

Gemeinde

**Anzing**

Lkr. Ebersberg

Bebauungsplan

**Nr. 56**

**ehemalige Schlossanlage, ehemaliges  
Forstgebäude und Bankgebäude**

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

Aktenzeichen

ANZ 2-41

Bearbeiter: Berchtold

Plandatum

26.09.2023 (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, Flächenbilanz .....	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung .....	4
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens.....	7
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....</b>	<b>8</b>
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) .....	8
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	9
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	9
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
<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 .....	10
4.2	Schutzgut Fläche .....	11
4.3	Schutzgut Wasser.....	11
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz .....	12
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt .....	13
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	14
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) .....	15
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
4.9	Wechselwirkungen.....	18
<b>5.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>18</b>
6.1	Vermeidung und Minimierung .....	18
6.2	Ausgleich.....	19
<b>7.</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>21</b>

## 1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des Bebauungsplans Nr. 56 „ehemalige Schlossanlage, ehemaliges Forstgebäude und Bankgebäude“ ist das Bestreben der Gemeinde, das zentral im Ortskern von Anzing gelegene Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen zudem die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung mehrerer Vorhaben am Amselweg bzw. in der Högerstraße mit Regelung der abstandsflächenrechtlichen Situation geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von **11.446** qm. Dabei entfallen 8.686 qm auf Mischgebietsflächen, 114 qm auf Flächen für den Gemeinbedarf und 2.646 qm auf Verkehrsflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter (Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Arten und Biotope, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter) sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die bereits vorbelastete Lärmsituation hinsichtlich der Lage an der Kreis- und Staatsstraße verändert sich durch die Umsetzung des Bebauungsplans nur unwesentlich. Des Weiteren sind bei Umsetzung von Vorhaben die denkmalrechtlichen Anforderungen zum Schutz von Bau- und Bodendenkmäler einzuhalten. Dahingehend sowie hinsichtlich der Überplanung von bereits bebauten Flächen sind keine Kompensationsflächen erforderlich.

## 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. Der Umweltbericht 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 hinsichtlich der Lage des Plangebiets innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebietes einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt wer-

den konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethoden. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

## 2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung von mehreren Nachverdichtungs-Vorhaben und zur Regelung der abstandsflächenrechtlichen Situation im Plangebiet. Das zentral im Ortskern von Anzing gelegene Plangebiet wird dahingehend städtebaulich geordnet, die gemischt genutzte Baustruktur und die vorhandene Hof-situation im Bereich eines Vorhabens sollen erhalten werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll die Eigenart des Baugebiets erhalten und bewahrt werden. Zudem soll die ortsbildprägende Grünstruktur erhalten werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 11.446 qm.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, zur baulichen Gestaltung, zu Flächen für den Gemeinbedarf, zu Verkehrsflächen und zur Grünordnung sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Mischgebiet	8.686	76
Flächen für den Gemeinbedarf	114	
öffentliche Verkehrsfläche	2.646	23
<b>Geltungsbereich</b>	<b>11.446</b>	<b>100</b>

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

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
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung eines bereits bebauten Gebiets im Ortskern von Anzing, Hinweise auf das Vorhandensein geschützter Arten liegen nicht vor. Die vorhandenen Bäume werden erhalten, ein Abriss von Gebäuden ist nur hinsichtlich von einzelnen Nebengebäuden und Garagen vorgesehen. Sonstige Änderungen am Bestand sind derzeit nicht bekannt.

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
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Betroffenheit (Überplanung von bereits überbauten Flächen)
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> kein Ausgleich erforderlich (s. Kapitel 6.2)
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Beim Plangebiet handelt es sich um bereits weitgehend überbaute Flächen
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Überplanung eines Gebietes für das bereits Baurecht besteht
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser, Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß). Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen.
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Wasserrelevante Schutzgebiete und Flächen“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet befindet sich jedoch gemäß Themenkarte „Hohe Grundwasserstände“ des UmweltAtlas Bayern im Randbereich eines Bereiches, in denen die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden kann. Von einer unmittelbaren Beeinträchtigung des Grundwassers durch das geplante Vorhaben ist jedoch nicht auszugehen, auf Kapitel 4.3 wird verwiesen.

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
Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Es handelt sich um eine Überplanung innerörtlicher Flächen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt nicht. Das Plangebiet ist zentral gelegen und daher verkehrlich gut erschlossen (ortsüblich). Versorgungsstrukturen und soziale Infrastrukturen sind gut erreichbar.
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), keine Beanspruchung von Flächen mit grundwassergeprägten Böden, kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, keine Überplanung von Kaltluftentstehungsgebieten
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Betroffenheit (Überplanung von bereits überbauten Flächen mit wenigen strukturgebenden Elementen)
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

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
Landschafts-schutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbestandteil	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotop	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotop	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
Erholung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> Plangebiet ohne besondere Erholungseignung
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	<b>Begründung:</b> nicht vorhanden
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

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input type="checkbox"/>	Bereits weitgehend überbaute Flächen, Erhöhung des Versiegelungsgrades dahingehend nur geringfügig
Fläche	<input type="checkbox"/>	innerörtliche Lage, bestehendes Baurecht

Wasser	<input type="checkbox"/>	Keine Oberflächengewässer oder Schutzgebiete vorhanden; hoher Grundwasserstand vorhanden (von einer unmittelbaren Beeinträchtigung wird jedoch nicht ausgegangen)
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente, Erhalt der Hoffläche
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	Keine Hinweise auf geschützte Arten; keine Schutzgebiete vorhanden
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Wenige strukturgebende Elemente; Erhalt von Baudenkmalern
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Lage an Kreis- und Staatsstraße
Kultur- und Sachgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	Bau- und Bodendenkmäler innerhalb und angrenzend des Plangebiets vorhanden

### 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 um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine maßvolle bauliche Ergänzung handelt, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorplanungen und bildet den maximalen Rahmen für eine entsprechende Genehmigungsplanung, sodass die möglichen Umweltauswirkungen relativ genau umrissen werden.

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

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen



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

In dem bereits bebauten und gemischt genutzten Bereich fällt Abfall im üblichen Rahmen an. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

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

Es kommen die für eine gemischte Nutzung üblichen Stoffe und Techniken zum Einsatz. Es werden Haushaltsübliche Geräte verwendet. Veränderungen der gewerblichen Nutzungen sind derzeit nicht absehbar.

Für die Heizungen können verschiedenen Techniken, wie Ölheizung, Gas, Fernwärme, Kraft-Wäre-Pumpen, Geothermie verwendet werden. Zudem ist die Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie möglich.

### **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.

Für gegenständliches Plangebiet ist von keiner Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben auszugehen.

## **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.

### **Abgrenzung des Untersuchungsraumes:**

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter detaillierter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe Kapitel 2.3) durch das Vorhaben

betroffen sind. 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.

#### 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:**

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend bebaut und versiegelt und daher stark anthropogen überformt. Eine Bodenkundliche Differenzierung kann daher nicht erfolgen (s. auch Übersichtsbodenkarte von Bayern, M 1:25.000)

##### **Bewertung:**

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch Bebauung und sonstige Versiegelung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen nur in Teilbereichen intakt sind, sodass eine geringe Bedeutung vorliegt.

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Anlagebedingt kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit durch die Versiegelung des Bodens.

Betriebsbedingt ist nicht davon auszugehen, dass es zu Stoffeinträgen in den Boden kommt.

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

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Aufgrund der bereits eingeschränkten Bodenfunktionen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen minimiert.

## 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:**

Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt zentral im Ortskern von Anzing. Wenige Nachverdichtungsmöglichkeiten sind vorhanden.

### **Bewertung:**

Die Überplanung führt zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bzw. zu einer Zerschneidung von Flächen. Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt es zu weiteren Flächenversiegelungen, eine von Bebauung freigehaltene Hoffläche wird durch die städtebauliche Ordnung des Gebiets weiterhin von Bebauung freigehalten.

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 Lagerung von Material kommen.

Anlagebedingt kommt es zur Versiegelung von Flächen.

Betriebsbedingt kommt es zu keiner Barrierewirkung oder Zerschneidung (z.B. durch die Zunahme des Verkehrs).

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

Aufgrund der bereits im Bestand hohen Versiegelungsrate mit zusätzlichen geringen Nachverdichtungsmöglichkeiten kommt es zu keinen wesentlichen Veränderungen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

## 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 Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

### **Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefahren des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Wasserrelevante Schutzgebiete und Flächen“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet befindet sich jedoch gemäß Themenkarte „Hohe Grundwasserstände“ des UmweltAtlas Bayern im Randbereich eines Bereiches, in denen die Grundwasseroberfläche in

weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden kann. Dahingehend befindet sich ca. 500 m südöstlich des Geltungsbereichs die Grundwassermessstelle ANZING 306A, wonach der mittlere Wasserstand ca. 4,9 m unter Gelände liegt (MW: 514,13 m ü. NN; Geländehöhe: 519,02 m ü. NN; höchster Wasserstand: 516,08 m ü. NN).

#### **Bewertung:**

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im Plangebiet. Hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstands sind im Rahmen der Ausführungsplanung die entsprechenden Anforderungen (insb. Wasserhaushaltsgesetz, Bayerisches Wassergesetz) zu beachten, so dass davon auszugehen ist, dass sich keine negativen Beeinträchtigungen auf das Grundwasser ergeben.

Baubedingt kann es zur Absenkung des Grundwassers kommen (Bauwasserhaltung).

Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem stärkeren Oberflächenabfluss. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr zur Versickerung gebracht werden.

Betriebsbedingt sind keine Stoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten.

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

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Oberflächengewässern nicht zu erwarten. Hinsichtlich des geringen Grundwasserflurabstands sind auf Ebene der Ausführungsplanung entsprechende Anforderungen zu berücksichtigen.

### **4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz**

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

#### **Beschreibung:**

Das Bestandsgebiet ist bereits vollständig bebaut, hinsichtlich der zentralen Lage im Ortskern von Anzing ist bereits eine hohe Versiegelungsrate erreicht. Die Grünausstattung zeichnet sich durch einzelne Bäume sowie gärtnerisch genutzte Freibereiche aus.

Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

#### **Bewertung:**

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

Die vorhandenen Gehölze wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften. Zusätzlich werden dadurch Treibhausgase gebunden. Aufgrund der nur geringen Anzahl ist die Wirkung auf das Mikroklima beschränkt.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich das Plangebiet als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikoflächen wie Hanglagen oder Flächen im Einflussbereich von Oberflächenwasser. Negative Auswirkungen wie extreme Niederschläge kommen hierdurch in reduzierter Intensität zum Tragen.

Baubedingt kann es zu einer erhöhten Staubbelastung durch Abtrag des Oberbodens/ Aushub/ Abriss der bestehenden Gebäude kommen.

Anlagebedingt kommt es zu klimatischen Aufheizungseffekten durch die Versiegelung. Asphalt und Beton heizen sich tagsüber auf und kühlen nachts nur sehr langsam ab. Grasflächen, Böden mit einem hohen Wassergehalt und Wasser heizen sich tagsüber weniger stark auf. Die Energie durch die Sonneneinstrahlung wird teilweise für die Verdunstung von Wasser verwendet.

Betriebsbedingt kann es zu Emissionen von Staub/ Geruch durch Verbrennungsprozesse im haushaltsüblichen Rahmen kommen.

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

Durch die geplante Nachverdichtung kommt es kleinflächig zu einem weiteren Verlust von unbebauten innerörtlichen Flächen. Hinsichtlich der nur geringen Erweiterung gegenüber dem Bestand, der Sicherung der unbebauten Hoffläche im zentralen Teil des Plangebiets sowie der Erhalt des prägenden Baumbestands ist von keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Die Entwicklung im Ortskern macht aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

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

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

##### **Beschreibung:**

Kartierte Biotop oder Schutzgebiete befinden sich gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Stand 21.03.2023) nicht im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung. Auch gemäß Artenschutzkartierung befinden sich keine Arten nachweise im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung. Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes, artenarmes Siedlungsgebiet mit einem bereits hohen Versiegelungsgrad.

##### **Bewertung:**

Insgesamt weist das Plangebiet nur eine geringe Artenvielfalt, Naturnähe und Qualität als Lebensraum und Nahrungshabitat auf. Aufgrund der bestehenden Lebensraumausstattung in zentraler Lage innerhalb des Ortskerns von Anzing ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen.

Baubedingt:

- Kollisionsgefahr zwischen Baufahrzeugen und Tieren.
- Visuelle, akustische und olfaktorische Störreize können zu Störungen, Beunruhigung und Vergrämung führen

- Optische und akustische Störreize
- Erschütterung, Staub, Licht

Anlagebedingt:

- Verlust von Lebensraum durch Versiegelung
- Vergrämung durch optische Beeinträchtigung
- Vogelschlag an Glasfassaden

Betriebsbedingt:

- Beleuchtung in der Dämmerung
- Visuelle und akustische Störreize
- Erschütterung, Licht

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

Aufgrund geringer Naturnähe und Artenvielfalt sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope durch den Verlust innerörtlicher Freiflächen als gering einzustufen.

#### **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. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets innerhalb des Ortskerns fokussiert sich die folgende Ausführung auf das Ortsbild.

##### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist weitgehend eben. Strukturebende Elemente mit belebender Wirkung für das Ortsbild befinden sich nicht im Plangebiet, lediglich wenige Gehölze sind vorhanden. Insbesondere entlang der Högerstraße (St 2081) sowie der Münchener Straße (EBE 5) sind nur einzelne Gehölze zur Auflockerung des Straßenbilds vorhanden.

Positiv auf das Ortsbild wirken sich die vorhandenen Baudenkmäler innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs aus.

##### **Bewertung:**

Der Geltungsbereich ist arm an Strukturen mit Wirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild.

Baubedingt kann es zu temporären Beeinträchtigungen von Eingrünungsstrukturen kommen.

Anlagebedingt kommt es durch Um- oder Neubauten zu einer Veränderung des Ortsbildes. Die Festsetzung des Bebauungsplans gewährleisten ein Einfügen in die Umgebung.

Betriebsbedingt ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

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

Aufgrund der Strukturarmut und der Vorbelastungen sowie dem Erhalt der Baudenkmäler ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 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 Plangebiet liegt im Ortskern von Anzing, die Flächen sind bereits bebaut und weisen keine besondere Eignung für Erholungszwecke auf.

**Immissionsschutz:** Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2081, Högerstraße, (DTV 7.948 Kfz/Tag gem. Straßenverkehrszählung 2021) und an der Kreisstraße EBE 5, Münchener Straße (DTV 3.979 Kfz/Tag).

Im Westen schließt ein Allgemeines Wohngebiet an das geplante Mischgebiet an.

**Luftreinhaltung:** Luftschadstoffe entstehen durch den Verkehr der angrenzenden Staats- und Kreisstraße.

##### **Bewertung:**

**Erholung:** Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

**Immissionsschutz:** Im Nahbereich der Staats- und Kreisstraße ist von einer erhöhten Lärmbelastung auszugehen.

Hinsichtlich der gemischten Nutzung sind bei gewerblichen Vorhaben die schutzbedürftigen Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Ebenso ist eine Beeinträchtigung von vorhandenen gewerblichen Betrieben durch heranrückende Wohnnutzen auszuschließen. Lärmintensive Betriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Zweckbestimmung des Mischgebiets gewährleistet die obigen Punkte.

**Luftreinhaltung:** Von einer Überschreitung von Immissionsgrenzwerten bezüglich Luftreinheit ist hinsichtlich der vorhandenen Verkehrsstärke nicht auszugehen.

Baubedingt ergeben sie eine temporäre Staub- und Lärmbelastung durch die Bauarbeiten. Bei bestimmten Arbeiten ist auch eine kurzzeitige Geruchsbelastung möglich (Asphaltarbeiten).

Anlagebedingt sind aufgrund der Sicherung vorhandener Wegebeziehungen keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

Betriebsbedingt erhöhen sich Luftschadstoffe durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zudem können zulässige Gewerbebetriebe zu einer Intensivierung von sonstigen Immissionen führen.

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

**Erholung:** Die vorhandenen Wegeverbindungen bleiben erhalten. Aufgrund fehlender Erholungseignung der Flächen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung.

**Immissionsschutz:** Hinsichtlich der vorhandenen Lärmbelastungen durch Verkehrslärm sind ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an einen nutzungsentsprechenden Schallschutz sind einzuhalten.

ten.

Gewerbliche Nutzungen sind gemäß der Zweckbestimmung des festgesetzten Mischgebiets nur zulässig, wenn diese die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit durch das Vorhaben ist zu rechnen.

**Luftreinhaltung:** Mit Umsetzung der Planung wird eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht, gegenüber der Bestandssituation wird der Individualverkehr nur geringfügig gesteigert. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch nur geringfügig erhöht.

#### 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:

**Bodendenkmäler:** Der südliche und größte Teil des Plangebiets befindet sich auf der Fläche einer ehemaligen Schlossanlage, welche als Bodendenkmal *Burgstall des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit ("Schloss Anzing")* (D-1-7837-0002) kartiert ist.



Abb. 1 Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.03.2023

**Baudenkmäler:** Vom Schloss selbst ist lediglich noch die Högerkapelle (Hl. Kreuz) als Schlosskapelle im Sinne eines Baudenkmals (D-1-75-111-8) erhalten. Weitere Baudenkmäler sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen und spiegeln die Lage im historischen Ortskern von Anzing wider.



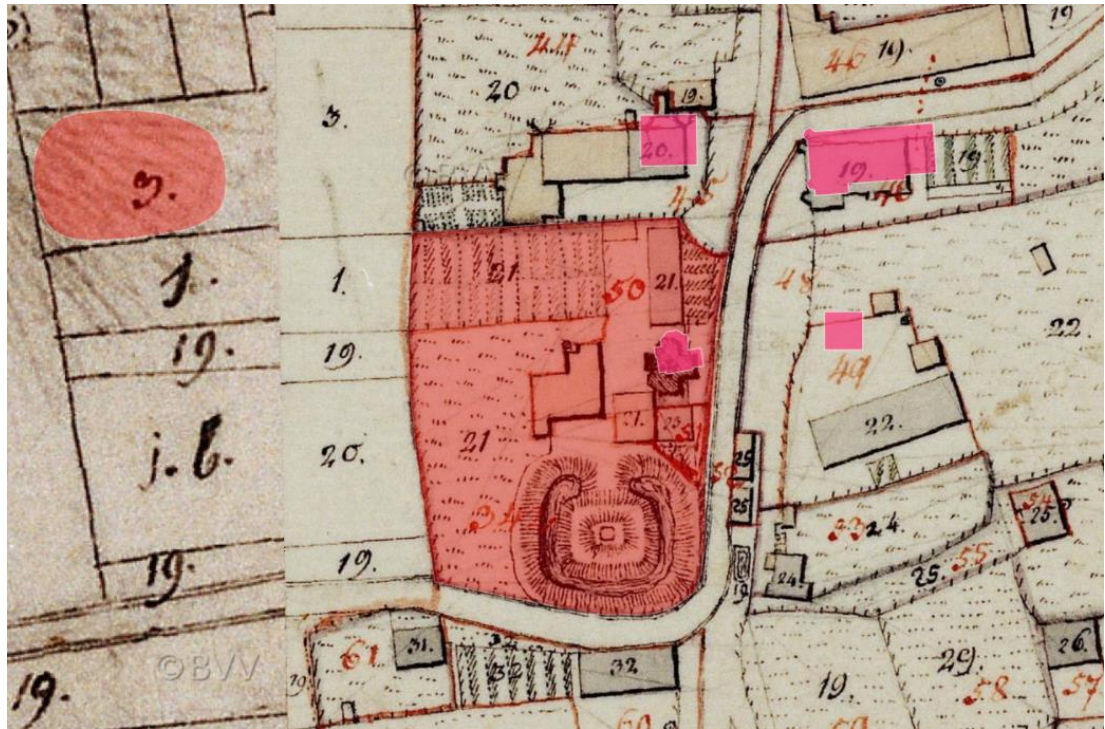


Abb. 2 Historische Karte mit Überlagerung der Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2023

### Bewertung:

**Bodendenkmäler:** Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Bei Bauvorhaben ist von archäologischen Fundstellen auszugehen. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig. Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.

Darüber hinaus wird auf die nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden hingewiesen.

**Baudenkmäler:** Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes. Baudenkmäler spiegeln die Geschichte und Lebensweise in Bayern wider und haben grundsätzlich eine hohe Bedeutung.

Bei Bauvorhaben sind die nahegelegenen Baudenkmäler zu beachten. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sowie der beabsichtigten Erweiterung auf dem Grundstück Fl.Nr. 61/3 (Schaffung einer Randbebauung unter Freihaltung eines Hofbereichs) und der weiteren bestandserweiternden Vorhaben ist von keinen Beeinträchtigungen der Baudenkmäler auszugehen.

Baubedingt können Bodendenkmäler durch Baustellenaushub beeinträchtigt werden, eine vorherige fachkundige Grabung ist dahingehend erforderlich. Baudenkmäler können zudem durch Baumaßnahmen am Gebäude beeinträchtigt werden, eine fachgerechte Ausführung ist erforderlich.

Anlagebedingt kann es zu einer konservatorischen Überdeckung von Bodendenkmälern kommen. Die konkrete Bauausführung ist im Rahmen der fachgerechten Grabung vorab der Bauausführung zu klären. Hinsichtlich der vorhandenen Bebau-

ung ist von einer Beeinträchtigung von Sichtachsen bzw. Sichtbeziehungen auszugehen. Vorhandene Sichtbeziehungen werden mittels Festsetzungen gesichert.

Betriebsbedingt ist analog zur Bestandssituation von keinen wesentlichen Auswirkungen auf Bau- oder Bodendenkmälern im Rahmen der zulässigen Nutzungen des Mischgebiets auszugehen.

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

Bei Bauvorhaben sind negative Auswirkungen auf die vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler nur auszuschließen, wenn die fachlichen Anforderungen (wie Fachkundige Sicherung und Dokumentation von Funden hinsichtlich Bodendenkmäler, angemessene bauliche Gestaltung im Nähebereich von Baudenkmälern, etc.) berücksichtigt werden.

### **4.9 Wechselwirkungen**

#### **Beschreibung:**

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

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

#### **Prognose:**

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf sämtliche Schutzgüter ergeben.

## **5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Bauleitplanung können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Wohnhauses mit Seniorenwohnungen unter Freihaltung des Hofbereiches geschaffen werden. Die Flächen im östlichen Teil des Plangebiets wären weiterhin dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, Bauvorhaben würden dort weiterhin gem. § 34 BauGB beurteilt werden. Der westliche Teil entlang des Amselwegs läge weiterhin innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans „Amselweg Süd“ i.d.F. vom 02.11.1993.

## **6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

### **6.1 Vermeidung und Minimierung**

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

- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen (gem. Einfriedungssatzung)
- Förderung der Innenentwicklung

- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen

## 6.2 Ausgleich

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Die Flächen werden teilweise dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet, teilweise liegen die Flächen innerhalb des Bebauungsplans „Amselweg Süd“ i.d.F. vom 02.11.1993. Ein Ausgleich ist daher gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Da mit gegenständlichem Bebauungsplan die Überplanung eines Bestandsgebiets erfolgt, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten erwogen.

## 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 und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der intensiven Nutzung des bestehenden Siedlungsgefüges keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ebersberg
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Anzing
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

**Kenntnislücken:**

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben dargestellt werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der angrenzenden Kreis- und Staatsstraße vorbelastet. Ob zur Abklärung der Immissionsschutzfachlichen Anforderungen ein Schallgutachten erforderlich ist, wird um Stellungnahme von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde gebeten.

Des Weiteren wird hinsichtlich des konkreten Vorhabens sowie der allgemeinen Festsetzungen um Abstimmung der denkmalrechtlichen Anforderungen gebeten.

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

Aufgrund des nicht vorhandenen Kompensationsbedarfs sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich.

## 10. Quellenverzeichnis

### zu 2. Einleitung

BayStMLU (2001) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Ebersberg vom Juni 2001, [http://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_daten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm)

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Gemeinde Anzing (1993): Rechtskräftiger **Bebauungsplan** „Amselweg Süd“ i.d.F. vom 02.11.1993

Gemeinde Anzing (2011): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** mit Stand vom 05.06.2012

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

Eingabeplan zum Bauvorhaben Amselweg 4 (Fl.Nr. 62) vom 09.09.2022

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

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 23.03.2023

BayLfU (2023) 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: 21.03.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete**, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: 21.03.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Boden**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: 21.03.2023

BayLfU (2023) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Gewässerbewirtschaftung**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: 21.03.2023

BayStMLU (2021) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**