet untersucht.

#### **4.1 Schutzgut Boden**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

##### **Beschreibung:**

Im Plangebiet kommt gemäß Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas im Maßstab 1:25.000 überwiegend Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor. Es handelt sich um den Bodentyp 76b, der gemäß standortkundlicher Bodenkarte durch eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit gekennzeichnet ist. Sorptionskapazität und Filtervermögen sind stark vom Grundwasserstand abhängig. Auf Grund des Bodentyps ist von einem eher hohen Grundwasserstand auszugehen.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Altlasten vor.

Gemäß Bodenschätzungskarte des BayernAtlas Plus wird das Plangebiet überwiegend als Grünlandfläche definiert, mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Bodenstufe II), guten Wasserverhältnissen (Wasserstufe 2) und einer Bonität von 57 (Ackerzahl und Grünlandzahl). Die Durchschnittswerte für den Landkreis Erding liegen bei 56 (Ackerzahl) und 46 (Grünlandzahl).

Im Bereich der bestehenden Garage und des ehemaligen, inzwischen verlegten, Feldwegs ist von einem verdichteten Boden auszugehen. Der übrige Bereich wird als

Mähwiese sporadisch mit schweren Maschinen befahren und gelegentlich für die Lagerung von Holzstämmen genutzt. Dort ist der Boden anthropogen überprägt und teilweise verdichtet. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt.

Unmittelbar am Hinterholzhausener Graben ist von einem eher naturnahen Bodenaufbau auszugehen. Jedoch liegen auch dort Störungen durch Einträge von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln vor.



Abb. 1 Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet; Quelle: PV; aufgenommen am 30.06.2020

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

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Realisierung des Vorhabens kommt es anlagebedingt (Anlage des Gebäudes, Zufahrten) zu einer überwiegend flächenhaften Versiegelung von Boden. Dort darf bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 (80 % des Grundstücks) versiegelt werden. In den neu überbauten Bereichen gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze sowie durch Baumpflanzungen minimiert. Die verbleibenden Verluste werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

Bau- und betriebsbedingt kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz, so dass von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden nicht auszugehen ist.

### **Bewertung:**

Es handelt sich überwiegend um einen anthropogen durch landwirtschaftliche Nutzung überprägten, aber nur teilweise verdichteten Boden. Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Bonität eine hohe Bedeutung. Insgesamt ergibt sich eine *mittlere Bedeutung* für das Schutzgut Boden.

Für das Plangebiet liegen nur wenig Erkenntnisse zu den Bodenbedingungen vor. Insgesamt ergeben sich durch die hohe geplante Versiegelung negative Auswirkungen *mittlerer bis hoher Erheblichkeit*.

## 4.2 Schutzgut Fläche

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

### **Beschreibung:**

Hinterholzhausen hat den typischen Siedlungscharakter eines langgestreckten Straßendorfs. Es besteht überwiegend aus einer Bauzeile nördlich und südlich der Straße.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand und gliedert sich an bestehende landwirtschaftliche Bebauung bzw. Wohnbebauung an.

Im Norden und Osten grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Hinterholzhausener Graben mit einzelnen Begleitgehölzen. Im Westen schließt sich bestehende landwirtschaftliche Bebauung bzw. Wohnbebauung an.

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

Das geplante Gebäude wird vor dem Hintergrund des langgestreckten Straßendorfes nicht als spornartige bzw. bandartige Entwicklung betrachtet bzw. diese wird in diesem Fall als ortstypisch bewertet. Anlagebedingt wird die Zerschneidung der Landschaft nicht verstärkt. Es findet eine Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges statt.

Es wird Baurecht für ein etwa 36 m langes Betriebsgebäude geschaffen. Im Plangebiet wird eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 (80% Versiegelung) zugelassen.

Das Plangebiet wird von Osten über eine derzeit nicht befestigte Gemeindestraße verkehrlich erschlossen. Die technische Erschließung (Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt von Westen über Privatflächen.

Da der Betrieb mit Sattelzügen angefahren werden muss und diese eine Wendemöglichkeit benötigen, ist eine Umfahrung des geplanten Gebäudes vorgesehen. Notwendig sind eine ca. 320 m lange Erschließungsstraße von der Hauptstraße aus sowie weitere ca. 120 m Gebäudeumfahrung. Diese bestehen bereits. Von einer Asphaltierung der Zufahrt muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgegangen werden, da der Weg auch von schwerem landwirtschaftlichen Gerät befahren wird. Ob dies dauerhaft so bleiben wird, ist jedoch offen.

