



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

ENTWURF

Anhang I – Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom 25.04.2022

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
M. Sc. (TUM) S. Lebedicker

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
1.3	Datengrundlagen und Erhebungen	8
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	10
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	10
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	15
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	16
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	17
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	18
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	19
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.10	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen.....	21
2.11	Eingesetzte Technik und Stoffe	21
2.12	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	22
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten	22
4	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	22
4.1	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien.....	22
4.2	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren.....	22
4.3	Ausgleichbedarf	23
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	24
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
6	Zusätzliche Angaben	25
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	25
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	25
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen.....	8
Tabelle 2: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*.....	22
Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes	23
Tabelle 4: Entwicklungszeiträume der Ausgleichsflächen sowie Art der Erfolgskontrolle	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Stand 2003).....	6
Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet	8
Abbildung 3: Übersicht Kompensationsfaktoren.....	23
Abbildung 4: Lage der Ausgleichsflächen A1 und A2.....	24

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat Neufahrn hat in der Sitzung vom 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ beschlossen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,58 ha und wird von der Münchner Straße im Westen, sowie durch bereits bestehende Bebauung im Süden begrenzt. In Richtung Norden und Osten geht der Geltungsbereich in die freie Landschaft über. Im Norden innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits Bestandsgebäude. Bei der Ausweisung des Baufensters handelt es sich somit um einen Lückenschluss zwischen einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur.

Ziel dabei ist es die planungsrechtliche Voraussetzung für eine teilweise gewerbliche Nutzung des östlich der Münchner Straße liegenden Grundstücks zu schaffen. Die Fläche kann entweder für die Erweiterung eines Handwerksbetriebes oder für einen zusätzlichen Betrieb verwendet werden. Mit der Planung wird das Ortsbild abgerundet und die sich nördlich befindende Gewerbefläche wird stärker mit dem übrigen Siedlungsbereich verbunden. Das Grundstück im Süden wird weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und bildet somit eine natürliche Grenze zwischen der Gewerbefläche im Norden und einer möglichen künftigen Wohnbebauung im Süden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

Der Geltungsbereich ist derzeit Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) 0038401 „Isartal“. Ein Verfahren zur Herausnahme der Flächen aus dem LSG wird parallel durchgeführt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan München (14) genannt werden, sowie die Maßnahmen und Ziele aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Nachfolgend werden die für den Bebauungsplan relevanten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt:

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

- Gemäß den Zielen und Grundsätzen des LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung z.B. durch Nachverdichtung möglichst vorrangig zu nutzen. Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Pkt. 3.3).

Regionalplan (RP)

Der **Regionalplan** für die Region 14 nennt folgende für den Bebauungsplan relevante übergeordnete Ziele und Grundsätze:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (Teil BII, G 1.2).
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sind aufeinander abzustimmen (Teil BII, Z 1.4).
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden (Teil BII, G 1.5).
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (Teil BII, Z 2.2).
- Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden (Teil BIV, G 1.1).
- In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (Teil BIV, G 2.1).
- Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (Teil BIV, G 2.4).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Regionalen Grünzug Nr. 09 Isartal. Durch einen im Regionalplan festgelegten Regionalen Grünzug sollen zusammenhängende Landschaftsräume von starker Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit freihalten und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden. Ein Regionaler Grünzug trägt zur Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches bei. Darüber hinaus dienen sie der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen. Regionale Grünzüge sollen nicht geschmälert oder gar unterbrochen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die regionalen Grünzüge gebiets- und nicht flächenscharf abgegrenzt werden.

Planungen sind in Ausnahmefällen möglich, soweit die jeweilige Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzugs gewahrt bleibt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Freising

Das Arten- und Biotopschutzprogramm nennt folgende für die Bebauungsplanänderung relevanten Ziele:

- Optimierung der Isarauen als großflächig zusammenhängenden Biotopkomplex und grundlegenden Bestandteil des Biotopverbundes in Bayern
 - Reaktivierung eines Mindestmaßes an Auen- und Fließgewässerdynamik; partielle Wiederherstellung auenspezifischer Standortqualitäten (Überflutungs- und Grundwasserschwankungszonen, gleichgewichtiges Erosions- und Ablagerungsgeschehen, Altwasser und Auenbäche)
 - Erhalt eines engräumigen Nebeneinander unterschiedlicher Struktur-, Habitat- und Biotoptypen, insbesondere von Offenlandstandorten in den Auwäldern (Karte 2.2 Feuchtgebiete)
- Erhalt und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtgebiete (Karte 2.2 Feuchtgebiete)
- Optimierung der Isar als Fließgewässerlebensraum (Karte 2.1 Gewässer)
- Reaktivierung eines Mindestmaßes an Fließgewässer- und Auendynamik (Karte 2.1 Gewässer)
- Verbesserung der Retentionsräume (Karte 2.1 Gewässer)

Der Geltungsbereich grenzt an das Schwerpunktgebiet Isarau an. Übergeordnetes Ziel ist der Erhalt und die Optimierung der Isarauen einschließlich der Isarleiten als großflächigen Biotopkomplex und grundlegenden Bestandteil des Biotopverbundsystems in Bayern;

vorrangig sollen der Wasserhaushalt der Isar und die Lebensraumqualität der Aue verbessert sowie der Offenland-Verbund wiederhergestellt werden.

Umsetzung der übergeordneten Ziele und Grundsätze im Bebauungsplan

- Bei der Planung handelt es sich um einen Lückenschluss von bereits bestehender Bebauung, womit dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden, entsprochen wird (zu LEP, Pkt. 3.3 und zu RP Teil BII, G1.2).
- Der Geltungsbereich fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein und ist mit der direkten Lage an der Münchner Straße bereits an das Verkehrsnetz angebunden, somit entsteht eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (zu RP Teil BII, Z 2.2).
- Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht eine Fläche für Gewerbe wodurch dem Flächenbedarf für einen bestehenden Gewerbebetrieb Rechnung getragen wird (zu RP Teil BIV, G 2.4 und zu RP Teil BIV, G1.1).
- Die Eingliederung des Gewerbegebietes in das Wohngebiet führt zu einer engen verkehrlichen Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (zu RP Teil BII, G 1.5, zu RP Teil BIV, G1.1 und zu RP Teil BII, Z 1.4).
- Naturschutzfachlich bedeutsame Feuchtgebiete sowie die Isar als Fließgewässerlebensraum sind nicht betroffen (zu ABSP Karte 2.1 Gewässer und 2.2 Feuchtgebiete).
- Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der vorläufig gesicherten Hochwasserschutzgebiete, die als wichtige Retentionsbereiche zu sichern sind (zu ABSP Karte 2.1 Gewässer).
- Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich von großflächig zusammenhängenden Biotopkomplexen (zu ABSP Karte 2.2 Feuchtgebieten).

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stammt aus dem Jahr 2003. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.



Abbildung 1: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Stand 2003)

Flächennutzungsplanänderung

Aktuell wird der Flächennutzungsplan geändert. Im Zuge der 27. Änderung wird die landwirtschaftliche Fläche im Norden des Geltungsbereiches in eine Gewerbefläche umgewandelt. Dadurch wird die bereits bestehende Bebauung miteinander verbunden um eine zusammenhängende Siedlungsstruktur zu entwickeln und somit den Ortsrand von Mintraching optisch abzurunden. Nach Osten wird der Geltungsbereich über eine Gehölzfläche zur freien Landschaft hin eingegrünt. Im Süden des Geltungsbereiches bleibt die Fläche für Landwirtschaft bestehen.

Natura 2000

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine „Natura-2000“-Gebiete i. S. v. § 32 bis 36 BNatSchG und Art. 13b Abs. 1 BayNatSchG i. V. m. Art. 3 (1) FFH-RL. Das FFH-Gebiet DE 7537-301 „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ befindet sich in einer Entfernung von 235 m in östlicher Richtung. Für das ca. 5.400 ha große FFH-Gebiet werden zahlreiche Erhaltungsziele definiert. Damit sichergestellt werden kann, dass das Vorhaben diesen Zielen nicht entgegensteht, wurde vom Büro Freiraum im August 2021 eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Auf dieses Gutachten wird im Kapitel 2.2.2 „*Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*“ genauer eingegangen.

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Nr. 00384.01 „Isartal“ im Landkreis Freising.

Für das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ sind drei Ziele definiert:

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere den Flusslauf auf der Isar samt Seitenbächen, Altwassern, Feuchtflächen, 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,
2. 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,
3. 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.

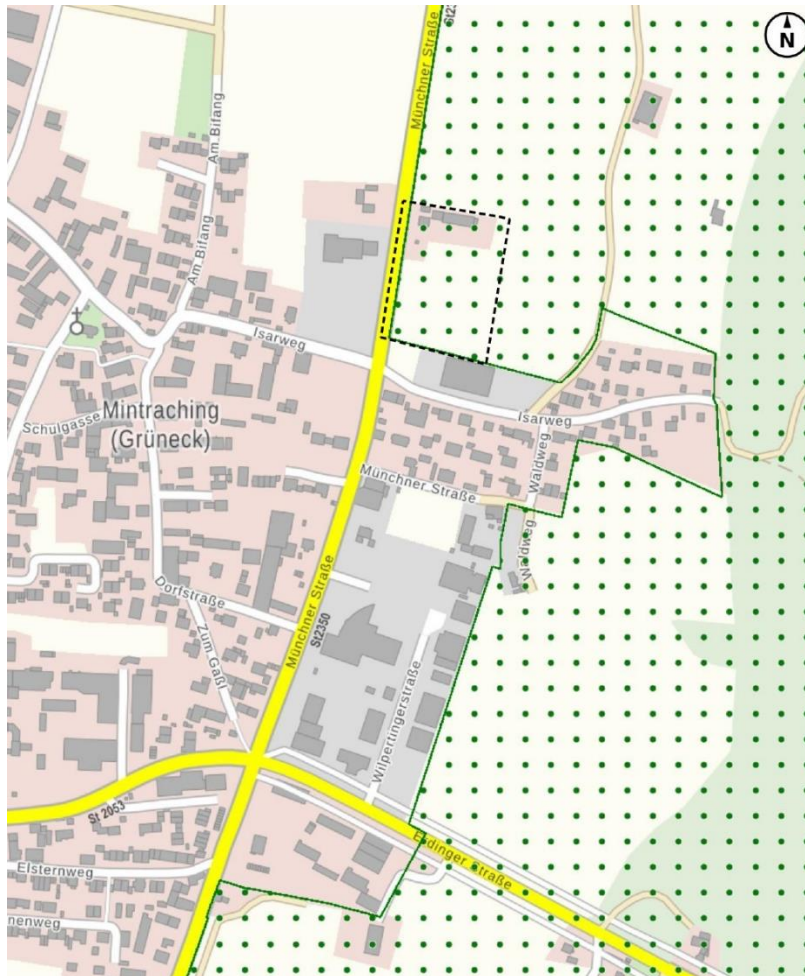


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im Landschaftsschutzgebiet



1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 1: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Durchgeführte Erhebungen/Untersuchungen			
Faunistische Kartierung	Fachbüro Biologie	10/2021	-
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Fachbüro Biologie	10/2021	-
Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	NRT Landschaftsarchitekten	02/2021	-

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Baumbestandsplan	NRT Landschaftsarchitekten	09/2021	
Lärmgutachten	Steger & Partner GmbH	11/2021	-
Strategische Umweltprüfung (SUP)	Büro Freiraum	09/2021	-
FFH-Verträglichkeitsabschätzung	Büro Freiraum	10/2021	
Ausgewertete Datengrundlagen			
Allgemein			
Regionalplan Region 14	Regionaler Planungsverband	2020	Geprüft 06/2022
Flächen aus dem Ökoflächenkataster/ Ökokonto	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Geprüft 06/2022
Schutzgebietsabgrenzungen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Geprüft 06/2022
Landschaftsschutzgebiet	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Geprüft 06/2022
Natura2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Geprüft 06/2022
Naturräumliche Gliederung Bayerns	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Geprüft 06/2022
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt			
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	-
Biotopkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	-
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2001	Lkr. Freising Hrsg. März 2001
Boden			
Geotope	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Nicht vorhanden
Bodenkarte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	-
Geologische Karte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	-
Landwirtschaftliche Standortkartierung	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)	2022	-
Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BfD)	2022	Keine Denkmäler im Geltungsbereich. D-1-7636-0033 in 10 m Entfernung
Altlastenkataster	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	-

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Wasser			
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Bayern-Atlas	2022	Wassersensibler Bereich
Luft/Klima			
Klimadaten (Niederschläge, Temperaturen, etc.)	Klimadatenblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt	2021	-
Landschaft/Erholung			
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	Gemeinde Neufahrn	2003	FNP-Änderung läuft parallel zum B-Planverfahren
Denkmalgeschützte Objekte Kulturdenkmäler, Baudenkmal, Marterl, Feldkreuze	Bayern-Atlas	2022	-

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Der Geltungsbereich grenzt an die Münchner Straße an. Die Straße, die als Verbindungsstraße zur A92 fungiert und somit an ein überregionales Verkehrsnetz anschließt, sorgt im Geltungsbereich für eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Darüber hinaus wirken auch Fluggeräuschimmissionen des Flugverkehrs des Verkehrsflughafens München auf den Geltungsbereich ein. Zur Regelung der schalltechnischen Verträglichkeit des Gebiets mit der Nachbarschaft, insbesondere mit der weiter westlich liegenden Wohnbebauung war unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung des Nachbarbebauungsplans 118 eine Geräuschkontingentierung (Steger & Partner GmbH, 2021) erforderlich und wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Erholung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt und liegt in unmittelbarer Nähe zur Münchner Straße. Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine bestehende Bebauung.

Auf der Fläche befindet sich somit kein schützenswerter Erholungsraum. Östlich der Münchner Straße, entlang der Isar verläuft der Regionale Grünzug „Isartal“. Neben der Funktion als Klimaachse übernimmt der regionale Grünzug im Bereich Unterföhring-

Freising auch eine Funktion der Erholungsvorsorge. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren genutzt.

Künstliche Beleuchtung

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Künstliche Beleuchtung befindet sich auf den bereits bebauten Flächen im Norden des Geltungsbereiches auf den angrenzenden Verkehrsflächen und in den umliegenden Siedlungsbereichen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Die schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das vorliegende Bebauungsplangebiet Nr. 134 wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Steger & Partner GmbH, 2021) geprüft.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem Gebiet Gewerbepark „Römerweg“ (Bebauungsplan Nr.91) außerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind. Im Plangebiet wurde die zulässige Geräuschemission in Form von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 festgesetzt. Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanungen von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden. Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

Auf den Geltungsbereich wirken die Straßenverkehrsgeräuschemissionen der Münchner Straße ein. Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete wird Tags in Teilen des Planungsgebietes überschritten. Der immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete wird tags im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Nachts werden sowohl der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete im gesamten Geltungsbereich überschritten. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde zudem untersucht, ob der im Norden bereits bestehende Gewerbebetrieb mit den zukünftig festgesetzten Geräuschkontingenten in Konflikt geraten könnte. Dabei hat sich gezeigt, dass selbst bei einer unrealistisch hohen Fahrzeugfrequenz von insgesamt 704 Fahrzeugbewegungen je Tag, das zulässige Geräuschkontingent noch um fast 9 dB(A) unterschritten wird. Diese grobe Überprüfung der Verträglichkeit des vorhandenen Betriebs mit den zukünftigen Geräuschkontingenten zeigt, dass der Betrieb auch im Rahmen der zukünftigen Geräuschkontingente durchgeführt werden kann.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung bestehen gegen die Planung des Gewerbegebiets aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Erholung

Die Fuß- und Radwege rund um die Isar bleiben weiterhin bestehen. Der Erholungswert des Grünzuges wird durch die Planungen im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich wird durch die Ausgleichsflächen A1 und A2 zum Regionalen Grünzug hin optisch eingegrünt.

Künstliche Beleuchtung

Zusätzliche Beleuchtung entsteht im Bereich der Stellplatzflächen und um das Gebäude zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur besseren Orientierung.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Gliederung der ausgewiesenen Gewerbeflächen nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Bau NVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen. Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche festgesetzte Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten.
- Alle Pflanzungen und Ansaaten haben nach Herstellung der Bezugsfertigkeit, spätestens innerhalb der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Durch die Planzeichnung wird eine Eingrünung rund um das Baufenster festgesetzt.

Hinweise im Bebauungsplan:

- Hinweis auf die Verwendung von insektenverträglicher, energiesparender und streulichtarmer Außenbeleuchtung.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

Der Geltungsbereich befindet sich im Randbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00384.01 „Isartal“ durch das die Landschaftsteile entlang der Isar in den Landkreisen Bad-Tölz- Wolfratshausen, München, Freising und Erding geschützt werden sollen. Nach Westen hin entspricht die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dem Verlauf der Münchner Straße und somit genau der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Im Bereich südlich des Geltungsbereiches passt sich die Grenze des Landschaftsschutzgebietes bereits an den Rand der Siedlungsflächen an. Ein Antrag der Gemeinde Neufahrn zur Änderung der Schutzgebietsgrenze wird parallel zum Bebauungsplan bearbeitet.

Entlang der Isar verläuft das FFH-Gebiet „Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ (7537-301). Die westliche Grenze des FFH-Gebietes liegt 235 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Ebenfalls entlang der Isar verlaufen mehrere Biotope. Das Biotop Nr. 7636-0028-001 „Auwald am Isarwestufer zwischen der Brücke bei Grüneck und der Autobahn München-Deggendorf“ liegt in etwa 260 m Entfernung. Die Biotope sind aufgrund

ihrer Seltenheit und der mittelfristigen Wiederherstellbarkeit von naturschutzfachlicher Bedeutung.

Weitere Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotop, gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder Nachweise nach Artenschutzkartierung Bayern sind nicht vorhanden.

Arten und ihre Lebensräume

Zwischen März und Juni 2021 fand eine faunistische Untersuchung statt. Zur Erfassung der Avifauna wurde eine flächendeckende Kartierung des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Im Zuge der Brutvogelkartierung konnte der Star als besonders planungsrelevante Art nachgewiesen werden. Nachweise anderer besonders planungsrelevanter Arten gelangen in der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Brachfläche, welche durch ihren Strukturereichtum einen größeren ökologischen Wert aufweist. Hier wurde neben der Brutzeitfeststellung des Rebhuhns und des Brutnachweises der Goldammer, ein Brutverdacht des Bluthänflings, sowie ein Brutverdacht des Stieglitzes verzeichnet. Aufgrund einer möglichen Beeinträchtigung des Nisthabitats für das Rebhuhn wurden Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) entwickelt. Mit der Durchführung von Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen vermieden werden.

Bei den Untersuchungen von Fledermäusen konnten keine geeigneten Quartiere festgestellt werden. Bei der Fläche des Geltungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass es sich um ein Jagdgebiet der Fledermaus handelt. Dennoch kann aufgrund des kurzen Untersuchungszeitraumes der Transektbegehungen nicht ausgeschlossen werden, dass im Geltungsbereich Jagdflüge stattfinden.

In der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Brachfläche konnten zwei juvenile Zauneidechsen nachgewiesen werden. Im Untersuchungsgebiet selbst wurden keine Kriechtiernachweise erbracht.

Vegetation und Baumbestand

Der Geltungsbereich zeichnet sich zum größten Teil durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen aus. Der Baumbestand wurde im Rahmen einer Baumkartierung aufgenommen. Dabei konnten im gesamten Geltungsbereich keine Habitatbäume ausgemacht werden. Angrenzend an die Münchener Straße befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein kleiner Hainbuchenbestand (*Carpinus betulus*). Die Gebäude und Parkplätze im Norden des Geltungsbereiches sind ebenfalls von Gehölzstrukturen umgeben. Von besonderer ökologischer Bedeutung ist die Brachfläche welche direkt an den Geltungsbereich angrenzt. Sie zeichnet sich insbesondere durch eine magere Kraut- und Staudenflur sowie einige wenige Bäume und Sträucher aus.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Arten- und Biotopschutz/ Biodiversität

Im Rahmen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Wirkungen des Vorhabens auf die europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG untersucht.

Durch die Planung werden Flächen temporär während der Bautätigkeit, sowie dauerhaft in Anspruch genommen. Durch den Flächenverlust können Lebensräume von Tier- und

Pflanzenarten zeitweise oder dauerhaft verloren gehen. Durch den Einsatz von Maschinen und durch die veränderten Standortbedingungen können Individuen der Tier- und Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen laut der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beschädigt, verletzt oder gar getötet werden. Darüber hinaus kann es während der Bautätigkeit und nach Fertigstellung der Bauwerke zu Zerschneidungswirkungen kommen, welche die vorhandenen Populationen voneinander separieren, zum anderen können einzelne Individuen durch Emissionen, Erschütterungen oder optische Reize beeinträchtigt werden. Nach Inbetriebnahme der Bauwerke kann das Mortalitäts- und Verletzungsrisiko für bestimmte Arten weiter ansteigen. Grund dafür können beispielsweise Kollisionen im Straßenverkehr sein.

Zur Sicherstellung, dass das Vorhaben den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet „DE 7537-301 Isarauen von Unterföhring bis Landshut“ nicht widerspricht, wurde vom Büro Freiraum im August 2021 eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung erstellt. Dieser Abschätzung zufolge führt das Vorhaben nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder zur Minderung des Schutzzweckes der Bestandteile des Natura 2000 Gebietes. Der Aktionsradius der Grünen Keiljungfer, die als Anhang II Art aufgeführt wird, geht über die Distanz zum Geltungsbereich hinaus. Dadurch hält sich die Art möglicherweise kurzzeitig im Geltungsbereich auf. In Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Grünen Keiljungfer wird jedoch nicht eingegriffen. Für alle übrigen Arten nach Anhang I oder Anhang II kann eine Beeinträchtigung entweder aufgrund der fehlenden Lebensraumausstattung im Geltungsbereich oder aufgrund der zu hohen Distanz zum Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist somit mit dem Schutzzweck beziehungsweise mit den Erhaltungszielen verträglich. Erheblich negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele können somit sicher ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Vegetation und Baumbestand

Die landwirtschaftliche Fläche im Süden auf Flurstück 2884 bleibt als solche erhalten. Die Gehölze östlich, nördlich und südlich der Bestandsgebäude des Flurstücks 2888 bleiben erhalten und werden teilweise entsprechend der Planzeichnung um weitere Gehölze ergänzt. Die Gehölze auf dem Flurstück 2887/1 können aufgrund der Gewerbeentwicklung nicht erhalten bleiben. Der Einzelbaum auf Flurstück 2884 neben der Münchner Straße bleibt bestehen. Zusätzlich werden auf den Ausgleichflächen weitere Feldgehölze, Heckenstrukturen und Bäume geplant. Zur Abgrenzung der Bebauung nach Süden und Westen werden ebenfalls Gehölze festgesetzt. Die Parkplätze werden durch Einzelbäume gegliedert und zur Münchner Straße hin eingegrünt.

Flächenverlust / Beseitigung

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (intensiv genutzter Acker) verloren. Es kommt dadurch zu einer Flächenbeanspruchung von ca 0,63 ha.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen. Dadurch werden Ausgleichsflächen (A1 und A2) mit einer Gesamtfläche von 0,28 ha geschaffen.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes (A1 und A2).

- Festsetzung einer Mindestpflanzqualität für Einzelbäume und Sträucher.
- Ersatz von ausgefallenen Bäumen und Sträuchern.
- Bepflanzung und Begrünung von allen nicht überbauten Flächen mit Laubbäumen und Sträuchern.
- Eingrünung der Stellplatzflächen.

Hinweise im Bebauungsplan:

- Verwendung von vogelfreundlicher Verglasung.
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schadstoffbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Verdacht auf eine Kontamination von Boden oder Untergrund.

Bodenfunktionen/ Bodenarten

Im Bereich des Planungsgebiets besteht der Boden fast ausschließlich aus carbonathaltigen Tschernitza aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Bodenkarte Bayern 1:200.000). Mit Ausnahme der schon bebauten Fläche auf Flurnummer 2888/1 und 2888/1 (Teilfläche) ist der Boden natürlich gewachsen. Detaillierte Angaben zum Bodenaufbau liegen nicht vor.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schadstoffbelastung

Im Geltungsbereich gibt es keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Falls während der Bauarbeiten dennoch Altlasten festgestellt werden, muss dies unverzüglich dem Landratsamt mitgeteilt werden (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerischen Bodenschutzgesetz Bay-BodSchG). Eine gesonderte Entsorgung des belasteten Materials wäre einzuleiten.

Bodenfunktionen/ Bodenarten

Durch die Planungen werden im Geltungsbereich etwa 0,63 ha zusätzlich versiegelt oder überbaut. Durch die Überbauung und Versiegelung geht die oberste Bodenschicht als Lebensraum für Flora, Fauna und Bodenorganismen verloren. Die Schutzgutfunktion wird somit an dieser Stelle nicht mehr vollständig erfüllt. Um den Verlust möglichst zu minimieren werden die Flächen für Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise gebaut, sodass der Wasserrückhalt und die Grundwasserneubildung weiterhin bestmöglich gewährleistet sind. Zudem soll mit dem Oberboden schonend umgegangen und möglichst vollständig auf dem Grundstück wiederverwendet werden

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig für einen Niveaueausgleich zwischen Straße und Gebäude.
- Unzulässigkeit von Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien.
- Minimierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß.

Hinweise im Bebauungsplan:

- Die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete sind einzuhalten.
- Mit dem Oberboden ist schonend umzugehen. Er soll möglichst vollständig auf dem Gelände wieder verwertet werden.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Nach § 2 UVPG (2017) stellt Fläche ein Schutzgut im Sinne des Gesetzes dar. Gemäß den Zielen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sowie den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich 1,58 ha. Auf dem Flurstück 2888 östlich der Bestandsgebäude sowie auf dem Flurstück 2887/1 befinden sich kleinere Gehölzbestände. Die Flurstücke 2887, 2886 und 2884 sind rein landwirtschaftlich geprägt. Der westliche Bereich von Flurstück 2888 und das Flurstück 2888/1 sind bereits zu großen Teilen überbaut. Das Flurstück 2884 bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten.

Die Fläche ist durch die Münchner Straße bereits vorbelastet. Durch die Lage am Siedlungsrand mit der bereits bestehenden Gewebennutzung im Norden, der Münchner Straße im Westen und der bestehenden Siedlungsstruktur im Süden, hat der Freiraum insgesamt eine eher geringe Qualität.

Der Geltungsbereich ist laut Regionalplan nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben reduziert sich die Fläche im Gemeindegebiet, die als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden kann. Die Lage am Siedlungsrand bietet sich jedoch zur weiteren Bebauung an, da die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden ist und sich die neue Bebauung gut in das Landschaftsbild einfügt.

Durch den Bebauungsplan wird die Fläche auf Flurstück 2884 mittels Festsetzung durch Planzeichnung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und somit langfristig für diesen Zweck gesichert.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Bepflanzung von nicht überbauten Flächen mit Laubbäumen und Sträuchern, Begrünung durch Ansaat und gärtnerische Gestaltung.
- Sicherung einer landwirtschaftlichen Fläche auf Flurstück 2884 mittels Festsetzung durch Planzeichnung.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Oberflächengewässer. Zudem liegt nach Aussagen des Online-Informationendienstes BayernAtlas (Bayer. LfU) kein Trinkwasserschutzgebiet vor. Der Geltungsbereich liegt allerdings innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Laut dem gewässerkundlichen Dienst Bayern beträgt die Höhe des Grundwassers im Mittel 455,50 m ü NN also ca. 5,50 m unter Gelände. Der höchste Grundwasserstand HHW ist mit 456,08 m ü NN angegeben und liegt somit ca. 4,92 m unter Gelände. Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordosten.

Das potentielle Überschwemmungsgebiet der Isar beschränkt sich auf die zwischen den Hochwasserdämmen gelegenen Flächen. Für den Geltungsbereich ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Hochwassergefahr auszugehen.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Versickerung von Regenwasser kann gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen weiterhin über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone auf der Ausgleichsfläche A1 versickert werden. Dennoch steht bei Starkregenereignissen weniger Fläche zur Versickerung zur Verfügung. Ansonsten ist im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Minimierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß.
- Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser von befestigten Flächen auf der Ausgleichsfläche A1.

- Bepflanzung und Begrünung von allen nicht überbauten Flächen mit Laubbäumen und Sträuchern.
- Unzulässigkeit von Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

Laut Klimadatenblatt des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2021 liegt die Jahresdurchschnittstemperatur in der Klimaregion Südbayerisches Hügelland bei 8,2°C.

Das Klima in Mintraching wird als warm und gemäßigt klassifiziert. Der Niederschlag beträgt 809 mm/Jahr.

Luft

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Isar und liegt im Regionalen Grünzug „Isartal“. Das Isartal ist als überregionale Klimaachse zum Frischlufttransport und als Luftaustauschbahn wirksam. Die lufthygienische Situation im Geltungsbereich ist somit als gut einzustufen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen, können Staub- oder Geruchsentwicklungen Einfluss auf die Luftqualität im Geltungsbereich nehmen. Durch die Kläranlage im Nord-Osten kann es bei bestimmten Wind- und Wetterlagen zur Beeinträchtigung im Geltungsbereich durch unangenehmen Geruch kommen.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Klima

Die landwirtschaftlichen Flächen, die überplant werden sollen, tragen in geringem Maße zur Kaltluftentstehung bei. Klimatisch bedeutsame Flächen wie Wiesen oder Wälder sind von der Planung nicht betroffen. Durch eine wasserdurchlässige Bauweise der Stellplätze sowie die Ausweisung von Ausgleichsflächen, Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und durch Fassaden-/Dachbegrünung kann der Effekt der verstärkten Erhitzung durch Versiegelung gemindert werden. Durch die Nutzung der Solarenergie wird ein positiver Beitrag zur nachhaltigen Energiegewinnung geleistet.

Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rand des regionalen Grünzuges Isartal und fügt sich in die bereits bestehende Bebauung ein. Parallel zum regionalen Grünzug befinden sich sowohl nördlich als auch südlich von der Baugrenze bereits bestehende Gebäude, welche den Siedlungsbereich zum regionalen Grünzug hin abgrenzen. Bei dem Bebauungsplan wird somit lediglich eine bauliche Lücke geschlossen. Aus diesem Grund ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die Funktion des regionalen Grünzuges Isartal als Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn nimmt.

2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Zulässigkeit von technischen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Klima- und Lüftungsgeräte als Dachaufbauten und an den Fassaden.
- Begrünung von fensterlosen Fassaden und sonstigen Wänden mit Kletter- oder Rankpflanzen.
- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.
- Minimierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand der Siedlungsstruktur und geht in Richtung Osten in die freie Landschaft über. An den insgesamt eher ländlich geprägten Bereich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. In Richtung Osten liegen in Sichtweite die Isarauen. Der Bereich rund um die Isar sowie die angrenzenden Waldbereiche werden als Erholungsraum zum Wandern oder Radfahren genutzt. In den angrenzenden Siedlungsbereichen befinden sich sowohl Gebäude mit gewerblicher Nutzung als auch Wohngebäude.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planungen fügen sich optisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein und bilden gemeinsam mit der nördlich wie auch südlich angrenzenden Bebauung einen geschlossenen Ortsrand. Durch die Ausgleichsflächen im Osten des Geltungsbereiches wird das Gebäude sowie die Verkehrsflächen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Von der Münchener Straße aus wird der Blick in die freie Landschaft durch die Planungen unterbrochen. Durch die geplanten Pflanzungen entlang der Stellplätze wird der Geltungsbereich in Richtung Münchener Straße optisch eingegrünt.

2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.
- Artentsprechende Pflege und Erhaltung des Bestandes, der Pflanzungen und der Ansaaten.
- Folgende Entwicklungsziele sind auf den Flächen A1 und A2 zu erreichen:
 - A1: Naturnahe Heckenstrukturen mit Einzelbäumen
 - A2: Naturnahe Feldgehölze

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Kulturgüter in Form von Boden- oder Baudenkmälern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Nord-Westen des Geltungsbereiches befindet sich in ca 10 m Entfernung das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7636-0033 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung in unmittelbarer Nähe.

Landwirtschaft

Entsprechend der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung handelt es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich um einen intensiv genutzten Acker. Die nördlichen Flächen auf Flurstück 2888/1 und 2888 sind bereits teilweise überbaut. Die Ertragskraft der landwirtschaftlichen Fläche liegt mit einer Ackerzahl von 48 unterhalb des für Freising geltenden Durchschnittswertes von 54.

Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist über die Münchner Straße an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Östlich des Geltungsbereiches verläuft im Bereich der Isaraue ein Fuß- und Radweg. Zwischen dem Geltungsbereich und der Isaraue verläuft parallel ein Feldweg von Norden nach Süden.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Da sich das Bodendenkmal mit der Nummer D-1-7636-0033 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung in direkter räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befindet, kann eine Betroffenheit dieses Denkmals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler im Geltungsbereich unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind zu schützen und zu erhalten, unabhängig davon, ob sie bekannt sind oder vermutet werden.

Landwirtschaft

Durch die Überplanung gehen 1,09 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die landwirtschaftliche Fläche auf Flurstück 2884 kann durch eine Festsetzung durch Planzeichnung langfristig gesichert werden.

Infrastruktur

Die infrastrukturelle Anbindung bleibt erhalten. Die umliegenden Fuß-, Rad- und Feldwege bleiben von der Planung unberührt.

2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung einer landwirtschaftlichen Fläche durch Planzeichnung.

Hinweise im Bebauungsplan:

- Hinweis zur Meldepflicht von Bodendenkmälern, die im Rahmen des Bauvorhabens zu Tage treten.
- Schonender Umgang mit Oberboden.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aus Sicht des Schutzgutes Mensch ist von einer gleichbleibenden Lärm- und Belichtungssituation bei Nichtdurchführung der Planung auszugehen. Auch die Erholungssituation bleibt unverändert.

Für das Schutzgut Tiere- und Pflanzen bleibt die Situation bei Nichtdurchführung der Planung unverändert. Eine Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Fläche hin zu höherwertigen Lebensräumen ist unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich weiterhin unversiegelt bleibt.

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers bei Nichtdurchführung der Planung wie bisher über die Geländeoberfläche.

In Hinblick auf das Klima sind im Geltungsbereich weiterhin die gleichen Bedingungen zu erwarten wie bisher.

Das bisherige Landschaftsbild der bestehenden Kulturlandschaft wird sich in absehbarer Zeit voraussichtlich nicht ändern.

Bei Nichtdurchführung können die Offenlandflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt oder aus der Nutzung genommen werden und verbrachen. Die Gehölzflächen auf Flurstück 2888 sowie die landwirtschaftliche Fläche auf Flurstück 2884 wären nicht langfristig durch die Festsetzung durch Planzeichen gesichert.

2.10 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem). Vom Vorhaben ausgehende Risiken sind nicht zu erwarten. Insgesamt betrachtet ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar.

2.11 Eingesetzte Technik und Stoffe

Technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergien, sowie Klima- und Lüftungsgeräte als Dachaufbauten und an den Fassaden sind zulässig. Auf den Ausgleichsflächen sind standortgerechte und heimische Baum- und Strauchpflanzungen zu verwenden.

2.12 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabensbedingte Umweltauswirkungen können gegebenenfalls im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Daher ist zu prüfen, ob von weiteren Plangebieten Wirkungen ausgehen, die in der Summe oder durch Synergieeffekte zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können. Dies erfolgt unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Folgewirkungen oder Kumulationseffekte, welche die Beurteilung der Beeinträchtigungen im vorliegenden Umweltbericht in Teilen oder in der Gesamtbeurteilung verändern, sind nicht zu erwarten.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können. So hat die zusätzliche Versiegelung von landwirtschaftlichen Flächen nicht nur Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen sondern auch auf die klimatischen Verhältnisse oder das Schutzgut Landschaftsbild

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

4.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker genutzt. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Münchner Straße begrenzt. Nördlich, südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden befindet sich auf den Flurstücken 2888/1 und 2888 im Bestand bereits eine Bebauung. Im Osten des Flurstückes 2888 ist eine Gehölzstruktur vorhanden.

Tabelle 2: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*

Kategorie	Bestand
Kategorie I	intensiv genutzter Acker

*die Bebauung/ Versiegelung bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar.

4.2 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Die Eingriffsflächen im Umfang von 0,63 ha sind unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und unter Berücksichtigung des Versiegelungs- und Nutzungsgrades als Typ A einzustufen.

Für die betroffene Fläche der Kategorie I gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,3 – 0,6 an, es wurde unter Einbeziehung der Festsetzungen der Grünordnung und der Vermeidungsmaßnahmen der Faktor 0,4 festgesetzt.

Übersicht Kompensationsfaktoren

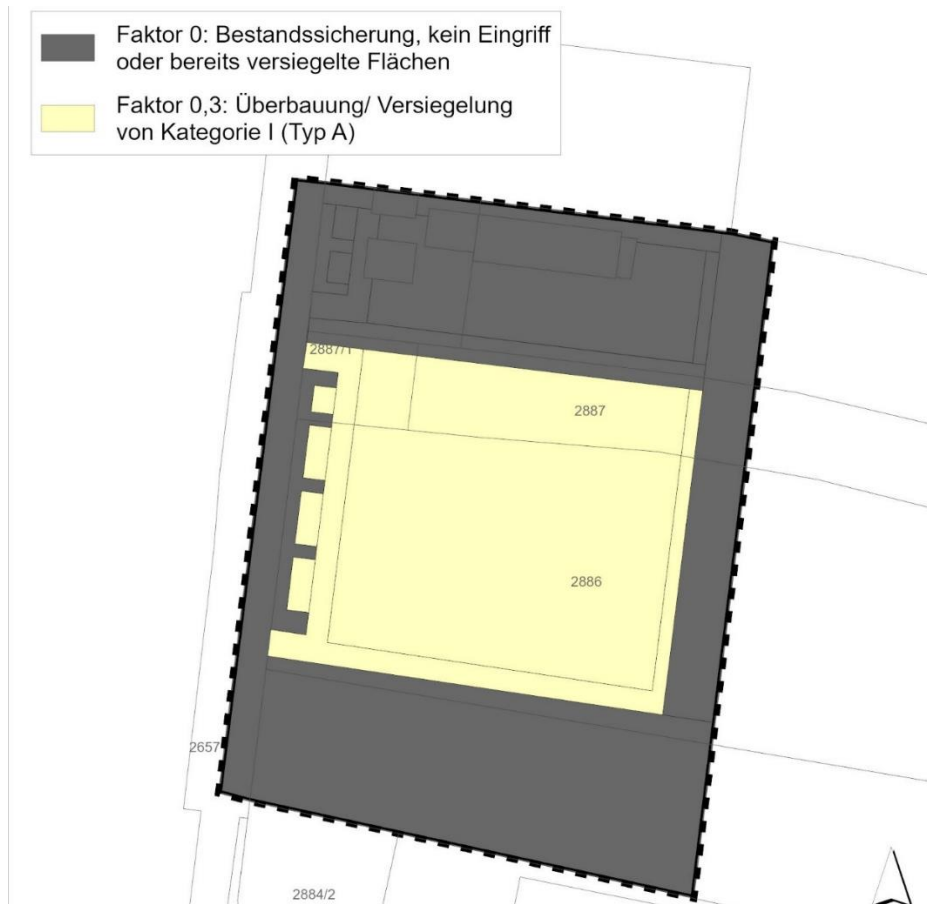


Abbildung 3: Übersicht Kompensationsfaktoren

4.3 Ausgleichbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen von dem Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert.

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Kategorie	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
I (Typ A)	Versiegelung/Überbauung	0,4	0,63	0,25
Summe			0,63	0,25

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden entsteht ein Ausgleichserfordernis von rund 0,25 ha.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 134 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Bei Umsetzung der in der saP formulierten Maßnahmen werden bei Realisierung des Eingriffs die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht verwirklicht. Auf der angrenzenden Brachfläche konnte das Vorkommen des Rebhuhns nachgewiesen werden. Die Ausgleichsflächen (A1 und A2) werden daher auch zur Umsetzung der CEF-V1 Maßnahmen für das Rebhuhn genutzt. Entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme erforderlich. Da sich Teile der Fläche in unmittelbarer Nähe zur Baugrenze befinden und somit nur vermindert als Lebensraum geeignet sind, wird mit 0,28 ha eine etwas größere Fläche als die im Rahmen der saP geforderten 0,25 ha für die CEF-V1 Maßnahme umgesetzt. Auf den 0,2 ha der Ausgleichsfläche A2 werden lückig angelegte Feldgehölzinseln und eine Ackerbuntbrache mit autochthonem Saatgut vorgesehen. Auf den weiteren 0,08 ha der Ausgleichsfläche A1 werden heimische Heckenstrukturen mit Einzelbäumen als begrünende Ortsabrundung angelegt. Für das Rebhuhn sind dichte Gehölze unattraktiv, insofern wird die Hecke auf der Ausgleichsfläche A1 zwar auf ganzer Ausdehnung dreireihig, aber nur sechs Meter tief, gepflanzt. Auf der Ostseite der Hecke kann so eine sechs Meter breite Ackerbuntbrache angelegt werden, die als Pufferstreifen zwischen der Hecke und den angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen dient. Die vorgelagerte Ackerbuntbrache wird mit autochthonem Saatgut eingesät. Die Ausgleichsfläche A2, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet, wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

In der durch Planzeichen festgesetzten Fläche (A1) sind 8 Laubbäume zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.



Abbildung 4: Lage der Ausgleichsflächen A1 und A2

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Ausgleichsfläche A1 entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches grünt das Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin ein und verbessert somit das Landschaftsbild. Die linear von Osten nach Westen verlaufenden Gehölze orientieren sich am Bestand und wirken wie grüne Finger, welche die natürlichen Strukturen der Isaraue mit dem Geltungsbereich verbinden. Die landwirtschaftliche Fläche im Süden dient als Pufferfläche zwischen geplantem Gewerbegebiet und einer möglichen künftigen Wohnbebauung entlang des Isarweges. Die Baumreihe entlang der Parkplätze begrünt zum einen die Verkehrsfläche und zum anderen bildet die Baumreihe eine Alleestruktur entlang der Münchner Straße. Der Geltungsbereich selbst ist aus naturschutzfachlicher Sicht als vergleichsweise homogen einzustufen. So gibt es beispielsweise keine besonders hochwertigen Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches die durch anderweitige Planungsmöglichkeiten besser geschützt werden könnten.

Alternative Erschließungskonzepte wurden geprüft. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Münchner Straße. Das Gebiet ist somit über die ca. 1,5 km nördlich des Plangebietes gelegene Autobahnanschlussstelle Freising-Süd der A92 an das Fernstraßennetz angebunden.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur. Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren die, in Kapitel 1.3 angegebenen Unterlagen sowie Ortsbesichtigungen.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde Neufahrn bei Freising die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und sich die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

CEF-Maßnahmen

Während der Bauphase dokumentiert die Bauleitung den Bauablauf und stellt sicher, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Diese stellt die fachgerechte Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sicher.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist durch eine fachkundige Bauleitung zu überwachen. Die Fläche ist nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) durch die Bauleitung abzunehmen. Anschließend erfolgt die Unterhaltspflege.

Beschreibung/ Empfehlung Monitoring

Tabelle 4: Entwicklungszeiträume der Ausgleichsflächen sowie Art der Erfolgskontrolle

Ausgleichsflächennummer	Entwicklungsziel	Zeitdauer bis Entwicklungsziel erreicht ist	Art von Erfolgskontrolle
A1	Naturnahe Heckenstruktur	10-15 Jahre	Durchführungskontrolle, Sichtkontrolle zwischen 5. und 10. Jahr
	Einzelbäume	Ab 10 Jahre	Durchführungskontrolle, mehrmalige Sichtkontrollen in den ersten 5 Jahren, nach Bedarf weitere zwischen 5. und 10. Jahr
A2	Naturnahe Feldgehölze	10-30 Jahre	Nach ca. 10 Jahren Sichtkontrolle Bestandentwicklung
	Ackerbuntbrache	5-10 Jahre	Artenlisten

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising, hat in der Sitzung vom 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost - Ortsabrundung östlich der Münchner Straße" beschlossen. Ziel ist die planungsrechtliche Voraussetzung für eine teilweise gewerbliche Nutzung der Grundstücke zu schaffen und das Ortsbild der Gemeinde abzurunden.

Mensch

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung bestehen gegen die Planung des Gewerbegebiets aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

Die Fuß- und Radwege rund um die Isar bleiben weiterhin bestehen. Der Erholungswert des Grünzuges wird durch die Planungen im Geltungsbereich nicht beeinträchtigt.

Im Bereich der Stellplatzflächen und um das Gebäude entsteht zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und zur besseren Orientierung eine zusätzliche Beleuchtung.

Tiere und Pflanzen

Durch die Planung werden Flächen temporär während der Bautätigkeit, sowie dauerhaft in Anspruch genommen. Durch den Flächenverlust können Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten zeitweise oder dauerhaft verloren gehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt.

Boden

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Fläche wurde und wird landwirtschaftlich genutzt. Es besteht daher kein Verdacht auf eine Kontamination von Boden oder Untergrund.

Durch die Planungen werden im Geltungsbereich etwa 0,63 ha zusätzlich versiegelt oder überbaut. Die Schutzgutfunktion kann an dieser Stelle nicht mehr vollständig erfüllt werden. Um den Verlust möglichst zu minimieren sollen die Fläche für Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise gebaut werden, sodass der Wasserrückhalt und die

Grundwasserneubildung weiterhin bestmöglich gewährleistet sind. Zudem soll mit dem Oberboden schonend umgegangen und möglichst vollständig auf dem Grundstück wiederverwendet werden

Fläche

Durch das Vorhaben reduziert sich die Fläche im Gemeindegebiet, die als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden kann. Die Versiegelung und Überbauung unter anderem für Gebäude und Stellplätze beträgt 0,63 ha. Flächen mit einer besonderen Freiraumfunktion oder Empfindlichkeit sind nicht betroffen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen. Dadurch werden Ausgleichsflächen (A1 und A2) mit einer Gesamtfläche von 0,28 ha integriert.

Durch den Bebauungsplan wird die Fläche auf Flurstück 2884 mittels Festsetzung durch Planzeichnung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt und somit langfristig für diesen Zweck gesichert.

Wasser

Durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzgutfunktionen verändert sich die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und es kommt zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Zur Versickerung von Regenwasser kann gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen weiterhin über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone auf der Ausgleichsfläche A1 versickert werden.

Ansonsten ist im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Klima/ Luft

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Lückenschluss zwischen bereits bestehender Bebauung. Die Luftreinheit und Durchlüftung des Gebietes werden somit durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Klimatisch bedeutsame Flächen wie Wiesen oder Wälder sind von der Planung nicht betroffen

Landschaftsbild

Die Planungen orientieren sich am Bestand und fügen sich optisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein und bildet gemeinsam mit der nördlich wie auch südlich angrenzenden Bebauung einen geschlossenen Ortsrand.

Kultur- und Sachgüter

Entsprechend der Naturschutzfachlichen Eingriffsregelung handelt es sich bei den landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich um einen intensiv genutzten Acker. Es gehen somit landwirtschaftliche Nutzflächen verloren.

Eingriff/ Ausgleich

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,25 ha. Das Ausgleichserfordernis wird auf zwei Ausgleichsflächen (A1 und A2) aufgeteilt. Die Ausgleichsfläche A1 liegt auf zwei Flurstücken der Gemarkung Neufahrn bei Freising und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Dabei kommen auf der Flurstück 2886 0,06 ha und auf Flurstück 2887 0,02 ha zum liegen.

Die Ausgleichsfläche A2 befindet sich mit einer Größe von 0,2 ha komplett auf dem Flurstück 2887 und grenzt im Osten direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.

Aufgestellt:

Marzling, Juni 2022

Dietmar Narr

Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner ByAK