

## Anlage 1 zur Begründung

### 30. Änderung des Flächennutzungsplans „Wohn- und Gewerbefläche am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße Am Winkelfeld“, Gemeinde Neufahrn

## Umweltbericht

#### 1. Anlass und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplan

Ziel der 30. Änderung des FNP der Gemeinde Neufahrn ist es, am nordwestlichen Siedlungsrand von Hetzenhausen eine städtebaulich angemessene bauliche Entwicklung zuzulassen.

Der Änderungsbereich bindet an die bestehende Siedlung an und umfasst ein maßvolles gewerbliches Bauangebot für ortsansässige Betriebe und einige Baugrundstücke für Wohnbebauung.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan war der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit einem die bestehende Bebauung umgebenden Streifen, der als „Ortsrandgrün“ gekennzeichnet war. Gemäß der Änderung werden ein Allgemeines Wohngebiet und ein Gewerbegebiet mit umgebender Eingrünung dargestellt.

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 141 „Wohn- und Gewerbeflächen am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen im Bereich der Straße am Winkelfeld“.

Für die Fläche des Geltungsbereichs wurde bereits im Jahr 2006 der Bebauungsplan Nr. 88 aufgestellt. Im Zuge dieser Planung wurde eine Eingriffsermittlung durchgeführt und als naturschutzrechtlicher Ausgleich eine neu zu pflanzende Hecke am Westrand des Geltungsbereichs festgesetzt. Diese Maßnahme wurde umgesetzt und als erfolgreich durchgeführte Ausgleichsmaßnahme im Jahr 2021 vom Landschaftspflegeverband Freising abgenommen.

#### 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Folgende Fachgesetze wurden im Zuge der vorliegenden Planung beachtet:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020
- Regionalplan der Region 14.

Aus dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Stand 2020) sind für das Vorhaben im Hinblick auf Natur und Umwelt vor allem folgende grundsätzlichen Grundsätze (G) und Ziele (Z) zutreffend:

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der

ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ 3.1 (G) mit der Begründung, dass Grund und Boden ein nicht vermehrbares Gut sind und eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt haben.

- „Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden.“ 7.1.6 (G)

Laut **Regionalplan für die Planungsregion 14** (München) liegt der Ort Hetzenhausen am südlichen Rand der Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes, unweit entfernt von der nördlichen Münchner Ebene, die sich hier mit dem Freisinger Moos nach Süden erstreckt.

Hinsichtlich Natur und Landschaft werden für das Planungsgebiet folgende Ziele und Grundsätze genannt:

Als Leitbild (G 1.1.1) wird formuliert, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zum Schutz des Menschen sowie der Tier- und Pflanzenwelt in allen Teilräumen der Region nachhaltig gesichert werden sollen.

Hinsichtlich „Siedlung und Freiraum“ werden folgende Grundsätze genannt:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (G 1.2).
- Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen (Z 1.4).
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden (G 1.5).

### **Lärmschutzbereich**

Gemäß Regionalplan München (verbindliche Darstellung) befindet sich der Geltungsbereich in der Lärmschutzzone B und liegt somit im Einwirkungsbereich des Flughafens München.

Gemäß Ziel 5.2 soll innerhalb dieser Zone B (mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A) uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig sein. Demzufolge wäre eine Wohnnutzung nicht zulässig.

In der Arbeitskarte vom 31.01.2005 zum Regionalplan München (Entwurf gemäß LEP neu) liegt das Baugebiet außerhalb der Lärmschutzbereiche. Ein rechtskräftiger Lärmschutzbereich nach dem FlulärmG ist für den Flughafen München bislang nicht festgelegt.