Während der Bauphase kann es durch die Baustelleneinrichtung (Bauzäune) zu Zerschneidungen kommen. Außerdem kann es temporär zu einer höheren Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtung oder Materiallagerung kommen.

### **Bewertung:**

Auf Grund der Größe der für das Vorhaben benötigten Flächen ist dieses von *mittlerer Bedeutung* für das Schutzgut „Fläche“.

Eine Landschaftszerschneidung findet nicht statt. Insgesamt ergeben sich durch die hohe geplante Versiegelung für Gebäude, Stellplätze und Zufahrten jedoch negative Auswirkungen *hoher Erheblichkeit*.

### 4.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

#### **Beschreibung:**

Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Hinterholzhausener Graben, ein Gewässer dritter Ordnung. Der Bach entspringt rund 1,5 km weiter nordöstlich in der Nähe von Laufenu. Er fließt teilweise verrohrt durch den Ortsteil, wird rund 1,5 km weiter westlich zum Hofer Bach, der bei Wartenberg in den Strogen mündet (vgl. Abb. 3). Da Hinterholzhausen kein Abwasserkanalnetz hat, wird das Schmutzwasser in Sickerschächten gesammelt.

Im Jahr 2011 hat die SKI GmbH & Co KG anhand eines 2-dimensionalen hydraulischen Modells die Überschwemmungsflächen eines 100jährigen Hochwassers errechnet. Die Überschwemmungsflächen umfassen große Teile von Hinterholzhausen, erstrecken sich jedoch auf Grund der Topographie eher im südlichen Bereich des Ortsteils. Im Plangebiet ist nur ein kleiner Teil entlang des Gewässerufers betroffen. Anschließend steigt das Gelände nach Norden an und das geplante Betriebsgebäude liegt deutlich außerhalb der Flächen.

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet im Umgriff eines wassersensiblen Bereichs (vgl. Abb. 2). Dieser ist durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Fließgewässer, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.



Abb. 2 Wassersensibler Bereich in Hinterholzhausen; Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 27.12.2022

Auf Grund des Bodentyps (Gleye) ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen. Im Plangebiet ist zudem aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Lage am Hang bzw. Hangfuß mit Schicht- und Hangwasser und mit wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) zu rechnen.

Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß BayernAtlas nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Hinterholzhausener Bachs durch die neue Bebauung auszuschließen, ist ein Uferbereich von 5 Meter zum Gewässer möglichst von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Jedoch verläuft im 5-Meter-Bereich partiell bereits ein Feldweg, der stärker befestigt werden soll.

Das Stau- und Schichtwasser erfordert besondere bauliche Maßnahmen an dem geplanten Gebäude. Unterirdische Bauteile sind entsprechend abzudichten und zu gründen. Das geplante Betriebsgebäude soll nicht unterkellert werden. Erforderliche baubedingte Bauwasserhaltungen, mit dem Zweck der Trockenlegung von Baugruben, stellen eine Benutzung des Grundwassers dar, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Bauwasserhaltungen müssen stets so erfolgen, dass das Grundwasser oder das Fließgewässer, in das eingeleitet werden soll, nicht verunreinigt oder anderweitig erheblich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass sich die Problematik andernorts nicht verschärft, z.B. indem die austretenden Schichtwasserquellen durch Bautätigkeit in tieferen Schichten unterhalb des geplanten Baugebietes anfallen, negative Auswirkungen auf andere Quellbereiche entstehen oder der Abfluss von Niederschlagswasser an der Oberfläche zum Schaden Dritter verändert wird. Hierzu ist entweder sicherzustellen, dass Kapazitäten des Hinterholzhausener Grabens nicht erschöpft sind, der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist oder ausreichend Fläche für die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers zur Verfügung gestellt wird. In problematischen Fällen ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten.

Durch die geplante Bebauung kommt es anlage- und betriebsbedingt zu einer geringfügigen Absenkung der Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus kommt zu einem stärkeren Oberflächenabfluss.

Betriebsbedingt sind keine Stoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten. Es wird nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen.

Das auf den bebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vollständig vor Ort versickert oder zeitverzögert in den Hinterholzhausener Graben eingeleitet werden. Auf Grund des wahrscheinlich hohen Grundwasserstands und der wahrscheinlich vorhandenen Stau-/ Schichtwasserverhältnisse kommt vermutlich nur eine Muldenversickerung in Frage. Die Mulde könnte mit Überlauf in den Hinterholzhausener Graben errichtet werden. Das Wasserwirtschaftsamt wird um Stellungnahme gebeten.

Bei den Stellplätzen im Plangebiet sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Darüber hinaus verlangsamen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen den Abfluss des Niederschlagswassers und fördern die Versickerung bzw. Verdunstung.

### Bewertung:

Am Hinterholzhausener Graben liegt ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet und das gesamte Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Es ist mit Stau-/ Schichtwasser, wild abfließendem Oberflächenwasser und vermutlich mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Insgesamt besteht eine *hohe Bedeutung* in Bezug auf das Schutzgut „Wasser“.

Die geplanten Pflanzmaßnahmen, die versickerungsfähigen Beläge wirken sich positiv aus. Abhängig von dem Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist mit negativen Auswirkungen *mittlerer bis hoher Erheblichkeit* zu rechnen.

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

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkten Veränderungen des Klimas, z.B. durch Treibhausgasemissionen oder Veränderungen des Kleinklimas am Standort.

### Beschreibung:

Der Ortsteil Hinterholzhausen hat eine Tallage. Die durch den Ort verlaufende Straße liegt überwiegend auf einer Höhe von 444 m ü. NHN. Nach Norden und Süden steigt das Gelände weiträumig bis auf über 500 m ü. NHN an.



Abb. 3 Topographie der Umgebung von Hinterholzhausen mit Lage des Plangebietes (rot umrandet); Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand: 27.12.2022

Das Tal fungiert als Kaltabflussbahn. Aus den in der Umgebung befindlichen Wäldern strömt frische Kaltluft über das Tal in Richtung Langenpreising. Der Luftabfluss wird jedoch immer wieder durch bereits bestehende Bebauung gebremst.

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

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen. Umgekehrt haben die vorhandenen Grün-

und Freiflächen eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Sie fungieren als Flächen für die Kaltluftproduktion und sorgen für klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen und kühlerem Umland.

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

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz von Baumaschinen zu temporärer Luftbelastung kommen. Es kann auch zu erhöhter Staubbelastung durch Abtrag des Oberbodens und den Abriss des bestehenden Nebengebäudes kommen.

Durch den (geringfügigen) Verlust von Grünland geht anlage- und betriebsbedingt dessen klimaregulierende Wirkung als Kaltluft- und Frischluftentstehungsfläche sowie als Treibhausgassenke verloren.

Die geplante Bebauung stellt eine Barriere für Kaltluftströme dar und mindert durch Versiegelung deren Qualität. Bebaute Flächen erhitzen sich bei Sonneneinstrahlung stark, wodurch sie den bioklimatischen Ausgleich einschränken und das Mikroklima verändern. Die aufwändige Erschließung ist nicht klimafreundlich.

Bestehende Gehölze werden erhalten. Zur Minimierung des Eingriffs werden neue Bäume und Sträucher gepflanzt. Diese Pflanzmaßnahmen wirken sich anlage- und betriebsbedingt aufgrund schallabsorbierender und luftreinigender Eigenschaften positiv bzgl. Immissionsschutz und Luftregeneration aus.

#### **Bewertung:**

Das Gebiet wird derzeit als Grünland genutzt und ist von *mittlerer Bedeutung* für das Schutzgut „Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung“.

Alle Gehölze werden erhalten und neue gepflanzt. Insgesamt ist mit negativen Auswirkungen *geringer bis mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut zu rechnen.

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

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

#### **Beschreibung:**

Kartierte Biotope oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung.

Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Teilweise verlief mitten durch das Gebiet bis vor kurzem ein geschotterter Feldweg, der für den Bau der neuen Gewerbehalle nach Norden verlegt wurde. Im Süden verläuft weiterhin ein zweiter, leicht geschotterter Wiesenfeldweg. Im Westen besteht ein Nebengebäude, das abgerissen werden soll (vgl. Abb. 4). Im Süden am Bachlauf stehen einzelne Gehölze.

Das Vorkommen seltener Arten ist aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Gebietes unwahrscheinlich. Die Gehölze werden vermutlich lediglich von ubiquitären, weit verbreiteten Arten als Lebensraum genutzt. Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Aufgrund der bestehenden Lebensraumausstattung und der Siedlungsnähe ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.



Abb. 4 Blick vom Süden des Plangebietes nach Nordosten auf die abzureißende Garage und den leicht geschotterten Wiesenfeldweg; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 06.06.2020

Die Artenschutzkartierung im Fin-Web listet für den Ortsteil Hinterholzhausen und die nähere Umgebung die Sichtung des Neuntöters (im Jahr 2007), des Großen Mausohrs (1991, 2013, 2014), einer Langohrfledermaus (2014) und verschiedener Schmetterlinge und Laubheuschrecken (1986) auf. Weitere Informationen zum Artenschutz finden sich in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan.

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

Die vorhandenen Gehölzbestände werden erhalten. Der Bachlauf mit seinen Ufern wird nicht verändert und, wo möglich, ein Abstand von 5 Metern zum Bachlauf gehalten. Im Bebauungsplan wird dort eine Grünfläche festgesetzt.

Während der Bauzeit muss der Hinterholzhausener Graben, einschließlich seiner angrenzenden 5-Meter-Zone durch einen Bauschutzzaun geschützt werden. Baumaschinen dürfen in den Bereich nicht einfahren und er darf nicht als Lagerplatz verwendet werden, da dies den Boden dauerhaft verdichtet und Lebensraum zerstört oder stark beeinträchtigt.

Baubedingt können vorhandene Tiere durch visuelle, akustische und olfaktorische Reize (Erschütterung, Staub, Licht etc.) gestört werden. Es kann zur Beunruhigung und Vergrämung von Tieren kommen. Anlagebedingt geht durch Versiegelung Lebensraum verloren. Betriebsbedingt kann, z.B. durch eine Beleuchtung in der Dämmerung, weitere Vergrämung ausgelöst werden.

Der Abbruch der Garage darf nicht während der Brutzeit, in den Monaten März bis September, stattfinden. Die Garage ist vor Abriss auf Gebäudebrüter oder Fledermäuse (auch Winterquartier möglich) zu prüfen. Sollten Tiere gefunden werden, sind – in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Umsiedelung der Tiere durch eine Fachkraft, Anbringen von Nistkästen).

#### **Bewertung:**

Trotz seiner geringen Naturnähe weist das Plangebiet Potential als Lebensraum für Vögel, Gebäudebrüter und Fledermäuse auf. Es ergibt sich eine *mittlere Bedeutung* für das Schutzgut „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“.

Auf das Vorkommen geschützter Tierarten muss geachtet und ggf. Maßnahmen ergriffen werden. Dies gilt insbesondere, wenn Gehölze gerodet oder Gebäude abgebrochen werden. Unter Beachtung der Bauzeitenregelung, d.h. einer Baufeldräumung

außerhalb der Brut- und Quartierszeit, werden die Auswirkungen minimiert und es ist nur mit negativen Auswirkungen *geringer bis mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut zu rechnen.

#### 4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

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

##### **Beschreibung:**

Das Plangebiet liegt gemäß dem Bundesamt für Naturschutz im Bereich des Landschaftssteckbriefes 6001 „Rottal und Hügelland um Taufkirchen“. Dieser beschreibt das Plangebiet und die weitere Umgebung als strukturreiche Kulturlandschaft.

Charakteristisch sind ein engmaschiges dichtes Talnetz mit asymmetrischen Talquerschnitten sowie die Streusiedlungskultur. Die flachen südlich exponierten Hänge sind mit Löss und Lösslehm bedeckt und werden bis weit in die Talbereiche ackerbaulich genutzt. Die Wälder der steileren Hänge und Kuppen werden von Fichten dominiert. Im mittleren Teil der Landschaft ist der Grünlandanteil relativ hoch. Insgesamt ist das Relief bewegt und das Nutzungsmuster kleinräumig. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist vorherrschend. Relevante Lebensräume sind die naturnahen Bachabschnitte und Feuchtgrünland mit Streuwiesen und Flachmooren, Großseggenrieden und Erlengehölzen, daneben Sickerquellen und Magerrasen.

Das Gelände im Geltungsbereich steigt von ca. 444 m ü. NHN im Süden am Bachlauf auf 447,5 m ü. NHN an der nördlichen Gebietsgrenze an. Am Bach befinden sich einzelne Bäume als strukturgebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild.



Abb. 5 Blick von Süden nach Nordosten auf das Plangebiet und die Gehölze beidseits des Bachlaufs, mitte-links die Linde, rechts der im weiteren Verlauf gehölzlose Bach; Quelle: Planungsverband; Aufgenommen am 30.06.2020

Die intensive Nutzung als Grünland im Bereich des Hinterholzhausener Grabens sind charakteristisch für die Landschaft. Der Graben mit seinen uferbegleitenden Gehölzstrukturen prägt das Erscheinungsbild des Landschaftsausschnittes und ist als Landschaftselement von hoher Bedeutung.

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

Der kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsraum bleibt in seiner Strukturvielfalt erhalten. Wichtige Teile wie Streuwiesen, Hutungen, kleinparzellierten Mooslandschaften mit Entwässerungsgräben, Streifengehölze, Birkenbestände und ehemalige Torfstichen, von Offenlandauen in den Hügelländern, typische Wald-Offenland-Verteilungsmuster etc. sind nicht betroffen.

Auch bedeutsame Wege für die Erholungsnutzung sind nicht betroffen.

Der Hinterholzhausener Graben mit angrenzenden Gehölzstrukturen wird erhalten. Der Bach selbst bleibt vom Vorhaben unbeeinträchtigt. Eingriffe ergeben sich lediglich auf strukturarmen, vorbelasteten Flächen.

Durch den Erhalt landschaftsbild-/ortsbildprägender Gehölze, weitere Baumpflanzungen am Bach sowie die geplante Ortsrandeingrünung nördlich des Bauvorhabens wird langfristig ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft entstehen. Durch die Höhenbeschränkung für die Gebäude und deren hangparallel traufständige Ausrichtung wird eine reliefangepasste Bebauung erreicht, die die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erleichtert. Auch werden empfindliche Flächen, wie bachnahe Bereiche, Kuppen oder Waldränder, von Bebauung freigehalten.

### **Bewertung:**

Unter Berücksichtigung der Lage außerhalb von empfindlichen Flächen und der teilweise vorhandenen Gehölzstrukturen bzw. des Bachlaufs ergibt sich insgesamt eine *mittlere Bedeutung* für das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“.

Wenn die Gehölze erhalten bleiben, ist nur mit erheblichen negativen Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* zu rechnen.

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

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

### **Beschreibung:**

**Erholung:** Das geplante Baugebiet ist strukturarm, abgesehen vom Bachlauf mit einzelnen Gehölzen. Insgesamt wird der Raum um Hinterholzhausen im Landschaftsentwicklungskonzept der Region München als „Nah- und Wochenenderholungsgebiet mit hervorragender Bedeutung“ eingestuft. Eine Radverbindung des Radwegekonzeptes des Landkreises Erding führt durch Hinterholzhausen. Auf Grund der landschaftlichen Vielfalt nimmt der Raum insgesamt eine hohe Bedeutung für die wohnortnahe Feierabend- und Wochenenderholung sowohl für Spaziergänger als auch für Radfahrer ein.

**Immissionsschutz:** Im Umfeld des Plangebiets sind keine Lärmemitteln vorhanden. Auch Geruchsmissionen durch die Rinderhaltung in einem in rd. 100 m Entfernung liegenden Stallgebäude können weitgehend ausgeschlossen werden. Wohl können von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken. Dies ist im Fall des Gewerbegebiets jedoch unerheblich.

**Luftreinhaltung:** Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in freier Landschaft.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

**Erholung:** Der im Plangebiet vorhandene Bachlauf mit einzelnen Gehölzen wird erhalten. Die zukünftig bebauten Flächen haben keinen Erholungswert. Anlagebedingt findet keine Zerschneidung von Wegen oder Beeinträchtigung von Erholungsflächen statt.

**Immissionsschutz:** Vom Baugebiet gehen aufgrund der geplanten Nutzung durch eine Glaserei keine störenden Lärm-, Geruchs- oder Staubimmissionen aus. Hinsichtlich Lieferverkehr wird nur eine Lkw-An-/ Abfahrt pro Tag erwartet. Zudem besitzt die westlich angrenzende gemischte Bebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen (Dorfgebiet) einen gegenüber einer reinen Wohnnutzung verminderten Schutzanspruch.

**Luftreinhaltung:** Es wird ein erhöhter Verkehr generiert. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch aber nur geringfügig erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich aufgrund der günstigen Lage nicht.

Baubedingt ergibt sich eine temporäre Staub- und Lärmbelastung durch die Bauarbeiten. Betriebsbedingt sind weder Luftschadstoffe, noch Lärm durch Produktionsprozesse, Anlieferung und sonstigen Verkehr zu erwarten.

**Bewertung:**

Obwohl der Raum insgesamt auf Grund seiner landschaftlichen Vielfalt eine hohe Bedeutung hat, ist das Plangebiet selbst relativ strukturarm. Es hat daher nur eine *geringe bis mittlere Bedeutung* für das Schutzgut „Mensch“

Der Zugang über den Feldweg in die freie Landschaft wird erhalten. Störende Immissionen entstehen durch das neue Gewerbe nicht. Es ergeben sich nur negative Auswirkungen *geringer Erheblichkeit*.

**4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

**Beschreibung:**

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

Circa 200 m westlich des Geltungsbereiches liegt das Baudenkmal mit der Nummer D-1-77-126-5 gemäß Denkmalliste. Es handelt sich dabei um die Kath. Filialkirche Kreuzerhöhung.

**Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:**

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

Die Kath. Filialkirche Kreuzerhöhung entfaltet ihre Wirkung hauptsächlich bei der westlichen Ortseinfahrt. Im Osten und Süden ist sie von Bebauung umstellt und daher nicht weithin sichtbar. Blickbeziehungen zwischen dem Plangebiet und dem Baudenkmal bestehen nicht bzw. allenfalls zum Kirchturm. Die Kirche wird aufgrund der

räumlichen Entfernung durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauhöhenbeschränkenden Festsetzungen bewirken zudem, dass Neubauten im Plangebiet die Sichtbarkeit der Kirche von Osten her nicht einschränken.



Abb. 6 Blick auf Hinterholzhausen von Südosten. Die katholische Filialkirche Kreuzerhöhung in der Ortsmitte ist im linken Bildteil erkennbar.



Abb. 7 Blick auf die kath. Filialkirche Kreuzerhöhung von der westlichen Ortseinfahrt

### **Bewertung:**

Das Plangebiet hat nur eine *geringe Bedeutung* für das Schutzgut „Kultur und Sachgüter“. Es sind *keine* erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

## **4.9 Wechselwirkungen**

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

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

Durch das Vorhaben sind insbesondere nachteilige, sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Wasser“ und „Arten, Biotope und biologische Vielfalt“ zu erwarten. Durch die geplante Versiegelung ergibt sich eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses, eine Reduzierung der Versickerung und damit auch eine Reduzierung des pflanzenverfügbaren Was-

sers. Dies wiederum kann eine nachträgliche Schädigung erhaltenswerter Gehölzbestände im Plangebiet und der näheren Umgebung bewirken. Dem wird jedoch entgegengewirkt, indem das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser teilweise vor Ort versickert wird.

## 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Gewerbehalle geschaffen werden. Die Glaserei könnte ihre Betriebserweiterung nicht bzw. nicht an diesem Standort umsetzen. Ggf. können die Arbeitsplätze nicht so gut gesichert und keine neuen geschaffen werden.

Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich als Grünland/ Mähwiese genutzt werden. Die prognostizierten Eingriffe auf die Schutzgüter würden nicht erfolgen. Es müsste kein Ausgleich erbracht werden.

## 6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringert:

- Gehölzrodungen sowie Abbruch der Garage außerhalb der Brutzeit
- Vermeidung der Bebauung naturnaher Gewässerufer und Erhalt der Ufergehölze am Hinterholzhausener Graben
- Freihalten des 5-m-Abstands zum Gewässer von hochbaulichen Anlagen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. 10 cm Bodenabstände bei Zäunen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassadenbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes bei fensterlosen Fassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche
- Flachdächer sind als extensive Gründächer auszubilden
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

### 6.2 Ausgleich

Die Berechnung des Ausgleichs und die Beschreibung der Maßnahmen findet sich in der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan.

### **6.3 Maßnahmen des Artenschutzes**

Vorgaben und Erläuterungen zum Artenschutz finden sich im Bebauungsplan unter B15 der Hinweise und unter Ziffer 4.7 der Begründung.

## **7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Der gegenständliche Standort des Gewerbegebiets begründet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnanwesen des Bauherrn. Alternative Standorte, die dieser Anforderung gerecht werden, gibt es nicht. Entfernt liegende Standorte, auch außerhalb von Hinterholzhausen, kamen als Alternativen nicht in Betracht und wurden nicht untersucht.

Hinsichtlich der Lage und Größe des Bauraums besteht aufgrund der betrieblichen Anforderungen nur wenig Spielraum. Alternative städtebauliche Konzepte wurden daher nicht entwickelt.

In Bezug auf die Ausgleichsflächen wurde auch ein anderer gleichfalls geeigneter Standort in Betracht bezogen. In Abstimmung mit dem Eigentümer, der die Pflege der Ausgleichsfläche am gegenständlichen Standort leichter sicherstellen kann, wurde der Alternativstandort jedoch verworfen.

## **8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie durch eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da sich aufgrund keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- BayernAtlas Plus
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding
- Landschaftssteckbrief des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Langenpreising
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Darüber hinaus wurde folgendes Gutachten der Planung zugrunde gelegt:

- Gutachten Hochwasserschutz Hinterholzhausen  
in der Fassung vom Februar 2011, SKI GmbH + Co. KG

### **Kenntnislücken**

Da es sich um eine projektbezogene Angebotsplanung, aber keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein auf bestehende und mit hinreichender Sicherheit mittelfristig entstehende bauliche Anlagen und nicht bezogen auf spezifische, zukünftige Bauvorhaben dargestellt werden.

Beim Thema Wasser sind insbesondere noch Fragestellungen zur Niederschlagswasserbeseitigung/ Versickerung zu klären. Das Wasserwirtschaftsamt wird um Stellungnahme gebeten.

## **9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Fläche für Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Eigentum des Besitzers und Betreibers der Glaserei.

Die Ausgleichsfläche wird dinglich gesichert und im Ökoflächenkataster gemeldet.

i.A. Kathrin Undeutsch / Birgit Kastrup

München, den 28.02.2023

## 10. Quellenverzeichnis

BayLfU (2022): Bayerisches Landesamt für Umwelt: **BayernAtlas**, [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Stand/ abgefragt: 27.12.2022

BayLfU (2022) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (**FIN-Web**), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand/ abgefragt: 27.12.2022

BayLfU (2022) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Umwelatlas Bayern**, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand/ abgefragt: 27.12.2022

Bayerisches Geologisches Landesamt (1986): **Standortkundliche Bodenkarte von Bayern 1 : 50.000**, München

BayStMLU (2021) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Leitfaden „**Bauen im Einklang mit Natur und Natur**“, Fassung vom Dezember 2021

BayStMWi (2020) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: **Landesentwicklungsprogramm**, zuletzt geändert am 01.01.2020

BayStUGV (2007) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: „**Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung**“, Fassung vom Februar 2007

BfN (2022) Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbrief 6001 „Rottal und Hügelland um Taufkirchen“**: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/rottal-und-huegelland-um-taufkirchen>

SKI GmbH & Co KG: **Hochwasserschutz Hinterholzhausen**, Fassung vom 23.02.2011

Gemeinde Langenpreising (1996): **Flächennutzungsplan**, Planstand Juni 1996, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen

Regierung von Oberbayern (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

Regionaler Planungsverband Region München (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

### **Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen:**

BRD (2020): **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) geändert worden ist

BRD (2017): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2017): **Bundeswaldgesetz** (Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist

BRD (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**) vom 24. Juli 2002 (GMBI 2002 S. 511 – 605)

BRD (2020): **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

BRD (2020): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2016): **Bayerische Natura 2000-Verordnung** (Bay-Nat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch Verordnung vom 19. Februar 2016 (AllMBl. S. 258) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Waldgesetz** (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 Abs. 18 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist