



Gemeinde Neufahrn bei Freising

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 122

"Ehemaliges Avon-Areal"

Fassung: 04.04.2016

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Kochelseestraße 11
81371 München

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin AK NW + BYAK Dipl.-Ing.
Dipl.-Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin BYAK

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.3	Bestehende städtebauliche Situation	5
2.4	Orts- und Landschaftsbild	6
2.5	Grünordnerische Grundlagen	6
2.6	Denkmalschutz	9
2.7	Verkehr und Erschließung	10
2.8	Ver- und Entsorgung	10
2.9	Alllasten	10
3	Ziele des Bebauungsplanes	11
3.1	Städtebau	11
3.2	Grünordnung	11
4	Planungskonzept	11
4.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept	11
4.2	Bebauungsplankonzept	12
4.2.1	Art der Nutzung	12
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	14
4.2.4	Höhenentwicklung	15
4.2.5	Stadtgestalt	15
4.3	Abstandsflächen	16
4.4	Grünordnungskonzept	16
4.5	Verkehrskonzept	21
4.5.1	Erschließungskonzept	21
4.5.2	Verkehrsaufkommen	21
4.6	Immissionsschutz	22
4.6.1	Schallschutzkonzept	22
4.6.2	Lufthygiene	23
5	Auswirkungen der Planung	23
6	Umweltbericht	24
6.1	Einleitung	24
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	24
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
6.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	25
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	26
6.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	26
6.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
6.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	38
6.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	40
6.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima	41
6.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	42
6.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	43
6.2.8	Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie	44
6.2.9	Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser	44
6.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	44

6.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	47
6.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
6.6	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	48
6.7	Monitoring	48
6.8	Zusätzliche Angaben	48
6.8.1	Datengrundlagen	48
6.8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	49
6.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49

1 Anlass der Planung

Der Produktionsstandort der Fa. Avon in Neufahrn bei Freising wurde im Jahr 2013 aufgegeben. Seitdem befindet sich im ehemaligen Produktions- und Lagergebäude eine Übergangsnutzung die jedoch dem Potential der Fläche insgesamt nicht gerecht wird. Die aktuelle Eigentümerin des Grundstücks, eine durch die BEOS AG gemanagte Projektgesellschaft, beabsichtigt eine Umnutzung des bestehenden Produktions- und Lagergebäudes sowie eine Nachverdichtung des übrigen Grundstücks. Es ist vorgesehen auf dem Areal einen Gewerbepark zu entwickeln, der vorrangig von mittelständischen Gewerbebetrieben genutzt werden soll. Da das bestehende Baurecht gem. § 34 BauGB die geplante Nutzung nicht vollständig zulässt, muss hierfür ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden. Im Parallelverfahren muss auch der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat in seiner Sitzung am 27.04.2015 sowohl der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 122 „NOVA Neufahrn auf dem ehemaligen AVON-Areal“ als auch die 22. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 19.06.2015 bis 06.07.2015 durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 06.07.2015 im großen Sitzungssaal des Rathauses Neufahrn eine Erörterungsveranstaltung statt, in der die Bürgerinnen und Bürger umfassend über die Ziele der Planung informiert wurden und die Möglichkeit hatten frühzeitig zur Planung Stellung zu nehmen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Neufahrn bei Freising und weist eine Größe von ca. 12,5 ha auf. Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 926 der Gemarkung Neufahrn sowie Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Echinger Straße, der Straße Am Hart und des Lohwegs.

Das Grundstück Fl.Nr. 926 steht im Eigentum einer Projektgesellschaft, die dem Management der BEOS AG unterliegt. Die BEOS AG ist auf die Entwicklung und Vermarktung von Unternehmensimmobilien und Gewerbeparks spezialisiert.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Regionalplan

Im Regionalplan ist die Gemeinde Neufahrn als Siedlungsschwerpunkt entlang einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung dargestellt. Das Planungsgebiet selbst ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt in Fluglärmschutzzonen Ca des Flughafens München, d.h. hier treten Dauerschallpegel von 62 dB(A) bis 64 dB(A) auf. In diesem Bereich sind gewerbliche und industrielle Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Planungsgebiet als Industriegebiet dar. Da die geplante gewerbliche Nutzung aus dem Flächennutzungsplan nicht entwickelbar ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die planungsrechtliche Situation beurteilt sich im Planungsgebiet derzeit teilweise nach §34, teilweise nach §35 BauGB. So ist für das Planungsgebiet mit Ausnahme des Bereiches südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes sowie westlich des ehemaligen Produktions- und Lagergebäudes eine grundsätzliche Bebaubarkeit im Sinne eines Gewerbegebietes planungsrechtlich genehmigungsfähig. Zur Beurteilung des zulässigen Baurechts sind hierbei die bestehenden Gebäude heranzuziehen.

Relevante Satzungen der Gemeinde Neufahrn

- Baumschutzverordnung, 1984, geänd. 2003
- Satzung über Einfriedungen, 2009
- Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen, 2004
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder, 2005

2.3 Bestehende städtebauliche Situation

Die Bestandsbebauung des Planungsgebiets setzt sich aus den ehemaligen Betriebsgebäuden der Fa. AVON zusammen. Zentral auf dem Grundstück ist ein ca. 210 m x 150 m großer Gebäudekomplex verortet, der ehemals als Produktions- und Lagergebäude genutzt wurde. Die Randbereiche dieses Gebäudekomplexes sind eingeschossig und wurden für die Logistik verwendet. Daneben bestand ein größtenteils dreigeschossiges Verwaltungsgebäude. Beide Gebäude Ende der 60er Jahre errichtet. Das Verwaltungsgebäude stand seit dem leer und wurde im Sommer 2015 abgebrochen.

Um dieses Bauwerk herum sind mehrere kleinteilige Nebenanlagen angeordnet. Am Ostrand des Grundstücks befindet sich derzeit noch die Energiezentrale des Grundstücks. Vor allem der nördliche Teilbereich des Grundstücks ist geprägt von großflächigen Stellplatzflächen.

Südlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes erstreckt sich eine parkartige Grünfläche mit dichtem Baum- und Strauchbestand. Insgesamt ist das Grundstück stark eingegrünt, so dass Einblicke in das Gelände nur punktuell möglich sind.

Im Westen an das Planungsgebiet grenzen ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, so dass die Bebauung von Westen kommend gestalterisch den Ortseingang Neufahrns darstellt. Nordwestlich des Planungsgebietes, nördlich der Echinger Straße befinden sich großflächige Gewerbegebiete. Östlich an das Planungsgebiet anschließend beginnt das Siedlungsgebiet Neufahrns. Dieses ist entlang der Echinger Straße geprägt durch eine Mischnutzung aus Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Im Kreuzungsbereich Echinger Straße/Am Hart befindet sich 7-geschossiges Gebäude mit einer Hotelnutzung. Unmittelbar östlich des Planungsgebietes schließen Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung an. Hierbei handelt es sich zwischen der Echinger Straße und dem Heideweg um Geschosswohnungsbauten mit einer Höhenentwicklung von vier Geschossen und südlich des Heideweges um west-ost-ausgerichtete Reihenhauserzeilen. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, daran wiederum angrenzend ein Allgemeines Wohngebiet.

2.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Rand des Neufahrner Gemeindegebietes. Gegenwärtig ist das Ortsbild in der Umgebung des Planungsgebietes geprägt durch eine städtebauliche Gemengelage aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen sowie angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (siehe Kap. 3.3). Das Plangebiet ist topographisch nur wenig bewegt und nahezu eben. Es liegt zwischen Wohngebieten mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten mit gestalteten Gartenflächen und einem Mischgebiet mit einem Hochpunkt (Hotel Krone) im Osten. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordwesten wird das Planungsgebiet durch die Staatsstraße St 2053 begrenzt, an die nördlich gewerblich genutzte Flächen mit Hallenstrukturen und großen Lagerflächen mit Eingrünung in den Randbereichen sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche anschließen. Die Echinger Straße ist beidseits von Straßenbegleitpflanzung eingefasst. Der Lohweg liegt im Süden des Planungsgebietes und erschließt das südlich daran anschließende eingeschränkte Gewerbegebiet mit zum Teil bis zu dreigeschossiger Bebauung, dahinter befindet sich eine Wohnbebauung aus Doppel- und Reihenhäusern.

Die unbebauten und nicht versiegelten Flächen des Planungsgebietes weisen in den Randbereichen einen dominanten Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern auf, der sich optisch stark auf den angrenzenden Straßenraum auswirkt. Die dahinterliegenden Flächen sind von der Straßenfläche aus nicht einsehbar. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich eine großzügige, mit Vegetationsinseln bestandene Rasenfläche. Auch die Stellplatzanlagen und Erschließungswege werden weitgehend von Baumpflanzungen und Rasenflächen flankiert. Insgesamt vermittelt das Planungsgebiet trotz der zahlreichen Erschließungs- und Stellplatzflächen einen stark durchgrüntem Eindruck.

Die im Osten anschließenden Wohngebiete sowie die im Süden und Norden an das Planungsgebiet angrenzenden Gewerbeflächen weisen im Hinblick auf das Planungsgebiet eine geringere Durchgrünung auf.

2.5 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchner Schotterebene.

Boden und Topographie

Die im Planungsgebiet anstehenden fluvialen Kiese werden von quartären Schottern unterlagert. Unter diesen quartären Bildungen liegen tertiäre Sedimente, die ein ausgeprägtes wellenförmiges Relief mit unterschiedlichen Schichtdicken aufweisen. Die quartären Kiese bilden in der Münchner Schotterebene im Allgemeinen den obersten Grundwasserleiter. Die oberste tertiäre Schicht schließt das 1. Grundwasserstockwerk nach unten hin ab.

Die Bodenart des Planungsgebietes befindet sich im Übergang zwischen Ackerpararendzina und Pararendzina aus carbonatreichen Schottern, die auf flachgründigem Schotter zum Teil im Übergangsbereich zu grundwasserbeeinflussten Böden liegen. Der Boden weist eine hohe Durchlässigkeit auf.

Der Boden befindet sich auf Grund seiner vorangegangenen Nutzung nicht mehr in seinem natürlichen Zustand. Innerhalb des Planungsgebietes bestehen bereits Gebäude, Straßen- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege. Die

Versiegelung bezogen auf das Baugrundstück (ausgenommen sind hier die bestehenden Verkehrsflächen der Echinger Straße, der Straße Am Hart und der Lohweg) beträgt ca. 72.000 m², das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 62 %.

Die mittlere Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 463,5 m ü NN. Das Gelände fällt leicht von ca. 463,5 m ü NN im Norden und Osten des Planungsgebietes auf 462,5 m ü NN im Süden ab. An der westlichen Grundstücksgrenze liegt das Gelände auf ca. 464,00 m ü NN.

Wasserhaushalt

In den Aufschlussbohrungen im Zuge des Baugrundgutachtens wurde das Grundwasser im Mittel bei 3,75 m unter GOK angetroffen. Zum Zeitpunkt der Untersuchung herrschten allgemein niedrige bis mittlere Grundwasserstände.

Auf Grundlage der Messdaten der Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsams München befindet sich der vermutlich höchste Grundwasserstand (HW 40) bei ca. 462,3 m ü. NN und damit nur geringfügig unter der Geländeoberkante (GOK). Bei Mittelwasser ist mit einem Wasserstand bei einer Kote von 460,8 m ü NN zu rechnen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordost gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,2 %.

Gem. hydrogeologischer Karte verfügt der Grundwasserleiter über eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit.

Im Planungsgebiet befindet sich kein maßgebliches Oberflächengewässer.

Klima und Luft

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 850 - 950 mm. Die Hauptwindrichtung ist Nord bis Nord-West.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als mittel einzustufen, da zwar weite Teile des Grundstücks begrünt und von Bäumen überstellt sind, aber dennoch ein relativ hoher Versiegelungsgrad vorliegt. Diese versiegelten Flächen führen vor allem in den Sommermonaten mit hohen Temperaturen zu einem Aufheizen des Bodens und einer entsprechenden Abstrahlung an die Umgebung. Im Westen grenzen jedoch landwirtschaftliche Flächen und kleinräumige Waldbereiche als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete an, die für einen klimatischen Austausch im Planungsgebiet sorgen können.

Das Planungsgebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den umgebenden Nutzungen. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lufthygienische Stellungnahme mit einer Prognose der zu erwartenden Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und einer Beurteilung der Luftqualität anhand der einschlägigen Beurteilungswerte nach 39. BImSchV erarbeitet. Darin wurden die vom Straßenverkehr emittierten Schadstoffe Stickstoffoxide und Feinstaubpartikel behandelt.

Vegetation und Baumbestand

Das Planungsgebiet liegt im Hinblick auf die vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, im Übergangsbereich zwischen dem Weißseggen-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und dem

Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Bei diesen natürlichen Waldgesellschaften sind vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Birke, Vogelkirsche, Spitzahorn und Vogelbeere an der Zusammensetzung der Baumschicht beteiligt. Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel, Feldrose, Heckenkirsche, Spindelstrauch und Waldrebe bilden die Strauchschicht. Die im Planungsgebiet vorkommenden Arten spiegeln in weiten Teilen die Arten der potenziellen natürlichen Vegetation wider.

Der Hauptbestand an Vegetation befindet sich im Norden und Westen des Planungsgebiets und weist einen parkartigen Charakter auf. Entlang der Echinger Straße verläuft eine ausgeprägte Eingrünung als Baum- und Strauchhecke. Im Bereich der Kreuzung Echinger Straße / Am Hart bildet eine kleine Grünfläche mit dominantem Baumbestand das Entree ins Planungsgebiet. Im Westen fungiert diese Randeingrünung als Abschluss des Planungsgebiets zum Lohweg hin und dient damit als Ortsrandeingrünung. Die Freifläche südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes stellt sich als intensiv gepflegte Rasenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchinseln dar. Jeweils um die Bestandsgebäude herum finden sich intensiv gepflegte Rasenflächen mit vereinzelt Baumpflanzungen oder gärtnerisch gestalteten Beeten bzw. geschnittenen Hecken.

Der Baumbestand im Planungsgebiet setzt sich aus Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Esche, Sommer- und Winterlinde, Vogelkirsche und Traubeneiche zusammen. In der Strauchschicht finden sich Holunder, Weißdorn, Salweide und Pfaffenhütchen. Vereinzelt ist der Bestand mit Nadelgehölzen durchsetzt. Das Planungsgebiet weist insgesamt gesehen mit seinem ca. 40 Jahre alten Vegetationsbestand und den zahlreichen Hecken und Pflanzungen einen parkartigen Charakter auf. Ein Großteil des Vegetationsbestandes wird gem. Baumbewertung in „normaler bis guter“ Zustand eingestuft und soll soweit als möglich erhalten werden.

Ein Baumaufmass wurde im Mai 2015 erstellt, in dem alle Bäume im Planungsumgriff erfasst und bewertet wurden.

Die vorhandenen Wiesenflächen sind stark anthropogen geprägt und lassen sich überwiegend als Scherrasen einstufen. Die Freifläche südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes stellt sich als intensiv gepflegte Wiesenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchinseln aus Spitz-Ahorn und dichten Strauchpflanzungen, zum Teil mit Nadelgehölzen durchsetzt, dar. Diese Wiesenfläche hat ein Potenzial zur Entwicklung als artenreiche Fläche mit Wiesenkräutern. An den Wegrändern, besonders im Nordwesten des Planungsgebiets finden sich Zeigerpflanzen für nährstoffarme, sandige Standorte. Östlich der Bestandshalle befinden sich zwei Streifen mit Ruderalfluren. Im Westen wachsen im Saum des Gehölzrandes einige Exemplare des Weißen Waldvögeleins.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope.

Artenschutz

Im Rahmen der Neugestaltung der Betriebsflächen des ehemaligen AVON-Geländes werden vorgezogen, auf Grundlage des vorhandenen Bestandsbau-rechts nach § 34 BauGB, zwei Betriebsgebäude abgerissen und an dieser Stelle neue Gebäude errichtet. Im Zuge der Baugenehmigung war mit dem Bauantrag auch eine artenschutzrechtliche Beurteilung (=ASB, Stand 09.04.2015) ein-zureichen. In der ASB wurden potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Nist-plätze für Gebäudebrüter sowie Baumbrüter beurteilt. Diese Beurteilung wurde um die Berichte zur Ökologischen Baubegleitung (Stand 28.04.2015) sowie der

ASB im Rahmen der geplanten Neubauten auf dem Betriebsgelände Am Hart 2 (Stand 21.08.2015) ergänzt.

Die ASB wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Freising abgestimmt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Planungsgebiets wurden seit dem 19.03.2015 bis 11.07.2015 regelmäßig Fledermausquartiere, Brutvögel und Nahrungsgäste erfasst. Ein besonderes Augenmerk wurde auf potenzielle Lebensräume für Fledermäuse gelegt. Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde als Begleitinstrument in der ASB vom 09.04.2015 vor Abbruch von Gebäuden bzw. Fällung von Bäumen eine ökologische Baubegleitung empfohlen und beim Abriss erster Gebäude umgesetzt (siehe Kap. 7.2.2). Bei den Geländebegehungen konnten neben einer Reihe von Freibrütern und Nahrungsgästen auch Vogelarten festgestellt werden, die an Gebäuden brüten (Haussperling, Meisen). Aktuelle Nestbauaktivitäten in 2015 konnten nicht festgestellt werden. Es konnten keine Spuren oder Nester von anderen Gebäudebrütern an den Abrissgebäuden nachgewiesen werden.

Feldsperling und Bluthänfling sind die einzigen gefährdeten Arten, die das Planungsgebiet in der derzeitigen Bewirtschaftung/Pflege nutzen. Beide wurden in den umlaufenden Gehölzstrukturen im Westen und Süden des Planungsgebiets über Reviergesänge nachgewiesen.

Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel sind allenfalls als Nahrungsgäste in den Gehölzstreifen und vorgelagerten schmalen Säumen im Westen und Südwesten als Teilhabitate zu erwarten. Ebenso sind Schleiereule und Rotmilan als potenzielle Nahrungsgäste möglich. Als potenzielle Brutvögel werden unter anderem Arten aus der Vorwarnliste (Rote Liste Bayern) genannt: Grünspecht, Kleinspecht und Schnäpper. Trotz eingehender Geländeuntersuchungen konnten keinerlei Hinweise auf ein reales Vorkommen des Gartenrotschwanzes ermittelt werden.

Die Flächen wurden hinsichtlich ihres Potenzials für Zauneidechsen, Tagfalter und Heuschrecken sowie Libellen bewertet. Für ein Vorkommen der Zauneidechse auf dem Betriebsgelände wurden keine ausreichenden Habitatstrukturen vorgefunden. Mit einem Vorkommen der Zauneidechse ist gem. ASB nicht zu rechnen. Einige Bäumen weisen kleinere Aus- oder auch Stammhöhlen auf. Der Baum Nr. 193 weist eine größere Mulmhöhle auf, die artenschutzrechtlich bedeutsame xylobionte Käfer und andere Mulmbewohner beherbergen könnte.

Im Rahmen der Gebäude- und Baumuntersuchungen konnten keine relevanten Säugetierarten nachgewiesen werden.

2.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst sowie in der Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7635-0048 Siedlung der Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der Hallstattzeit
- D-1-7635-0071 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7635-0077 Herrenhof der Hallstattzeit

- D-1-7635-0241 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit

Aufgrund dieser Bodendenkmäler in der näheren Umgebung sind auch im Bereich des Planungsgebietes Bodendenkmäler zu vermuten bzw. den Umständen nach anzunehmen. Daher ist es notwendig, allen Baumaßnahmen vorab mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen und eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2.7 Verkehr und Erschließung

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt über die Echinger Straße (Staatsstraße St2053) sowie die Christl-Cranz-Straße (St 2341). Über diese beiden Straßen ist das Planungsgebiet an die Bundesautobahnen A9 im Westen und die A 92 im Norden angebunden.

Beide Straßen können aufgrund ihrer aktuellen Belastung zusätzliche Verkehre aufnehmen.

Das Planungsgebiet ist rd. 1,5 km vom S-Bahnhof entfernt (Echinger Straße/Bahnhofstraße). Es ist über eine Buslinie an den S-Bahnhof angebunden. Insgesamt ist die Erschließung mit dem öffentlichen Personennahverkehr als gut zu bewerten.

Das Fuß- und Radwegenetz wird begleitend zu den Erschließungsstraßen geführt. Hierbei gibt es im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes keine eigenständigen Radwege, sondern der Radfahrverkehr wird auf der Straße geführt.

2.8 Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Bestandüberüberplanung handelt, ist die technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die für die beabsichtigten Nutzungen erforderlich sind, bereits vorhanden und können auch weiterhin genutzt werden. Die Leitungen befinden sich in den öffentlichen Erschließungsstraßen. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert, um auch die Ver- und Entsorgung der vorgesehenen Erweiterungen und Neubauten sicherzustellen.

2.9 Altlasten

Für das Grundstück Fl.Nr. 926, Gemarkung Neufahrn, liegt keine Eintragung ins Altlastenkataster des Landratsamts Freising vor.

Es liegt eine Erkundung von Grünflächen auf Schadstoffe durch Frank+Bumiller+Kraft (Bericht-Projekt-Nr.: 31013G-1 vom März 2015) für das Planungsgebiet vor. Beprobte wurden mit Gras bewachsene Grünflächen, aus denen fünf Bodenmischproben entnommen wurden.

Die Messwerte für Benzopyren liegen gem. Erkundung weit unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zum Wirkpfad Boden-Mensch. Die beprobten Böden sind entsprechend den geprüften Parametern PAK und Benzopyren der Zuordnungsklasse Z0 zuzuordnen. Ausgehobene Oberböden können auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

Da es sich bei der vorliegenden altlastentechnischen Erkundung nur um stichprobenartige Bodenaufschlüsse handelt, wurden möglicherweise lokal begrenzte, punkt- oder linienförmige Bodenverunreinigungen nicht entdeckt. Sollten bei den Aushubarbeiten für das Vorhaben optische oder organoleptische Auffällig-

keiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt Freising) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Abbruch ist bestehenden Gebäude ist abfallrechtlich zu prüfen und das Abbruchmaterial entsprechend fachgerecht zu entsorgen.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Sicherung einer kleinteiligen, gewerblichen Nachnutzung einer bestehenden Industriebrache, zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Neufahrn
- Schaffung von 700 - 1.000 neuen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Neufahrn
- Sicherstellung der Verträglichkeit des Gewerbeparks mit der angrenzenden Wohn- und Mischgebietenutzung im Hinblick auf die verkehrlichen, schalltechnischen und lufthygienischen Auswirkungen
- Sicherung einer, der Ortseinfahrt Neufahrns angemessenen städtebaulichen Situation
- Verbesserung der Anbindung des Planungsgebietes an die Staatsstraße 2053 durch Schaffung einer neuen Westanbindung und damit Entlastung der Bebauung östlich des Planungsgebietes vom Erschließungsverkehr
- Verbesserung der Verknüpfung des Plangebietes mit der Umgebung

3.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Weitgehender Erhalt der vorhandenen hochwertigen Randeingrünung aus Baum- und Strauchhecken und somit Sicherung einer ausreichenden Eingrünung des Gewerbegebiets
- Durchgrünung des Planungsgebiets;
- Ersatzpflanzungen für die zu fällenden, durch die BaumSchVO geschützten Bäume
- Schaffung einer freiraumplanerisch hochwertigen Eingangssituation an der Straße Am Hart und am Ortseingang von Neufahrn
- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Das städtebauliche Baukonzept für das ehemalige AVON-Areal sieht eine gewerbliche Revitalisierung und Weiterentwicklung des Planungsgebiets vor. Das Gebiet soll hierzu unter Beibehaltung des großflächigen Bestandsgebäudes der ehemaligen Produktions- und Lagerhalle neu strukturiert werden.

Der bestehende, zentral auf dem Grundstück verortete Baukörper soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Konzept sieht vor, diese ehemalige Produktionshalle zu modernisieren und einer zukunftsfähigen gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Zusätzlich soll das Bestandsgebäude um zwei weitere Gebäuderiegel ((Bauteil Ost und West) ergänzt werden. Diese Gebäuderiegel sind jeweils zum Bestandsgebäude hin orientiert und über eine Umfahrung des Bestandsgebäudes als innere Erschließungsfläche erschlossen. Zum westlichen und östlichen Rand des Planungsgebiets soll damit jeweils eine geschlossene Gebäudekante entstehen.

Diese neu zu errichtenden Baukörper sollen sich in der Höhe der bestehenden Produktionshalle angleichen. Die neuen Gebäuderiegel sollen überwiegend Gewerbe in eingeschossigen Gewerbehallen beherbergen. In Richtung der zentralen Produktionshalle werden Zwischengeschosse (Mezzaningeschoss) für die Büronutzungen des Gewerbes eingerichtet. Zum Bestandsgebäude orientiert sollen die hierfür erforderlichen zweigeschossigen Treppenhäuser und Aufzugtürme eingerichtet.

Im nordwestlichen Bereich des Gebiets soll zur Betonung der Ortseingangssituation ein weiteres, von der übrigen Bebauung abgesetztes Gebäude entstehen (Bauteil Nordwest). Entlang der St 2053 soll für diesen Bauteil eine viergeschossige Bebauung entstehen. Zur Sicherstellung einer der Ortseinfahrt angemessenen Situation wird die Gestaltung der Fassade dieses Bauteils über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Hier werden als Leitlinien vereinbart, dass das Gebäude ein flächiges, weitgehend geschlossenes Sockelgeschoss mit gewerblicher Nutzung umfassen soll, auf dem ein zweigeschossiger, auskragender Baukörper für Büronutzung, Forschung o. ä. aufgesetzt werden soll. Dieser aufgesetzte Baukörper soll ein eigenständiges, abgesetztes höherwertiges Erscheinungsbild durch eine gebänderte Glasfassade mit geschlossenen Brüstungs- und Sturzbereichen sowie mit vertikalen Lisenen in den Fensterbändern (diese unregelmäßig rhythmisierend) haben. Zwischen dem Sockelgeschoss und dem aufgesetzten Bauteil soll eine Fuge ausgebildet werden.

Das Grünordnungskonzept setzt auf den weitgehenden Erhalt der vorhandenen, hochwertigen Baum-Strauchhecken in den Randbereichen des Planungsgebiets und der parkartigen Bereiche im Norden des Planungsgebiets. Somit soll die über viele Jahre entstandene Eingrünung, die sich positiv auf das Planungsgebiet, seine Umgebung und den angrenzenden Straßenraum auswirkt, bewahrt werden. Um den neuen Gewerbepark vom Ortseingang und der Echingener Straße aus wahrzunehmen, sollen zwei, wo durch den niedriger wachsenden Vegetationsbestand möglich, Sichtachsen freigehalten werden.

4.2 Bebauungsplankonzept

4.2.1 Art der Nutzung

Der gesamte Gewerbepark wird als ein Gewerbegebiet mit vier Teilgebieten festgesetzt (GE 1 – GE 4), die sich nach der zulässigen Art und dem zulässigen Maß (maximal zulässige Wandhöhe und festgesetzte Geschossigkeit) der baulichen Nutzung unterscheiden. Diese Gliederung wurde vorgenommen, um die vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet städtebaulich sinnvoll zu ordnen.

Im Planungsgebiet sind die gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen offenen Lagerplätze und Tankstellen unzulässig, da sich diese einerseits gestalterisch nicht

in die geplante Struktur einfügen. Um den angestrebten Gebietscharakter eines Gewerbeparks sicherzustellen, werden zusätzlich Wohnungen auch für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonal ausgeschlossen, sowie Vergnügungsstätten. Ebenfalls ausgeschlossen werden Speditionsbetriebe und sonstige Logistikbetriebe, bei denen am Betriebsstandort ausschließlich Warenumsatz ohne weiteren Produktions-, Fertigungs- oder Verpackungsschritt sind in den Gewerbegebieten unzulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass im Planungsgebiet eine möglichst arbeitsplatzintensive Nutzung entsteht, die die Wirtschaftsstruktur Neufahrns stützt und neue Arbeitsplätze schafft.

Selbstständige Parkhäuser, die nicht dem Stellplatznachweis der im Plangebiet ansässigen Gewerbetreibenden dienen, sind ebenfalls unzulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine über das erforderliche Maß hinaus gehenden Stellplätze errichtet werden können und die Flächen im Plangebiet auf diese Weise wiederum der beabsichtigten gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Der Gewerbepark bleibt mit dieser Festsetzung zusätzlich vor gebietsfremdem ruhenden Verkehr geschützt und ein ungehinderter gewerblicher Betrieb wird sichergestellt.

Für das gesamte Gemeindegebiet liegt ein Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2012 (Accoella Stadt- und Regionalentwicklung) vor. Das Gutachten definiert eine ortsspezifische Sortimentsliste (Neufahrner Liste) und grenzt den zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Neufahrn ab. Dabei sind nahversorgungsrelevante Sortimente immer auch zentrenrelevant. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten soll dem Gutachten entsprechend dem zentralen Versorgungsbereich vorbehalten sein. Auf dieser Grundlage wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschränkt. Im Ergebnis gibt das Gutachten für Gewerbegebiete die Empfehlung, dass die Neuansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten in jedem Fall zu vermeiden sind. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Neufahrner Liste sind im Geltungsbereich daher nicht zulässig. Damit werden die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Ortszentrum von Neufahrn vor einem wirtschaftlichen Niedergang mit städtebaulich negativen Folgen geschützt. Ausnahmsweise können für die im Planungsgebiet ansässigen produzierenden Betriebe auch Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Dies ist jedoch nur zulässig, sofern die Verkaufsfläche ein Drittel der Geschossfläche dieses Betriebs nicht überschreitet und die Waren im Planungsgebiet selbst hergestellt werden. Mit diesem „Handwerkerprivileg“ soll den im Gebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt, ihre produzierten Waren an den Endverbraucher zu veräußern.

Im nordwestlich gelegenen GE 1 sind in den Obergeschossen ausschließlich Büro- und Verwaltungsnutzungen, freie Berufe und gleichgestellte Gewerbetreibende gem. § 13 BauNVO sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Hiermit soll sichergestellt werden, dass in dem städtebaulich wirksamen Gebäudeteil im GE 1 durch die Unterbringung höherwertiger Nutzungen auch eine entsprechende höherwertige Gestaltung erreicht wird. Der architektonische Entwurf soll sich von den übrigen Gebäuden im Plangebiet entsprechend der Nutzung unterscheiden. Die Gestaltung dieses Baukörpers wird über den städtebaulichen Vertrag konkretisiert.

Im GE 2 und GE 4 sind ausschließlich offene Stellplätze, Parkhäuser sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Damit soll die dynamisch entwickel-

den gewerblichen Strukturen nicht durch den ruhenden Verkehr gestört werden, sollen die erforderlichen Stellplätze gebündelt im Plangebiet platziert werden. Hierfür sind die Teilgebiete GE 2 und GE 4 vorgesehen. Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Stellplätzen und Parkhäusern auf den Teilflächen GE 2 und GE 4 im Planungsgebiet kann gleichzeitig sichergestellt werden, dass diese Flächen dauerhaft für die Errichtung der notwendigen Stellplätze freigehalten werden. Somit kann, sofern sich der Stellplatzbedarf bei Veränderung der Nutzungsmischung erhöht auf diese Flächen zu Errichtung (ggf. nachträglich) von Parkhäusern zurückgegriffen werden.

Zudem sind im GE 2 und GE 4 Schank- und Speisewirtschaften zulässig, um den Arbeitskräften eine gebietsinterne Nahversorgungsmöglichkeit für die Pausen anzubieten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die maximal zulässige Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Planungsgebiet auf 0,8 begrenzt. Dies entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. BauNVO. Mit dieser Nutzungskennziffer können einerseits die in einem klassischen Gewerbegebiet erforderlichen großflächigen Gebäudestrukturen als auch die zugehörigen notwendigen Erschließungsflächen für Schwerlastverkehr Rechnung getragen werden. Andererseits kann noch ein ausreichendes Maß an Eingrünung und auch internen Grünflächen gesichert werden.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt. Mit dieser Nutzungskennziffer kann einerseits die geplante, weitgehend eingeschossige bauliche Struktur umgesetzt werden und andererseits die verkehrlichen Auswirkungen auch im Hinblick auf die erforderlichen Stellplätze der Gesamtsituation angemessen berücksichtigt werden.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gebiet mit Baugrenzen festgesetzt. Insgesamt werden für den gesamten Geltungsbereich sechs Bauräume abgegrenzt. Die drei geplanten Baufenster entlang der Staatsstraße berücksichtigen jeweils die Anbauvorschriften des bayrischen Straßen- und Wegegesetzes und halten einen Abstand von 20 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein. Dieser Abstand wird einerseits aus Sicherheitsgründen für den fließenden Verkehr eingerichtet, andererseits sollen mögliche bauliche Erweiterungen der Staatsstraße damit ermöglicht werden.

Die drei südlichen Bauräume sind so angeordnet, dass einerseits das zentrale Bestandsgebäude mit den bestehenden Maßen abgebildet wird. Andererseits sollen die kleinteiligen gewerblichen Strukturen im Osten und Westen in gesonderten Baufenstern entstehen. Durch die Aufteilung in drei Bauräume soll der geplante Charakter eines Gewerbehofes mit einer inneren Erschließungsfläche sichergestellt werden.

Sowohl aus Gründen des Schallschutzes aber auch aus gestalterischen Gründen muss der Gebäuderiegel im Osten des Planungsgebietes in geschlossener Bauweise zusammenhängend errichtet werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die östlich angrenzende Bebauung vor Immissionen (Schall, Licht) geschützt wird.

4.2.4 Höhenentwicklung

Für die Ortseingangssituation setzt der Bebauungsplan als Höchstmaß eine Wandhöhe von maximal 18,0 m im GE 1 mit bis zu 4 zulässigen Vollgeschossen fest. Damit soll die Möglichkeit eingeräumt werden, an dieser markanten Position des Gebiets einen architektonisch attraktiven Entwurf eines Bürogebäudes zu realisieren. Durch ein gestalterisch ansprechendes Bürogebäude kann eine städtebaulich neue Ortseingangssituation für Neufahrn generiert werden, die allen Besuchern ein städtebaulich angemessenes Ortsbild am Eingang des Ortes zeigen wird. Die konkrete Gestaltung der Fassade dieses Baukörpers wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Für die im GE 2 und GE 4 vorgesehene Nutzung (Stellplätze bzw. Parkhäuser) ist eine zulässige Wandhöhe von 7,0 m im GE 2 und von 12,0 m im GE 4 eingeräumt. Im GE 2 kann mit dieser Höhenentwicklung über der bestehenden um rd. 1 m abgesenkten Stellplatzanlage ein eingeschossiges Parkdeck errichtet werden. Mit der begrenzten Höhenentwicklung von 7,0 m kann sichergestellt werden, dass dieses nicht dominierend in den öffentlichen Straßenraum der Echingener Straße hineinwirkt. Im GE 4 soll hingegen ein mehrgeschossiges Parkhaus möglich sein, welches die Höhenentwicklung der Gewerbehallen aufnimmt. Die nach dem Stellplatznachweis der Gemeinde Neufahrn für das Gebiet erforderlichen Stellplätze, können auf diese Weise in den Parkhäusern im Gebiet realisiert werden.

Die Höhenfestsetzungen der südlichen Bauräume leiten sich aus dem bestehenden ehemaligen Produktions- und Lagergebäude ab. Für den östlichen Bauraum wird zusätzlich ein Mindestmaß von 10,5 m festgesetzt, um die Immissionsschutzwirkung dieses Gebäuderiegels hinsichtlich Schall- und Lichtimmissionen gegenüber den angrenzenden schützenswerten Nutzungen sicherstellen zu können.

4.2.5 Stadtgestalt

Dachgestaltung, Dachaufbauten

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Hiermit kann eine ruhige und einheitliche, einem Gewerbegebiet angemessene Dachlandschaft sichergestellt werden.

Um ergänzend sicherzustellen, dass die erforderlichen Dachaufbauten, wie Klimageräte gestalterisch hinter die Gebäudearchitektur zurücktreten, werden diese in ihrer Höhe auf 3 m begrenzt. Außerdem müssen sie um das Maß ihrer Höhe von der Dachtraufe zurücktreten und sind mit einer Einhausung zu umfassen.

Auf den Gebäudeteilen im GE 3, in denen sich überwiegend Büro- und Verwaltungsnutzungen befinden, sind keine Dachaufbauten zulässig, um die hier anzuordnende Dachbegrünung nicht weiter zu reduzieren.

Zur Schaffung von Anreizen zum Einsatz von Solarenergie sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie von den Festsetzungen zu Dachaufbauten ausgenommen.

Nebenanlagen, Flächen für die Feuerwehr

Nebenanlagen sollen ausschließlich innerhalb der befestigten Flächen im Planungsgebiet untergebracht werden. Aus diesem Grunde ist die Unterbringung solcher Nebenanlagen in den Flächen mit Pflanzbindungen ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Übergabestationen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes, da diese an der Schnittstelle von öffentlichem und privaten Grund untergebracht werden müssen.

Müllbehälter soll gebäudenah untergebracht werden und sind entsprechend ausschließlich innerhalb der Bauräume zulässig.

Die Flächen für die Feuerwehr müssen umlaufend um die Gebäude zulässig sein, so dass auch diese innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen zulässig sind.

Werbeanlagen

Es werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, um eine der Lage des Gebietes angemessene Gestaltung sicherzustellen. So sind maximal drei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 12 m zulässig. Werbeanlagen über der Dachtraufe werden ausgeschlossen.

Blink- und Wechselbeleuchtung sowie laufende Schriften sind generell ausgeschlossen. Leuchtende und belichtete Werbeanlagen sind ausschließlich nach Norden orientiert zulässig. Mit diesen Festsetzungen kann eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung und auch des Naturraumes westlich des Planungsgebietes sichergestellt werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um dem Schutzbedürfnis der zukünftigen Nutzer nachzukommen. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Damit soll ein ansprechendes Gesamtbild der Freiräume und der angrenzenden Straßenräume sichergestellt werden. Zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger sind Zäune sockellos (mindestens 10 cm Bodenfreiheit) und zur Gewährleistung von Transparenz offen herzustellen.

4.3 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 Abs. 5 Bayrische Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Hiervon abweichende Regelungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht erforderlich, Eine gesunde Belichtung und Belüftung kann damit sichergestellt werden.

4.4 Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht ein gut durchgrüntes Gebiet vor:

Das Planungsgebiet wird von der Straße Am Hart im Osten und der neu herzustellenden Zufahrt von der Echinger Straße im Westen erschlossen. Das gesamte Planungsgebiet wird von einer vitalen und als erhaltenswert eingestuft Baum-Strauch-Hecke eingerahmt. Zusammen mit den vorhandenen Rasenflächen und Einzelbaumpflanzungen wird der parkartige Charakter des Planungsgebiets betont. Der vorhandene Vegetationsbestand soll so weit möglich erhalten und weiterentwickelt werden. Vor allem der hochwertige Baumbestand entlang der Echinger Straße und des Lohwegs soll gesichert werden. Eine weitreichende Durchgrünung des Planungsgebiets in Form von Baumpflanzungen im Bereich von offenen Stellplatzanlagen und entlang der ringförmigen Erschließungsfläche wird angestrebt.

Im Nordosten des Planungsgebiets soll zur Verknüpfung des Planungsgebiets mit der Umgebung ein hochwertig gestalteter Freiraum unter Erhalt des Baumbestands entstehen und diesen Kreuzungsbereich aufwerten.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ein vorrangiges Ziel der Grünordnung ist die langfristige Entwicklung, Pflege und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes vor allem in den Randbereichen des Planungsgebietes. Hierzu wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Vegetationsbestand soll auf Grund seiner ortsbildprägenden Funktion als Abschluss des Planungsgebietes dienen. Um den neuen Gewerbepark jedoch vom Ortseingang und der Echinger Straße aus wahrnehmen zu können, sollen zwei, wo durch den niedriger wachsenden Vegetationsbestand möglich, Sichtachsen freigehalten werden. Die Sichtachsen sind so zu situieren, dass keine als zu erhalten festgesetzten Bäume beseitigt werden müssen.

Die in dieser Fläche liegenden Bäume können somit, mit Ausnahme der notwendigen Feuerwehrezufahrten, erhalten und in das Freiflächenkonzept integriert werden. Die Bäume und Sträucher innerhalb dieser Fläche sollen dauerhaft gepflegt und weiterentwickelt werden, um in ihrer Funktion als hochwertige Eingrünung, optische Belebung des Planungsgebiets und der Umgebung sowie als Habitat für die vorhandene Vogelwelt erhalten zu bleiben. Die verbleibenden, momentan intensiv gepflegten Rasenflächen sollen als extensive, artenreiche Wiesen mit zweischüriger Mahd entwickelt werden. Durch die Ausbildung von artenreichen Wiesen kann ein wichtiger Beitrag für die artenschutzrechtlichen Belange geleistet werden.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich 404 Bäume (Baugebiet 362 + Gemeindegrund 42). Davon befinden sich innerhalb des Baugebiets 323 (in gutem Zustand) und auf Gemeindegrund 42 Bäume unter BaumSchVO.

Bei Umsetzung der Planung müssen voraussichtlich 156 Bäume unter BaumSchVO gefällt werden. Gemäß §7 Abs. 2 der Baumschutzverordnung der Gemeinde Neufahrn müssen angemessene Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Gehölze zum Ausgleich für die eingetretene Bestandsminderung vorgenommen werden. So ist eine adäquate Ersatzpflanzung der gefällten Bäume über die Baumschutzverordnung geregelt. Die gem. Planzeichnung als zu pflanzen festgesetzten Bäume 1. und 2. Wuchsordnung können mit der Ersatzpflanzung gem. Baumschutzverordnung verrechnet werden.

In Abstimmung mit der Gemeinde kann der nicht im Planungsgebiet nachgewiesene Baumbestand gem. BaumSchVO § 7 Abs. 4 in Form einer Ausgleichszahlung abgegolten werden. Eine Bilanzierung der letztendlich erforderlichen Fällungen, der erbrachten Ersatzpflanzungen sowie der notwendigen monetären Ausgleichs wird im Zuge der Baugenehmigung geführt. Dieses Vorgehen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ein weiterer Beitrag zur ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebiets ist über die geltende Stellplatzverordnung gegeben. So sind oberirdische Stellplätze der neu herzustellenden Stellplatzanlagen mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Das Planungsgebiet soll durch die Pflanzung von großen / mittelgroßen standortgerechten Baumarten intensiv durchgrünt werden. Deshalb werden Mindestanforderungen an zu pflanzende große oder mittelgroße Bäume festgesetzt. Eine Pflanzliste wird festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und andererseits auch den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung zu tragen.

Bei der Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen sind mindesten 12 m³ große, durchwurzelbare Pflanzräume vorzusehen, damit die Bäume ausreichend Wurzelraum und somit auch gute Wuchsbedingungen vorfinden. Sollten gestalterische oder funktionale Gründe es erforderlich machen, können auch überdeckte Baumscheiben verwendet werden. Die Bäume sollen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft vor Beschädigungen im Stammbereich geschützt werden.

Um der Freiflächengestaltung einen ausreichenden Spielraum zu gewähren und auf mögliche bauliche Veränderungen in der Planung reagieren zu können, wird eine geringfügige Abweichung von der Lage der festgesetzten Bäume zugelassen.

Freiflächen

Die gemäß Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern und Rasen zu begrünen und zu bepflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung sicherzustellen. Um einen möglichst flexiblen Umgang mit den gewünschten Freiflächen im Norden der Bestandshalle zu gewährleisten und damit ein Eingehen auf die Bedarfe der zukünftigen Nutzer zu ermöglichen, wird hier eine Flächengröße von 750 m² als zu begrünen festgesetzt. Wo genau diese Fläche im Bereich nördlich an die Bestandshalle zu liegen kommt, ist über den im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades und unter Berücksichtigung des Niederschlagsabflusses sind Wege, Zufahrten und Platzflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Die Erschließungsflächen im Planungsgebiet werden jedoch regelmäßigen Belastungen durch gewerblichen Lieferverkehr ausgesetzt sein, so dass die private Erschließungsstraße einen den Belastungen angepassten Unterbau aufweisen und entsprechend befestigt sein muss.

Fassadenbegrünung

Zur optischen Einbindung der westlichen und östlichen Gebäuderiegel innerhalb der Planungsgebiets ist eine dauerhafte Fassadenbegrünung auf 30 % der nach außen wirksamen Fassadenflächen zu entwickeln. Des Weiteren sind die Nord-, Ost- und Westfassade des Parkhauses in GE 2 sowie die Ost- und Südfassade des Parkhauses in GE 4 mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die geplante Fassadenbegrünung kann zur Verbesserung des Kleinklimas, besonders im Hinblick auf die flächenhaften Versiegelungen des Grundstücks und die damit verbundenen Auswirkungen, beitragen. Auf die artenschutzrechtlichen Hinweise bei der Anbringung von Fassadenbegrünung ist zu achten.

Dachbegrünung

Auf den Flachdächern der Gebäude, in denen eine Büronutzung stattfindet, ist eine extensive Dachbegrünungen zu entwickeln. Sie leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann die Dachbegrünung Nie-

erschlagwasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Versickerung und Grundwasser

Generell ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich und möglichst flächenhaft zu versickern. Hierbei sind die Vorgaben der TRENGW und der NWFreiV zu beachten. Die Versickerung des Niederschlags wird voraussichtlich über dezentrale, flächenhafte Rigolensysteme stattfinden. Die detaillierte Prüfung und Planung erfolgt im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung durch ein Ingenieurbüro für technische Gebäudeausstattung. Erforderliche Abstimmungen haben mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt bereits stattgefunden. Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim Landsratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Nistplätze für Gebäudebrüter sowie Baumbrüter eruiert. Um Verbotstatbestände durch Abbruch und Fällung auszuschließen, wurde in der artenschutzrechtlichen Beurteilung unter anderem eine ökologische Baubegleitung sowie weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen empfohlen.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt, sofern die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten und basierend auf der Ökologischen Baubegleitung Ausgleichsmaßnahmen quantifiziert und fachlich korrekt umgesetzt werden (siehe Kap. 6.2.2)

Naturschutzfachlicher Ausgleich

Nach § 13 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Für große Teile des Planungsgebietes liegt ein Bestandsbaurecht für eine bauliche Entwicklung gemäß § 34 BauGB vor. Die Abgrenzung des vorhandenen Bestandsbaurechts wurde zwischen den zuständigen Vertretern der Gemeindeverwaltung und dem Landratsamt Freising übereinstimmend festgestellt und in der vorliegenden Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Für den verbleibenden Teilbereich des Planungsgebiets, für den die Festlegung des § 34 BauGB nicht gilt, wurde eine Ausgleichsbilanzierung erstellt.

In Anlehnung an den Leitfaden lässt sich das Vorhaben mit einer GRZ von 0,8 dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen.

Die Beeinträchtigungsintensität wurde durch Überlagerung aus bei der Bestandsaufnahme und -bewertung abgeleiteten Gebietskategorie und der Eingriffsschwere (siehe Kap. 6.3 Umweltbericht) ermittelt. Es werden umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (siehe Kap. 6.3 Umweltbericht)

zu den jeweiligen Schutzgütern festgesetzt, daraus ergibt sich die Wahl des Kompensationsfaktors innerhalb der jeweiligen Spanne. Für das Planungsgebiet ergeben sich somit laut Matrix das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 und für Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von 0,8. Rasenflächen der Kategorie I, die ein Potenzial zur Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen erkennen ließen, wurde in der Ausgleichsermittlung mit der Kategorie II bewertet.

Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis beläuft sich für den Umgriff des Bebauungsplans auf eine Höhe von aufgerundet 7.000 m². Der erforderliche Ausgleich wurde auf Flächen in der Fröttmaninger Heide, die der Heideflächenverein zur Verfügung stellt, erbracht (zwei Teilflächen mit 1.887 m² und 5.113 m² auf Flurnummer 309, Gemarkung Freimann).

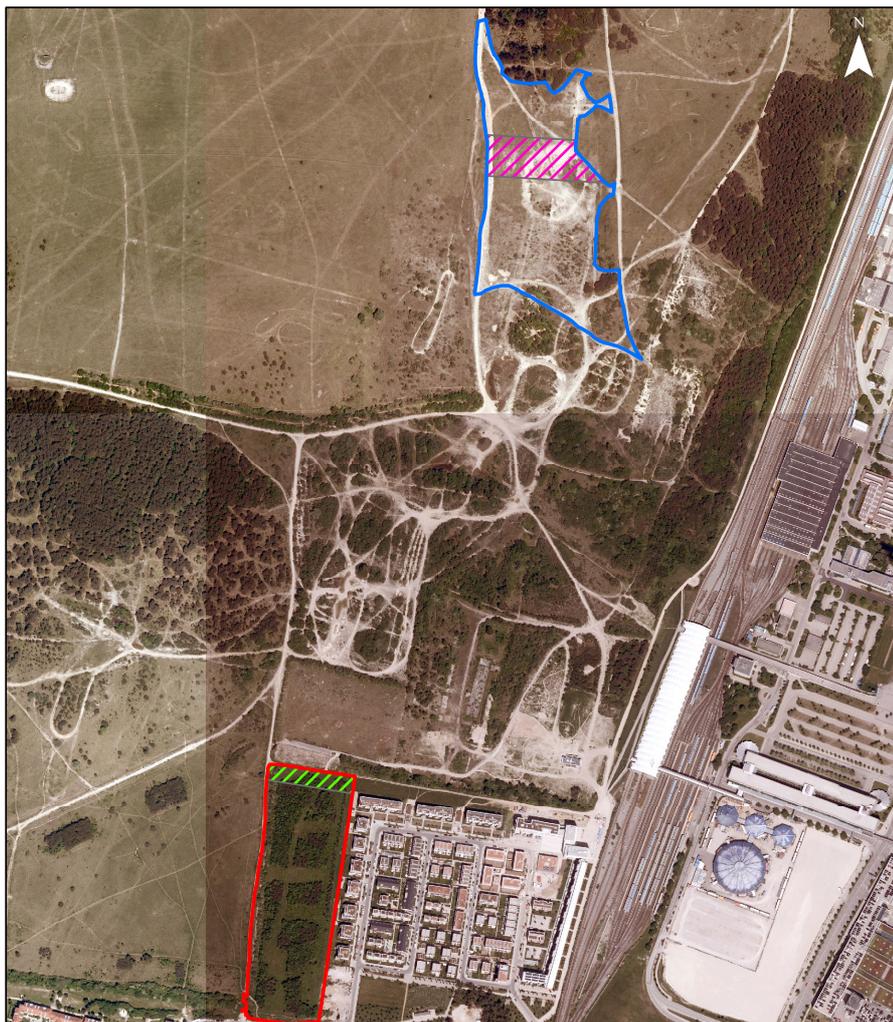
Ausgleichsfläche 32 und 14-1 Fröttmaninger Heide

Ausgleich von Eingriffen nach BauGB

Abbuchungsvorschlag für Bebauungsplan Nr. 122, Gemeinde Neufahrn

-  Ausgleichsfläche 14-1
-  N_BPlan_122_Beos, 5113 m²
-  Ausgleichsfläche 32
-  N_BPlan_122_Beos, 1887 m²

M 1:7.000



4.5 Verkehrskonzept

4.5.1 Erschließungskonzept

Der Gewerbepark wird zukünftig sowohl im Osten über die Straße Am Hart als auch im Westen über die Planstraße West und einen neuen signalgesteuerten Vollanschluss an die Staatsstraße 2053 (Echinger Straße) angebunden. Weitere Zu- und Ausfahrten sind nicht zulässig. Notwendige Feuerwehrezufahrten stellen hierbei keine Zu- und Ausfahrten im verkehrsrelevanten Sinn dar.

Im Bereich der neuen Ampelanlage wird die Staatsstraße um eine weitere Abbiegespur aus Richtung Neufahrn kommen mit einer Länge von 40 m (Aufstellfläche für zwei Lastzüge) ergänzt. Die bereits bestehende Linksabbiegespur im Westen muss geringfügig erweitert werden.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße nördlich der bestehenden Produktions- und Lagerhalle in Ost-West-Richtung und eine Umfahrung dieses Gebäudes über die auch die beiden neu geplanten Gebäuderiegel Ost und West erschlossen werden. Durch diese innenliegende Erschließung kann die Umgebung weitgehend von Schallimmissionen durch Verkehrslärm geschützt werden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze ist die kommunale Stellplatzsatzung heranzuziehen. Sollten sich relevante Differenzen zwischen den gem. Flächenberechnung sich ergebenden erforderlichen Stellplätzen und den zu erwartenden Mitarbeitern ergeben, kann die Ermittlung des Stellplatzbedarfes auch über die Mitarbeiteranzahl erfolgen. Dies ist im Einzelfall je Bauantrag abzustimmen.

Der Nachweis der Stellplätze kann über die vorhandene Stellplatzanlage im Norden des Planungsgebietes sowie zwei weitere größere zusammenhängende Stellplätze im Süden des Grundstücks erfolgen. Zusätzlich werden jeweils im Bereich der einzelnen Gewerbeeinheiten eine kleinere Anzahl von Stellplätzen hergestellt. Sollten die Flächen nicht ausreichen, ist über den Bebauungsplan sichergestellt, dass die Stellplatzanlagen auch durch die Errichtung von Parkhäusern ausgebaut werden können. Hiermit kann auch langfristig sichergestellt werden, dass der Stellplatzbedarf der sich aus dem Planungsgebiet ergibt auf dem Grundstück selbst untergebracht werden kann.

4.5.2 Verkehrsaufkommen

Zur Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde zunächst eine Verkehrszählung an der signalisierten Kreuzung St. 2053 (Echinger Straße)/St 2341 Christl-Cranz-Straße/Am Hart durchgeführt. Hieraus wurde der Kfz-Verkehr auf Kfz/Tag hochgerechnet. Auf der Echinger Straße fahren heute zwischen 12.200 und 12.800 Kfz/Tag (davon 4 – 5% Schwerlastverkehr). Die Straße Am Hart ist belastet mit 3.400 – 3.900 Kfz/24 Std. (davon 1 % Schwerlastverkehr). Die aktuelle Nutzung des Planungsgebietes löst ein Verkehrsaufkommen von rd. 200 Kfz/Tag.

Die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens aus dem Planungsgebiet basieren zum einen auf allgemeingültigen Annahmen und zum anderen auf Erfahrungswerten des Gutachters aus vergleichbaren Gewerbegebieten. Im Planungsgebiet sollen rd. 1.000 Arbeitsplätze entstehen. Hieraus ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von rd. 1.050 Kfz/Tag und Richtung aus Mitarbeiter- und Kundenverkehr, also rd. 2.100 Fahrten pro Tag. Der Lkw-Anteil wird bei 4 – 5 % liegen. Diese Fahrten werden sich zu 40% auf die Echinger Straße von Westen (Eching), zu 30% auf die Echinger Straße von Osten (Neufahrn), 25% von der

Christl-Cranz-Straße (Norden) und zu 5% von der Straße Am Hart (Süden) kommend verteilen.

Dies führt unter Annahme einer Verkehrszunahme von rd. 10% im Gesamtverkehr und 5% auf der Christl-Cranz-Straße bis 2030 zu einer Verkehrsbelastung von 13.500 Kfz/Tag westlich und 14.300 Kfz/Tag östlich der „Avon-Kreuzung“. Im Bereich der Straße Am Hart nördlich der Zufahrt zum Planungsgebiet wird der Verkehr auf 4.800 Kfz zunehmen, das sind rd. 900 Kfz/Tag zusätzlich. Im südlichen Teilbereich der Straße Am Hart sind Verkehrszunahmen von rd. 100 Kfz/Tag zu erwarten.

Die neue Westanbindung des Planungsgebietes an die Echinger Straße wird mit rd. 1.100 Kfz/Tag belastet sein und bringt damit eine deutliche Entlastung der Ostanbindung über die Straße Am Hart mit sich, da die Fahrzeuge, die in Richtung Autobahn A9 wollen, vsl. überwiegend diese Anbindung nutzen werden.

Die beiden Knotenpunkte (Echinger Straße / Christl-Cranz-Straße / Am Hart) sowie die neue Westanbindung wurden hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit geprüft. Ergebnis dieser Prüfung war, dass beide Knotenpunkte mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden können. An der „Avon-Kreuzung“ sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Auch die Anbindung des Planungsgebietes an die Straße Am Hart ist weiterhin ohne Signalanlage uneingeschränkt leistungsfähig.

Die zusätzliche Zu- und Ausfahrt an der Westseite des Geländes an der Verbindungsstraße zum Lohweg mit signalisiertem Vollanschluss an der St 2053 führt zu einer Entzerrung der Verkehrsströme und einer Entlastung der Wohnbebauung an der Straße „Am Hart“. Die Anbindung West soll während der Nachtzeit die einzige Lkw-Erschließung darstellen (die Anbindung Ost wird nachts für Lkw gesperrt) und löst somit die Lärmproblematik nachts in der Straße „Am Hart“. Die signalisierte Einmündung ist uneingeschränkt leistungsfähig.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Schallschutzkonzept

Das Planungsgebiet ist von verkehrlichen und gewerblichen Lärmquellen schalltechnisch vorbelastet. Die angrenzende Echinger Straße (St2053) mit ca. 13.500 Fahrzeugen pro Tag (DTV) zum Prognosehorizont 2030 und die nördlich davon gelegenen gewerblichen Nutzungen emittieren Lärm.

Durch das Ingenieurbüro Greiner wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum Bebauungsplan (Bericht Nr. 215043/6 vom 28.10.2015) erstellt.

Für das Planungsgebiet wird eine Emissionskontingentierung vorgenommen. Diese ist so ausgelegt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung (Wohnnutzungen) eingehalten werden können. Hierbei wurde eine bestehende Gemengelage unterstellt. Im Bereich der Straße Am Hart zwischen dem Mischgebiet an der Echinger Straße und der Straße und dem Heideweg können Beurteilungspegel von 56/41 tags/nachts eingehalten werden. Diese liegen geringfügig über den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete (1 dB(A)), sind aber aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitung sowie der vorhandenen Gemengelage vertretbar. Weiter südlich entlang der Straße Am Hart sowie im Be-

reich des Wohngebietes An der Lohe können die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Im Bereich des Gewerbegebietes Lohweg werden Orientierungswerte von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts eingehalten. Diese Werte liegen noch unter den Richtwerten für Mischgebiete. Mit den festgesetzten Emissionskontingenten kann einerseits der Schallschutz für die Nachbarschaft sichergestellt werden und andererseits eine gewerbliche Nutzung sinnvoll angesiedelt werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsantrags ist mit Ausnahme von Büroräumen und Räumen mit ähnlichen Nutzungen ein Nachweis zu erbringen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

In begründeten Ausnahmefällen kann von den einzuhaltenden Emissionskontingenten abgewichen werden, wenn ein entsprechendes Sachverständigen-gutachten nachweist, dass die Abweichung schalltechnisch unbedenklich ist. Weil die Berechnung der Emissionskontingente unter freier Schallausbreitung durchgeführt wurde ist dies z.B. durch die abschirmende Wirkung eines neu errichteten Gebäudes möglich, dass bei der Berechnung der Kontingente noch nicht berücksichtigt werden konnte.

Für Büroräume wurden Gesamtschalldämm-Maße für die Außenbauteile von 35 dB(A) festgesetzt, weil die Lage innerhalb der Fluglärmzone C diese Festsetzung erfordert.

4.6.2 Lufthygiene

Mit PROKAS (=Ausbreitungsmodell für KfZ-Emissionen) wurden im Zuge des vorliegenden lufthygienischen Berichts die durch den Verkehr auf den berücksichtigten Straßenabschnitten bedingten Immissionszusatzbelastungen ermittelt und mit der lokalen Hintergrundbelastung überlagert. Als Ergebnisse der Berechnungen liegen die prognostizierten Immissionsbelastungen für die Komponenten NO₂ und Feinstaub (PM₁₀) vor.

Die ermittelten NO₂-Immissionen weisen einen maximalen Jahresmittelwert von 28 µg/m³ auf. Damit wird der Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel nach der 39. BImSchV an allen untersuchten Punkten im Planungsgebiet eingehalten.

Die Feinstaubbelastung im Untersuchungsgebiet unterschreitet die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte nach der 39. BImSchV. Die ermittelten PM₁₀-Jahresmittelwerte liegen mit maximal 19 µg/m³ deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³. Nach Abschätzung der Gutachter werden die nach der 39. BImSchV zulässigen 35 Überschreitungstage für die PM₁₀-Tagesmittelwerte an allen Immissionsorten nicht überschritten.

5 Auswirkungen der Planung

- Wiedernutzbarmachung einer bestehenden Industriebrache durch eine neue gewerbliche Nutzung mit einer differenzierten Nutzerstruktur aus dem mittelständischen Gewerbes zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Neufahrn;
- Verkehrstechnische Neugestaltung der Plangebietsanbindungen an die Staatsstraße 2053 durch planfeststellungsersetzenden Bebauungsplan im nordwestlichen Geltungsbereich;

- Verträgliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens;
- Fällung von 156 Bäumen die gem. BaumschutzVO der Gemeinde Neufahrn unter Schutz stehen. Durch Neupflanzung von Bäumen gem. BaumSchVO innerhalb des Planungsgebiets wird der Verlust an Gehölzen mit entsprechender Lebensraumfunktion für vorkommende Arten vermindert und die Durchgrünung des Planungsgebiets gewährleistet.
- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs erhöht sich von ca. 62 % auf ca. 80 %.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Fa. AVON, einst einer der größten Arbeitgeber im Landkreis Freising, hat seinen einzigen deutschen Produktionsstandort in Neufahrn aufgegeben und im Jahr 2013 seinen Betrieb auf dem rd. 11,5 ha großen Areal an der Echinger Straße vollständig eingestellt. Der bisherige Eigentümer hat das Grundstück im Jahr 2014 an eine von der Fa. BEOS AG gemanagte Grundstücksgesellschaft verkauft.

Die neue Eigentümerin will auf dem Grundstück des ehemaligen Avon-Areals einen Gewerbepark mit einzelnen Gewerbeeinheiten für mittelständische Betriebe realisieren und betreiben.

Die BEOAS AG beabsichtigt, die bestehende große Produktionshalle weiterhin zu nutzen und durch einen westlichen und einen östlichen Gebäuderiegel zu ergänzen. Diese Gebäuderiegel sollen als flexibel aufteilbare und flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten an mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe aus der Region vermietet werden. Die Erschließung des Areals soll durch eine innenliegende Ringerschließung um die Bestandshalle erfolgen. Hierbei soll neben der bestehenden Ost-Zufahrt Am Hart eine zweite West-Zu- und Ausfahrt über den bestehenden Feldweg auf die Echinger Straße realisiert werden.

Das derzeit stark durchgrünte Areal soll weiterhin seinen parkartigen Charakter aus Baum- und Strauchpflanzungen und Rasenflächen erhalten. So kann der vorhandene Baum- und Vegetationsbestand vor allem in den Randbereichen, als Eingrünung und nach Westen hin als Ortsrandeingrünung gesichert werden.

Da das bestehende Planungsrecht die Erweiterung der Bebauung im geplanten Umfang nicht zulässt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich. Im Zuge dessen muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die zulässige Nutzung ergibt sich aus dem Plan (Teil I und II) und den textlichen Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplanes.

Die Flächeninanspruchnahme gliedert sich folgendermaßen auf (gerundet):

Gesamtfläche ca. 12,6 ha, davon:

- ca. 6,2 ha mit Gebäuden überbaute Fläche
- ca. 3,2 ha interne Erschließungsfläche
- ca. 1 ha Straßenverkehrsflächen
- ca. 2,2 ha begrünte Flächen

Dauerhaft versiegelte Flächen gesamt entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO:

ca. 9,4 ha = 80 % (ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen)

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

Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung ist das BauGB, insbesondere §§1 Abs. 6 Nr. 7, 1a, 2 Abs. 4 und 2a. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundesbodenschutzgesetz und den Wassergesetzen, sind hier insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebungen mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Für den Verkehrslärm sind bei der bestehenden Bebauung das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heran zu ziehen. Beim geplanten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit TA Lärm relevant. Für den Bereich des speziellen Artenschutzes sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind zu berücksichtigen:

Landesentwicklungskonzept (LEP 2013)

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising/Eching wird im LEP als Mittelzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern bestimmt. Die nächstgelegene Oberzentren sind die Große Kreisstadt Freising im Norden sowie die Landeshauptstadt München im Süden.

Regionalplan (Planungsregion 14)

Die Gemeinde Neufahrn liegt entsprechend der Karte 1 des Regionalplans im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum um München und an der von München nach Freising verlaufenden Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Der Stadt Umlandbereich um München soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Wirtschaftsschwerpunkt nachhaltig erfüllen kann (vgl. Grundsatz G II.1.1.1 Regionalplan München).

Das Plangebiet wird in Karte 2 des Regionalplans (Siedlung und Versorgung) als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Dabei soll auch über regionalplanerisch die festgelegte Zielsetzung hinausgehende Siedlungsentwicklung zulässig sein und in der Regel zunächst auf bereits ausgewiesene Wohn- und/oder Gewerbegebiete zurückgegriffen werden (vgl. Ziel Z II 2.3 Regionalplan München).

Die räumliche Nähe zum Flughafen München bringt es mit sich, dass der Regionalplan sogenannte Fluglärmschutzbereiche vorgibt. Diese Schutzbereiche wurden festgelegt, um die Lärmbelastungen im Umland des Flughafens schon auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigen zu können. Das Plangebiet liegt in Zone C dieses Schutzbereichs, außerhalb der inneren Zone (Ci).

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sowie Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Neufahrn berücksichtigt.

6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Verfahren in der Frist vom 19.06. - 06.07.2015 ge-

beten, die beiliegende Scoping-Tabelle auf ihren erforderlichen Umfang hin zu prüfen und gegebenenfalls zu erweitern und zu ergänzen.

Die Betroffenheit folgender Schutzgüter wurde im Rahmen des Scopings ermittelt:

Mensch:

- Verkehr, Gewerbe- und Verkehrslärm ▶ Erstellung eines Lärm- und Verkehrsgutachtens
- Natürliche und künstliche Beleuchtung ▶ verbal-argumentativ
- Erholung

Pflanzen und Tier: Flächenverluste von Vegetationsstrukturen, mögliche Beeinträchtigung von Tier und Pflanzenarten ▶ Erstellung einer Baumbestandsbewertung und einer Baumbilanzierung, artenschutzrechtliche Einschätzung

Boden: Versiegelung, Bodenfunktion, Klärung Altlasten ▶ Vorliegen eines Baugrundgutachtens sowie einer Erkundung der Grünflächen auf Altlasten

Wasser: Grundwasser, Versickerung ▶ Vorliegen eines Baugrundgutachtens

Klima und Luft: Mikroklima, verbal-argumentativ

Orts- und Landschaftsbild: Verlust prägnanter Grünstrukturen auf dem Grundstück, weitgehender Erhalt der Vegetation in den Randbereichen

Den nachfolgenden Untersuchungen sind die Ergebnisse des Scopings zugrunde gelegt.

Nicht behandelt wurden die Oberflächengewässer, da im Untersuchungsgebiet keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden sind.

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend berücksichtigt.

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

Im Folgenden wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Planungsgebietes beschrieben und bewertet. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und anschließend die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Auswirkungen durchgeführt werden.

6.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Für das Schutzgut Mensch sowie für das Schutzgut Luft sind die Ergebnisse aus dem Verkehrsgutachten (Prof. Kurzak vom 16.09.2015) relevant und bilden eine wichtige Grundlage für deren Erarbeitung. In der Verkehrsuntersuchung vom September 2015 wurde die vorhandene Verkehrssituation erfasst und beurteilt sowie die verkehrlichen Auswirkungen auf die umliegenden Straßen ermittelt. Die wichtigsten Aussagen sind kurz folgendermaßen zusammenzufassen:

Bestandssituation

Die St 2053, Echinger Straße weist am Normalwerktag eine Belastung von 12.200 Kfz/Tag (= 24 Stunden) westlich und 12.800 Kfz/Tag östlich der „AVON-Kreuzung“ auf; der Schwerverkehrsanteil liegt bei 4 bzw. 5 % (530 bzw. 670 Lkw und Busse/Tag). Gegenüber den letzten Zählungen vom November 2008 ist eine leichte Verkehrsabnahme (um 500 – 600 Kfz/Tag) eingetreten, überwiegend

aufgrund des Wegzugs von AVON. Auch nördlich der AVON-Kreuzung in der Christl-Cranz-Straße (St 2341) wurde eine leichte Reduzierung der Verkehrsbelastung festgestellt. Die Belastung der Straße „Am Hart“ unmittelbar südlich der „AVON-Kreuzung“ ist ebenfalls deutlich zurückgegangen; der Schwerverkehrsanteil beträgt hier nur 1 %. Südlich der Anbindung des ehemaligen AVON-Geländes ist die Straße „Am Hart“ mit 3.400 Kfz/Tag belastet. Auf dem ehemaligen AVON-Gelände ist heute noch eine Modefirma für Internetversand angesiedelt. Das Verkehrsaufkommen beträgt rd. 90 zufahrende und 90 ausfahrende Kfz/Tag, also insgesamt 180 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Quell- und Zielverkehrs. Auf der Westseite des ehem. AVON-Geländes führt eine Verbindungsstraße in Einbahnrichtung von der St 2053 zum Lohweg, deren Verkehrsaufkommen ebenfalls in das Verkehrsgutachten eingeflossen ist.

In der Morgenspitze liegt die Hauptlastrichtung auf der St 2053, Echingener Straße in Ost-West-Richtung (d. h. von Neufahrn kommend in Richtung Eching, A 9). In der Abendspitze liegt die Hauptlastrichtung auf der St 2053 in Fahrtrichtung Neufahrn. Die St 2341, Christl-Cranz-Straße weist morgens und abends in beiden Fahrtrichtungen etwa gleichstarke Belastungen auf. Die AVON-Kreuzung ist heute zu den Berufsverkehrszeiten uneingeschränkt leistungsfähig; es treten keine Rückstauungen auf; alle ankommenden Fahrzeuge können in der ersten Grünphase abgewickelt werden.

Prognose bei Realisierung der Planung

Als Nachfolgenutzung des ehemaligen AVON-Geländes ist ein Gewerbepark für klein- und mittelständische Betriebe vorgesehen. Der aufzustellende Bebauungsplan lässt eine maximale GFZ von 0,7 zu. Gem. einer Einschätzung des Investors aufgrund vergleichbarer Objekt werden im Planungsgebiet rd. 1.000 Arbeitsplätze entstehen. Für den Gewerbepark ergibt sich entsprechend ein werktätliches Verkehrsaufkommen von rund 1.050 Kfz/Tag und Richtung, also rund 2.100 Kfz-Fahrten/Tag als Summe des Ziel- und Quellverkehrs. Der Lkw-Anteil wird bei rund 4-5 % liegen.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbeparks soll zum Einen über die bestehende Zu- und Ausfahrt an der Straße Am Hart im Nordosten des Geländes erfolgen und zum Anderen über eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt im Westen über den auszubauenden landwirtschaftlichen Weg an die Staatsstraße 2053 erfolgen. In Absprache mit der Obersten Baubehörde und dem Staatlichen Bauamt Freising wird als Anbindungsform ein Vollanschluss vorgesehen. Der Vollanschluss ist mit einer Lichtsignalanlage zu versehen.

Die St 2053, Echingener Straße erhält im Prognosejahr 2030 mit Gewerbepark eine Belastung von 13.500 Kfz/Tag westlich und 14.300 Kfz/Tag östlich der „AVON-Kreuzung“. Die St 2341, Christl-Cranz-Straße wird mit 7.500 Kfz/Tag belastet. In der Straße „Am Hart“ nimmt im kurzen Abschnitt zwischen der „AVON-Kreuzung“ und der Anbindung des Gewerbeparks die Belastung von heute 3.900 auf künftig 4.800 Kfz/Tag zu. Südlich der Anbindung des Gewerbeparks beträgt die Zusatzbelastung der Straße „Am Hart“ nur rd. 100 Kfz/Tag, die Querschnittsbelastung beträgt hier 3.500 Kfz/Tag.

Die zusätzliche Zu- und Ausfahrt an der Westseite des Geländes an der Verbindungsstraße zum Lohweg mit signalisiertem Vollanschluss an der St 2053 führt zu einer Entzerrung der Verkehrsströme und einer Entlastung der Wohnbebauung an der Straße „Am Hart“. Die Anbindung West stellt während der Nachtzeiten

die einzige Lkw-Erschließung für das Planungsgebiet dar und löst somit die Lärmproblematik nachts.

Lärm

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet ist im Norden von der St 2053, im Osten von der Straße Am Hart und im Süden vom Lohweg begrenzt.

Nördlich des Planungsgebiets liegen bestehende Gewerbegebietsflächen der Gemeinden Neufahrn und Eching. Diese örtliche Geräuschvorbelastung wird nicht durch Geräuschkontingente eingeschränkt.

Im Osten grenzen an das Planungsgebiet ein Mischgebiet und Wohngebiete. Das Planungsgebiet ist im FNP als Industriegebiet (GI) dargestellt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zwischen dem momentan vorhandenen GI und der angrenzenden Wohnnutzung zu Emissionskonflikten kam. Südlich des Plangebiets liegt ein bestehendes Gewerbegebiet. Auch durch die Nutzung des Plangrundstücks durch die Fa. Avon sind Geräuschvorbelastungen aufgetreten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grundlage für die schalltechnische Verträglichkeitsprüfung von IB Greiner Oktober 2015 bildet u.a. die oben beschriebene Verkehrsuntersuchung mit dem Prognosezustand 2030 für den Gewerbepark Neufahrn.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrsgerausche werden nach der DIN 18005 beurteilt. An den geplanten Gebäudefassaden unmittelbar entlang der Echinger Straße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. In den südlich angrenzenden Baufeldern, die sich in einer Entfernung von ca. 80 m von der Echinger Straße befinden, errechnen sich Beurteilungspegel von ca. 61 dB(A) und 52dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN18005 für GE-Gebiete (65dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (69 dB(A) tags und 59 dB (A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags und nachts eingehalten. Auf Grund der Verkehrsgerauschsituation treten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte an geplanten Hausfassaden auf. Um gesunde Arbeitsverhältnisse für die geplante Büronutzung in den Obergeschossen garantieren zu können, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach BImSchG ist nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vorzunehmen. Für Industrie- und Gewerbegebiete, die keine ausreichenden Abstände zu schutzbedürftigen Gebieten aufweisen, wird in der Regel bereits im Bebauungsplan festgesetzt, wie viel Schall in ihnen je Quadratmeter Grundfläche emittiert werden darf, ohne dass die Immissionsrichtwerte in der Umgebung überschritten werden (=Emissionskontingente). Für das Bebauungsplangebiet wird eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Dazu wurden die maßgebenden Immissionsorte sowie die Gesamtimmisionswerte ausgewählt und die Geräuschvorbelastung ermittelt. Anschließend wurden Plan-

werte festgelegt und die Emissionskontingente bestimmt. Immissionsorte befinden sich östlich des Planungsgebiets in den vorhandenen Wohngebieten. Hier grenzen Gebiete mit sehr unterschiedlichen Schutzansprüchen unmittelbar aneinander. Nach Rücksprache mit der Gemeinde und der unteren Genehmigungsbehörde kann für diese Immissionsorte im WA-Gebiet im Bereich zwischen dem Mischgebiet an der Echinger Straße und der Straße Heideweg der Schutzanspruch einer Gemengelage angesetzt wird. Für die südlich des Planungsgebiets gelegene Wohnbebauung (An der Lohe) ist der Schutzanspruch eines WA-Gebiets anzusetzen. Für das ebenfalls südlich angrenzende GE-Gebiet, das einen Riegel zwischen Planungsgebiet und WA-Gebiet bildet, ist der Schutzanspruch eines GE-Gebiets relevant. Allerdings besteht hier ein relevanter Anteil an Wohnnutzungen, so dass die Emissionskontingente so ausgelegt sind, dass hier insgesamt sogar Mischgebietswerte eingehalten werden können.

Auf Grund der örtlichen Situation werden unterschiedliche Emissionskontingente für die betroffenen Gebiete festgesetzt. Die Berechnungen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung zeigen, dass die Planwerte für die Immissionsorte unter Berücksichtigung der angesetzten Emissionskontingente an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente in der Größenordnung von 64 bis 59 dB(A) tags und 52 bis 44 dB(A) nachts liegen in der Größenordnung üblicher Gewerbegebiete. Somit kann davon ausgegangen werden, dass übliche gewerbliche Nutzungen aus schalltechnischer Sicht möglich sind. Die festgesetzten Emissionskontingente sind für Speditionen und Logistikbetriebe nicht ausreichend hoch bemessen. Eine relevante Nutzung des Gewerbegebietes in der Nachtzeit auch mit Zu- und Abfahrtsverkehr muss über die neu herzustellende Westanbindung an die Echinger Straße erfolgen. Insgesamt führt diese zusätzliche Zu- und Ausfahrt zu einer erheblichen Entlastung der Nutzungen östlich des Planungsgebietes vom Verkehrslärm.

Aus schalltechnischer Sicht wird empfohlen entlang der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der vorgesehenen Bebauung eine geschlossene Riegelbebauung zur Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung zu errichten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Passive Schallschutzmaßnahmen an geplanten Hausfassaden (Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109)
- Emissionskontingentierung

Bei Ansatz der Emissionskontingente können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden maßgebenden Bebauung eingehalten bzw. sogar deutlich unterschritten werden. Durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die Verkehrsgeräusche können in den Büroräumen gesunde Arbeitsbedingungen gewährleistet werden.

Natürliche und künstliche Belichtung

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt momentan in weiten Teilen brach. Daher beschränkt sich die künstliche Belichtung auf den südlichen Bereich des Planungsgebiets, wo sich momentan die einzige Nutzung durch ein Internetversandhandel befindet.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei der Umsetzung der Planung werden die Vorgaben zur natürlichen und künstlichen Belichtung innerhalb der Gebäude eingehalten (DIN 50035, Arbeitstättenrichtlinie ASR 3-4).

In den Nachstunden werden, soweit derzeit einschätzbar, die Süd- und Ostfassaden nicht beleuchtet. Eine indirekte Gebäudebeleuchtung soll nach Norden und Nordosten zur Echinger Straße erfolgen. Eine Beleuchtung der internen Erschließungsflächen im Binnenbereich des Planungsgebiets durch Straßenlampen ist vorgesehen. Die geplante künstliche Beleuchtung in den Abend- und Nachtstunden wird durch die umgebende Randeingrünung aber weitgehend abgeschirmt. Bei der Planung wird auf eine insektenfreundliche Beleuchtung geachtet.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinweise BP Nr. 122:

- Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung

Richtfunk

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet wird von Südwesten nach Nordosten von einer Richtfunktrasse gequert.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Laut Bayerischem Landesamt für Umwelt (LfU) sind die Einwirkungen von Richtfunk auf den Menschen äußerst niedrig und im Vergleich zum Mobilfunk vernachlässigbar. „Die typischen Leistungsflussdichten liegen bei einem Milliardstel der gültigen Grenzwerte oder noch darunter.“ (LUBW & LfU 2010; S. 91)

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht zu bestellen.

Erholung

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Auf dem ehemaligen AVON-Gelände standen den Arbeitnehmern ausreichend Erholungsflächen in Form von Freiflächen und Sitzbereichen zur Verfügung.

Auf Grund der Nutzung ist das Planungsgebiet als eine abgeschlossene gewerbliche Einheit mit angegliederten Freibereichen zu bewerten, die den angrenzenden Wohngebieten und deren Bewohnerinnen und Bewohnern nicht als Frei- und Erholungsflächen zur Verfügung standen. Eine Begehbarkeit des Untersuchungsgebiets durch die Öffentlichkeit war nicht gegeben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung werden Teile der bisher unbebauten Flächen einer anderen Nutzung zugeführt, was zu einem Verlust an nutzbaren Freibereichen für die Arbeitnehmer führt. Zukünftig stehen den Arbeitnehmern gebäudenaher Freiflächen in Form von erhöhten Sitzbereichen sowie weiterhin Wiesenflächen für den Aufenthalt zur Verfügung.

Das Grundstück bleibt weiterhin eingezäunt und steht damit der Öffentlichkeit nicht frei durchgängig zur Verfügung.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Festsetzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Festsetzung von zu begrünenden Flächen
- Festsetzung von Bauräumen

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen werden den künftigen Arbeitnehmern ausreichende, qualitätsvolle Freiräume zur Erholung zur Verfügung stehen.

6.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vegetation und Baumbestand

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Planungsgebiet liegt im Hinblick auf die vorkommende potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, im Übergangsbereich zwischen dem Weißseggen-Eschen-Hainbuchenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und dem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Bei diesen natürlichen Waldgesellschaften sind vorwiegend Waldkiefer, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Esche, Birke, Vogelkirsche, Spitzahorn und Vogelbeere an der Zusammensetzung der Baumschicht beteiligt. Schlehe, Weißdorn, Liguster, Hasel, Salweide, Roter Hartriegel, Feldrose, Heckenkirsche, Spindelstrauch und Waldrebe bilden die Strauchschicht. Die im Planungsgebiet vorkommenden Arten spiegeln in weiten Teilen die Arten der potenziellen natürlichen Vegetation wider.

Der Hauptbestand an Baum- und Strauchvegetation befindet sich im Norden und Westen des Planungsgebiets. Entlang der Echinger Straße verläuft eine ausgeprägte Eingrünung als Baum- und Strauchhecke aus Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Vogelkirsche und Hainbuche. Im Bereich der Kreuzung Echinger Straße / Am Hart bildet eine kleine Grünfläche mit dominantem Baumbestand aus Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn und Birke das Entree ins Planungsgebiet. Ein besonders schönes Exemplar einer Baumhasel mit ca. 2,6

m Stammumfang beherrscht diesen Vorbereich. Im Westen fungiert diese Randeingrünung als Abschluss des Planungsgebiets zum Lohweg hin. Hier ist sie allerdings weniger dicht als im nördlichen Grundstücksbereich. Die außerhalb des Planungsgebiets auf Gemeindegebiet stehenden Bäume grünen das Planungsgebiet weiterhin ein und bilden damit den westlichen Ortsrand der Gemeinde Neufahrn. In der südwestlichen Grundstücksecke schließt ein dichter Baum- und Strauchbestand aus Sommer-Linde, Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn und Holunder das Planungsgebiet ab. Die südliche und östliche Grundstücksgrenze wird durch eine dichte Strauchpflanzung gebildet, die das Planungsgebiet von außen schwer einsehbar macht, aber den angrenzenden Straßenraum optisch stark beeinflusst und zur Durchgrünung beiträgt.

Der Baumbestand im Planungsgebiet setzt sich aus den oben beschriebenen Hauptarten zusammen. In der Strauchschicht finden sich Holunder, Weißdorn, Salweide und Pfaffenhütchen. Vereinzelt ist der Bestand mit Nadelgehölzen durchsetzt. Das Planungsgebiet weist insgesamt gesehen mit seinem ca. 40 Jahre alten Vegetationsbestand und den zahlreichen Hecken und Pflanzungen einen parkartigen Charakter auf. Ein Großteil des Vegetationsbestandes wird gem. Baumbewertung in „normaler bis guter“ Zustand eingestuft und sollte soweit als möglich erhalten werden.

Ein Baumaufmass wurde im Mai 2015 erstellt, in dem alle Bäume im Planungsumgriff erfasst und bewertet wurden. Die Gemeinde Neufahrn hat eine Baumschutzverordnung aus dem Jahr 1982, die für den Bereich des Planungsgebiets gilt. Im Planungsgebiet befinden sich 323 Bäume unter Baumschutzverordnung.

Im Zuge eines Vegetationsgutachtens wurden die Grünflächen des Planungsgebiets untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die untersuchten Wiesenflächen stark anthropogen geprägt sind. Das vorhandene Grünland wird entsprechend überwiegend als Scherrasen eingestuft. Es kommen schnitt- und trittverträgliche Arten vor. Die Freifläche südlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes stellt sich als intensiv gepflegte Wiesenfläche mit vereinzelt Baum- und Strauchinseln aus Spitz-Ahorn mit dichten Strauchpflanzungen, zum Teil mit Nadelgehölzen durchsetzt, dar. Diese Wiesenfläche ist als artenreich mit Wiesenkräutern einzustufen. An den Wegrändern, besonders im Nordwesten des Planungsgebiets, erfasst das Gutachten Zeigerpflanzen für nährstoffarme, sandige Standorte. Östlich der Bestandshalle befinden sich zwei Streifen mit Ruderalfluren. Im Westen wachsen im Saum des Gehölzrandes einige Exemplare des Weißen Waldvögeleins.

Jeweils um die Bestandsgebäude herum finden sich intensiv gepflegte Rasenflächen mit vereinzelt Baumpflanzungen oder gärtnerisch gestalteten Beeten bzw. geschnittenen Hecken.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierten Biotope. Insgesamt sind keine § 30 –Biotope nach BNatSchG betroffen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sieht vor, den wertvollen Vegetationsbestand aus Baum- und Strauchvegetation und weitläufigen Rasenflächen mit seiner Funktion als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und weiter zu entwi-

ckeln. Zur Realisierung des Bauvorhabens müssen dennoch voraussichtlich 156 Bäume (siehe Tabelle unten), die unter BaumSchVO fallen, gefällt werden. Nach Bewertung der Gemeinde auf Grundlage der gültigen BaumSchVO sind für die 156 zu fällenden Bäume im Zuge der BaumSchVO Ersatzpflanzungen zu leisten. Innerhalb des Planungsgebiets können in enger Abstimmung mit den für die Freianlagenplanung beauftragten Landschaftsarchitekten ca. 111 Bäume als Ersatz nachgewiesen werden. Hierzu wird der vorhandene Vegetationsbestand weiterentwickelt und die Binnenbereiche zwischen den geplanten Gebäuden mit Baumpflanzungen durchgrünt. Die zukünftigen, ebenerdigen Stellplatzanlagen werden mit Baumpflanzungen gem. Stellplatzsatzung überstellt.

In Abstimmung mit der Gemeinde kann der nicht im Planungsgebiet nachgewiesene Baumbestand gem. BaumSchVO § 7 in Form einer Ausgleichszahlung abgegolten werden. Eine Bilanzierung der letztendlich erforderlichen Fällungen, der erbrachten Ersatzpflanzungen sowie der notwendigen monetären Ausgleichs wird im Zuge der Baugenehmigung geführt. Dieses Vorgehen ist über den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Überschlägige Baumbilanzierung:

Gesamtanzahl der Bäume im Baugebiet	372
- davon unter BaumSchVO	323
- davon in gutem Zustand	272
- voraussichtl. Anzahl Fällung von Bäumen unter BaumSchVO in gutem Zustand innerhalb Baugebiet	142
Gesamtanzahl Bäume auf Gemeindegrund	42
- davon unter BaumSchVO	42
- voraussichtl. Anzahl Fällung von Bäumen auf Gemeindegrund	14
Gesamtzahl der Fällungen innerhalb des Planungsgebiets	156

Anzumerken bleibt hier noch, dass schon heute das Wasser im Sommer bei dem hohen Baumbestand nicht ausreicht, um bei anhaltender Trockenheit alle Bäume vor Austrocknung, Trockenstreß und Wipfelsterben zu verschonen. Gärtnerische / baumpflegerische Maßnahmen zur Rettung des verbleibenden Baumbestandes sind dringend erforderlich. Auf die Wahl von standortgerechten Pflanzen ist zu achten.

Die vorhandenen Wiesenflächen können durch extensive Bewirtschaftung mit eine zweischürigen Mahd ausgehagert werden. In Bereichen, in denen durch Baumaßnahmen der Oberboden abgeschoben wurde, könnte auf dem Kiesrohboden mit dem Verfahren der Mahdgutübertragung eine Entwicklung zu Magerrasenflächen vorgenommen werden.

In den Gebäudebereichen, die der Büronutzung dienen, kann eine Dachbegrünung auf den Flachdächern installiert werden. Dachbegrünung bietet nicht nur eine optische Aufwertung der Dachflächen, sondern leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag. So kann die Dachbegrünung Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung. Dies führt in den großflächig versiegelten Innenbereichen des Planungsgebiets zu einer Verbesserung des Arbeitsumfelds.

Die geplante Fassadenbegrünung unterstützt in Kombination mit der vorgesehenen Dachbegrünung durch Beschattung der Gebäude, Wasserrückhalt und Verdunstung die Verbesserung des Mikroklimas. Im Sommer schützt die Begrünung die Fassade vor intensiver Sonneneinstrahlung und hat dadurch einen Kühleffekt. Die Fassadenbegrünung ist jeweils zu den Außenseiten des Planungsgebiets im Westen und im Osten orientiert. Damit trägt sie im Westen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Einbindung und Belebung der langen Fassadenseite ein und unterstützt im Osten die optische Aufwertung der Fassade zum Straßenraum der Straße Am Hart.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Festsetzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Pflanzungen gem. Pflanzliste

Städtebaulicher Vertrag:

- Regelung der Ausgleichszahlungen für nicht innerhalb des Planungsgebiets zu erbringende Ersatzpflanzungen

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie die Auflagen aus § 7 Abs. 2 BaumSchVO der Gemeinde Neufahrn kann ein großer Teil der vorhandenen Vegetation innerhalb des Planungsgebiets ersetzt werden. Ein weiterer Teil des Vegetationsersatzes, der nicht innerhalb des Gebiets nachgewiesen werden kann, wird gem. § 7 Abs. 4 BaumSchVO als Ausgleichszahlung erbracht. Die erheblichen Beeinträchtigungen, die nicht durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets bzw. über Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden können, werden über den Ausgleich im Zuge der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Rahmen der Neugestaltung der Betriebsflächen des ehemaligen AVON-Geländes sollen vorgezogen, auf Grundlage des vorhandenen Bestandsbaurechts nach § 34 BauGB zwei Betriebsgebäude abgerissen und an dieser Stelle neue Gebäude errichtet werden. Im Zuge der Baugenehmigung war mit dem Bauantrag auch eine artenschutzrechtliche Beurteilung (=ASB, Stand 09.04.2015) einzureichen. In der ASB wurden potenzielle Quartiere für Fledermäuse und Nistplätze für Gebäudebrüter sowie Baumbrüter beurteilt. Diese Beurteilung wurde um die Berichte zur Ökologischen Baubegleitung (Stand 28.04.2015) sowie der ASB im Rahmen der geplanten Neubauten auf dem Betriebsgelände Am Hart 2 (Stand 26.07.2015) ergänzt.

Die ASB wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Landkreis Freising abgestimmt.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen des Planungsgebiets wurden seit dem 19.03.2015 bis 11.07.2015 regelmäßig Fledermausquartiere, Brutvögel und Nahrungsgäste erfasst. Die Flächen wurden hinsichtlich ihres Potenzials für Zauneidechsen, Tagfalter und Heuschrecken sowie Libellen bewertet.

Im Rahmen der Gebäude- und Baumuntersuchungen konnten keine relevanten Säugetierarten nachgewiesen werden.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf potenzielle Lebensräume für Fledermäuse gelegt. Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde als Begleitinstrument in der ASB vom 09.04.2015 vor Abbruch von Gebäuden bzw. Fällung von Bäumen eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Am 15.04.2015 erfolgte im Zuge der ökologischen Baubegleitung eine Gebäudeuntersuchung vor Abriss der betroffenen Gebäude am Verwaltungsgebäude. Insgesamt wiesen 37 Rolladen- und Jalousienkästen Kotspuren von Fledermäusen auf.

Für ein Vorkommen der Zauneidechse auf dem Betriebsgelände wurden keine ausreichenden Habitatstrukturen vorgefunden. Mit einem Vorkommen der Zauneidechse ist gem. ASB nicht zu rechnen.

Einige Bäumen weisen kleinere Aus- oder auch Stammhöhlen auf, die allerdings weder für Höhlenbrüter noch für Fledermäuse geeignet wären. Auch die Mulmmengen in diesen Höhlen waren unbedeutend. Lediglich der Baum Nr. 193 weist eine größere Mulmhöhle auf, die artenschutzrechtlich bedeutsame xylobionte Käfer und andere Mulmbewohner beherbergen könnte.

Bei den Geländebegehungen konnten neben einer Reihe von Freibrütern und Nahrungsgästen auch Vogelarten festgestellt werden, die an Gebäuden brüten. Im Zuge der ökologischen Baubegleitung vom 15.04.2015 konnten 4 Vogelnester (Haussperling und Meisen) in den Rolladenkästen nachgewiesen werden. Im Vollwärmeschutz der Fassaden des Neubaus (Bj. 1997) wurden Spechtlöcher festgestellt, die nicht bewohnt waren. Einige wurden von Meisen als Bruthöhlen benutzt. Aktuelle Nestbauaktivitäten in 2015 konnten nicht festgestellt werden. Es konnten keine Spuren oder Nester von Dohlen, Bachstelzen, Schwalben, Mauerseglern, Hausrotschwänzen und anderen Gebäudebrütern an den Abrissgebäuden nachgewiesen werden.

Bodenbrüter wie Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel sind allenfalls als Nahrungsgäste in den Gehölzstreifen und vorgelagerten schmalen Säumen im Westen und Südwesten als Teilhabitate zu erwarten. Ebenso sind Schleiereule und Rotmilan als potenzielle Nahrungsgäste möglich. Als potenzielle Brutvögel werden unter anderem Arten aus der Vorwarnliste (Rote Liste Bayern) genannt: Grünspecht, Kleinspecht und Schnäpper.

Feldsperling und Bluthänfling sind die einzigen gefährdeten Arten, die das Planungsgebiet in der derzeitigen Bewirtschaftung/Pflege nutzen. Beide wurden in den umlaufenden Gehölzstrukturen im Westen und Süden des Planungsgebiets über Reviergesänge nachgewiesen.

Trotz eingehender Geländeuntersuchungen konnten keinerlei Hinweise auf ein reales Vorkommen des Gartenrotschwanzes ermittelt werden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung müssen Gebäudeteile abgerissen und Vegetationsbestände entfernt werden. Des Weiteren werden momentan unversiegelte Rasenflächen überbaut.

Ein großer Teil des vorhandenen Gehölzbestandes aus Baum- und Heckenstrukturen, der als Lebensraum für Arten dienen kann, wird entfernt. Da es sich bei den entsprechenden Arten um mobile Arten handelt, wird durch eine Bauzeitensteuerung das Auslösen eines Verbotstatbestands vermieden werden können. Die Entfernung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Altgebäuden ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Die Brutzeit beginnt am 1. März und endet am 30. September. Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn von einer sachkundigen Person festgestellt wird, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen oder an/in Gebäuden befinden. So bedürfen Baumfällungen innerhalb der Brutsaison einer aktuellen Prüfung auf das Vorhandensein von Gebüsch- und Freibrütern vor der Fällung und einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Der Bericht zur ökologischen Baubegleitung der Demontage von Strukturen mit Potenzial für Gebäudebrüter und Fledermausquartiere (Stand 28.04.2015) in Ergänzung zur ASB liegt vor. Im Zuge der ökologischen Baubegleitung am 15.04.2015 wurden Rollos und Verblindplatten in Anwesenheit eines Sachverständigen schrittweise demontiert. Die Hohlräume konnten restlos und zweifelsfrei untersucht werden. Es konnten keine Fledermäuse in den Hohlräumen nachgewiesen werden. Spuren von Fledermäusen (Kot) und gebäudebrütenden Vögeln (alte Nester) wurden protokolliert. Von 94 Rolladen- und Jalousienkästen wiesen 37 Kotspuren von Fledermäusen auf. Als Vermeidungsmaßnahme werden verschiedene Typen von Quartieren und unterschiedliche Standort im Bericht der ökologischen Baubegleitung genannt.

Im Bereich des Kunstwerks im Eingangsbereich auf der überdachten Nordseite des Verwaltungsgebäudes wurde ein Verschließen nach dem Reusenprinzip angewandt. Ein Rückweg von ausgeflogenen Fledermäusen ins Gebäudeinnere ist damit ausgeschlossen. Da es sich zu dieser Jahreszeit bei dem potenziellen Quartier nicht um eine Wochenstube handeln kann, wird somit ein Tötungstatbestand von Fledermäusen wirkungsvoll verhindert.

Die Entfernung und Fällung von Gehölzen sowie der Abbruch von Altgebäuden ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig. Die Brutzeit beginnt am 1. März und endet am 30. September. Von diesen Zeiten kann abgewichen werden, wenn von einer sachkundigen Person festgestellt wird, dass sich keine besetzten Brutplätze von Vögeln in den Gehölzen oder an/in Gebäuden befinden. So bedürfen Baumfällungen innerhalb der Brutsaison einer aktuellen Prüfung auf das Vorhandensein von Gebüsch- und Freibrütern vor der Fällung und einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Der vorhandene Mulmbaum ist nach der Fällung in gleicher Exposition stehend zu lagern.

Durch den Neubau von Gebäuden mit neuen Strukturen werden die Gebäudebrüter eher hinsichtlich Strukturreichtum und Gliederung der Reviere

profitieren. Durch die Extensivierung von Rasenflächen zu artenreichen Wiesenflächen werden zudem verloren gegangene Nahrungsressourcen überbauter Flächen auf dem Planungsgebiet selbst kompensiert.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt, sofern die Vermeidungsmaßnahmen eingehalten und basierend auf der Ökologischen Baubegleitung weitere Minimierungsmaßnahmen quantifiziert und fachlich korrekt umgesetzt werden. Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Festsetzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit Extensivierung der Wiesenflächen
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung von Fassadenbegrünung
- Festsetzung von Dachbegrünung

Städtebaulicher Vertrag:

- V1: Baufeldeinrichtung (klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes unterlassen)
- V2: Vermeidung von Stoffeinträgen
- V3: Baufeldräumung (zeitliche Einschränkung beim Abschieben von unterschiedlichen Oberflächen mit Hinweis auf vorherige Kontrolle durch einen Artenschutz-Gutachter)
- V4: Bauzeitensteuerung
- V5: Baustellen-/ Straßen-/ Wege- und Flächenbeleuchtung (ausschließlich mit insektenfreundlichen, insektendichten Lampen mit UV-armen Lichtspektrern mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht)
- V6: Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht innerhalb der Flugzeit von Fledermäusen zwischen März und Oktober
- V7: Vogelfreundliches Bauen (Durchsicht, Spiegelungen und Attraktionen sind zu vermeiden)
- V8: Kletterpflanzen nicht an Bäumen mit Fledermausquartieren und an Gebäuden generell nicht in der Nähe von Fledermausquartieren pflanzen (Mindestabstand 3 m)
- V9: Ökologische Baubegleitung
- V12: Aufhängen eines Turmfalkenkastens
- V13: Förderung von Totholzstrukturen, sofern die Verkehrssicherungspflicht nicht dagegen spricht
- V14: Aufschichten und dauerhafte Lagerung von Holzstapeln (zur Förderung von Quartierraum für Fledermäuse und xylobionte Käfer)

Die Maßnahmen V10 und V11 können über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

6.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Schadstoffbelastungen

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für das Planungsgebiet liegt eine Erkundung von Grünflächen auf Schadstoffe durch Frank+Bumiller+Kraft (Bericht-Projekt-Nr.: 31013G-1 vom März 2015) vor. Beprobte wurden mit Gras bewachsene Grünfläche, aus denen fünf Bodenmischproben entnommen wurden.

Die Messwerte für Benzopyren liegen weit unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zum Wirkungspfad Boden-Mensch. Aus den Untersuchungsergebnissen sind keine Sanierungsmaßnahmen abzuleiten, da keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen vorliegen. Die beprobten Böden sind entsprechend den geprüften Parametern PAK und Benzopyren vorläufig der Zuordnungsklasse Z0 zuzuordnen.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Durchführung der Planung muss für die Baugruben und Fundamente im Bereich der geplanten Gebäude Oberboden abgeschoben und Boden ausgehoben werden. Ausgehobene Oberböden können jedoch, nach Einschätzung des Bodengutachters, auf dem Grundstück wieder eingebaut werden.

Da es sich bei der vorliegenden altlastentechnischen Erkundung nur um stichprobenartige Bodenaufschlüsse handelt, wurden möglicherweise lokal begrenzte, punkt- oder linienförmige Bodenverunreinigungen nicht entdeckt.

Sollten bei den Aushubarbeiten bzw. Abrissarbeiten für das Vorhaben dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder eine Altlast hindeuten könnten, ist laut Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG die zuständige Behörde (Landratsamt Freising) zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind hinsichtlich der Schadstoffbelastung nicht gegeben.

- c) G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Soweit absehbar sind auf Grundlage der vorliegenden Erkundung keine Maßnahmen erforderlich.

Bodenfunktionen

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die im Planungsgebiet anstehenden fluvialen Kiese werden von quartären Schottern unterlagert. Unter diesen quartären Bildungen liegen tertiäre Sedimente, die ein ausgeprägtes wellenförmiges Relief mit unterschiedlichen Schichtdicken aufweisen. Die quartären Kiese bilden in der Münchner Schotterebene im Allgemeinen den obersten Grundwasserleiter. Die oberste tertiäre Schicht schließt das 1. Grundwasserstockwerk nach unten hin ab.

Die Wasserdurchlässigkeit der Kiesschichten ist entsprechend den Ablagevorgängen in waagrechter Richtung größer als in lotrechter Richtung und besonders in Rollkiesschichten sehr groß. Der Boden weist eine hohe Durchlässigkeit auf. In den Aufschlussbohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde eine Mächtigkeit der oberflächlichen Mutterbodenschicht von ca. 0,1 m nachgewiesen. Bei längerer Trockenzeit sinkt der Grundwasserstand auf Grund der durchlässigen Böden schnell ab, was zu einer trockenheitsgeprägten Vegetation (siehe Kap. 7.2.2) bzw. für den vorhandenen Baumbestand zu Trockenheitsstress führt.

Die Bodenart des Planungsgebiets lässt sich den Pararendzinen zuordnen, die auf flachgründigem Schotter zum Teil im Übergangsbereich zu grundwasserbeeinflussten Böden liegen. Hinsichtlich der ökologischen Bodenfunktionen ist dieser Bodenform insgesamt eine hohe Bedeutung zuzumessen. Jedoch ist davon auszugehen, dass dieser Boden in seiner typischen Ausprägung allenfalls noch sehr kleinflächig vorhanden ist.

Der Boden befindet sich auf Grund seiner vorangegangenen Nutzung in weiten Teilen nicht mehr in seinem natürlichen Zustand und weist damit lediglich eine mittlere bis geringe ökologische Bedeutung auf. Innerhalb des Planungsgebiets bestehen bereits Gebäude, Straßen- und Stellplatzflächen sowie Erschließungswege. Die Versiegelung bezogen auf das Planungsgebiet (ausgenommen sind hier die bestehenden Verkehrsflächen der Echingener Straße, der Straße Am Hart und der Lohweg) beträgt ca. 72.000 m², das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 62 %.

In den nicht überbauten Grundstücksbereichen erfüllt er mit seinen Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers eine wichtige natürliche Funktion. Er dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen innerhalb des Planungsgebiets.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung kann in weiten Teilen auf bereits versiegelten Flächen eine Neubebauung stattfinden. Dennoch ist es für die Umsetzung erforderlich, auch heute unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nach Fertigstellung um ca. 19 % auf ca. 94.000 m². Das entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 81 %.

Durch den Flächenverlust wird die natürliche Funktionsfähigkeit wie z.B. die Funktion des Bodens als Retentionsraum für Niederschlagswasser oder Lebensraum weiter eingeschränkt.

Die Versickerung des Niederschlags wird über dezentrale, flächenhafte Rigolensysteme (siehe Kap. 7.2.4) stattfinden, so dass die Grundwasserneubildung unterstützt wird. Die Vorgaben der TRENGW und der NWFreiV sind zu beachten. Eine Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt ist bereits erfolgt (siehe Kap. 3.9).

Der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen kann außerhalb der nach § 34 BauGB bewerteten Flächen in Form von Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiets kompensiert werden (siehe Kap. 4.4 - Grünordnungskonzept).

Die erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung außerhalb der nach § 34 BauGB bewerteten Flächen müssen ausgeglichen werden.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zu überbaubaren Flächen
- Festsetzung von Flächen für Pflanzbindung
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Festsetzung einer GRZ von 0,8

6.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine relevanten Oberflächengewässer.

Grundwasser

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In den Aufschlussbohrungen im Zuge des Baugrundgutachtens wurde das Grundwasser im Mittel bei 3,75 m unter GOK angetroffen. Zum Zeitpunkt der Untersuchung herrschten allgemein niedrige bis mittlere Grundwasserstände.

Auf Grundlage der Messdaten der Grundwassermessstellen des Wasserwirtschaftsams München befindet sich der vermutlich höchste Grundwasserstand (HW 40) bei ca. 462,3 m ü. NN und damit nur geringfügig unter der Geländeoberkante (GOK). Bei Mittelwasser ist mit einem Wasserstand bei einer Kote von 460,8 m ü NN zu rechnen. Die Fließrichtung des Grundwassers ist nach Nordost gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,2 %.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Sollte es bei Umsetzung der Planung zu einem Eingriff in den Grundwasserschwankungsbereich kommen sowie eine Bauwasserhaltung absehbar werden, ist beim WWA eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Bauliche Anlagen wie Kellerräume etc. sind soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Derzeit wird eine neue Löschwasserbevorratung von 384 m³/m Fassungsvermögen gemäß Brandschutzkonzept geplant. Löschbrunnen sind gemäß Brandschutzkonzept weiter nicht erforderlich.

Für die dezentrale Versickerung sind Rigolen auf dem Planungsgebiet vorgesehen. Es ist der mittlere höchste Grundwasserstand von 460,00 m ü NN. als Bemessungsgrundlage angesetzt. Die Auslegung der Rigolen wurde mit einem 5 jährigen Bemessungsregen angesetzt. Die Planung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Der geforderte Mindestabstand von 1 m von der Sohle der Rigole zum mittleren höchsten Grundwasserstand ist auf Grund der Höhensituation vor Ort nicht erreichbar. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt München kann jedoch der Abstand auf 0,5 m reduziert werden, wenn das Regenwasser mit einer zugelassenen Substratfilteranlage behandelt wurde.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Baugenehmigung:

- Evtl. wasserrechtliche Genehmigung für Bauwasserhaltung

6.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7°C – 8°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 850 - 950 mm. Die Hauptwindrichtung ist N bis NW.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist als mittel einzustufen, da zwar weite Teile des Grundstücks begrünt und von Bäumen überstellt sind, aber dennoch ein relativ hoher Versiegelungsgrad vorliegt. Im Westen grenzen jedoch landwirtschaftliche Flächen und kleinräumige Waldbereiche als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete an, die für einen klimatischen Austausch im Planungsgebiet sorgen können.

Das Planungsgebiet unterliegt bereits Vorbelastungen durch Immissionen aus den umgebenden Nutzungen. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege kann es im Planungsgebiet zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Die Immissionsbelastung durch vorhandenen Verkehr wurde als Hintergrundbelastung in den Bericht zur Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung aus dem Oktober 2015 (Müller-BBM, Bericht Nr. M124142/01) berücksichtigt.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung werden zusätzliche Flächen durch Gebäude und Erschließungsflächen versiegelt und ausgleichend wirksamer Vegetationsbestand gerade in den Binnenflächen entfernt. Dies kann zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima führen, insbesondere durch eine höhere Aufheizung der versiegelten Flächen.

Von einer geringfügigen Verschlechterung der kleinklimatischen Situation ist auszugehen. Durch die geplanten Festsetzungen zum Vegetationsersatz, zur Fassaden- und Dachbegrünung können diese Beeinträchtigungen jedoch reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen, die einen Ausgleich erforderlich machen, liegen nach Einschätzung nicht vor.

Mit PROKAS (=Ausbreitungsmodell für KfZ-Emissionen) wurden im Zuge des vorliegenden lufthygienischen Berichts die durch den Verkehr auf den berücksichtigten Straßenabschnitten bedingten Immissionszusatzbelastungen ermittelt und mit der lokalen Hintergrundbelastung überlagert. Im Sinne einer konservativen Betrachtung wurden vom Gutachter die Emissions- und Immissionsprognosen für die Verkehrsbelastung im Bezugsjahr 2016 auf der Grundlage der Verkehrsprognosen 2030 durchgeführt. Als Ergebnisse der Berechnungen liegen die prognostizierten Immissionsbelastungen für die Komponenten NO₂ und Feinstaub (PM₁₀) vor.

An den Fassaden der benachbarten Bebauung ist nach den Ergebnissen der Abschätzung mit folgenden Luftschadstoffbelastungen zu rechnen:

- Die ermittelten NO₂-Immissionen weisen einen maximalen Jahresmittelwert von 28 µg/m³ auf. Damit wird der Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel nach der 39. BImSchV an allen untersuchten Punkten im Planungsgebiet eingehalten.
- Die Feinstaubbelastung im Untersuchungsgebiet unterschreitet die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte nach der 39. BImSchV. Die ermittelten PM₁₀-Jahresmittelwerte liegen mit maximal 19 µg/m³ deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m³. Nach Abschätzung der Gutachter werden die nach der 39. BImSchV zulässigen 35 Überschreitungstage für die PM₁₀-Tagesmittelwerte an allen Immissionsorten nicht überschritten.

Aus diesem Grund kann aus Sicht des Gutachters auf eine vertiefende luft-hygienische Untersuchung verzichtet werden.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzungen zu überbaubaren Flächen
- Festsetzung von Flächen für Pflanzbindung
- Festsetzung von Dachbegrünung
- Festsetzung Fassadenbegrünung

Maßnahmen aus lufthygienischer Sicht sind nicht zu bestellen

6.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Untersuchungsgebiet ist stark durchgrünt. Der vorhandene Vegetationsbestand im Westen des Untersuchungsgebiets dient zur Definition der Ortsrands von Neufahrn und ermöglicht eine gute Einbindung dieser Ortsrandlage in die umgebende Landschaft. Der weitere qualitativ hochwertige Vegetationsbestand an den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden trägt zu einer optischen Aufwertung der angrenzenden Straßenräume bei und lässt einen Blick auf die dahinterliegenden gewerblich genutzten Flächen fast nicht zu.

Die vorhandene Bebauung liegt, bis auf einen Nutzer im Süden der Bestandshalle, brach.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine städtebauliche Neuordnung für das Gelände mit einer qualitativ hochwertigen Randeingrünung vor. Dabei soll der vorhandene Baum- und Strauchbestand soweit als möglich erhalten bleiben und durch gezielte Nachpflanzungen in seinem Bestand gefördert werden. Für den Bereich im Nordwesten des Planungsgebiets ist ein baulicher Hochpunkt vorgesehen, der den Ortseingang von Neufahrn definieren soll.

Baumpflanzungen und Vegetationsflächen sind für den Binnenbereich des Planungsgebiets entlang der internen Erschließungsflächen in Form von höher gelegenen Grünbereichen vorgesehen.

Im westlichen Grundstücksbereich wird das neugeplante Gebäude bis auf ca. 5 m an die Grundstücksgrenze heranrücken, was zu einer Verringerung der vorhandenen Vegetation führt und eine ausreichende Neupflanzung erschwert. Hier wird die künftige Fassadenbegrünung zum Teil optische die Eingrünungen des Grundstücks übernehmen.

Von Westen auf der Staatsstraße St 2053 kommend, werden die künftigen 12 m hohen Hallenbauten den Ortsrand von Neufahrn entscheidend mitprägen. Daher ist im Westen eine Baum- und Heckenpflanzung sowie eine Fassadenbegrünung der Halle festgesetzt, die die ca. 120 m lange Fassadenseite rhythmisiert, die zweckgebundene Fassadenseite belebt und einen ansprechenden Ortsrand schafft.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie die Auflagen aus der BaumSchVO der Gemeinde Neufahrn kann ein großer Teil der vorhandenen Vegetation innerhalb des Planungsgebiets ersetzt werden. Eine ausreichende Eingrünung wird auf Grundlage der Festsetzungen gewährleistet. Bei Umsetzung der Planung kommt es bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

c) G geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen BP Nr. 122:

- Festsetzung von Bauräumen
- Festsetzungen von zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen
- Festsetzung von Flächen für Pflanzbindung
- Festsetzung von Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

6.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler (Bayernatlas Denkmaldaten abgerufen am 08.06.2015).

Folgende Bodendenkmäler sind in der Nähe vorhanden:

- D-1-7635-0048 Siedlung der Bronzezeit sowie Bestattungsplatz der Hallstattzeit
- D-1-7635-0071 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
- D-1-7635-0077 Herrenhof der Hallstattzeit
- D-1-7635-0241 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung sowie Siedlung der römischen Kaiserzeit

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommt es zu Abgrabungen in den oberen und unteren Bodenschichten. Da sich Bodendenkmäler oftmals nicht flächenscharf abgrenzen lassen, ist bei den Bodenarbeiten, auf Grund der in der Nähe befindlichen Bodendenkmäler, Vorsicht angebracht. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler oder Teile davon zu Tage treten, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG einzuholen.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mögliche Maßnahmen müssen im Bauvollzug berücksichtigt werden.

6.2.8 Auswirkungen auf den Umweltbelang Energie

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die derzeitige Energieversorgung für die bestehenden Gebäude des Planungsgebiets ist über ein zentrales Ölheizkraftwerk sichergestellt. Die zukünftige Versorgung soll dezentral erfolgen.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für Heizzwecke wird für die Energieversorgung in Abhängigkeit von den Gebäuden eine Mischform aus Fernwärme und Erdgas angestrebt. Die Gebäude entsprechen dem Standort der gültigen EnEV.

- c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mögliche Maßnahmen müssen im Bauvollzug berücksichtigt werden.

6.2.9 Auswirkungen auf die Umweltbelange Abfälle und Abwasser

Die anfallenden Abfälle werden über die klassische Mülltrennung geregelt und über den zuständigen Entsorgungsbetriebe entsorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kanalisation des Abwasserzweckverbands.

6.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach § 13 BNatSchG ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn auf Grund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Für große Teile des Planungsgebietes liegt ein Bestandsbaurecht für eine bauliche Entwicklung gemäß § 34 BauGB vor. Die Abgrenzung des vorhandenen Bestandsbaurechts wurde zwischen den zuständigen Vertretern der Gemeindeverwaltung und der für Baurecht zuständigen Abteilungsleitung des Landratsamtes Freising abgestimmt und in der vorliegenden Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird als Grundlage der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung) herangezogen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Rahmen der Grünordnung vorgesehen und festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Es kommen Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) vor:

- in untergeordnetem Maße teilversiegelte Flächen z.T. Schotterflächen, Pflaster
- Flächen ohne Versickerungsleistung, versiegelt und teilversiegelt
- Wiesenflächen mit intensiver Pflege
- strukturarme Zierbepflanzung

Bei den Flächen der Kategorie II (mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild) finden sich innerhalb des Planungsgebiets:

- Siedlungsgrünflächen wie Baumvegetation (> 30 Jahre) mit einem Unterwuchs aus heimischer Heckenvegetation
- artenreiche Wiesenflächen (Rasenflächen der Kategorie I, die ein Potenzial zur Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen erkennen ließen, wurde in der Ausgleichsermittlung mit der Kategorie II bewertet)
- Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, Baum-Strauchhecke
- Ruderalflächen und Vegetation auf nährstoffarmen, sandigen Standorten

Ein großer Teil der Flächen ist bereits heute versiegelt und wird intensiv genutzt. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Planungsgebiet liegt insgesamt gesehen in einem durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen geprägten Bereich im Übergang zur freien Landschaft.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Arten und Lebensräume

Sicherung von ca. 1,8 ha „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Planungsgebiet

Pflanzung von Bäumen in den Bereichen der Fläche mit Pflanzbindung sowie im Binnenbereich des Planungsgebiets

Fassaden – und Dachbegrünung gem. textlichen Festsetzungen

Entwicklung von extensiven Wiesenflächen

Vorhabensspezifische Schutzmaßnahmen: Entfernung/Fällung von Gehölzen sowie Abbruch von Altgebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen

Wasser

Keine Grundwasserabsenkung oder –aufstau infolge von Tiefbaumaßnahmen

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Denzentrale Versickerung über Rigolen

Boden

Sicherung von ca. 20 % unversiegelter Fläche

Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Klima/ Luft

Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung

Orts-/ Landschaftsbild

Weitgehender Erhalt der vorhandenen Randeingrünung

Eingrünung des gesamten Planungsgebiets durch Neupflanzungen

Sicherung von 1,8 ha „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Planungsgebiet

Beeinträchtigungsintensität und Berechnung der Ausgleichsflächen

Die Festlegung des Kompensationsfaktors basiert auf dem Maß der baulichen Nutzung. Gemäß Leitfaden dient dazu im „Wesentlichen [...] die Grundflächenzahl oder die Grundfläche“. „Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke.“

In Anlehnung an den Leitfaden lässt sich das Vorhaben mit einer GRZ von 0,8 dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuordnen.

Die Beeinträchtigungsintensität wird ermittelt durch Überlagerung der bei der Bestandsaufnahme und -bewertung ermittelten Gebietskategorie und der ermittelten Eingriffsschwere. Es werden umfangreiche Vermeidungs- und Vermindeungsmaßnahmen (siehe oben) zu den jeweiligen Schutzgütern festgesetzt, daraus ergibt sich die Wahl des Kompensationsfaktors innerhalb der jeweiligen Spanne. Für das Planungsgebiet ergeben sich somit laut Matrix das Feld A I mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 und für Feld A II mit einem Kompensationsfaktor von 0,8.

Das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis beläuft sich für den Umgriff des Bebauungsplans gerundet auf eine Höhe von 7.000 m². Der erforderliche Ausgleich wurde auf Flächen in der Fröttmaninger Heide, die der Heideflächenverein zur Verfügung stellt, erbracht (zwei Teilflächen mit 1.887 m² und 5.113 m² auf Flurnummer 309, Gemarkung Freimann).

6.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der folgenden Matrix sind die Wechselwirkungen der betrachteten Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter	Wechselwirkungen (schutzgutübergreifende Prozesse)					
	Mensch	Tiere und Pflanzen	Böden	Wasser	Klima/Luft	Orts- und Landschaftsbild
Mensch		X	X	X	X	X
Tiere und Pflanzen	X		X			X
Böden	X	X		X	X	
Wasser	X		X			
Klima/Luft	X		X	X		X
Orts- und Landschaftsbild	X	X			X	

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Schutzgütern:

- dem Verlust an Wiesenflächen durch Überbauung und wiesenbewohnenden Insekten sowie dem Verlust von Jagdhabitaten für Fledermäuse
- Verlust von unversiegelten Flächen und dem Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen sowie der Auswirkungen auf die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung
- Verlust von Vegetationsbestand und Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen
- Verlust von unversiegelten Flächen, die eine relativierende Wirkung auf das Aufheizen der Belagsflächen im Sommer haben

6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungsersass zum Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Planungsgebiets.

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden 4 Architekturbüros zu einem Workshop zur Weiterentwicklung des ehemaligen AVON-Geländes zu einem Gewerbepark mit kleinteiligen Nutzerstrukturen eingeladen. Durch das Wettbewerbsverfahren wurde bereits frühzeitig eine Vielzahl unterschiedlicher Planungsvarianten hervorgebracht. Unter städtebaulichen und sonstigen planungsrelevanten Zielen wurde das vorliegende Konzept als zu bevorzugende Lösung für eine nachfolgende Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung gesehen.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die vorliegende Planung nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplans und des aktuellen Flächennutzungsplan, der momentan ein GI-Gebiet darstellt, entgegensteht.

6.6 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Planungsgebiet ist gem. gültigem FNP als Industriegebiet dargestellt. Die erneute Aufnahme einer gewerblichen oder industriellen Nutzung innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands wäre möglich.

6.7 Monitoring

Im Monitoring sollen gem. § 4c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden:

- Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation geändert haben, wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Daten in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggf. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen
- Kontrolle der Fledermauskästen nach 1 bis 3 Jahren (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Bei Bedarf müssen nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde Nachbesserungen erfolgen.

6.8 Zusätzliche Angaben

6.8.1 Datengrundlagen

- Verkehrsuntersuchung vom 16. September 2015, Prof. Dr. Ing. Kurzak
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 28.10.2015, Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 215043/6
- Bericht über die Erkundung von Grünflächen auf Schadstoffe: Oberbodenuntersuchung vom 31.03.2015, Frank+Bumiller+Kraft, Grundbauingenieure VBI GmbH, Bericht-Projekt-Nr. 31013G-1
- Untersuchung zur Feinstauf- und Stickstoffdioxidbelastung durch das geplante Gewerbegebiet vom 08. Oktober 2015, Müller-BBM, Bericht Nr. M124142/01
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) vom 21.08.2015, Marcus Stüben

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Freising, Stand März 2001
- online-Abfrage Bodeninformationssystem Bayern
- online-Abfrage Landesamt für Umwelt Flachlandbiotopkartierung, zuletzt aktualisiert im November 2004

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

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgüter	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Mensch	niedrig	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld tritt durch die Planung eine Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf. Durch die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz kann gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und seiner Umgebung eingehalten werden.
2. Tiere und Pflanzen	mittel	Gegenwärtig werden die Flächen des Untersuchungsgebiets von naturfernen und durch menschliche Einflüsse geprägte Biotoptypen mit weitgehend geringer Bedeutung für Naturlandschaft und Landschaft dominiert. Nur kleinflächig kommen Biotoptypen mittlerer Bedeutung vor. Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Die vorgefundenen frei lebenden Tierarten sind hauptsächlich allgemein verbreitet und wenig störungsempfindlich. Die auf dem Planungsgebiet vorgefundenen Lebensräume für Fledermäuse und Gebäudebrüter konnten identifiziert und durch entsprechende Maßnahmen ersetzt werden. Infolge der Planung sind keine erheblichen Konflikte mit den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten, wenn entsprechende Maßnahmen beachtet und eingeleitet werden. Der vorhabenbedingte Verlust von 156 Bäumen wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen und monetäre Ausgleichszahlungen ausgeglichen.
3. Boden	mittel	Insgesamt wird durch die Planung eine zusätzliche Versiegelung von 22.000 m ² von Böden verursacht. Dieser Eingriff wird in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
4. Wasser	mittel	Oberflächengewässer werden nicht betroffen und eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Maßnahmen zur Bewirtschaftung und Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zum Zweck der weitgehenden Grundwasserneubildung vermieden.
5. Luft und Klima	niedrig	Eine erhebliche Verschlechterung der Luftschadstoffbelastung im Untersuchungsgebiet als Folge der verkehrlichen Entwicklung ist nicht zu erwarten.
6. Orts- und Landschaftsbild	mittel	Gegenwärtig ist das Ortsbild des Planungsgebiets durch eine dominante Eingrünung geprägt. Bei Umsetzung der Planung im Untersuchungsgebiet kann diese Eingrünung weitgehend erhalten bleiben.
7. Kultur –und Sachgüter	niedrig	Im Untersuchungsgebiet liegen keine Bau- und Bodendenkmäler vor. Auf die in der näheren Umgebung befindlichen Bodendenkmäler, die sich evtl. auf das Untersuchungsgebiet erstrecken könnten, soll Rücksicht genommen werden. Notwendige denkmalschutzrechtliche Genehmigungen werden eingeholt.
8. Energie	niedrig	Bei der Realisierung der Planung wird die bestehende Energieversorgung durch Heizöl durch Gas und soweit möglich durch Fernwärme ersetzt.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter minimiert. Durch die Planung kommt es dennoch zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von rd. 7.000 m², der nicht im Planungsgebiet nachgewiesen werden kann und deshalb über durch den Heidenflächenverein zur Verfügung gestellte Flächen in der Fröttmaninger Heide nachgewiesen werden kann.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind damit die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes gegeben.