

Elisabeth Fisel, Landschaftsplanung

Elisabeth Fisel Dipl.- Ing. (FH)
Landschaftsarchitektur MPhil
Oberer Graben 3a
85354 Freising
Telefon 08161 – 49 650 46
E-Mail info@elisabeth-fisel.de



ANHANG I

**zum Bebauungsplan Nr. 102
„Erweiterung der Gewerbebebietsfläche in Mintraching entlang der B11 – Teil II“
Gemeinde Neufahrn bei Freising**

Umweltbericht

Gemeinde Neufahrn
ENTWURF – Stand: 20.08.2013

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet in Mintraching östlich der B11 / nördlich der Erdinger Straße im Sinne einer Ortsabrundung zu erweitern. Die geplante Gebietserweiterung stellt eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets zur Isaraue hin dar. Diese ist eine ökologisch wertvolle Grünachse, die einerseits als Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ ausgewiesen ist und für die andererseits im Regionalplan verschiedene Schutzzonen definiert sind.

Vor diesem Hintergrund sind die wesentlichen baulichen und grünordnerischen Ziele der Bebauungsplanung:

- Bereitstellung von Flächen für Kleingewerbe; Angebot kleinerer Grundstückszuschnitte für örtliche Handwerksbetriebe.
- Entwicklung einer der Ortsrandsituation angemessenen baulichen Gestaltung, die einen einheitlichen Abschluss der bestehenden heterogenen Gewerbebebauung darstellen soll.
- Schaffung einer angemessenen optisch und ökologisch wirksamen Ortsrandeingrünung als Übergang zur Isaraue im Osten.
- Gliederung des Straßenraums und Durchgrünung der Bauflächen durch den Standortbedingungen entsprechende Gehölze.

Der Geltungsbereich war bereits im Umgriff des BBP 57 „Gewerbegebiet in Mintraching entlang der B 11“ enthalten und dort festgesetzt als Fläche für Ortsrandeingrünung im Westen und daran anschließend als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt den BBP 57 in diesem Bereich und erweitert das bestehende Gewerbegebiet nach Westen um 50 m. Daran schließt eine 12 m breite Ortsrandeingrünung an. Die verbleibende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der überbaubare Abschnitt im Westen wird in drei Baufelder gegliedert, deren Festsetzungen zur Bauweise der Lage am Ortsrand Rechnung tragen. Es wurde eine einheitliche Firstrichtung und Dachgestalt definiert, Nutzungsmaß und zulässige Wand- und Firsthöhen entsprechen der Ortsrandlage, Geländemodellierungen sind nicht zulässig und die Materialauswahl ist begrenzt.

Zahlreiche Baumreihen sollen den Straßenraum und die Bebauung gliedern, ebenso sind Fassadenbegrünungen und Dachbegrünungen der Nebengebäude festgesetzt sowie Maßnahmen zur örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers. Die breite Ortsrandeingrünung besteht aus einer doppelten Baumreihe aus Silberweiden.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 ist Neufahrn als gemeinsamer Siedlungsschwerpunkt mit Eching dargestellt und liegt im Entwicklungskorridor München-Freising-Landshut. Er umfasst auch den Ortsteil Mintraching. Der Entwicklungskorridor ist insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und die Infrastruktur weiter zu entwickeln.

Laut Regionalplan München liegt der Geltungsbereich der Planänderung innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 7 „Isartal“ sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Isar zwischen Freising und München“.

Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausgleichenden Luftaustausches sowie zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge in den Siedlungsgebieten und ballungsnahen Bereichen dienen.

In den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Zwischen der Ostgrenze der geplanten Gewerbegebietserweiterung und der Ortsrandeingrünung verläuft die künftige Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Isartal“. Entsprechend Art. 10 des BayNatSchG werden als Landschaftsschutzgebiete Gebiete festgesetzt, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft oder besondere Pflegemaßnahmen [...] erforderlich sind.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Nachfolgend wird in einem ersten Schritt die Vereinbarkeit der Gewerbegebietserweiterung mit den Zielen der im Regionalplan ausgewiesenen Schutzzonen und die Verträglichkeit mit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets untersucht. Anschließend werden die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, Tier und Pflanzen sowie den Menschen beschrieben und bewertet.

2.1 Verträglichkeit mit den Schutzziele laut Regionalplan und laut Schutzgebietsverordnung des LSG Isartal

2.1.1 Lage des Planungsgebiets innerhalb des Grünzugs Nr. 7 „Isartal“

Der Regionalplan benennt im Anhang zu Kapitel II (Z 4.2.2 Regionale Grünzüge) die wesentlichen Funktionen des betroffenen Grünzuges. Diese werden nachfolgend zusammengefasst:

Der durch die ganze Region München verlaufende Grünzug ist als überregionale Klimaachse wirksam, insbesondere im Hinblick auf Frischlufttransport und Luftaustausch. Vor allem für das Oberzentrum München leistet er einen wesentlichen Beitrag zur Frischluftversorgung und dient der Verbesserung der direkt angrenzenden überbauten Bereichen zur Verringerung der Bildung von Wärmeinseln.

Für den Abschnitt „Unterföhring-Freising“, zu dem das Planungsgebiet gehört, werden folgende vorrangige Funktionen genannt:

Wichtiger klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum, insbesondere für den Münchener Norden sowie für das mögliche Oberzentrum Freising, Funktionen der Erholungsvorsorge (Wandern, Radfahren etc.), Besondere Bedeutung der gemäß Waldfunktionsplan dargestellten Waldbereiche für Erholung und Klimaschutz, zum Großteil als Bannwaldgebiet festgesetzt.

Die beabsichtigte Gewerbegebietserweiterung hat folgende Wirkungen auf die Funktionen des regionalen Grünzugs:

Klimatische Funktion

Die klimatische Funktion des Untersuchungsgebiets ist grundsätzlich von geringer Bedeutung: Die Filterung lufthygienischer Belastungen oder die Produktion von Frischluft sind bei Ackerflächen zu vernachlässigen. Diese Funktionen werden maßgeblich von Gehölzbeständen übernommen. Ebenso kann die Fläche aufgrund der riegelartigen, tendenziell als Barriere wirkenden Bebauung nördlich und südlich keine Transportfunktion als Luftleitbahn übernehmen. Der maßgebliche Frischluftaustausch des Grünzugs findet im Bereich des Auwaldes und des Flusslaufes statt.

Das Plangebiet ist aufgrund der ackerbaulichen Nutzung klimatisch wirksam durch die Produktion von Kaltluft. Grundsätzlich erwärmen sich Wiesen und Ackerflächen mit geschlossener Vegetationsdecke tagsüber nur wenig, kühlen nachts aber relativ stark ab und sind damit v.a. in der Nacht die wichtigsten Kaltluftspender für Siedlungsgebiete. Aufgrund der Lage, der Nutzung und der relativ geringen Größe des Erweiterungsgebiets von ca. 1,3 ha im

Vergleich zur nördlich und südlich angrenzenden freien Landschaft ist diese Funktion jedoch von geringer Bedeutung.

Funktion als landschaftsökologischer Ausgleichsraum

Auch ihre Funktion als landschaftsökologischer Ausgleichsraum ist sehr gering, da sie intensiv bewirtschaftet wird, keine naturnahen Elemente vorhanden sind und das Plangebiet an drei Seiten von Bebauung umgeben ist.

Erholungsfunktion

Für die Erholung hat das Planungsgebiet derzeit keine Bedeutung. Durch die angrenzende Gewerbenutzung und die benachbarten Staats- und Bundesstraßen besitzt es keine Aufenthaltsqualität für Erholungssuchende. Der ca. 300 m östlich entlang der Auwaldkante verlaufende regionale Radwanderweg wird von der geplanten Bebauung nicht beeinflusst.

FAZIT

Zusammenfassend stellt die geplante Gewerbegebietsbebauung im vorliegenden Einzelfall keine Beeinträchtigung der Funktionen des Grünzuges dar. Die bereits angelegte Ausgleichsfläche im Freisinger Moos in Form der Extensivierung einer Niedermoorfläche stellt eine deutliche ökologische Aufwertung dar, insbesondere für die Schutzgüter Grundwasser, Boden sowie Tiere und Pflanzen.

2.1.2 Lage des Planungsgebiets I innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 7 „Isartal“

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes soll gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastrukturen sollen sich nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten.

Die fachlichen Ziele des Regionalplans (zu 1.2.2.09) nennen für das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Isartal“ zwischen München und Freising folgende Sicherungs- und Pflegeziele:

Die Isar zwischen München und Freising bestimmt in erheblichem Umfang das Landschaftsbild im Norden von München. Die potentielle natürliche Vegetation der Baum-, Strauch- und auch der Krautschicht ist hier z.T. noch in einem sehr guten Erhaltungszustand. Besonders die Bodenvegetation weist eine große Artenvielfalt auf. Daneben ist dieses Gebiet auch Lebensraum und Rückzugsgebiet seltener Tiere. Grundsätzlich soll in diesem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet auf Kiesabbau verzichtet werden.

Eine standortgerechte, extensive Nutzung trägt der Sicherung des Lebensraums Rechnung.

Für diesen Abschnitt soll auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

- *Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Auwälder*
- *Verzicht auf Kiesabbau*

Diese Beschreibung des Vorbehaltsgebiets sowie die Nennung der Ziele und Maßnahmen machen deutlich, dass die für die Gewerbegebietserweiterung vorgesehene Ackerfläche am Rand der Schutzzone nicht zum maßgeblichen, die Ausweisung bestimmenden Flächenbestandteil der Vorbehaltsfläche gehört. Da die Erweiterungsfläche am Siedlungsrand liegt, eine relativ geringe Größe hat und intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, ruft ihre Überbauung keine nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vor.

Aufgrund der verkehrlichen Anbindung hat die Gemeinde Neufahrn im vorliegenden Fall die Belange der Siedlungsentwicklung, insbesondere die deutliche Nachfrage nach Gewerbeflächen für Kleinbetriebe, höherrangig bewertet.

Die vorgesehene Ausgleichsfläche im Freisinger Moos stellt für das benachbarte landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Freisinger Moos“ eine ökologische Aufwertung dar.

2.1.3 Lage zum Landschaftsschutzgebiet „Isartal“.

Für das Landschaftsschutzgebiet „Isartal“ läuft derzeit ein Änderungsverfahren zur Anpassung der Grenzen. Dabei ist eine Herausnahme der vorliegenden Gewerbegebietsfläche beantragt: Die künftige Grenze verläuft, wie planlich dargestellt, östlich der Baufelder. Die Gewerbeflächen werden also künftig außerhalb des LSG liegen, während die Ortsrandeingrünung weiterhin innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt.

Laut Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1986 ist es der Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Isartal“,

- (1) die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten, insbesondere den Flusslauf der Isar samt Seitenbächen, [...] sowie die Standortbedingungen für eine standortgerechte Artenvielfalt in flussbegleitenden Waldungen [...],*
- (2) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu bewahren [...],*
- (3) die besondere Bedeutung für die Erholung zu gewährleisten [...].*

Der für das Schutzziel wesentliche Flächenbestandteil des LSG ist auch hier maßgeblich der Flusslauf der Isar und der Auenbereich. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat die Fläche, wie bereits genannt, aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung, ihrer randlichen Lage und der dreiseitig angrenzenden Bebauung lediglich eine geringe Bedeutung. Bezüglich des Landschaftsbildes stellt die geplante Überbauung eine Ortsrandabrundung dar, da die Flächen nördlich, westlich und südlich bereits bebaut sind. Nördlich und südlich reicht die Bebauung deutlich weiter Richtung Isar. Die Anlage des vorgesehenen breiten Pflanzstreifens entlang des neuen Siedlungsrandes bindet die Bebauung in die Landschaft ein. Die geringe Bedeutung des Erweiterungsgebiets für die Erholung wurde bereits unter 2.1.1 dargestellt.

FAZIT

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Vorhaben den Funktionen des Grünzugs, den Zielen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen steht.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Die nachfolgende Darstellung und Bewertung der Bestandssituation und insbesondere die Untersuchung der Eingriffswirkungen beschränkt sich auf den westlichen, für die Gewerbegebietserweiterung vorgesehenen Bereich und die anschließende Ortsrandeingrünung. Der weiterhin landwirtschaftlich genutzte östliche Bereich des Geltungsbereichs erfährt durch die Überplanung keine Veränderung und wird daher von den Betrachtungen ausgenommen.

Die Bewertung des Ausgangszustands erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003). Diese Bewertung dient als Grundlage für die in Kapitel 5 dargestellte Anwendung der Eingriffsregelung.

2.2.1 Schutzgut Boden

Die Böden im Planungsgebiet werden von flachgründigen Pararendzinen auf carbonatreichen Schottern mit Flussmergeldecke geprägt. Durch einen leicht erhöhten Tonanteil dieser Böden wird die Wasser- und Nährstoffhaltefähigkeit des Standorts geringfügig verbessert. Die Böden sind aktuell landwirtschaftlich genutzt und haben mit einer Wertzahl von 58/51 eine im oberen Mittelbereich liegende Ertragsfähigkeit.

Die betroffenen Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising aufgeführt.

Insgesamt haben die Böden eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt (Kategorie II).

Die geplanten Baumaßnahmen im westlichen Geltungsbereich führen zu einer deutlichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. als Filter und Puffer gegenüber Schadstoffen, als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere). Der hier hohe Versiegelungsgrad führt zum irreversiblen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen. Die Nutzungsextensivierung im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahme im Freisinger Moos wirkt durch die deutliche Verbesserung der Lebensraumfunktion, sowie der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens günstig für das Schutzgut.

Insgesamt ist den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden eine mittlere Erheblichkeit zuzuordnen.

2.2.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserkörper liegt ca. 3 m unter Flur und ist aufgrund der geologischen Voraussetzungen (hohe Durchlässigkeit) durch Schadstoffeintrag gefährdet. Aktuell werden die Flurstücke 2663 und 2663/6 Gmkg. Neufahrn intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass mit einer Vorbelastung des Grundwassers in diesem Bereich zu rechnen ist.

Laut „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG)“ besteht für die Isar zwischen Garching und Freising kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Freising umfasst der Entwurf zur „Vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets“ den Isarverlauf zwischen den bestehenden Hochwasserdiechen. Dies ist auch der Abschnitt, in dem die Betroffenheit des HQ 100 (hundertjährliches Hochwasser) dargestellt ist. Das Erweiterungsgebiet liegt etwa 250 m westlich dieser Zone und damit deutlich außerhalb des Überschwemmungsbereichs. Auch für eine Aufweitung des Retentionsraums an der Isar durch eine Verlegung der Deiche wäre somit noch Raum östlich des Erweiterungsgebiets vorhanden.

Der Geofachdatenatlas des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz stellt die unmittelbar angrenzenden Gebiete östlich und nordwestlich als „wassersensible Bereiche“ dar. Hier handelt es sich um Bereiche, die bei extremen Hochwasserereignissen durch ansteigendes Grundwasser beeinträchtigt werden können.

Insgesamt wird dem Schutzgut eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugewiesen (Kategorie II).

Auch für das Schutzgut Wasser führt die vorgesehene Versiegelung der Erschließungswege und Bauflächen zu einer deutlichen Beeinträchtigung, die die Grundwasserneubildung in diesem Gebiet negativ beeinflussen wird. Allerdings wird das Niederschlagswasser sämtlicher befestigter Flächen vor Ort oberflächlich versickert, und aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich entfällt die Gefahr des Schadstoff- und Düngereintrags aus der Landwirtschaft.

Die im Freisinger Moos liegende Ausgleichsmaßnahme stellt eine deutliche Aufwertung für das Schutzgut Wasser dar, da Schadstoffeinträge vermieden werden. Insgesamt wird den Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser eine mittlere Erheblichkeit zugeordnet.

2.2.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Planungsgebiet ist kontinental geprägt. Die Temperatur beträgt im Jahresmittel 7-8°C, der Niederschlag beläuft sich im Jahresdurchschnitt auf 750-800 mm. Der benachbarte Isarauwald hat Bedeutung als Frischluftproduzent. Kleinklimatisch gesehen fungieren die derzeit überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Aspekten für die umgebende Bebauung. Allerdings besteht von der Fläche keine klimatische Luftleitbahn zu einem „kaltluftbedürftigen“ städtischen Siedlungsgebiet. Angesichts der Lage zur freien Landschaft hin, der relativ geringen Größe der geplanten Überbauung und der eher ländlichen Umgebung ist die klimatische Bedeutung der Fläche gering (Kategorie I).

Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung und damit Verringerung der Kaltluftbildung. Die geplanten Baumpflanzungen im Gewerbegebiet und als Ortsrand wirken jedoch positiv für das Schutzgut. Zudem stellt die standortgerechte, extensive Grünlandbewirtschaftung der Ausgleichsfläche ebenfalls eine klimatische Aufwertung dar, da die bisher intensive Ackerbewirtschaftung auf dem Niedermoorstandort durch den Abbau der Humusschicht eine CO₂-Freisetzung in die Atmosphäre bewirkt hat, während die nun standortgerechte Nutzung durch CO₂-Bindung klimatisch positiv wirkt.

Insgesamt hat die Planung für das Klima eine geringe Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt; Gehölze sind bis auf die überhängenden Kronenbereiche zweier Hecken auf Nachbarflächen im Norden nicht vorhanden. Durch die Nähe der Bebauung im Osten, die starke Vorbelastung durch die Verkehrsachsen und die für die notwendigen Fluchtdistanzen nicht ausreichende Größe der offenen Fläche ist zudem nicht vom Vorkommen von Wiesenbrütern auszugehen. Auch die Auswertungen der Biotop- und Artenschutzkartierung sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms haben keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten oder wertvoller Biotopstrukturen im Geltungsbereich oder im näheren Umfeld gegeben. Die Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als gering einzustufen (Kategorie I).

Die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebiets führt zwar zu einer Zunahme der Versiegelung und damit dem Verlust unverbauter Fläche. Gleichzeitig sind jedoch umfangreiche Baumpflanzungen vorgesehen, die insbesondere für Vögel das Brut- und Nahrungsangebot verbessern. Ebenfalls positiv wirken die extensive Pflege der Grünlandflächen sowie Fassaden- und Dachbegrünungen. Eine deutliche Aufwertung für den Arten- und Biotopschutz stellt die bereits hergestellte Ausgleichsfläche im Pullinger Moos dar, auf der anstelle eines bisher ackerbaulich genutzten Niedermoorstandorts extensives Grünland mit Blänken hergestellt wurde. Der geplante Biotoptyp der seggen- und binsenreichen Pfeifengraswiese stellt sowohl eine floristische als auch faunistische Aufwertung dar.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen als gering erheblich einzustufen.

2.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Das Planungsgebiet wird aufgrund seiner Vorbelastungen, vor allem der Lärm- und Schadstoffimmissionen der umliegenden Straßen und seiner Lage am Gewerbegebietsrand, und aufgrund der intensiven Bewirtschaftung nicht für Erholungszwecke genutzt. Darüber hinaus liegt es im Einwirkungsbereich des Flughafens München (Lärmschutzzone Ci bzw. B nördlich des Isarweges).

Insgesamt hat es eine geringe Bedeutung für die Erholung (Kategorie I).

Die geplante Gewerbeerweiterung trägt somit zu keiner Verschlechterung der Erholungsqualität bei, und die Zunahme der Immissionen durch den zusätzlichen Verkehr wird als nicht erheblich eingestuft.

2.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet prägt den östlichen Ortseingang von Mintraching. Die Fläche selbst ist weitgehend eben und rein landwirtschaftlich genutzt. Nördlich grenzt ein mit Grünstrukturen durchsetztes Mischgebiet an, westlich liegt das bestehende Gewerbegebiet. Im Süden jenseits der Staatsstraße besteht ebenfalls eine gemischte, überwiegend gewerbliche Bebauung. Nach Osten setzen sich die Ackerflächen bis zu den Waldflächen der Isaraue fort.

Eine massive Vorbelastung erfährt das örtliche Erscheinungsbild durch das uneinheitlich wirkende Gewerbegebiet und die sonstige heterogene Bebauung südlich und nördlich, die bis in den Auwald hineinreicht. Die Staatsstraße selbst hat eine stark zerschneidende Wirkung auf die Kontinuität des regionalen Grünzugs und beeinträchtigt die Landschaftskulisse der Isaraue. Der derzeitige Wert des landschaftlichen Erscheinungsbildes wird als gering eingestuft (Kategorie I).

Die geplante Gewerbegebietserweiterung stellt zwar grundsätzlich durch Landschaftsverbrauch und zusätzliches Verkehrsaufkommen eine weitere Beeinträchtigung des örtlichen Erscheinungsbildes dar. Sie hat allerdings angesichts der genannten Vorbelastungen auch eine positive Wirkung für die Ortseingangssituation, indem sie einen optisch angemessenen dauerhaften Abschluss des Siedlungsrandes erzeugt. Einerseits stellt die breite, doppelte Baumreihe mit großwüchsigen Silberweiden die landschaftliche Einbindung mit Verweis zur Isaraue her, andererseits sollen Anordnung und Kubatur der Gebäude, Materialbeschränkungen und ein hoher Durchgrünungsgrad zu einer abrundenden, ruhigen Wirkung beitragen.

Insgesamt wird den Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft eine geringe Erheblichkeit zugeordnet.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aufgrund eines ca. 60 m nordwestlich liegenden Bodendenkmals (Nr. D-1-7636-0098, vermutlich frühmittelalterliche Körpergräber) betreffend die Flur-Nummern 2662, 2662/4, 2663/2 und 2663/5, jeweils Gemarkung Neufahrn, ist das Vorkommen weiterer Bodendenkmäler möglich. Entsprechende Hinweise zur Sicherung möglicher Denkmäler sind im Bebauungsplan enthalten.

Im Planungsgebiet und -umfeld sind keine Vorkommen sonstiger Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Im Planungsgebiet entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet würde vermutlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, der derzeitige Siedlungsrand würde nicht überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Neufahrn Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung durchführen würde.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Grundsätzliche Maßnahmen, die die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung verringern, sind

- Anlage einer breiten, umfangreichen Ortsrandeingrünung und Verwendung heimischer standortgerechter Gehölze im Übergang zur freien Landschaft, insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und das angrenzende Schutzgebiet.
- Begrünung der geeigneten Fassaden, extensive Begrünung der Flachdächer der Nebengebäude.
- Verzicht auf tierschädliche Anlagen oder Bauteile, z. B. auf Sockelmauern an Zäunen.
- Wasserdurchlässige Beläge im Bereich der privaten und öffentlichen Stellplätze.
- Ausweisung von geeigneten Flächen für eine Muldenversickerung im Bebauungsplan, um eine ausreichende Flächenbereitstellung für oberflächliche Versickerung sicherzustellen.
- Hinweis auf die Verwendung insektenverträglicher, energiesparender und streulichtarmer Außenbeleuchtung.

Diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind für die Festlegung des Ausgleichsfaktors wirksam.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs ist in Kapitel 5 dargestellt (s.u.). Dieser Vorgehensweise zufolge ergibt sich ein aus zwei Teilen bestehender Kompensationsbedarf: Zum einen besteht aufgrund der Verlagerung der bereits ausgewiesenen Ausgleichsfläche ein Kompensationsbedarf von 33.720 m². Des Weiteren ergibt sich für die neu geplante Gewerbebebauung ein Flächenbedarf von 5.176 m². Die gesamte notwendige Ausgleichsfläche beträgt also 38.896 m².

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

1. Die Gemeinde Neufahrn als Miteigentümerin des geplanten Gewerbegebiets stellt einen Flächenanteil von 1.035 m² aus dem gemeindlichen Flächenpool bereit (Teilfläche der Flur-Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen).
2. Für den verbleibenden Bedarf stellt der Grundstückseigentümer eine Teilfläche der Flur-Nr. 460, Gemarkung Pulling, zur Verfügung. Aufgrund zusätzlicher Maßnahmen wurde der Flächenanteil in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising um 5.000 m² verringert. Somit verbleibt ein Flächenbedarf von 32.861 m².

5 Anwendung der Eingriffsregelung

5.1 Ausgangsbedingungen

Der naturschutzfachliche Kompensationsbedarf für die geplante Gewerbegebietserweiterung wurde bereits im Zuge der Umweltprüfung zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans Neufahrn überschlägig ermittelt. Diese Flächenermittlung wird nachfolgend anhand der vorgesehenen Bebauungsplanung konkretisiert.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bereits bau- bzw. naturschutzrechtlich belegt, da sie Bestandteil des bisher für die Fläche rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 57 ist. In der Planung ist ein 12 m breiter Streifen am westlichen Gebietsrand als Ortsrandeingrünung festgelegt, der restliche Bereich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Im Hinblick auf diese Rahmenbedingungen erfolgt die Ausgleichsflächenermittlung in zwei Schritten: Im ersten Schritt wird die ausgewiesene Fläche räumlich verlagert. Im zweiten Schritt wird der tatsächliche Kompensationsbedarf für die geplante Gewerbebebauung ermittelt. Diese Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß § 15 BNatSchG erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

5.2 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Schritt 1: Verlagerung der rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsfläche

Wie bereits dargestellt, wird für die Gewerbegebietserweiterung eine Fläche überplant, die als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für einen bereits erfolgten Eingriff rechtskräftig festgesetzt ist (Bebauungsplan Nr. 57). Dieser Eingriff bestand aus der Bebauung einer Gewerbefläche unmittelbar westlich der festgesetzten Ausgleichsfläche. Dessen Erschließung und wesentliche Überbauung fand in den Jahren 2004 (Fahrzeughändler) und 2006 (Bauzentrum) statt. Die hierfür im BBP festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen eine Fläche von 29.070 m² (Flur-Nr. 2663). Diese Ausgleichsfläche wurde bisher nicht angelegt, sondern vom Grundstückseigentümer weiterhin ackerbaulich genutzt. Ihre Verlagerung hat daher die potenzielle ökologische Funktion zu berücksichtigen, die sie bei zeitgleicher Anlage mit dem Eingriff besitzen würde.

Rechtliche Grundlage ist hierfür § 15 (2) BNatSchG, nach dem die Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Frist durchzuführen sind, um die Funktionen des Naturhaushalts zu erhalten. Somit ist zusätzlich zur Erbringung des flächengleichen Ausgleichs an anderer Stelle eine ökologische Verzinsung einzuberechnen. Dabei orientiert sich der „Zinssatz“ an der Entwicklungszeit für das Zielbiotop, im vorliegenden Fall eines Extensivgrünlandes mit Gehölzgruppen und Einzelgehölzen bzw. einer kleineren Streuobstwiese. Für dieses wird bis zur vollen ökologischen Funktionsfähigkeit eine Entwicklungszeit von ca. 30 Jahren angesetzt. Nach diesem Zeitraum wird eine Aufwertung um eine volle Wertstufe entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung angenommen (BayStMLU 2003). Pro Jahr beträgt die zugrundezulegende Wertsteigerung somit 3%.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vereinbart, als Berechnungsgrundlage für den Zeitraum der Verzinsung die tatsächliche Bebauungszeit der maßgeblichen Betriebe heranzuziehen. Dabei wurde für 2/3 der Fläche (überschlägiger Anteil des Fahrzeughändlers) ein Zeitraum von 6 Jahren (2005 – 2011) veranschlagt, für 1/3 der Fläche (überschlägiger Anteil des Bauzentrums) ein Zeitraum von 4 Jahren (2007-2011). Das als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellte Flurstück im Pullinger Moos wurde im Jahr 2012 nicht mehr bewirtschaftet und konnte damit bereits im selben Jahr eine Habitatfunktion für Wiesenbrüter übernehmen.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Verlagerung der Ausgleichsfläche

Beschreibung	Flächenberechnung	Kompensationsbedarf
Ausgleichsfläche laut Darstellung im BBP Nr. 57	29.070 m ²	29.070 m ²
2/3 der Fläche, über 6 Jahre zu verzinsen	19.380 m ² x 0,03 x 6	3.488 m ²
1/3 der Fläche, über 4 Jahre zu verzinsen	9.690 m ² x 0,03 x 4	1.162 m ²
Summe		33.720 m²

Schritt 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Erweiterung des Gewerbegebiets

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die im Bebauungsplan dargestellte Gewerbebebauung wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung des BayStMLU angewandt. Diese Vorgehensweise besteht aus mehreren Arbeitsschritten:

Bestandsaufnahme und Bewertung des Ausgangszustandes

Diese Untersuchung wurde bereits in Kapitel 2.2 erbracht. Für die einzelnen Schutzgüter ergaben sich folgende Bewertungen:

Tabelle 2: Bewertung des Ausgangszustands

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering

Die Gesamtbewertung richtet sich nach der vorherrschenden Bewertung und ordnet dem Ausgangszustand des Plangebiets damit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) zu.

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die vom Eingriff betroffenen Bereiche sind die Flächen für die Erschließungsstraße sowie die Baufelder und die umgebenden privaten Grünflächen. Diese umfassen zusammen eine Fläche von 12.940 m². Nicht als Eingriffsfläche erfasst werden die landwirtschaftliche Fläche, die Ortsrandeingrünung sowie die Wildobstwiese im Süden des Plangebiets.

Aufgrund des geplanten Maßes der Bebauung (GRZ 0,7) wird der vorgesehenen Bebauung ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet, der Eingriff wird als Typ A eingestuft. Entsprechend der Matrix des Leitfadens reicht für diesen Typ die Spanne des anzuwendenden Kompensationsfaktors von 0,3 bis 0,6.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die Wahl des konkreten Ausgleichsfaktors innerhalb der genannten Spanne wird entscheidend beeinflusst durch Art und Ausmaß der geplanten Vermeidungsmaßnahmen. Diese sind unter 4.1 dargestellt. Sie stellen ein etwas über dem Durchschnitt liegendes Maß dar und rechtfertigen damit die Faktorwahl von 0,4. Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die Gewerbegebietserweiterung

Beschreibung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Gewerbefläche (inkl. Erschließung), gesamt	12.940 m ²	0,4	5.176m ²

Aus Schritt 1 und 2 ergibt sich somit ein gesamter Ausgleichsbedarf von (33.720 m² + 5.176 m² ⇒) 38.896 m².

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die Gemeinde Neufahrn als Miteigentümers des geplanten Gewerbegebiets stellt einen Flächenanteil von 20% des für die Erweiterung erforderlichen Kompensationsbedarfs (=1.035 m²) aus dem gemeindlichen Flächenpool bereit.
Hierzu wird eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1198, Gmkg. Sünzhausen, dem Eingriff als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Die Fläche liegt im zentralen Bereich des Wiesenbrütergebiets Freisinger Moos und ist bereits unter Verwendung autochthonen Saatguts als extensive Feuchtwiese angelegt. Sie soll als Nahrungs- und Bruthabitat für gefährdete Wiesenbrüterarten wie Brachvogel, Kiebitz und Braunkehlchen dienen. Die dauerhafte Pflege umfasst eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit Düngemittelverzicht und einer Bewirtschaftungsruhe zwischen 15. März und 1. Juli.
- Für den verbleibenden Bedarf von 37.861 m² stellt der Eigentümer einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 460, Gemarkung Pulling, zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche wurde bereits im Jahr 2012 angelegt mit dem Entwicklungsziel einer seggen- und binsenreichen Pfeifengraswiese mit niedermoorcharakterischem Arteninventar. Aufgrund zusätzlicher Maßnahmen wurde der Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising um 5.000 m² verringert. Somit verbleibt ein Flächenbedarf von 32.861 m².
Die Anlage bestand aus der Schaffung von Blänken im zentralen Bereich sowie der Einsaat der gesamten Fläche mit autochthonem Saatgut.
Dauerhafte Pflege: Mahd einmal jährlich nach dem 15. Juli mit Entfernung des Schnittguts, kein Einsatz von Spritz- und Düngemitteln, vollständige Betretungs- und Bewirtschaftungsruhe zwischen 15. März und 15. Juni.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde keine detaillierte Prüfung alternativer Standorte für neue Gewerbeflächen durchgeführt, da zum einen in Mintraching kein weiteres Gewerbegebiet existiert und zum anderen für die Ansiedlung kleinerer Gewerbegebiete eine siedlungsnahe Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes wesentlich sinnvoller erscheint als die Ausweisung eines außerhalb liegenden weiteren Gewerbegebiets.

7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes erfolgte gemäß dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz). Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Als Grundlagen der Datenerhebung dienten der Landschaftsplan und der rechtskräftige Flächennutzungsplan, die Auswertung der Biotopkartierung und des Arten- und Biotopschutzprogramms sowie die derzeit aktuelle Nutzung im Planungsgebiet. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde entsprechend der Planungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zur Anwendung der Eingriffsregelung (BayStMLU 2003) durchgeführt.

Es sind keine technischen Schwierigkeiten aufgetreten.

8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen und insbesondere die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Hinblick auf Umsetzung und Erfüllung der formulierten Ziele zu überwachen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Absicht der Gemeinde Neufahrn, das bestehende Gewerbegebiet in Mintraching östlich der B11 / nördlich der Erdinger Straße im Sinne einer Ortsabrundung zu erweitern.

Die Untersuchung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele zeigte, dass der Geltungsbereich der Planänderung zum einen innerhalb des Regionalen Grünzuges Nr. 7 „Isartal“ sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Isar zwischen Freising und München“ liegt. Zudem grenzt die geplante Gewerbegebietserweiterung unmittelbar an die künftige Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Isartal“ an.

Die Untersuchung der Vorhabenswirkungen ergab, dass das Vorhaben weder den Funktionen des Grünzuges, den Zielen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets noch dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets entgegensteht.

Insgesamt hat das Plangebiet aufgrund der aktuellen rein landwirtschaftlichen Nutzung und der starken Vorbelastungen durch den Straßenverkehr, die angrenzenden Gewerbeflächen und die Einflüsse des Flugverkehrs eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Vorkommen gefährdeter Pflanzen- oder Tierarten im Untersuchungsgebiet oder im direkten Umfeld sind nicht bekannt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen jedoch im Bereich der Erschließung und Gebäude zahlreiche natürliche Bodenfunktionen (z.B. Filter- und Pufferfunktionen, Lebensraumfunktionen) vollständig und dauerhaft verloren. Ebenso wird die Grundwasserneubildung verringert. Für die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tiere sind die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit. Aufgrund der Vorbelastungen stellt die Planung ebenfalls keine erhebliche Verschlechterung für das Schutzgut Mensch dar (hier insbesondere bezüglich Erholungsqualität und Lärmimmissionen). Ebenso wirkt die Planung nicht erheblich verschlechternd auf das landschaftliche Erscheinungsbild am östlichen Ortseingang von Mintraching. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die doppelte Baumreihe als Ortsrandeingrünung und die Gehölzpflanzungen im Gewerbegebiet, mindern die Eingriffswirkungen.

Entsprechend der Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs ergibt sich ein aus zwei Teilen bestehender Kompensationsbedarf: Zum einen besteht aufgrund der Verlagerung der bereits ausgewiesenen Ausgleichsfläche ein Kompensationsbedarf von 33.720 m². Des Weiteren ergibt sich für die neu geplante Gewerbebebauung ein Flächenbedarf von 5.176 m². Die gesamte notwendige Ausgleichsfläche beträgt also 38.896 m².

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

3. Die Gemeinde Neufahrn als Miteigentümerin des geplanten Gewerbegebiets stellt einen Flächenanteil von 1.035 m² aus dem gemeindlichen Flächenpool bereit (Teilfläche der Flur-Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen).
4. Für den verbleibenden Bedarf stellt der Grundstückseigentümer eine Teilfläche der Flur-Nr. 460, Gemarkung Pulling, zur Verfügung. Aufgrund zusätzlicher Maßnahmen wurde der Flächenanteil in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising um 5.000 m² verringert. Somit verbleibt ein Flächenbedarf von 32.861 m².

Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nach Art. 13 c BayNatSchG erheblichen Beeinträchtigungen.