Vor diesem Hintergrund wurde am 16.03.2023 mit dem Luftamt der Regierung von Oberbayern Kontakt aufgenommen und es wurde auf die nicht eindeutige Lärmschutzeinstufung für den Geltungsbereich hingewiesen. Vom zuständigen Sachgebiet 24.2 der Regierung von Oberbayern erfolgte folgende Rückmeldung (Mail vom 16.03.2023, SG Raumordnung, Landes- und Regionalplanung):

„Bei dem Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Hetzenhausen kann davon ausgegangen werden, dass die im Regionalplan München in Zone B vorausgesetzte Lärmbelastung nicht mehr eintreten wird und eine Wohnbebauung grundsätzlich zulässig ist. Aufgrund der Nähe zum Flughafen ist die Gemeinde dennoch auf die zu erwartende Lärmsituation hinzuweisen; die Lärmauswirkungen sind in die Abwägung im Bauleitplanverfahren einzustellen. Zudem ist die FMG im Bauleitplanverfahren zu beteiligen.“

Daher stehen regionalplanerische Vorgaben zum Lärmschutz dem Vorhaben nicht entgegen. Die Hinweise werden aufgenommen.

### **3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Fläche des Änderungsbereichs wird im nördlichen Bereich auf zentraler Fläche als Grünland bewirtschaftet, im östlichen Bereich als Materiallager genutzt, auf dem Baumaterialien, Container und verschiedene Fahrzeuge abgestellt sind. Entlang der Westgrenze besteht eine gekieste Zufahrt zu einer größeren Lagerfläche auf der südlichen Hälfte des Grundstücks.

Wie dargestellt war im Zuge der vorgehenden Bauleitplanung eine Heckenpflanzung mit vorgelagertem Saum als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen. Diese wurde bereits im Jahr 2009 angelegt

auf der westlich der geplanten Bebauung vorhandenen Flur-Nr. 844/11. Im Juni 2021 wurde die Anpflanzung von der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftspflegeverband abgenommen mit dem Hinweis, dass die Böschung weiterhin zu mähen ist mit Abtransport des Mähguts.

Eine Bebauung hat bisher nicht stattgefunden. Daher kann die bereits umgesetzte Pflanzung weiterhin als ökologische Ausgleichsfläche herangezogen werden. Eine überschlägige Gegenüberstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs der geplanten Bebauung und der bereits vorhandenen Ausgleichsfläche ist in Kapitel 10 dargestellt.

### **Betroffene Schutzgüter**

Die Bestandssituation der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und die Auswirkungen der Planung werden nachfolgend dargestellt.

### **Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit**

#### Bestand und Bewertung

Für den Menschen sind neben den direkten Wirkungen eines Vorhabens auf das Wohnumfeld (Wohnfunktionen, Freizeit und Erholung) zusätzlich die Aspekte Lärmschutz und Lufthygiene von Bedeutung.

Bei der vom Eingriff betroffenen Fläche handelt es sich um ein Grünland sowie um gekieste, teils eingezäunte Lagerflächen. Die Flächen sind weder für die menschliche Erholung bedeutsam noch dienen sie dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen. Es besteht eine Vorbelastung mit Lärm durch die ca. 400 m westlich vorbeiführende Autobahn A 9.

#### Auswirkungen

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärmbelastung und zu baubedingten Staubbelastungen. Diese sind temporärer Natur und nicht zu vermeiden. Sie sind als nicht erheblich einzustufen.

Da die Fläche im Bestand keine Bedeutung für Erholung besitzt, hat die geplante Überbauung der bisherigen Lagerfläche keine nachteilige Wirkung auf Wohnen, Erholung oder Freizeit in der Umgebung. Auch hinsichtlich sonstigen Aspekten menschlicher Gesundheit sind keine relevanten nachteiligen Auswirkungen anzunehmen, da nicht von größeren Erschütterungen, Lärm, elektromagnetischen Feldern, umfangreicher künstlicher Belichtung oder sonstigen Belästigungen auszugehen ist. Zusammenfassend ist mit der Umsetzung der Planung keine nachteilige Veränderung für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Die Vorhabenwirkungen sind nicht erheblich.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand und Bewertung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist weder floristisch noch faunistisch von hervorzuhebender Bedeutung. Der derzeit ungenutzte Kiesplatz in der südlichen Hälfte des Geltungsbereichs ist von schütterer Vegetation bedeckt. Die nördliche Hälfte ist im zentralen Bereich ein Grünland mittlerer Intensität, im östlichen Bereich ein gekiester, vegetationsarmer Lagerplatz für den angrenzenden Malerbetrieb. Die gekieste Zufahrt im Westen ist weitgehend vegetationslos.

Die als Ausgleichsfläche gepflanzte, etwa 15 Jahre alte Baumhecke im Westen des Geltungsbereichs wird von der Planung nicht berührt.

Ein im Zuge der Bauleitplanung erstellter Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbüro Biologie 2022, siehe Anlage 2) erfasste acht gehölzbrütende Vogelarten in den Heckenstrukturen im Umfeld, hier auch die saP-relevanten Vogelarten Feldsperling, Goldammer und Stieglitz. Im Vorhabenbereich wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise erbracht (siehe nachfolgendes Kapitel „Europäischer Artenschutz“).

Insgesamt ist der für die Bebauung vorgesehene Bereich von geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

#### Auswirkungen

Der Eingriffsbereich für die Wohn- und Gewerbebebauung betrifft lediglich Flächen mit geringem Biotopwert. Die für die Erschließung und die Gebäude notwendigen Flächen werden versiegelt und damit kommt es hier zu einem Totalverlust aller Funktionen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Durch vorübergehend in Anspruch genommene Baustelleneinrichtungsflächen und temporäre Störungen durch Baufahrzeuge (Lärm, Staub) kann es temporär zu Störungen für im Umfeld lebende Tierarten und Pflanzengemeinschaften kommen. Diese Wirkungen sind als vernachlässigbar einzustufen. Anlagenbedingt führt die Umsetzung der Planung neben der Überbauung zur Schaffung von privaten Grünflächen und zur Pflanzung zusätzlicher Gehölze. Diese verbessern das Lebensraumangebot für heimische Tierarten, insbesondere für Vögel. Betriebsbedingt erzeugt das Vorhaben eine geringe Zunahme von Verkehr und eine Anwesenheit von Menschen in den Gebäuden und auf den Freiflächen. Diese Wirkungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten in der Umgebung.

Die ökologisch wertvolle Baumhecke im Westen des Geltungsbereichs, in der die gefährdeten Arten Goldammer, Feldsperling und Stieglitz nachgewiesen wurden, bleibt erhalten.

Unter Berücksichtigung der bereits vorgezogen durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen hat die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### **Europäischer Artenschutz**

Neben dem allgemeinen Schutz von Pflanzen und Tieren ist zusätzlich der europäische Artenschutz nach § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Diesem zufolge sind Tötungen oder Störungen von europarechtlich geschützten Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Lebensstätten nicht zulässig.

Als fachliche Grundlage wurde im Jahr 2022 ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbüro Biologie 2022, siehe Anlage 2) erstellt. Er beruht auf Bestandserhebungen aus den Jahren 2021 und 2022 und erbrachte folgende Ergebnisse: für die potentiell vorkommende Tiergruppe der Reptilien und hier insbesondere die Zauneidechse, ergaben die Erfassungen keine Nachweise. Für die Tiergruppe der Fledermäuse sind keine geeigneten Habitatvoraussetzungen vorhanden.

Aus der Tiergruppe der Vögel wurden im Eingriffsbereich keine Nachweise von Nistplätzen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten erbracht.

Aus der Gilde der Gehölzbrüter wurden unmittelbar angrenzend in der westlichen Hecke zwei Brutpaare des Feldsperlings und ein Brutpaar der Goldammer nachgewiesen, für die Brutverdacht besteht. Des Weiteren wurde ein Stieglitz während der Brutzeit festgestellt. In den Gehölzen südlich des Eingriffsbereichs wurden weitere Feldsperlinge während der Brutzeit beobachtet, teils gelang ein Brutnachweis, teils besteht Brutverdacht.

Schließlich besteht an den Gebäuden südlich des Änderungsbereichs für zwei Hausperlingspaare Brutverdacht. Sie gehören zur Gilde der gebäudebewohnenden Vogelarten.

Um sicherzustellen, dass die Vorgaben des europäischen Artenschutzes eingehalten werden, ist daher als Vermeidungsmaßnahme auf die Rodung von Gehölzen möglichst zu verzichten. Falls Fällungen nicht vermieden werden können, sind diese nur innerhalb der gesetzlichen Rodungsfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

Sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Schutzgut Boden und Fläche**

### Bestand und Bewertung

Die Ausgangsbedingungen für das Schutzgut Boden werden wesentlich durch die Geologie beeinflusst. Laut der digitalen Geologischen Karte (dDGK25) ist das geologische Ausgangsmaterial Obere Süßwassermolasse mit Deckschichten aus Lößlehm. Hier ist toniges und feinsandiges Ausgangsmaterial vorherrschend.

Aufgrund der menschlichen Überprägung des gesamten Änderungsbereichs sind vermutlich keine ungestörten Böden mehr vorhanden. Jedoch übernehmen die Vegetationsflächen weiterhin die wesentlichen natürlichen Bodenfunktionen, sie sind beispielsweise Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, wesentlicher Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs und fungieren als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen.

Daher hat das Planungsgebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

### Auswirkungen

Die Planung sieht die Umnutzung einer bisher unbebauten Lager- und Grünlandfläche mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden in eine Siedlungsfläche vor. Die künftig versiegelten Flächen werden alle Funktionen für das Schutzgut Boden verlieren.

Dem gegenüber stellt die bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für das Schutzgut Boden eine deutliche Aufwertung dar, da hier dauerhaft eine natürliche Bodenentwicklung möglich ist und die Vegetationsbedeckung ohne Einsatz von Spritz- und Düngemitteln positiv auf alle natürlichen Bodenfunktionen wirkt.

Unter Miteinbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen bewirkt die Planung keine erhebliche nachteilige Veränderung für das Schutzgut Boden und Fläche.

## **Schutzgut Wasser**

### Bestand und Bewertung

Da im Änderungsbereich und seinem Umfeld keine oberirdischen Gewässer vorhanden sind, beschränkt sich die Darstellung auf den Wirkungsbereich Grundwasser.

Zu Grundwasserflurabstand und Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen keine konkreten Untersuchungen und Daten vor.

Angesichts der geologischen Ausgangsbedingungen ist von einem eher hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. In Kombination mit der Pufferfähigkeit des anstehenden Bodenmaterials ist dem Grundwasserkörper eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen zuzuordnen. Die unversiegelten Flächen erfüllen die wesentlichen Funktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserrückhalte- und Filterfunktionen. Daher wird von einem im Wesentlichen ungestörten natürlichen Grundwasserhaushalt ausgegangen mit hohem Grundwasserflurabstand bei gleichzeitig geringer Durchlässigkeit.

Insgesamt wird dem Schutzgut Wasser ein geringer Wert zugeordnet.

### Auswirkungen

Die Planung sieht die Überbauung einer Teilfläche des Änderungsbereichs mit Gebäuden und Erschließungsflächen vor. In diesen Bereichen gehen die Grundwasserfunktionen weitgehend verloren, insbesondere die Grundwasserneubildungsfunktion sowie Filter- und Sorptionskapazitäten.

Auch wenn Gebäude unterkellert werden sollten, ist ein Eingriff in den Grundwasserkörper aufgrund des voraussichtlich hohen Flurabstandes nicht zu erwarten.

Die bereits durchgeführte Heckenpflanzung wirkt auch für das Schutzgut Wasser positiv. Zum einen

haben die Gehölze eine Retentionswirkung für Niederschläge, und zum anderen sorgen die geschlossene Vegetationsdecke und die ungestörte Bodenentwicklung für günstige Filter- und Sorptionsbedingungen.

Zusammenfassend sind die Projektwirkungen für das Schutzgut Wasser nicht erheblich.

### **Schutzgut Klima/Luft**

#### Bestand und Bewertung

Die Fläche des Änderungsbereichs liegt weder in einer groß- noch kleinräumig wirksamen Luftleitbahn noch in direkter Benachbarung zu thermisch belasteten Siedlungsbereichen. Als offene, teils mit niedriger Wiesenvegetation bestandene Fläche hat sie keine signifikante lufthygienische Bedeutung.

Insgesamt ist die Bedeutung des Änderungsbereichs für Klima und Luft gering.

#### Auswirkungen

Aufgrund der benachbarten freien Landschaft und der geringen Ausmaße des Bauvorhabens ist die Wirkung auf das Klima als gering anzusehen. Die maßvolle Erweiterung des dörflichen Siedlungsgebiets führt klimatisch für den Ort Hetzenhausen zu keiner relevanten Veränderung. Die gegenüber dem ursprünglichen Zustand deutliche Erhöhung des Gehölzanteils wirkt positiv.

Zusammenfassend sind die Vorhabenwirkungen für Klima und Luft nicht erheblich bis positiv.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild ist geprägt von der Lage am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen in leichter Kuppenlage. Nördlich und westlich grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Auch Richtung Süden schließt im Anschluss an das Nachbargrundstück offene landwirtschaftlich genutzte Landschaft an. Der nördliche Ortsrand von Hetzenhausen besitzt derzeit keine landschaftliche Einbindung, sondern die Bebauung endet abrupt an der Straße am Winkelfeld.

Die bereits gepflanzte Hecke im Westen des Änderungsbereichs erzielt einen optisch gut wirksamen Übergang in die freie Landschaft und bindet die derzeitige Lagernutzung positiv ein.

Insgesamt handelt es sich aufgrund der leicht erhöhten Lage am Ortsrand von Hetzenhausen um einen sensiblen Bereich hinsichtlich des landschaftlichen Erscheinungsbildes. Dem Schutzgut Landschaft wird damit eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

#### Auswirkungen

Die im Änderungsbereich zulässige Bebauung erwirkt eine Neuordnung des Westrandes von Hetzenhausen. Sowohl die bereits gepflanzte Hecke als auch die Baumpflanzungen führen zu einer Aufwertung des landschaftlichen Erscheinungsbildes und erzeugen eine attraktive Ortseingangssituation. Hinsichtlich der geplanten Bebauung ist von einer maßvollen Ergänzung auszugehen, die sich in Höhe und Kubatur am Bestand orientiert.

Insgesamt wirkt das Vorhaben neutral bis positiv für das Landschafts- und Ortsbild.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand und Bewertung

Nächstliegende Bodendenkmäler sind zum einen ca. 500 m westlich ein „Siedlungs- und Verhüttungsplan der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit“ und zum anderen ca. 700 m Richtung Osten eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“. Zudem ist die Hetzenhausener Kirche St. Martin als Baudenkmal eingetragen. Diese der Denkmäler liegen nicht im Einflussbereich des Vorhabens. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ ist gering.

### Auswirkungen

Mit Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter ist nicht zu rechnen. Die geplante Bebauung führt aufgrund ihrer Lage auch zu keiner Einschränkung möglicher Sichtbeziehungen.

Grundsätzlich unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmal-schutzbehörde. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zu-stimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmi-gungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich be-troffen sind, zu beteiligen.

Zusammenfassend hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

### **Umweltbelang Energie**

Es ist davon auszugehen, dass auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie errich-tet werden. Damit kann in den Frühlings-, Sommer- und Herbstmonaten ein nennenswerter Teil des erforderlichen Energiebedarfs für die neue Siedlung gedeckt werden.

Im Zuge der konkreten Bauplanung werden die gesetzlich festgelegten Ziele und Belange zur sparsa-men und effizienten Nutzung von Energie und zur Förderung erneuerbarer Energien (z.B. Vorgaben der EnEV) berücksichtigt.

### **Umweltbelang Abfälle und Abwasser**

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die kommunale Abfallentsorgung der Gemeinde Neufahrn.

Für die Entsorgung des Abwassers sind frühzeitig der „Abwasserzweckverband Unterschleißheim, Eching und Neufahrn“ und der „Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd“ einzuschal-ten.

### **Umweltauswirkungen durch Unfälle und Katastrophen**

Von Unfällen, die z.B. durch einen nicht sachgerechten Betrieb verursacht werden oder von Kata-strophen, wie z.B. Häuserbrand, ist nicht auszugehen, da die vorgesehenen Neubauten entspre-chend dem Stand der Technik ausgeführt werden. Aufgrund der Art, den Merkmalen und dem Standort des Vorhabens sind keine schweren Unfällen oder Katastrophen anzunehmen.

## **4. Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen abgehandelt. Deren Untersuchung wird jedoch auf ent-scheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Durch das Vorhaben entstehen keine erkennbaren zusätzli-chen Belastungen durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter dargestellten Projektwirkungen.

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

Ohne Umsetzung der Planung würde die bestehende Lagerflächennutzung weitergeführt und es entstünden keine betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten für die örtlichen Gewerbebetriebe. Zu-dem würde kein neuer Wohnraum geschaffen. Es würde weniger Versiegelung geben und es wür-den weniger Bäume gepflanzt.

Für die natürlichen Schutzgüter ergäben sich keine wesentlichen Vorteile. Die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme könnte einem anderen Bauvorhaben zugeordnet werden.

## 6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch folgende Maßnahme sollen nachteilige Wirkungen für die Umwelt vermieden oder minimiert werden:

- Gliederung des Baugebiets und Einbindung der Bebauung in die Umgebung durch Gehölze und Bäume

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde bereits vorgezogen eine Ausgleichsmaßnahme durchgeführt, indem im westlichen Geltungsbereich eine naturnahe Hecke mit artenreichem Saum angelegt wurde.

Eine überschlägige Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist Kapitel 10 zu entnehmen.

## 7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Siedlungserweiterung wurden im Zuge der Entwurfsplanung verschiedene planerische Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs untersucht.

Die gewählte Variante hat einen geringeren Flächenverbrauch als zahlreiche andere geprüfte Möglichkeiten und fügt sich städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung ein. Die dargestellte bauliche Lösung ist sinnvoll und erforderlich, um den örtlichen Gewerbebetrieben eine Erweiterung zu ermöglichen und gleichzeitig in maßvollem Umfang Wohnraum zu schaffen.

Daher sind keine ernsthaften Planungsalternativen erkennbar, für die eine weitere Untersuchung sinnvoll oder notwendig erscheint, da von ihnen geringere Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten wären.

## 8. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Da auf Ebene des Flächennutzungsplans noch keine konkrete Planung vorliegt, verbleiben gewisse Prognoseunsicherheiten. Insbesondere sind die möglichen Vermeidungsmaßnahmen nicht genau ermittelbar und der Umfang des erforderlichen Ausgleichs ist nur überschlägig prognostizierbar.

## 9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltwirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Notwendigkeit eines Monitorings gesondert zu beurteilen.

## 10. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf nicht detailliert ermittelt werden, da weder Bauräume bekannt sind noch ein konkretes Maß der Nutzung definiert ist. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen der dortigen Umweltprüfung.

Der überschlägige Ausgleichsbedarf wird in Anlehnung an den Leitfaden ermittelt. Die Ermittlung erfolgt in vier Schritten:

### Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Betroffene Biotop- und Nutzungstypen:

- Lagerflächen (BNT P 42) und Intensivgrünland, genutzt (BNT G 11)

Bedeutung der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Tiere und Pflanzen	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Gering
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild	Mittel

Die Gesamtbewertung richtet sich nach den vorherrschenden Bewertungen und ergibt insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund der im Leitfaden dargestellten pauschalen Zuordnung von Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung wird der Ausgangszustand für die Lagerfläche, für das Grünland und für die Kiesfläche mit 3 Wertpunkten bewertet.

### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

In diesem Schritt werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes prognostiziert.

Hier wird für die geplante Bebauung eine fiktive Grundflächenzahl GRZ von ca. 0,6 entsprechend § 17 BauNVO für Mischgebiete /Dorfgebiete angesetzt. Die Bezugsfläche sind dabei die beiden in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bauflächen. Sie umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 5.480 m<sup>2</sup>.

### Schritt 3: Ermitteln des überschlägigen Ausgleichsbedarfs

Der Bedarf wird grob ermittelt, indem, wie im Leitfaden unter Punkt 2.3 vorgeschlagen, die zulässige GRZ mit der durchschnittlichen Bedeutung der Schutzgüter im Änderungsbereich und der Bezugsfläche multipliziert wird. Diese Bedeutung ist hier, wie unter Schritt 1 dargestellt, gering = 3 Wertpunkte. Somit ergibt sich ein grober Ausgleichsbedarf von  $5.480 \times 0,6 \times 3$  Wertpunkte = 9.864 Wertpunkte.

### Schritt 4: Überschlägige Bestimmung des Ausgleichsumfangs, Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen

Die gepflanzte Hecke umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Sie wurde auf einer ehemals intensiv bewirtschafteten Ackerfläche anlegt. Der Ausgangswert ist daher bei 2 Wertpunkten anzusetzen. Der bereits erreichte Zielzustand ist eine Hecke auf mittleren Standorten mit einer Wertpunktezahl von 10 Punkten. Daher entsteht eine Aufwertung von 8 Wertpunkten. Überschlägig entspricht dies einem Ausgleichsumfang von  $1.500 \times 8 = 12.000$  Wertpunkte.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die gepflanzte Hecke eine ausreichende naturschutzfachliche Kompensation für die im Änderungsbereich zulässige bauliche Nutzung darstellen wird.

## 11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neufahrn ist die geplante Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen am nordwestlichen Ortsrand von Hetzenhausen.

Das planerische Konzept sieht im direkten westlichen Anschluss an die bestehende Bebauung eine Siedlungserweiterung mit Baufeldern für Gewerbe und Wohnen vor. Diese ist grünordnerisch eingebunden durch die gleichzeitig als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wirksame Hecke im Westen sowie Baum- und Heckenpflanzungen im Norden Süden. Weitere Baumpflanzungen gliedern die Erschließung und die privaten Freiflächen.

Daher sind in der Flächennutzungsplanänderung sind hierfür ein Gewerbegebiet, ein Allgemeines Wohngebiet und eine mit Gehölzen überstandene Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche ist mit der Signatur „Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ umgrenzt. Im Änderungsbereich sind zahlreiche geplante Bäume dargestellt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild hinsichtlich ihres Ausgangszustandes sowie in Bezug auf die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens untersucht.

Die Wirkungen auf Natur und Landschaft entstehen im Wesentlichen durch die Überbauung bisheriger Lager- und Kiesflächen sowie einem Grünland.

Hinsichtlich der Bestandsbewertung wird dem Eingriffsbereich für sämtliche natürlichen Schutzgüter bis auf die Schutzgüter Böden und Landschaftsbild eine geringe Bedeutung beigemessen. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist die Tatsache relevant, dass die Flächen bisher nicht versiegelt sind und die wesentlichen natürlichen Bodenfunktionen erfüllen. Dies sind beispielsweise ihre Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sie sind wesentlicher Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs und fungieren als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen. Aufgrund der Lage des Vorhabens am Ortsrand handelt es sich um einen sensiblen Bereich von mittlerer Wertigkeit hinsichtlich des landschaftlichen Erscheinungsbildes.

In einer gesondert durchgeführten Begutachtung zum europäischen Artenschutz wurden lediglich außerhalb des Eingriffsbereichs Brutplätze von europarechtlich relevanten Vogelarten festgestellt. Daher löst die geplante Bebauung keine entsprechenden Verbote aus.

Die überschlägige Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zeigte, dass die gepflanzte Hecke als Ausgleichsmaßnahme für die geplante Bebauung ausreicht.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme und der geplanten Vermeidungs- und Begrünungsmaßnahmen verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen.