

# GEMEINDE HAIMHAUSEN

---

## BEBAUUNGSPLAN BAUGEBIET „SCHRAMMERWEG“

Flurstücke 229 (TF), 231, 231/155, 232 (TF), 232/1, 235, 244, 245, 246, 248 (TF), 274 (TF), 284 (TF), 284/2 (TF) und 286 (TF), Gemarkung Haimhausen

## ANLAGE

## UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB

---

FASSUNG VOM 22.11.2012

---

ENTWURFSVERFASSER:

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deurlingerstr. 5a, 86551 Alchach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE HAIMHAUSEN  
HAUPTSTRAÙE 15  
85778 HAIMHAUSEN

LANDKREIS DACHAU  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.2	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans.....	3
1.3	Übergeordnete Vorgaben.....	4
1.4	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dachau .....	5
1.5	Schutzgebiete, Biotopflächen, geschützte Arten .....	5
1.6	Methodik der Umweltprüfung .....	5
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT ....</b>	<b>6</b>
2.1	Böden und Wasser .....	6
2.2	Klima und Luft .....	6
2.3	Arten und Biotope .....	6
2.4	Landschaftsbild .....	6
2.5	Schutzgut Mensch .....	7
2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	7
<b>3</b>	<b>ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>7</b>
3.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	7
3.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	7
<b>4</b>	<b>VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMAßNAHMEN.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>12</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Haimhausen den bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen der Gemeinde zu decken. Gleichzeitig soll in dem Baugebiet auch die Errichtung eines Kinderhauses verwirklicht werden. Ziel ist es, durch die Erschließung neuer Wohnbauflächen ausreichend Bauland im direkten Siedlungsanschluss zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig einen geeigneten Übergang zwischen freier Natur und Ortsrand zu entwickeln.

### 1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt den Norden des Gebietes als allgemeines Wohngebiet fest, im Süden Flächen als Mischgebiet.

Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhaushälften, Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ** beträgt für die jeweiligen Gebiete:

WA 1	<b>0,4</b>
WA 2	<b>0,35</b>
WA 3 (a-c)	<b>0,4</b>
WA 4	<b>0,4</b>
WA 5	<b>0,4</b>
WA 6	<b>0,4</b>
WA 7	<b>0,4</b>
WA 8	<b>0,3</b>
WA 9	<b>0,35</b>
MI 1	<b>0,5</b>
Gemeinbedarfsfläche	<b>0,35</b>

Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

- Maximale Firsthöhe 8,5 m und  
Maximale Wandhöhe 6,5 m : WA (1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 und 9)
- Maximale Firsthöhe 10,5 m und  
Maximale Wandhöhe 8,0 m : WA (3)
- Maximale Firsthöhe 9,5 m und  
Maximale Wandhöhe 8,0 m : MI (1)



Insgesamt ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung		
Baugrundstücke	66.584	66%
davon mit Pflanzgebot	2.340 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	5.774 m <sup>2</sup>	5,7 %
davon bestehende Gehölzflächen	1.184 m <sup>2</sup>	
Verkehrsflächen, Wege, Straßenverkehrsgrün	26.022 m <sup>2</sup>	25.7 %
davon Bestand	3.255 m <sup>2</sup>	
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.539 m <sup>2</sup>	2,6%
GESAMTFLÄCHE Teil 1	100.918 m <sup>2</sup>	100%
Ausgleichsflächen extern	27.783 m <sup>2</sup>	

### 1.3 Übergeordnete Vorgaben

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

##### A II

Es ist anzustreben, dass die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen, räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiter entwickelt, gefördert und in ihrer Planungshoheit gestärkt werden.

##### BI

Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

##### BIII

Bei der Ordnung und Entwicklung von Räumen ist anzustreben, dass dem Bedürfnis nach Erholung in umwelt- und sozialverträglicher Weise Rechnung getragen wird.

1.1.2 (G) Bei der Bauleitplanung und bei der Ländlichen Entwicklung ist anzustreben, dass Flächen für Erholungszwecke gesichert und bereitgestellt werden.

##### BIV

Die Zuordnung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen, landwirtschaftlichen Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen sowie Spiel- und Erholungsflächen zueinander ist so anzustreben, dass die Auswirkungen von emittierenden Anlagen möglichst gering zuhalten ist.

##### B IV

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlage entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.



Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Siedlungsentwicklung ist möglichst mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und –bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland möglichst Rechnung zu tragen.

Die Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbare Wohnungen, die Erhöhung des Eigentumsanteils sowie verdichtete, individuelle Bauformen sind anzustreben.

### **Regionalplan Region München (14) (RP) 1999-2012**

2.1 B In der gesamten Region soll die Wohnsiedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.

4.1.1 Insbesondere im Stadt- und Umlandbereich München soll auf der Grundlage der bestehenden Siedlungsstruktur eine Verdichtung und Abrundung der Siedlungsgebiete erfolgen.

5.1.1 B Auf die Ausweisung und Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland und eine bedarfsgerechte jährliche Bereitstellung von Wohnraum soll hingewirkt werden.

6 Fluglärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung

6.3.4 B Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen sollen für die weitere Siedlungsentwicklung für den Bereich Haimhausen Ost ermöglicht werden.

## **1.4 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dachau**

Für den Hügellandbereich östlich der Amper schlägt das ABSP den Erhalt und die Vernetzung von Agrotopen im landwirtschaftlich intensiv genutzten Hügelland sowie die Förderung artenreicher Grasfluren und Säume auf Ausgleichsflächen nach der ländlichen Neuordnung vor.

Im Umgriff der Flächennutzungsplanänderung liegen keine amtlich erfassten Biotopflächen oder Schutzgebiete vor.

## **1.5 Schutzgebiete, Biotopflächen, geschützte Arten**

Im Umgriff des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine amtlich erfassten Biotopflächen oder Schutzgebiete vor.

Die offene und ungegliederte Agrarlandschaft von Haimhausen bis zur östlich verlaufenden B13 umfasst etwa 100 ha und stellt ein Bruthabitat für die Feldlerche und die Wachtel dar.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde im Gebiet neben den Rufen von Wachtel auch die Feldlerche mit mehreren Revieren erfasst. Ein Schwerpunkt waren dabei die Getreidefelder. Im Raps bzw. auf Flächen mit Mais konnten dagegen weder Feldlerchen noch Wachteln beobachtet bzw. akustisch aufgenommen werden.

## **1.6 Methodik der Umweltprüfung**

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können.

Teilbereich 1 beinhaltet die Wohnbauflächen und die gemischten Bauflächen. Dort ist mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen. Aus diesem Grund beziehen sich die Kapitel 2 (Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt) und 3 (Entwicklung des



Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen) nur auf die vorgesehenen Bauflächen.

## **2 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT**

### **2.1 Böden und Wasser**

#### **Beschreibung**

Nach der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern, Blatt L 7734 Dachau, sind im Planungsgebiet überwiegend Braunerden aus lehmigem und sandigem Molassematerial anzutreffen. Dabei handelt es sich um meist tiefgründig lehmig bis stark sandige Lehmböden. Der Grundwasserflurabstand liegt meist tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche.

#### **Bewertung**

Die vorherrschenden Böden können eine hohe Durchlässigkeit und geringes Filtervermögen aufweisen und sind aufgrund der hohen Durchflussgeschwindigkeit als nicht unempfindlich einzustufen.

In der landwirtschaftlichen Standortkartierung des Landkreises Dachau (Agrarleitkarte, BAYSTELF 1983) sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen dargestellt.

### **2.2 Klima und Luft**

#### **Beschreibung**

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche dient der Kaltluftproduktion. Bedingt durch die Topografie fließt die Kaltluft relativ langsam Richtung Süden ab.

#### **Bewertung**

Siedlungsbereiche sind durch den Abfluss der Kaltluft nur unwesentlich tangiert.

### **2.3 Arten und Biotope**

Die von der Planung betroffenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Areal von Haimhausen bis zur B 13 im Osten sowie vom Schrammerweg im Süden bis zur Hauptstraße im Norden ist - bis auf den im Gesamtgebiet verlaufenden Wirtschaftsweg - frei von weiteren Lebensraumtypen.

Die ausgedehnte Agrarlandschaft von etwa 100 ha stellt allerdings einen Lebensraum für die Feldlerche und die Wachtel sowie weiteren die offene Feldflur bewohnende Arten dar.

#### **Bewertung**

Die weiten landwirtschaftlichen Nutzflächen weisen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf. Aufgrund der Weitläufigkeit der Agrotopen bilden sie allerdings einen Lebensraum für die stark in ihrem Bestand rückläufige Feldlerche und die Wachtel aus. Beide Arten wurden im Gebiet nachgewiesen.

### **2.4 Landschaftsbild**

#### **Beschreibung**

Das Landschaftsbild ist zum einen durch den Siedlungskörper von Haimhausen und zum anderen durch eine ausgeräumte Agrarlandschaft gekennzeichnet.

#### **Bewertung**

Das Landschaftsbild ist frei von gliedernden Elementen.



## 2.5 Schutzgut Mensch

### Beschreibung

Die Fläche wird durch den landwirtschaftlichen Weg im Norden erschlossen. Dieser dient auch Spaziergänger durch die unmittelbare Siedlungsnähe als Wegeverbindung in die Landschaft.

### Bewertung

Die Fläche weist aufgrund ihrer Strukturarmut keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner auf. Die vorhandene Wegeverbindung dagegen hat eine wichtige Funktion für die wohnungsnaher Feiernabenderholung.

## 2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

## 3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 3.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Gefahr von Stoffeinträgen und -verlagerungen in Boden und Grundwasser (Düngemittel, Biozide) bleibt bestehen.

### 3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Boden und Wasser

Für das Vorhaben werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen herangezogen.

Mit der Errichtung der Gebäude und der öffentlichen und privaten Erschließung wird der anstehende Boden überbaut und zu großen Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen damit in großem Umfang verloren. Anfallender Niederschlag kann nicht mehr vollständig versickern und trägt nicht mehr in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung bei. Die Möglichkeit, anfallendes Regenwasser zu nutzen oder die Versickerung von Niederschlag reduzieren jedoch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Mit der Anbindung über die „Valleystraße“ wird der Flächenverbrauch bezüglich der Erschließung reduziert.

#### Schutzgut Klima und Luft

Mit der Versiegelung von Flächen und der Errichtung von Hochbauten ändert sich das Mikroklima auf den betroffenen Flächen. Die bisher ausgleichend wirkende Pflanzendecke wird stark reduziert. Die bebauten und versiegelten Bereiche erwärmen sich stärker als die benachbarte Umgebung. Gleichzeitig gehen mit der Entwicklung des Wohngebietes auch die Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken einher. Diese wirken Änderungen des Klein- und Mesoklimas entgegen.

#### Schutzgut Arten und Biotope

Für das geplante Vorhaben werden intensiv genutzte Ackerstandorte herangezogen. Diese Maßnahmen bewirken ein Verdrängen von Arten der offenen Feldflur – im speziellen von Feldlerche und Wachtel. Auf bisherigen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Teilbereichen Zier- und Nutzgärten in unterschiedlicher Ausgestaltung und Standortqualität entstehen. Auch diese Strukturen stellen nur einen Lebensraum für ubiquitäre Arten dar. Mit der umfangreichen Eingrünung des Baugebietes entstehen jedoch naturnahe Gehölzelemente mit



neuen Lebensraumstrukturen. Diese bilden eine Bereicherung in der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft und stehen der Beeinträchtigung der Offenlandarten gegenüber.

### **Schutzgut Landschaftsbild und Mensch**

Die Begrenzung der Wohneinheiten und der Gebäudehöhe, die Berücksichtigung der Topographie sowie die vorgesehenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die festgesetzten Einzelbäume sorgen dafür, dass einerseits eine Einbindung der neuen Baukörper in die Landschaft erfolgt und andererseits mit der intensiven Durchgrünung gesunde Wohnverhältnisse und ein attraktives Wohnumfeld entstehen.

Die unmittelbare Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit stellt weiterhin einen kompakten Siedlungskörper von Haimhausen sicher. Die Ausdehnung nach Osten wird durch den künftigen Grünstreifen mit Siedlungsgehölzen abschließend definiert. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

Mit der Erschließung über die Valleystraße und die Münchner Straße bleiben die bisherigen Wohnbauflächen vor zusätzlichem Verkehr im Baugebiet weitgehend verschont.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Münchener Straße wird verzichtet. Aus Sicht der Gemeinde Haimhausen lassen sich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch mit passiven Maßnahmen sicherstellen. Der Verzicht von Lärmschutzwänden oder -wällen erfolgt zu Gunsten des Orts- und Landschaftsbildes am Ortseingang von Haimhausen.

Haimhausen liegt im Einflugbereich des Münchener Flughafens. Die im Regionalplan München ausgewiesenen Lärmschutzzonen für den Flughafen München aus dem Jahr 1996/1997 entsprechen nicht mehr der realen Situation.

Legt man den Entwurf der „Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafen München“ des damaligen StMLU vom September 2001 zugrunde, dann liegen in Haimhausen die geplanten Baugebiete außerhalb der Lärmschutzzonen. Gleiches gilt bei Zugrundelegung der Lärmzonenkarten für die geplante 3. Start- und Landebahn des Verkehrsflughafens München.

Des Weiteren wird auf die neue Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs verwiesen, deren Erlass für Ende 2012 vorgesehen ist.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tagzeit wie auch Nachts durch den Flugbetrieb nicht überschritten werden.

Das Luftamt Südbayern hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Schrammerweg“ geäußert.

## **4 VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMABNAHMEN**

- es werden keine naturschutzfachlich hochwertigen Standorte herangezogen.
- Beschränkung der Versiegelung auf die Erschließungsstraßen und die Gebäude.
- auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfallen künftig Bodenverdichtungen und intensive Nutzungen; es können natürliche Regenerationsprozesse des Bodens eingeleitet werden.
- das anfallende Niederschlagswasser kann weitgehend zurückgehalten werden; der Wasserkreislauf wird somit weniger stark beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung praktisch nur wenig eingeschränkt.





- die vorgesehene Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes wirken klimatisch ausgleichend, so dass durch das Vorhaben nur unwesentliche klimatische Veränderungen zu erwarten sind.
- Die künftigen Bauflächen schließen direkt an Wohnbauflächen im Süden von Haimhausen an. Eine Zersiedelung der Landschaft wird somit entgegen gewirkt.
- Die Ausdehnung nach Osten wird begrenzt und die Topografie der Landschaft berücksichtigt, Gehölzpflanzungen mindern zudem die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Landschaftsbild.
- Das Anlegen von 6 Feldlerchenfenstern auf den nahe gelegenen Flurstücken 259 und 262, und 5 auf dem Flurstück 286 um den Vögeln Ausweich-Brutmöglichkeiten zu bieten und ihren Bestand dadurch zu sichern.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

Für die benötigten 30.322 m<sup>2</sup> Ausgleichflächen werden Maßnahmen auf folgenden Grundstücken festgesetzt:

- Flurstück 720 der Gmk. Haimhausen mit einer Gesamtflächengröße von 6.334 m<sup>2</sup> ist in Privatbesitz. Die derzeitige Grünlandnutzung soll extensiviert und Feucht-/ Nasswiesen geschaffen werden.
- Flurstück 1332 mit einer Gesamtflächengröße von 4.644 m<sup>2</sup> ebenfalls in Privatbesitz. Hier soll ebenfalls die Nutzung extensiviert und Feucht- / Nasswiesen geschaffen werden.
- Des Weiteren wird empfohlen die Flurstücke 817/3 und 817/5 TF des Ökokontos Haimhausen mit einer Fläche von 10.458 m<sup>2</sup> heranzuziehen. Von der Gesamtfläche gem. Meldebogen (12.100 m<sup>2</sup>) wurden bereits 800 m<sup>2</sup> (gem. Meldebogen) vom Staatlichen Straßenbauamt München zum Ausgleich eines Geh- und Radweges abgebucht. Des Weiteren wurden weitere 842 m<sup>2</sup> an Flächen angefragt.
- Weitere 2.534 m<sup>2</sup> können am Rande des Flurstücks 286 als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Die derzeit als Acker genutzte Fläche soll ebenfalls in ihrer Nutzung extensiviert und als Feuchtwiese entwickelt werden.
- Weitere rund 3.351 m<sup>2</sup> können auf dem Flurstück 751 als Ausgleichsfläche festgesetzt werden. Auf diesem und den Nachbargrundstücken wurden bereits für einen Geh- und Radwegausbau Flächen verbucht. Vorgesehen ist hier, im Einklang mit den Nachbargrundstücken, Strauch- und Steckholzpflanzungen vorzunehmen, sowie Erdmulden und wechselfeuchte Bodenmodellierungen herzustellen.
- Die restlichen circa 3.001 m<sup>2</sup> die die Gemeinde bereitstellen muss, können auf dem Flurstück 271 TF festgesetzt werden. Dieses hat eine Gesamtgröße von circa 10.799 m<sup>2</sup> und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Als Entwicklungsziel wird auch hier extensives Grünland vorgeschlagen, das durch Grünlandsaat mit autochtonem Saatgut realisiert werden soll. Die Pflege besteht aus einer zweischürigen Mahd des Grünlandes ab Mitte Juni bis Ende September sowie der Abfuhr des Schnittgutes. Ferner sollen aufkommende Neophyten bekämpft werden.

Insgesamt müssen anteilig an den überbauten Flächen im Baugebiet „Schrammerweg“ ca. 11.842 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen auf den privaten Flurstücken 720 und 1332 festgesetzt werden. Abzüglich der oben festgesetzten Maßnahmen bleiben noch 864 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche offen. Somit muss die Gemeinde 19.344 m<sup>2</sup> (18.480 m<sup>2</sup> + 864 m<sup>2</sup>) an Ausgleichsflächen zur Verfügung stellen.

- Ergänzend zu den Entwicklungszielen der Ausgleichsflächen, werden noch weitere ergänzend vorgeschlagen. So sollen z. B. Geländemulden mit Hochstaudenfluren angelegt werden sowie die Uferböschung des im Norden des Flurstücks 1332 angrenzenden Grabens bis zur Mittelwasserlinie abgeflacht werden. Die Geländemulden sind befahrbar zu gestalten. Im Bereich der Mulden sind Hochstaudenfluren durch Sukzession zu entwickeln. Die Pflege besteht aus einer zweischürigen Mahd im Jahr ab Mitte Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Mulchen der Flächen sowie das Aufbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Aufkommende Neophyten sind zu entfernen.
- Die Gemeinde Haimhausen sorgt über vertragliche Regelungen, dass auf dem östlich gelegenen Flurstück 286 insgesamt 5 Lerchenfenster mit einer Größe von 5 x 4 m angelegt werden (insgesamt 100 m<sup>2</sup>, Grundlage 4 Lerchenfenster/ ha). Des Weiteren werden auf den Grundstücken 259 und 262 6 Lerchenfenster mit einer Größe von 3 x 7 m angelegt (insgesamt 126 m<sup>2</sup>, Grundlage 3 Lerchenfenster / ha).

## 5 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Der Hauptort Haimhausen der Gemeinde Haimhausen ist gekennzeichnet von Wohnbebauung, und bildet den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung. Am Ort Haimhausen bestehen somit die günstigsten Voraussetzungen im Gemeindegebiet zur Entwicklung von Wohnbauflächen. Durch die räumliche Trennung von klassischen Dorfgebieten und Wohnbauflächen werden in der Gemeinde die Immissionsproblematik und das sich daraus ergebende Konfliktpotential zwischen aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnen weitgehend ausgeschlossen. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in Haimhausen bleibt die städtebauliche Ordnung der Gemeinde bewahrt.

Für den Haimhauser Gemeinderat wurden mehrere städtebauliche Varianten erarbeitet, die sich im Wesentlichen in der Wahl der Baukörper und der Erschließung unterscheiden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die definierten Bauweisen orientieren sich am Bedarf der künftigen Nutzer, an den benachbarten Siedlungsstrukturen und an den Immissionsgutachten.

So sahen die Planungen zunächst Einzelhausbebauungen entlang der Valleystraße vor. Aufgrund der künftigen Nutzung der Valleystraße als Haupteinfahrt wurde diese Planung jedoch durch kompaktere Baukörper entlang der Straße ersetzt. Ebenfalls verändert hat sich der Standort des Kinderhauses, wodurch sich ein Großteil der Straßen- und Freiraumgestaltung in diesen Bereichen ebenfalls gewandelt hat. Um die Wohnbebauung im Süden von den Lärmemissionen der Münchner Straße und der Ortseinfahrt zu schützen, wurden im Süden Mischgebietsparzellen festgesetzt. Ein weiterer Aspekt der für die Mischparzellen spricht, ist die gewünschte Entwicklung der Gemeinde Haimhausen in diesem Bereich. Die Mischparzellen sind dort zudem optimal verkehrstechnisch angeschlossen.

## 6 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP (2006)
- Regionalplan der Region München (2002)
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, Blatt Nr. L 7936 Grafing b. München
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dachau (2001)

- Schallschutztechnische und lufthygienische Untersuchung (Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur 2009)
- Geruchsimmissionsprognose (Büro Kottermair/MTS 2012)

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben - ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

## **7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

Nach ca. 10-15 Jahren ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Einbindung der neuen Siedlungseinheit in die Landschaft erfolgt. Des Weiteren gilt es in Abstimmung mit der UNB die vorgezogenen Maßnahmen zur Habitat-Verbesserung der Feldlerche (z.B. Anlegen von Feldlerchenfenster) zu überprüfen. Gegebenenfalls erforderliche Ergänzungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet. Sollten zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese von der Gemeinde durchzuführen.

## **8 ZUSAMMENFASSUNG**

Das Plangebiet „Schrammerweg“ bietet die günstigsten Voraussetzungen zur Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen in der Gemeinde Haimhausen.

Die vorgesehene Ausweitung der Bebauung erfolgt im direkten Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen im Süden von Haimhausen und unterliegt derzeit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte sind von dem Vorhaben grundwasserferne Braunerden betroffen. Des Weiteren verringert sich der nutzbare Lebensraum für die Feldlerche und Wachtel in der bisher ausgeräumten Landschaft.

Insgesamt sind aber, trotz der Überbauung von Boden, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotope, Gewässer, Landschaftsbild, Mensch) sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die weitere Entwicklung von Bauflächen im Süden von Haimhausen zu erwarten. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung von Hochbauten einhergehen, werden mit umfangreichen Gehölzpflanzungen an den Siedlungsändern sowie im Baugebiet selbst, entgegengewirkt.

Trotz der Lage im Einflugbereich des Flughafens ist derzeit davon auszugehen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte während der Tagzeit wie auch Nachts durch den Flugbetrieb nicht überschritten werden.

Unvermeidbare Eingriffe werden auf den beschriebenen Ausgleichsflächen kompensiert. Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.



## 9 LITERATUR

BAYLFU (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ) (1995): Biotopkartierung Bayern Flachland, Landkreis Dachau. München

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) 2006: Landesentwicklungsprogramm Bayern

BAYSTMLU (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN) 2001: Arten und Biotopschutzprogramm Landkreis Dachau, aktualisierte Fassung, Stand Juni 2001

BAYGLA (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT) 1987: Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1: 50.000, München

CRYSTAL GEOTECHNIK 2011: Baugrunderkundung/Baugrundgutachten für die Flurnummern 244, 245, 246, 232, 235 und 284/4 Haimhausen

GEMEINDE HAIMHAUSEN 2009: Schallschutztechnische und lufthygienische Untersuchung (Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur)

GEMEINDE HAIMHAUSEN 2012: Geruchsimmissionsprognose (Büro Kottermair/ MTS)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND München (2006): Regionalplan der Region München (Region 14). München

SEIBERT 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen.