



**Gemeinde Neufahrn  
Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost –  
Ortsabrundung Münchner Straße“**

**Anhang V – Strategische Umweltprüfung SUP**

Fassung vom 21.06.2022

**Verfasser:**

Büro Freiraum

Berger Fuchs

Landschaftsarchitekten PartG mbB

Oberer Graben 3a

85354 Freising



Gemeinde Neufahrn  
bei Freising

Landkreis Freising

Landschaftsschutzgebiet „Isartal im Landkreis Freising“;

Antrag der Gemeinde Neufahrn zur Änderung der  
Schutzgebietsgrenzen zum Bau eines Gewerbegebäudes  
an der Münchner Straße in Neufahrn-Mintraching.

Strategische Umweltprüfung (SUP)

Umweltbericht

**Planungsträger:**

Landkreis Freising  
Landshuter Straße 31  
85356 Freising

**Verfasser**

Büro Freiraum  
Berger Fuchs  
Oberer Graben 3a  
85354 Freising

Stand: 24.09.2021/14.10.2021/21.06.2022

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Methodisches Vorgehen, SUP-Pflicht	3
1.2	Kurzdarstellung des Plans/Programms	3
1.3	Untersuchungsrahmen	3
1.4	Erläuterungen zum Planungsprozess (Verfahrensschritte und Beteiligung)	5
2	Ziele des Umweltschutzes	5
2.1	Darstellung der geltenden Ziele des Umweltschutzes	5
3	Merkmale der Umwelt, derzeitiger Umweltzustand, Umweltzustand bei Nichtdurchführung des Plans / Programms und Umweltprobleme	12
3.1	Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	12
3.2	Tiere und Pflanzen	13
3.3	Boden	14
3.4	Wasser	14
3.5	Klima und Luft	14
3.6	Orts- und Landschaftsbild	14
3.7	Kultur- und Sachgüter	14
4	Beschreibung der Umweltauswirkungen (positiv/negativ)	14
4.1	Kurzdarstellung zur Auswahl der in die Prüfung einbezogenen Alternativen	15
4.2	Umweltauswirkungen / Planfestlegungen aufgrund der geprüften Alternativen	15
4.2.1	Beschreibung der Umweltauswirkungen	15
4.2.2	Maßnahmen zur Verhinderung / Verringerung und zum Ausgleich	19
5	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
6	Geplante Überwachungsmaßnahmen	20
7	Allgemein verständliche, nicht technische Zusammenfassung	20
8	Verweise – Quellen	21

# 1 Einleitung

## 1.1 Methodisches Vorgehen, SUP-Pflicht

Der vorliegende Umweltbericht wurde unter Zuhilfenahme des Leitfadens zur strategischen Umweltprüfung des Umweltbundesamtes vom März 2010 erstellt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der betroffenen Schutzgüter.

Gem. Art. 3 Abs. 2 Buchst.a SUP-RL wird vorausgesetzt, dass durch den Plan oder das Programm der Rahmen für die künftige Genehmigung der in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie aufgeführten Projekte gesetzt wird. Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs bezieht sich der Begriff "Pläne und Programme" auf jeden Rechtsakt, der dadurch, dass er Regeln und Verfahren festlegt, eine signifikante Gesamtheit von Kriterien und Modalitäten für die Genehmigung und Durchführung eines oder mehrerer Projekte aufstellt, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. (EuGH, Urteile vom 11. September 2012).

## 1.2 Kurzdarstellung des Plans/Programms

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt im nördlichen Bereich von Mintraching eine Ortsabrundung mit Gewerbeflächen unter Einbezug der sich derzeit isoliert befindlichen nördlichen Gewerbefläche durchzuführen. Das Ziel ist dabei, dringend benötigte Flächen für die Betriebsverlagerung bzw. als Erweiterungsfläche für einen ortsansässigen mittelständigen Betrieb anbieten zu können. Geplant ist dazu die Herausnahme einer 1,3 ha. großen Fläche auf der Flur-Nr. 2884 TF, 2886 TF, 2887 TF, 2887/1, 2888 TF, 2888/1 Gemarkung Neufahrn b. Freising aus dem Landschaftsschutzgebiet Isartal im Landkreis Freising.

Übersicht der Flurstücke		
Fl.Nr.	Gemarkung	Größe der herauszunehmenden Fläche in m <sup>2</sup>
2888/1	Neufahrn b. Freising	1.179
2888 (TF)		1.896
2887/1		501
2887 (TF)		1.242
2886 (TF)		5.389
2884 (TF)		2.799
Gesamtfläche		13.006

*(Die Flächen sind dem „Antrag auf Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Isartal“ vom 10.02.2021 entnommen.)*

## 1.3 Untersuchungsrahmen

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00384.01 „Isartal“ Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding umfasst mit ca. 8.933,07 ha den Flusslauf der Isar, samt Seitenbächen, Altwässern, Feuchtfleichen, Auenbereichen und Quellaustritten einschließlich flussbegleitender Waldungen, Au- und Leitenwäldern, Heideflächen und Streuwiesen, Schotterbänken und Kiesbrennen.

Die beantragte Änderung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mintraching, unmittelbar östlich der Münchner Straße, sowie nördlich des Isarwegs. Die Erschließung ist über die Münchner Straße vorgesehen.

Der größte Teilbereich der Änderung wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil befindet sich bereits bestehende Bebauung.

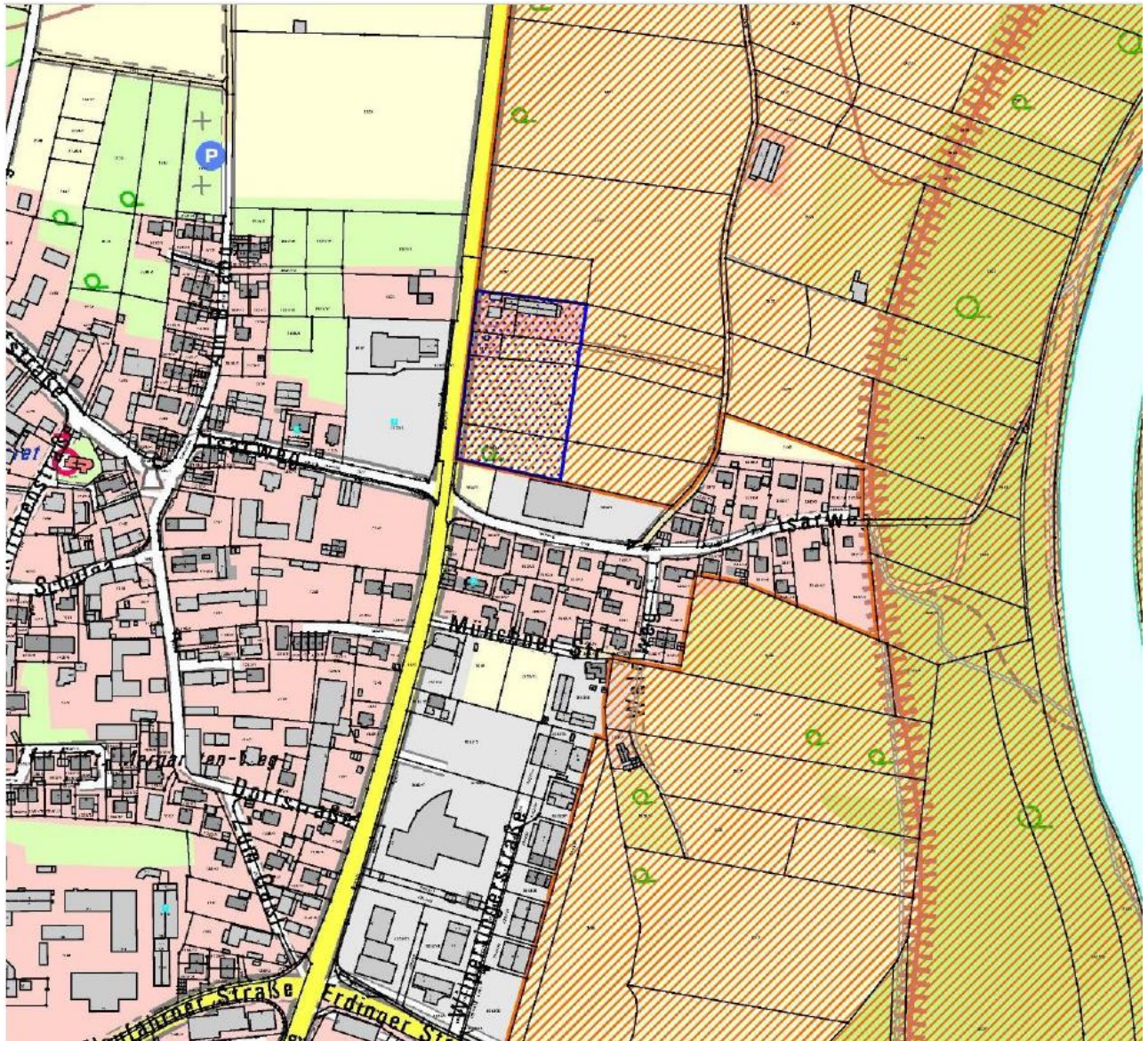


Abbildung: Lage der geplanten Herausnahme Fläche (blaue Schraffur). Quelle: W<sup>3</sup>GIS Gemeinde Neufahrn

## 1.4 Erläuterungen zum Planungsprozess (Verfahrensschritte und Beteiligung)

Die Gemeinde Neufahrn hat in ihrer Sitzung vom 22.02.2021 die Antragsstellung auf Herausnahme einer Fläche im nördlichen Bereich des Ortsteils Mintraching (Fl. Nrn.: 2888/1, 2888 (TF), 2887/1, 2887 (TF), 2886 (TF), 2884 (TF)) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ beschlossen.

## 2 Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Darstellung der geltenden Ziele des Umweltschutzes

#### Gesetzliche Ziele

<b>Schutzgut</b>	<b>Rechtsgrundlagen/Ziele</b>	<b>Darstellung, wie die Ziele in der Ausarbeitung berücksichtigt wurden</b>
<u>Schutzgut Mensch</u>	§ 1 BImSchG Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen TA Lärm 16. BImSchV Verkehrslärmschutz 26. BImSchV Elektromagnetische Felder BNatSchG § 1 Der Erholungswert von Natur und Landschaft ist zu schützen. BayNatSchG Art. 26 Recht auf Naturgenuss und Erholung	Auswertung der vorhandenen Unterlagen im Hinblick auf die Betroffenheit des Schutzgutes
<u>Schutzgut Fauna Flora</u>	BNatSchG § 1 Schutz der biologischen Vielfalt, Schutz der Leistungs- und Funktionsvielfalt, Verhinderung von Gefährdungen der Ökosysteme, Biotope und Arten, sowie Lebensgemeinschaften BayNatSchG Art.1a Verbesserung und Sicherung Artenvielfalt, Lebensräume BayNatSchG Art 19 Biotopverbund BayNatSchG Art 16 Schutz best. Landschaftsbestandteile BNatSchG § 26 Landschaftsschutzgebiete FFH-Richtlinie Art. 12, 13, 16, Anhang IV, Vogelschutzrichtlinie Art. 1, 5, 6, 7, 9	Feststellung relevanter Flächen und Festlegung der Betroffenheit; Ermittlung von Verlusten und Beeinträchtigungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie Ausgleich und Ersatz

<u>Schutzgut Boden</u>	BBodSchG § 1, 2 Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens BBodSchG § 13-16 Altlastensanierung BlmSchG §1 Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen	Ermittlung der Versieglungsanteile, Altlasten Verdachtsflächen
<u>Schutzgut Wasser</u>	WHG § 1a Schutz der Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Lebensgrundlage für Menschen WHG § 48 Reinhaltung des Grundwassers WHG § 76 Überschwemmungsgebiete sichern WHG Art. 44 Schutz vor Hochwasser	Ermittlung von Beeinträchtigungen, Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten, Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich
<u>Klima und Luft</u>	BNatSchG §1 Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete BlmSchG §1 Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in die Luft. Feinstaub-Richtlinie	Ermittlung von Flächen mit klimatischer oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion, Prognose der Veränderungen, Ermittlung möglicher bau-, betriebs- und anlagenbedingter Emissionen
<u>Orts- und Landschaftsbild</u>	BNatSchG Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur- und Landschaft BayNatSchG	Ermittlung der Auswirkungen der Veränderungen auf das Landschaftsbild, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	BayDSchG Art 7, Art 8 Die Veränderung von Bodendenkmälern bedarf der Erlaubnis,	Ermittlung von Kultur- und Bodendenkmälern,

### Ziele aus relevanten Plänen/Programmen und deren Berücksichtigung

#### Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan sind Teile des Planungsgebiets als Regionaler Grünzug Nr. 09 Isartal festgelegt. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Sie dürfen nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Planungen sind im Einzelfall möglich, soweit sie der jeweiligen Funktion des regionalen Grünzugs nicht entgegenstehen.

## **Regionaler Grünzug:**

### Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches:

Das Bioklima umfasst die Gesamtheit aller atmosphärischen Einflussgrößen. Es lässt sich in den drei Wirkungskomplexen aktinisch, thermisch und lufthygienisch zusammenfassen. Die wichtigsten meteorologischen Größen sind dabei Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und Strahlung. Bauvorhaben können dabei zur Belastung des Bioklimas durch Wärmebelastung, Strahlungsarmut und mit Schadstoffen angereicherte Luft führen. (DWD)

Aufgrund der randlichen Lage am nördlichen Ortsrand von Mintraching und die geplante zweigeschossige Bebauung, bleibt auch weiterhin ein guter Luftaustausch gewährleistet. Die geplante Bebauung ist an drei Seiten eingefasst von bereits bestehender Bebauung und schließt eine bauliche Lücke in Nord-Ostrichtung. Eine Beeinträchtigung oder Verschlechterung wichtiger Luftaustauschbahnen kann ausgeschlossen werden.

Eine Wärmebelastung durch das Vorhaben, die sich negativ auf die umgrenzenden Siedlungsgebiete auswirkt, kann aufgrund der geringen Flächengröße ausgeschlossen werden. Baumpflanzungen und die geplante Dachbegrünung mindern die Auswirkungen innerhalb des Planungsgebietes. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung und Einhaltung der Abstandsflächen können Auswirkungen durch Strahlungsarmut auf angrenzende Bereiche und auch eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ausgeschlossen werden. Bei dem geplanten Gewerbebetrieb ist nicht mit einem wesentlichen Ausstoß von Luftschadstoffen zu rechnen. Der Betrieb plant Heizung und Stromerzeugung durch Brennstoffzellentechnologie sowie den Einsatz von E-Autos inkl. Ladestationen.

### Gliederung der Siedlungsräume:

Aufgrund der Lage am nördlichen Ortsrand und der bereits bestehenden Bebauung im Norden, Westen und Süden kommt es zu keinen Einschränkungen der Funktion der Siedlungsgliederung des Regionalen Grünzugs.

### Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen:

Durch die geplante Bebauung werden keine für die Erholungsvorsorge relevanten Gebiete beeinträchtigt.

## **Arten und Lebensräume:**

Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden. Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern. Schwerpunkte des regionalen Biotopverbundes verlaufen entlang der Isar. Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren. Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden. Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile und der im



Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf dieses Potential nicht zurückgegriffen werden kann. Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept regionaler Grünzüge und Trenngrünbereiche als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Bereich vorhandener hochwertiger Gewässerlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen o. a. Der Biotopverbund der Feucht- und Trockenlebensräume ist nicht betroffen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der vorläufig gesicherten Hochwasserschutzgebiete, die als wichtige Retentionsbereiche zu sichern sind. Landschaftsbildprägende Strukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

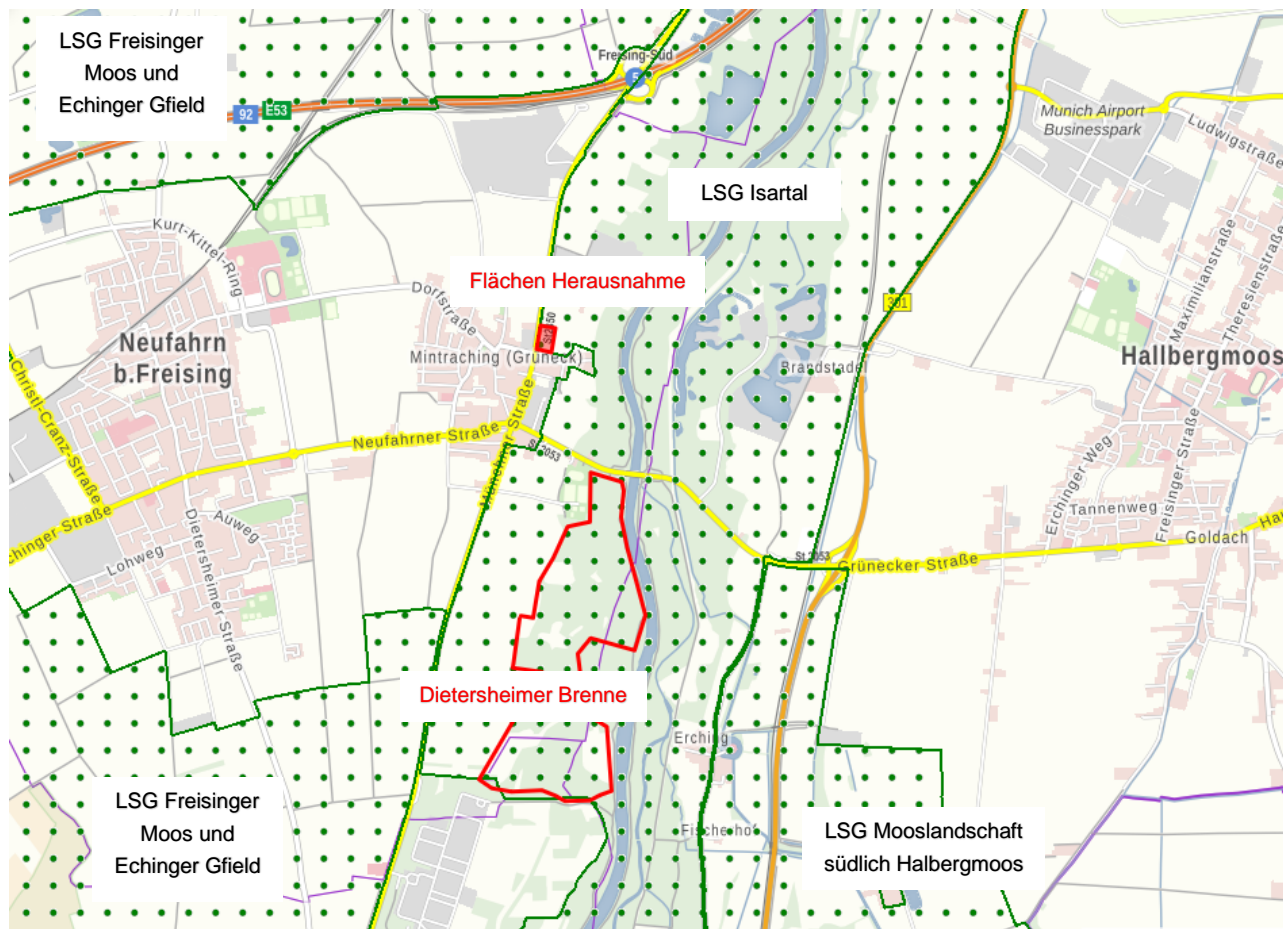
#### Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn stellt das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Zwischen Flur-Nr. 2887 und 2886 befindet sich ein Gehölzbestand. Im Bereich der Münchner Straße sind Baumpflanzungen geplant. Die bestehende Bebauung mit Gewerbe, Lagerhalle sind auch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00384.01 „Isartal“ Schutz von Landschaftsteilen entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding umfasst mit ca. 8.933,07 ha den Flusslauf der Isar, samt Seitenbächen, Altwässern, Feuchtflächen, Auenbereichen und Quellaustritten einschließlich flussbegleitender Waldungen, Au- und Leitenwäldern, Heideflächen und Streuwiesen, Schotterbänken und Kiesbrennen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.



Copyright Bayerisches Vermessungsverwaltung, Bayern-Atlas Landschaftsschutzgebiete, 26.07.2021

Für das Schutzgebiet sieht die Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1986 folgende Ziele vor:

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten, insbesondere den Flusslauf der Isar samt Seitenbächen, Altwässern, Feuchtfeldern, Auenbereichen und Quellaustritten sowie die Standortbedingungen für eine standortgerechte Artenvielfalt in flussbegleitenden Waldungen, Au- und Leitenwäldern, auf Heideflächen und Streuwiesen, Schotterbänken und Kiesbrennen zu sichern
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren, insbesondere den abwechslungsreichen Talraum der Isar mit Steilhängen und Leiten, den auf Teilstrecken einzigartigen Wildflusscharakter, die ausgedehnten Auenbereiche, die im Hangwald tiefeingeschnittenen Bachläufe sowie die typischen geologischen Gesteinsformationen zu erhalten,
- die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten, insbesondere ein bevorzugtes Naherholungsgebiet und weitläufiges Wandergebiet zu sichern und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken.

Mögliche Kompensationsmaßnahme für die Herausnahme von 1,3 ha Fläche sind Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet Isartal zur Förderung von Magerstandorten in räumlicher Nähe in der Dietersheimer Brenne.

## Natura 2000

Das FFH-Gebiet DE 7537-301 Isarauen von Unterföhring bis Landshut erstreckt sich mit einer Größe von 5.400 ha entlang der Isar von Unterföhring über Freising und Moosburg nach Landshut. Es umfasst Flächen der Landkreise München, Freising, Erding, Landshut sowie der kreisfreien Städte München und Landshut. Die ursprüngliche Wildflusslandschaft der Isar hat mit ihrem dynamischen Abflussgeschehen und Geschiebehaushalt das vielfältige Gefüge auentypischer Lebensräume, mit Flutrinnensystemen mit Kleingewässern, Nass- und Feuchtlebensräumen, vegetationsarmen Schotterbänken in der Überflutungszone oder Brennen sowie Weidengebüsche und Weichholzauwälder beinhaltet. Durch die zahlreichen Einflüsse menschlichen Wirkens haben die natürlichen Lebensräume eine Wandlung erfahren. Es sind Hartholzauwälder, Altgewässer und andere Ersatzlebensräume (z. B. für Offenlandarten und Rohbodenbesiedler) entstanden. Die Bedeutung des Gebietes liegt in den relativ großflächigen, wenig zerschnittenen Auenlebensräumen, die von Gewässerlebensräumen über Wälder bis zu mageren und trockenen Standorten auf höher gelegenen Aufschotterungen (Brennen) und Deichen reichen.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des FFH-Gebiets in einer Entfernung von ca. 235 m.

Folgende für das FFH-Gebiet festgelegten gebietsbezogene Erhaltungsziele sind für das Planungsgebiet relevant:

- Erhalt ggf. Wiederherstellung der weitgehend gehölzfreien naturnahen Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien, insbesondere der Bestände mit bemerkenswerten Orchideen, der Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden, der mageren Flachland-Mähwiesen sowie ihrer Vernetzung mit Magerstandorten auf Dämmen und entlang von Säumen. Erhalt der Trockenstandorte insbesondere in den Bereichen Dietersheimer Brenne, Freisinger Buckl, Pförrerhof, nördlich und westlich Gaden sowie Grüneiboldsdorfer Au, östlich Moosburg, Volkmannsdorferau. Erhalt der Verzahnung mit Hochstaudenfluren und Auenwäldern.
- Erhalt ggf. Wiederherstellung der feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, mit ihren charakteristischen Arten, ihrem Wasserhaushalt und ihrer natürlichen Struktur.
- Erhaltung ggf. Wiederherstellung zusammenhängender, störungsarmer Auwaldkomplexe aus Auenwäldern mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* und Hartholzauwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis* und *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* mit standortheimischer Baumarten-Zusammensetzung und naturnaher Bestandsstruktur. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standortbedingungen (vor allem eines naturnahen Wasserhaushalts). Erhalt der wechsellückigen präalpinen Graueerlenbestände mit ihren zum Berberidion überleitenden Entwicklungsstadien und Kontakt zu offenen Alluvial-Trockenrasen-Formationen. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz sowie an Höhlen- und Horstbäumen. Erhalt ausreichend störungsarmer Bereiche, insbesondere von Naturwaldreservaten, sowie von Seigen und Flutrinnen.

- Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population des Bibers in der Isar mit ihren Auenbereichen, ihren Nebenbächen mit deren Auenbereichen, Altgewässern und in den natürlichen oder naturnahen Stillgewässern. Erhalt ggf. Wiederherstellung ausreichender Uferstreifen für die vom Biber ausgelösten dynamischen Prozesse.
- Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen der Gelbbauchunke und des Kammmolchs sowie ihrer Laich- und Landhabitate.
- Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der Grünen Keiljungfer. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Lebensräume in naturnahen, nährstoffarmen Fließgewässerabschnitten und Sandbänken, Kiesgrund, besonnten und schattigen Uferbereichen. Erhalt der Larvalhabitate und angrenzender Pufferzonen.
- Erhalt ggf. Wiederherstellung der Vorkommen des Frauenschuhs. Erhalt ggf. Wiederherstellung seiner lichten Standorte und der Niststätten der Sandbienen aus der Gattung *Andrena* (Bestäuber!).

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des FFH-Gebiets Isartal. Es sind größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Teilhabitate, bzw. Wanderkorridore von Arten des Standarddatenbogens bzw. die Lebensräume von charakteristischen Arten bleiben vom Vorhaben unberührt. Erheblich negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele können somit sicher ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig und das Bauvorhaben ist im Sinne der FFH-Richtlinie zulässig. Siehe auch FFH-Verträglichkeitsabschätzung im Anhang.

### **3 Merkmale der Umwelt, derzeitiger Umweltzustand, Umweltzustand bei Nichtdurchführung des Plans / Programms und Umweltprobleme**

#### **3.1 Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung**

##### Umgebung:

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Mintraching. Unmittelbar westlich des Planungsgebiets verläuft die Münchner Straße. Südlich befindet sich eine bestehende Gewerbebebauung. Das Planungsgebiet liegt 380 m westlich der Isar.

##### Verkehrslärm

Das Planungsgebiet weist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm der Münchner Straße auf.

##### Anlagenlärm

Im Planungsgebiet gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine Betriebe mit relevanten Geräuscentwicklungen.

##### Sport- und Freizeitlärm

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine Sport- oder Freizeitflächen.

##### Gerüche

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld sind keine Beeinträchtigungen durch Gerüche bekannt, dennoch berichten Anwohner von zeitweiligen Geruchsbelästigungen aufgrund des Klärwerks und der damit zusammenhängenden Kanalisation.

##### Erschütterungen / Sekundärluftschall

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld gibt es keine Quellen für Erschütterungen oder Sekundärluftschall.

##### Elektromagnetische Verträglichkeit

Innerhalb des Planungsgebiets und im näheren Umfeld gibt es keine Quellen für elektromagnetische Felder.

##### Erholung

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine schutzbedürftigen Erholungsflächen für die Allgemeinheit. Die Isarauen als das nächstgelegene Erholungsgebiet werden durch die Planung in ihrer Funktion und in ihrem Erholungswert nicht beeinträchtigt.

## 3.2 Tiere und Pflanzen

### Naturraum:

Isar- Inn- Schotterplatten der Münchener Ebene, zwischen Schotterzunge der Münchener Ebene und Tertiärem Hügelland, geprägt durch die Isarauen. Potentielle natürliche Vegetation wäre ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald. (Galio-Carpinetum-typicum)

### Reale Nutzung:

Drei der Grundstücke (Flur-Nr. 2884, 2886, 2887) werden intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Beim nördlichen Flurstück (2888/1) handelt es sich um eine Gewerbefläche mit Gebäudebestand. Auf dem Flurstück Nr. 2887/1 befindet sich ein Gebäude sowie ein Gehölzbestand. Auf dem Flurstück Nr. 2888 befindet sich eine Lagerhalle mit kleinem Gehölzbestand. Landschaftsbildprägende Elemente oder ökologisch hochwertige Strukturen sind nicht vorhanden.

### Biotop, Schutzgebiete:

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Umgriff des Landschaftsschutzgebiets LSG-00384.01 Isartal im Landkreis Freising. Das FFH-Schutzgebiet DE7537-301 Isarauen von Unterföhring bis Landshut verläuft in einer Entfernung von 235 m östlich des Planungsgebiets. Innerhalb des Planungsgebiets existieren keine kartierten Biotop. Innerhalb des FFH-Gebiets in einer Entfernung von 260 m östlich befindet sich das kartierte Biotop 28.001 „Auwald am Isarwestufer zwischen Brücke bei Grüneck und der Autobahn München-Deggendorf“ (Schutz nach Art. 23 BayNatSchG).

### Artenschutz

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde eine Artenschutzkartierung mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt. Zum Zeitpunkt der vorliegenden SUP lagen erste Zwischenergebnisse vor. Es wurden die Tiergruppen Avifauna, Fledermäuse und Kriechtiere untersucht.

#### Säugetiere:

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Sommer- oder Winterquartiere und auch keine Wochenstuben. Das Planungsgebiet wird als Jagdgebiet überflogen.

#### Vögel:

Erste Zwischenergebnisse zur Avifauna zeigten Funde von Rebhuhn, Stieglitz und Goldammer in den Altgrasflächen des Planungsgebiets. Die Feldflur ist sehr ausgeräumt.

#### Kriechtiere:

Der Verdacht auf ein Zauneidechsenhabitat konnte sich bei mehreren Begehungen nicht bestätigen.

### **3.3 Boden**

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 461,20 m ü. NN im Süden und 460,90 m ü. NN im Norden, bei dem nördlichen Gewerbegrundstück wurde die Zufahrt zur Straße bis auf 462 m ü NN aufgefüllt.

Im Bereich des Planungsgebiets besteht der Boden überwiegend aus sehr humusreichen Pararendzinen aus carbonatreichem Schotter, meist mit mittlerer Flußmergel- oder Hochflutlehmüberdeckung. (Bodenkarte Bayern 1:200.000)

Keines der Grundstücke ist aktuell im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Im Norden gibt es bereits bestehende Gewerbebebauung. Das Vorhandensein von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen, insbesondere auf Flächen mit bereits bestehender Gewerbenutzung kann nicht generell ausgeschlossen werden. (*Stellungnahme Landratsamt Freising, Bodenschutz/staatl. Abfallrecht*)

### **3.4 Wasser**

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von 411 m östlich des Planungsgebiets verläuft die Isar. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet liegt in einer Entfernung von 260 m östlich des Bauvorhabens. Es ist von einem oberflächennahen Grundwasserstand auszugehen.

### **3.5 Klima und Luft**

Das Klima in Mintraching wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Die Hauptwindrichtung ist West - Ost, der Niederschlag beträgt etwa 809 mm/Jahr, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,2 °C. Topographisch bedingt ist dieser Bereich als Kaltluftentstehungs- oder -abflussgebiet von untergeordneter Bedeutung. Die lufthygienische Situation ist aufgrund der randlichen Lage als gut einzustufen.

### **3.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet ist ländlich geprägt. Wertbestimmend sind die landwirtschaftlichen Flächen, Baum- und Strauchreihen und die Isar mit begleitendem Auwald. Beeinträchtigungen bestehen durch die gewerblichen Nutzungen und fehlende Eingrünung.

### **3.7 Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Bodendenkmäler. In einer Entfernung von 8m nordwestlich des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal Nr. D-1-7636-0033 Siedlung mit vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

## **4 Beschreibung der Umweltauswirkungen (positiv/negativ)**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

## 4.1 Kurzdarstellung zur Auswahl der in die Prüfung einbezogenen Alternativen

Für das geplante Vorhaben wurden in den letzten Jahren viele Möglichkeiten in Neufahrn und in der näheren Umgebung geprüft:

Baugebiet Neufahrn Ost Bebauungsplan Nr. 95	Der Verwirklichungszeitpunkt ist nicht absehbar.
Wolfgang-Zimmerer-Straße Bebauungsplan Nr. 129 (Fl.Nr. 773/6 Gmk. Neufahrn)	Die zur Verfügung stehende Fläche ist nicht ausreichend.
Grundstücke (Fl. Nrn. 922 und 309 Gmk Neufahrn)	Umsetzung aus behördlicher Sicht nicht möglich.
Grundstück Mintraching (Fl. Nr.1626 Gmk Neufahrn)	Bebaubarkeit nur als Ersatzbau möglich, damit keine Anpassungsmöglichkeit an Bedürfnisse des Betriebs und zu geringe Fläche.
Gewerbegebiet Eching Neufahrn	Kein Erfolg beim Bieterverfahren.
Gewerbegebiet Eching Neufahrn, Verschiedene Bestandshallen	Fehlende Eignung für den Handwerksbetrieb. Verfügbare Grundstücke sind mit sehr großen Gewerbehallen bebaut (z.B. Kirchhoffstr. 3, 85386 Eching), die nicht für den benötigten Büro- und Ausstellungsbedarf adaptierbar sind. Zudem sind meist keine Freibereiche vorhanden, die ebenso zwingend erforderlich sind.

Andere Standorte außerhalb des Gemeindegebiets führen zu einer deutlichen Steigerung der gefahrenen Kilometer und damit einer Steigerung der verursachten Kfz-Emissionen.

## 4.2 Umweltauswirkungen/Planfestlegungen aufgrund der geprüften Alternativen

### 4.2.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Plankategorie	Herausnahme Landschaftsschutzgebiet
Standort	Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt im nördlichen Bereich von Mintraching eine Ortsabrundung mit Gewerbeflächen unter Einbezug der sich derzeit isoliert befindlichen nördlichen Gewerbefläche durchzuführen.
Größe	1,3 ha.
Derzeitiger Zustand und Umweltprobleme im Wirkraum	Intensiv landwirtschaftliche Nutzung auf ca. 3/4 der Fläche. Gewerbefläche sowie ein Gebäude und Gehölzbestand. Vorbelastung durch Verkehrslärm der Münchner Straße. Lage Nähe FFH-Schutzgebiet, Nähe Bodendenkmal.
Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans	Bei Nichtdurchführung ist von einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Gewerbenutzung auszugehen. Es kommt zu keiner Zunahme der Versiegelung.



Beschreibung und vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen					
Prüfrelevanter Umweltaspekt	Betroffenheit		Erheblichkeit	Beschreibung des Konfliktpotenzials	Vorschläge zur Konfliktlösung
	- ha.-				
	direkt	indirekt			
<b>Mensch/Bevölkerung</b>					
Siedlungsplanung					
Verkehr	-	-	gering	Geringe Zunahme der Verkehrsmenge auf den angrenzenden Straßen	Verkehrsrechtliche Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung
Lärm			mittel	Lärmimmissionen im Planungsgebiet Münchner Straße.	Schallschutzuntersuchung, Festlegung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
Erschütterungen	-	-	Keine Betroffenheit		
EMV	-	-	Keine Betroffenheit		
Erholung	-	-	Keine Betroffenheit		
<b>Fauna / Flora / Biologische Vielfalt</b>					
Landschaftsschutzgebiet	1,3	-	erheblich	Beeinträchtigung des LSG Isar durch Flächenverbrauch in Höhe von 0,015 %	Durch Maßnahmen zur Aufwertung der wertvollen Flächen in der Dietersheimer Brenne durch die Gmd. Neufahrn (z.T. erfolgt/LRA Freising) ist die Herausnahme kompensierfähig.
Flächenverlust	1,0	-	erheblich	Neuversiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Gebäude; Bei einer GRZ von 0,8 für das gesamte Gebiet.	Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen
Biotop	-	-	Keine Betroffenheit		
FFH-Schutzgebiet	-	-	Keine Betroffenheit	Das Planungsgebiet liegt im Bereich landwirtschaftlich intensiv genutzter Äcker und Teilflächen mit Gehölzaufwuchs und Altgrasbeständen mit einem Abstand von > 235 m zum FFH-Gebiet. Es sind keine linearen, flächigen oder punktuellen Biotopflächen bzw. Lebensräume gemäß FFH-RL betroffen. Es kann sicher ausgeschlossen werden, dass Lebensräume oder Wanderkorridore von Arten	

				des FFH-Gebiets zerschnitten oder anderweitig gestört werden. Es gibt im Planungsbereich keine feuchten Bestände, die mit dem Flusssystem oder der Aue in Verbindung stehen. Es sind auch keine Beeinträchtigungen der Struktur oder Funktion des Gebietes im Ganzen möglich. Durch die Randlage Ortsgebiet Mintraching können auch Veränderungen der Kohärenz des Netzes Natura 2000 ausgeschlossen werden. Das Vorhaben wirkt sich nicht nachteilig auf den Gebietswasserhaushalt des FFH-Gebiets aus.	
Arten- und Lebensräume	-		Keine Betroffenheit	Keine Betroffenheit von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Tierarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie.	
<b>Boden</b>					
Landwirtschaftlich wertvolle Böden	1,0	-	gering	Neuersiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Gebäude; Betroffen sind überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Beschränkung versiegelter Flächen auf das notwendigste, Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen
Altlasten	-	-	Keine Betroffenheit	Keine bekannten Altlastenverdachtsflächen, auf bestehenden Gewerbeflächen kann das Vorhandensein nicht generell ausgeschlossen werden.	Meldung an die zuständige Behörde, falls im Zuge der Bauausführung unbekannt gelagerte Altlasten aufgedeckt werden
<b>Wasser</b>					
Überschwemmungsgebiet	-	-		Lage außerhalb HQ 100 der Isar	
Grundwasser	1,0	-	gering	Zunahme der Versiegelung und damit Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gem. den gesetzl. Vorgaben.

Stellungnahme					
Luft/Klima					
Kalt- / Frischluftentstehungsgebiet	-	-	Keine Betroffenheit	Keine klimatisch bedeutsamen Flächen betroffen (z. B. Wälder, Wiesen).	
Luftreinheit	1,0	-	Gering bis mittel	Bei dem geplanten Gewerbebetrieb kommt es durch die geplante Heizung und Stromerzeugung durch Brennstoffzellentechnologie sowie den Einsatz von E-Autos inkl. Ladestationen, nicht zu Luftverunreinigungen. Über die Nutzung der angrenzenden Flächen liegen noch keine Angaben vor. Aufgrund der Größe ist jedoch nur von einer geringen Zunahme an Luftschadstoffen auszugehen.	Energiesparende Bauweisen, Nachhaltiges Heizsystem gem. den gesetzlichen Vorschriften.
Treibhausgas-Emission	0,4	-	mittel	Verwendung von Baumaterialien mit hohem Energiebedarf bei der Produktion, Heizung mit fossilen Brennstoffen	Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, Energieeffiziente Bauweise, Verzicht auf fossile Brennstoffe
Landschaft					
Landschaftsraum mit hohem Erlebnispotenzial	-	-	Keine Betroffenheit	Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Flächen mit Erholungspotenzial betroffen. Die Erholungsflächen entlang der Isar werden nicht beeinträchtigt.	
Historische Kulturlandschaft	-	-	Keine Betroffenheit	Keine historisch bedeutsame Kulturlandschaft betroffen.	
Unzerschnittener Raum	-	-	Keine Betroffenheit	Das Planungsgebiet führt zu einem Lückenschluss bereits bestehender Bebauung.	
Kultur- und Sachgüter					
Flächenhaftes Bodendenkmal	0,00	-	mittel	Aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal, kann eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden.	Falls erforderlich, Sicherung von Funden durch Rettungsgrabungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.
Wechselwirkungen					
Weitere Herausnahmen aus dem LSG	-	-	Keine Betroffenheit	Derzeit gibt es keine sich im Verfahren befindlichen Änderungsanträge.	

Gesamtbeurteilung	Für die Schutzgüter Fauna/Flora, Boden und Kultur- und Sachgüter sind nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Konflikte lassen sich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgreich mindern. Aus überörtlicher Sicht ist die Herausnahme, mit einer Gesamtgröße von 1,3 ha. (dies entspricht einem Anteil von 0,015 % am Gesamtgebiet) auch unter Berücksichtigung von zum Teil bereits erfolgten Ersatz-, bzw. Ausgleichsmaßnahmen auf den wertvollen Flächen der Dietersheimer Brenne nicht erheblich.			

## 4.2.2 Maßnahmen zur Verhinderung / Verringerung und zum Ausgleich

### Schutzgut Mensch

- Verkehrsrechtliche Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung
- Schallschutzuntersuchung, Festlegung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung

### Schutzgut Fauna - Flora

- Weitere Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/Landratsamt Freising
- Ausgleichs- und Ersatzflächen für das eigentliche Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen.
- Festlegung der Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB.

### Schutzgut Boden/Wasser

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Beschränkung versiegelter Flächen auf das notwendigste, Verwendung versickerungsfähiger Beläge; Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Rahmen der Bauleitplanung festzulegen.
- Meldung an die zuständige Behörde, falls im Zuge der Bauausführung unbekannt gelagerte Altlasten aufgedeckt werden.
- Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gem. den gesetzlichen Vorgaben.

### Schutzgut Klima/Luft

- Energiesparende Bauweisen, nachhaltiges Heizsystem gem. den gesetzlichen Vorschriften. Festlegung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.
- Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, energieeffiziente Bauweise, Verzicht auf fossile Brennstoffe. Festlegung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Falls erforderlich, Sicherung von Funden durch Rettungsgrabungen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege vor Baubeginn.

## **5 Hinweise und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die eigentliche Bauleitplanung liegen noch keine weiteren konkreten Untersuchungen zu den Schutzgütern vor. Im Rahmen der Bauleitplanung und auch Baueingabe sind diese Untersuchungen zu ergänzen. Empfohlen werden Untersuchungen zu Lärmemissionen der Münchner Straße sowie zusätzlichem Verkehrsaufkommen aufgrund der Gewerbenutzung. Desweiteren ist eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die benötigten Ausgleichsflächen zu stellen.

## **6 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Hinweise von zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt betreffen, sind zu überprüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden zu ergreifen.

## **7 Allgemein verständliche, nicht technische Zusammenfassung**

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt im nördlichen Bereich von Mintraching eine Ortsabrundung mit Gewerbeflächen unter Einbezug der sich derzeit isoliert befindlichen nördlichen Gewerbefläche durchzuführen.

Für die Herausnahme von 13.006 m<sup>2</sup> Fläche werden und wurden bereits Flächen im Bereich der Dietersheimer Brenne in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde/LRA Freising aufgewertet.

Für die Schutzgüter Fauna/Flora, Boden und Kultur- und Sachgüter sind nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Konflikte lassen sich durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgreich mindern. Die Auswirkungen der Herausnahme dieser Einzelfläche mit einem Anteil von 0,015 % am Gesamtgebiet sind auch unter Berücksichtigung von Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erheblich. Die Ziele des Landschaftsschutzgebiets werden nicht beeinträchtigt.

## 8 Verweise – Quellen

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Boden Bayern ([www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de)), Juni 2021

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung (Flachland), ([geoprotal.bayern.de/bayernatlas](http://geoprotal.bayern.de/bayernatlas)), August 2021

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Freising.

Bock. A.: Schreiben Betrifft strategische Umweltprüfung – Umweltauswirkungen; 23.04.2021

Bock A.: Verlagerung Firmensitz Alfred Bock GmbH, 25.01.2021

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid: „Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“. 2005

Ecker + Ecker Architekten ParGmbH: „Gewerbegebäude an der Münchner Straße in 85375 Neufahrn – Mintraching \_ Vorplanung 03.04.2021“

Fachbüro Biologie, Christoph Junge: Zusammenfassung der Zwischenergebnisse gem. Telefonat vom 23.07.2021

Gemeinde Neufahrn: „Antrag auf Herausnahme von Flächen aus dem „Landschaftsschutzgebiet Isartal“ (LSG- „Isartal“)“, Neufahrn 10.02.2021

Landratsamt Freising Immissionsschutz: Stellungnahme zur geplanten Änderung des Landschaftsschutzgebietes vom 09.07.2021

Landratsamt Freising Untere Naturschutzbehörde: Information über die ASK-Daten, Schutzgebiete und Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt. Juli 2021

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2005: „Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“

Regionaler Planungsverband München: Regionalplan der Region München, Internetauskunft Stand August 2021

Entwurf zum Flächennutzungsplan, Gemeinde Neufahrn; aktueller Planstand, Internetfassung August 2021

Umweltbundesamt: Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (Langfassung) Forschungsvorhaben 20613100, März 2010