

anifa fischer  
landschaftsarchitektin

elisabeth fisel  
dipl.-ing. (fh)  
landschaftsarchitektur  
mphil

obere domberggasse 7  
85354 freising

tel 08161 - 81887

08161 - 4965046

fax 08161 - 82887

e.fisel@arc.or.de

info@anitifischer-

landschaftsarchitektin.de

Bebauungsplan Nr. 58  
"Ortsmitte Neufahrn", 1. Änderung

## Umweltbericht

Stand: 19.09.06

Im Auftrag  
der Gemeinde Neufahrn

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans</b> .....	<b>3</b>
2.1	Allgemeine Gebietsbeschreibung .....	3
<b>3</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme und Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Mensch .....	5
4.2	Arten und Lebensräume .....	6
4.3	Boden und Wasserhaushalt .....	7
4.4	Klima.....	7
4.5	Landschafts- und Ortsbild .....	7
4.6	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
4.7	Wechselwirkungen .....	8
<b>5</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> .....	<b>8</b>
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	8
6.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	9
6.2.1	Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) .....	9
6.2.2	Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung .....	9
6.2.3	Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	10
6.2.4	Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen.....	10
<b>7</b>	<b>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Ergänzungen</b> .....	<b>11</b>
8.1	Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung.....	11
8.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	11
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>13</b>
	<b>Bestandsplan Ausgleichsfläche</b>	<b>Anlage 1</b>

## **Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 58 'Ortsmitte Neufahrn', 1. Änderung**

### **1 Einleitung**

Mit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ermittelt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt sie in einem Umweltbericht.

Der vorliegende Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58 'Ortsmitte Neufahrn', 1. Änderung erstellt und in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

Im Zuge des 1. Auslegungsverfahrens wurden den beteiligten Behörden durch die Unterrichtung über den geplanten Untersuchungsrahmen die Möglichkeit zur Äußerung hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gegeben. Desweiteren wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freising im Vorhinein ein entsprechender Abstimmungstermin durchgeführt.

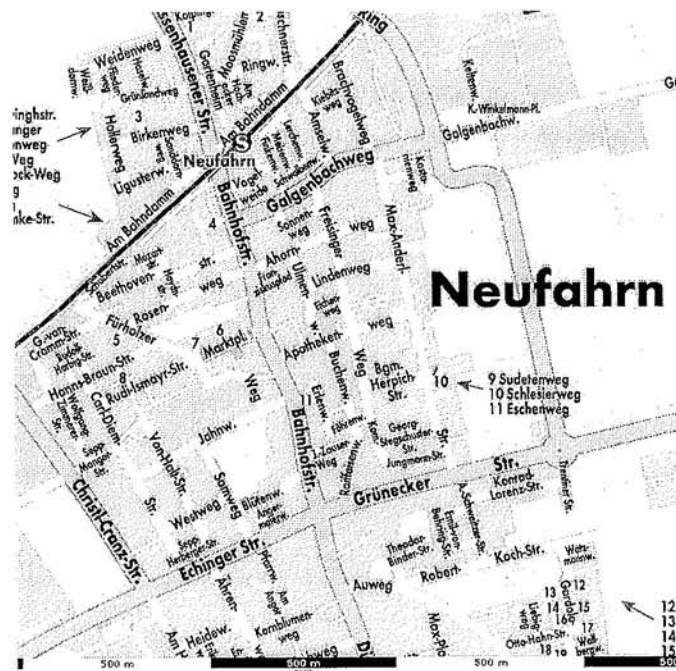
### **2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

#### **2.1 Allgemeine Gebietsbeschreibung**

In der Ortsmitte von Neufahrn ist die Errichtung eines Gebäudes des Vereins Sozialstation Neufahrn e.V. auf einer im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als 'Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz' festgesetzten Fläche geplant. Als Ersatz für den Spielplatz soll eine in der Nähe liegende, bisher als Private Grünfläche ausgewiesene Fläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist eine Änderung des am 16. Juli 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes erforderlich. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu untersuchen, wird eine Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB durchgeführt.

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Vorhabens



Quelle: map24.de

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des Neufahrner Ortszentrums und betrifft zwei Flächen:

Auf Änderungsfläche 1 soll eine dreigeschossige Bebauung (Sozialstation mit Tiefgarage) entstehen mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,0. Das auf der Änderungsfläche 1 bestehende, gemeindeeigene Gebäude liegt im nördlichen Bereich der Fläche und fungiert momentan als Obdachlosenunterkunft und Mütterzentrum. Nach Südwesten hin begrenzen Garagen das Grundstück, die restliche Fläche ist als Garten mit Kinderspielbereich genutzt und von einigen größeren Bäumen überstanden. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt mit einem ca. 225 m<sup>2</sup> großen Spielplatz.

Änderungsfläche 2 ist eine öffentlich zugängliche Rasenfläche mit Einzelbäumen und begrenzenden Hecken. Sie wird von zwei Fuß-/Radwegen durchquert. Im bestehenden Bebauungsplan ist sie als private Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung ausgewiesen.

### 3 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 25. März 2002, und die entsprechende landesbezogene Rechtsgrundlage und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG), zuletzt geändert am 23.12.2005.

Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 14, München (Stand 05.02.2002) und des derzeit rechtsgültigen FNP mit in-

tegriertem Landschaftsplan der Gemeinde Neufahrn (Stand 16.10.02) herangezogen. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabens sind die Zielaussagen des Regionalplans zu Landschaft und Erholung hier nicht relevant; der Regionalplan beinhaltet auch keine für den Umweltbericht relevanten Aussagen zu Siedlung und Verkehr; grundsätzlich gehört das gesamte Siedlungsgebiet zu den Bereichen, die für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen.

Des Weiteren werden im Regionalplan Fluglärmschutzbereiche (Zonen A, B und C) zur Lenkung der Bauleitplanung festgesetzt. Entsprechend der gültigen planlichen Darstellung liegt das Untersuchungsgebiet gerade noch in der Zone B (fluglärmbedingter äquivalenter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 72 dB(A)). Hierin ist lediglich eine uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig. Allerdings besteht eine Arbeitskarte zum Regionalplan (Stand 31.01.2005), in der der Regionale Planungsverband eine vorläufige Neuberechnung der Lärmschutzzonen durchgeführt hat. Entsprechend dieser Darstellung liegt das Plangebiet in der inneren Teilzone C; damit wäre auch die Ausweisung von Wohngebieten zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig, bzw. ist die Ausweisung von Wohngebieten gemäß Abweichungsregelung grundsätzlich zulässig. Die geplante Sozialstation mit Altenwohnungen wird hinsichtlich der Empfindlichkeit gegenüber Fluglärm der Wohnbebauung zugeordnet.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn ist das Plangebiet folgendermaßen dargestellt: Die Änderungsfläche 1 ist als Mischgebiet gekennzeichnet, der östlich vorbeiführende Fußweg ist als Grünverbindung dargestellt. Änderungsfläche 2 gehört bis auf einen an der westlichen Grundstückskante dargestellten Grünstreifen zu einer größeren, sich nach Südwesten Richtung 'Alte Halle' und Grundschulen erstreckenden Fläche für den Gemeinbedarf.

#### **Sonstige Ziele des Umweltschutzes**

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine gesonderten Zielaussagen aus sonstigen Fachplänen und -programmen, z.B. nach dem Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrecht, vor. Von gemeindlicher Seite sind keine sonstigen kommunalen Umweltqualitätsziele formuliert.

#### **4 Bestandsaufnahme und Beschreibung der ermittelten Umweltauswirkungen, Planungsalternativen und Schutzmaßnahmen**

Durch die vorgesehene Bebauung und Umnutzung werden verschiedene Wirkungen auf die Umwelt verursacht, die teilweise zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima, Landschafts- und Ortsbild oder Kultur- und Sachgüter führen können. Diese Umweltwirkungen werden nachfolgend getrennt nach Schutzgütern verbal-argumentativ beschrieben und beurteilt.

##### **4.1 Mensch**

Zur Beschreibung und Beurteilung der Planungswirkungen auf den Menschen wird die Situation der Erholungsfreiräume, der Wege und Infrastruktur sowie der Belastungen durch Schall- und Schadstoffimmissionen kurz dargestellt.

Änderungsfläche 1 ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen und würde damit eine der wenigen zentrumsnahen Grünflächen im Ortskern von Neufahrn darstellen. Dies ist von besonderer Bedeutung, da im Umfeld der Neufahrner Ortsmitte keine öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen zur Verfügung stehen. Die nächste Spielfläche ist ein Bolzplatz mit kleiner Spielfläche etwa 200 m westlich an der Von-Halt-Straße. Des Weiteren ist ein öffentlicher Spielplatz im Zuge der neuen Wohnbebauung am Jahnweg in einer Entfernung von etwa 250

m vorgesehen. Die überplante Fläche besitzt eine gute Anbindung sowohl Richtung Marktplatz als auch in die umliegenden Ortsteile für Fußgänger und Radfahrer.

Auf Änderungsfläche 2 stellen die beiden querenden öffentlichen Fuß- und Radwege eine wichtige Verbindung zwischen den Wohnbereichen, dem Marktplatz im Ortskern und den Grundschulen mit Sport- und Spieleinrichtungen am Jahnweg und am Fürholzer Weg dar. In ihrer jetzigen Form erhöht die Grünfläche mit ihrem Gehölzbestand zwar die Attraktivität der beiden querenden Wegeverbindungen, besitzt als allgemein nutzbare, zentrumsnahe Freifläche aufgrund der geringen Größe der Wiesenfläche und des Fehlens an Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Sitzbänke, Spielgeräte) jedoch derzeit eine eher geringe Bedeutung.

Hinsichtlich Schall- und Schadstoffimmissionen bestehen für beide Flächen keine bedeutenden Vorbelastungen. Sie sind lediglich in geringer Weise durch den Park- und Durchgangsverkehr in der Fürholzer Straße belastet.

Durch die vorgesehene Planung wird die als Erholungsfläche vorgesehene Änderungsfläche 1 zu einem großen Teil überbaut; gleichzeitig wird jedoch auf Änderungsfläche 2 eine Spielfläche angelegt, die ebenfalls sehr gut erreichbar ist und bereits kurzfristig durch den vorhandenen Gehölzbestand einen hohen Erholungswert erreichen kann. Die in der Planung in zentraler Lage vorgesehene Sozialstation dient als Anlaufstelle für hilfsbedürftige und alte Menschen und reduziert durch ihre zentrale Lage den Mobilitätsbedarf. Somit stellt sie ebenfalls eine Aufwertung für das Schutzgut Mensch dar, deren Qualität allerdings nicht im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt wird. Somit besitzt die vorgesehene Bebauung eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch.

#### 4.2 Arten und Lebensräume

In den Außenanlagen von Änderungsfläche 1 sind sechs größere Bäume vorhanden, davon drei Berg-Ahorn, eine Weiß-Birke, eine Gewöhnliche Fichte und eine gut ausgeprägte Mehlbeere. Der sonstige Garten ist als Wiesenfläche mit einigen Sträuchern in den Randbereichen bewirtschaftet.

Die Einzelbäume haben aufgrund ihres Alters und ihres vitalen Zustandes eine naturschutzfachliche Bedeutung, insbesondere für siedlungstypische Insekten und Vogelarten. Die geplante Bebauung erfordert die Fällung sämtlicher Bäume, beinhaltet gleichzeitig jedoch die Pflanzung 11 neuer Bäumen (Arten: Mehlbeere und Zierkirsche) entlang des Fußweges und über den Stellplätzen. Gleichzeitig reduziert sich der flächenmäßige Anteil der Außenanlagen. Während einer Übergangszeit von etwa 15 Jahren während der Hauptwachstumsphase der Bäume ist somit das Lebensraumangebot eingeschränkt, anschließend erreicht die Fläche jedoch eine vergleichbare Habitatqualität. Damit hat der Eingriff eine geringe Erheblichkeit.

Die bestehende Änderungsfläche 2 ist eine innerörtliche öffentlich zugängliche Grünfläche, die von einer Baumreihe aus vier ca. 20-jährigen, ausladenden Bäumen (Berg-Ahorn) geprägt ist. Zu den westlichen Parkplätzen hin ist die als Wiesenfläche gemähte Grünfläche mit einer 2,5 bis 3 m breiten, freiwachsenden Hecke aus typischen Siedlungsheckenarten wie Kerrie, Hartriegel, Wolligem und Gemeinem Schnellball, Liguster oder Schneebeere abgegrenzt. Ebenfalls eine dichte, höhere Hecke aus Laubgehölzen mit größeren Bäumen besteht zur westlichen Bebauung hin.

Die Planung beinhaltet die Verlegung des bestehenden, von Ost nach West verlaufenden Fußweges um etwa 8 m nach Süden zur Schaffung eines größeren offenen Spielbereichs im Zentrum der Fläche. Da dieser Weg gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dient, ist die Fällung des südlichsten Baumes der Berg-Ahorn-Reihe und einer größeren Kirsche im südlichen Bereich erforderlich. Gleichzeitig soll die vor etwa 5 Jahren gepflanzte Linde im Südosten des Gebiets um ca. 2 m Richtung Nordosten verpflanzt werden. Zum Ausgleich der entstehenden Verluste soll die Baumreihe wie planlich dargestellt jeweils nördlich und

südlich mit einem neu zu pflanzenden Berg-Ahorn ergänzt werden. Die vorhandene freiwachsende Hecke im Osten soll ebenfalls aufgrund ihrer Raumbeanspruchung durch eine etwas weiter östlich gepflanzte, geschnittene Hainbuchen-Hecke ersetzt werden. Diese soll gemeinsam mit der im Süden entlang der 'Alten Halle' zu pflanzenden Schnitthecke und der bestehenden hohen Baumhecke Richtung Westen den Spielplatz räumlich einfassen. Vergleichbar mit den Maßnahmen auf Änderungsfläche 1 haben die beiden zu fällenden Bäume nach einer Entwicklungszeit von ca. 15 Jahren eine mit dem Ausgleichszustand vergleichbare naturschutzfachliche Bedeutung. Insgesamt ist die Nutzungsänderung für die vorkommenden siedlungstypischen Pflanzen- und Tierarten nicht erheblich.

#### 4.3 Boden und Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet haben die natürlichen Schutzgüter folgende Bedeutung: Die auf den quartären Böden der Münchner Schotterebene entstandenen Böden besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern. Aufgrund der stark anthropogenen Überprägung im Ortskern, des Überbauungsgrades (auf Änderungsfläche 1) und der mittleren Standortfaktoren besitzen beide Änderungsflächen nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der mittlere Grundwasserflurstand an der amtlichen Grundwassermessstelle Neufahrn beträgt 3,60 m, der höchste Grundwasserabstand beträgt 1,60 m unter GOK mit Fließrichtung SSW – NNE bis S – N. Dieser eher geringe Flurabstand zusammen mit der schwachen Filterleistung der Böden führt zu einer hohen Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Eine Vorbelastung durch Altlasten oder Altablagerungen im Untersuchungsgebiet ist nicht bekannt.

Die Realisierung des Bebauungsplans führt auf Änderungsfläche 1 zu einer weiteren Überbauung des Grundstücks von einer Gebäudefläche von bisher ca. 280 m<sup>2</sup> auf eine Fläche von etwa 450 m<sup>2</sup>, durch die sämtliche Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsfunktion verloren gehen. Gleichzeitig greift die Errichtung der Tiefgarage in den Grundwasserkörper ein. Somit trägt die Planung auf Änderungsfläche 1 zu einer Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit für den Boden- und Wasserhaushalt bei. Die geplanten Maßnahmen auf Änderungsfläche 2 haben keine Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

#### 4.4 Klima

Großklimatisch ist das Planungsgebiet vorwiegend geprägt von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,7 Grad bei einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von 814 mm. Die lokalklimatische Bedeutung der beiden Flächen ist als gering einzustufen, da sie von relativ dichter städtischer Bebauung umgeben sind und die jeweiligen Grünflächenanteile in einer Größenordnung liegen, die nur in geringem Maße zur Kalt- und Frischluftbildung beiträgt. Grundsätzlich ist der Anteil an Grünflächen in der Umgebung gering.

Die geplanten Maßnahmen führen zwar auf Änderungsfläche 1 zu einer etwas höheren Überbauung der Fläche, mittelfristig erhöht sich jedoch der Gehölzanteil. Insgesamt hat die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima.

#### 4.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Planungsraumes ist geprägt von einer gemischten dichteren Wohnbebauung mit zahlreichen Neubauten, insbesondere im Umfeld des Markplatzes, sowie verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem insgesamt guten Durchgrünungsgrad.

Änderungsfläche 1 hat eine geringe Bedeutung für das Siedlungsbild, da sie zu einem größeren Teil überbaut ist, das derzeitige Gebäude selbst wenig attraktiv ist und die Ausprägung des Freiraums sich nicht markant von der Umgebung unterscheidet. Lediglich die wenigen größeren Laubbäume sind optisch ansprechend. Änderungsfläche 1 hat eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Ortsbild, da sie eine der wenigen zentrumsnahen, baumbestandenen Grünflächen darstellt.

Die Durchführung der Maßnahme führt auf Änderungsfläche 1 mittelfristig zu einer optischen Aufwertung des Ortsbildes durch die erhöhte Anzahl an Bäumen und die Neubebauung, während die visuelle Bedeutung von Änderungsfläche 2 nach Durchführung der Maßnahmen unverändert erhalten bleibt.

#### **4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bereich des Planungsgebiets und im weiteren Umfeld bestehen weder schützenswerte Bau- oder Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz noch kulturhistorisch oder archäologisch bedeutsame Landschaftsbereiche. Die Auswertung des Flächennutzungsplans ergab keine Fundpunkte für Bodendenkmäler.

#### **4.7 Wechselwirkungen**

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien/Schutzgütern, die sich über den Boden-Luft-, Boden-Wasser- oder Boden-Pflanze-Mensch-Pfad ausbreiten oder verstärken können. Dies trifft für keine der Vorhabenswirkungen zu. Erhebliche Wechselwirkungen können daher ausgeschlossen werden.

### **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ein Unterlassen der geplanten Bebauung und eine Fortführung der derzeitigen Nutzung als Gebäude für den Gemeinbedarf mit Außenanlagen (Änderungsfläche 1) bzw. als allgemeine Grünfläche (Änderungsfläche 2) wäre für sämtliche Schutzgüter keine wesentliche Änderung im Vergleich zur Durchführung der Planung. Insbesondere für das Schutzgut Mensch stellt das zentrumsnahe Angebot der sozialen Einrichtung auf Änderungsfläche 1 und die Schaffung eines Spielplatzes auf Änderungsfläche 2 eine Verbesserung dar.

### **6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Nachfolgenden werden im ersten Schritt die am Eingriffsort vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen dargestellt. Diese beinhalten auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen. Im zweiten Schritt erfolgt die Ermittlung und Darstellung des Ausgleichserfordernisses nach dem Naturschutzrecht.

#### **6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen stellen eine Vermeidung oder Minimierung der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen dar:

Änderungsfläche 1:

- Einbindung der Bebauung und Baumüberstellung der Parkplatzflächen durch Baumpflanzungen. Wahl kleinerer Baumarten mit interessanten Blüh- und Laubaspekten.
- Ausweisung einer für Muldenversickerung geeigneten Fläche auf dem Grundstück zur Reduzierung des Oberflächenabflusses.
- Begrünung der geeigneten Fassadenbereiche.



Änderungsfläche 2:

- Ersatz für die beiden zu entfernenden Bäume durch Ergänzung der Baumreihe mit zwei weiteren Berg-Ahorn im Norden und Süden.
- Reduzierung der Wegebreite auf ein notwendiges Maß; Befestigung der für die Feuerwehrzufahrt erforderlichen Breite über Schotterrasen.

## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die verbleibenden nachteiligen Wirkungen der Planung sind die Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes im Bereich der zusätzlichen Überbauung und der Tiefgarage und in geringem Maße der Verlust einer innerörtlichen Grünfläche als Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und als Erholungsraum.

Da diese verbleibenden Beeinträchtigungen nur auf Änderungsfläche 2 stattfinden, betreffen die nachfolgenden Ausführungen nur diese Fläche.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach § 18 ff. BNatSchG wurde der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) herangezogen. Entsprechend des dort dargestellten Regelverfahrens wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in den folgenden vier Arbeitsschritten behandelt:

### 6.2.1 Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Arten und Lebensräume  
Fläche teils überbaut, auf verbleibender Fläche Wiesennutzung mit einigen Bäumen und Sträuchern;  
*geringe Wertigkeit*
- Boden  
Mittlere Standortfaktoren, intensive Bewirtschaftung, teilweise überbaut;  
*geringe Wertigkeit*
- Wasser  
Oberflächengewässer nicht betroffen, geringer Grundwasserflurabstand bei niedrigem Filtervermögen des Bodens, dadurch erhöhtes Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen;  
*geringe bis mittlere Wertigkeit*
- Klima und Luft  
Kleiner Freiraum in verdichtet bebautem Umfeld ohne klimatische Bedeutung;  
*geringe Wertigkeit*
- Landschaftsbild  
Innerörtlicher Siedlungsbereich ohne markante Eigenart;  
*geringe Wertigkeit*

Der Schwerpunkt der Schutzgüter ist als geringwertig eingestuft, somit wird das Plangebiet entsprechend des Leitfadens der Kategorie 1 zugeordnet.

### 6.2.2 Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der geplanten Anordnung und Dichte der Bebauung (festgesetzte GRZ von 0,5) ist das Gebiet als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen. Die zu kompensierende Baufläche der Änderungsfläche 1 beträgt 1.045 m<sup>2</sup>. Aus der Einstufung der Nutzungsintensität (hier: Typ A) und der Bedeutung des Gebiets für

Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier: mittel/hoch) wird eine Spanne des erforderlichen Kompensationsfaktors abgeleitet.

Abhängig vom Umfang der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird ein unterer oder oberer Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne gewählt.

### 6.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für Flächen vom Typ A (vgl. Schritt 2) innerhalb eines Gebiets mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (vgl. Schritt 1) liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Da von einem durchschnittlichen Maß an Vermeidungsmaßnahmen (vgl. 6.1) auszugehen ist, wird ein Kompensationsfaktor von 0,45 angesetzt.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von

$$1045 \text{ m}^2 \times 0,45 = 470 \text{ m}^2$$

### 6.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld keine für einen naturschutzfachlichen Ausgleich verfügbaren Flächen vorhanden sind, stellt die Gemeinde Neufahrn aus ihrem Flächenpool einen Teilbereich von 470 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, zur Verfügung. Ein Lageplan der Fläche ist diesem Umweltbericht als Anlage 1 angehängt. Bei der Fläche handelt es sich um ein derzeit ein- bis zweischüriges Grünland im Niedermoorbereich des Landschaftsschutzgebiets "Freisinger Moos und Echinger Gfild" (sog. Pfannenwiesen) mit Feuchte- und Nährstoffzeigern wie Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Sumpf-Segge (*Carex acutiformis*) oder Beinwell (*Symphitum officinalis*).

Entwicklungsziel ist eine dem Niedermoorstandort entsprechende seggen- und binsenreichen Pfeifengraswiese mit charakteristischem Arteninventar wie Blaugras, Preußisches Laserkraut, Ochsenauge, Blutwurz oder Mücken-Handwurz. Diese kann als Verbindungsbiotop zu den im weiteren Umfeld nördlich und westlich bestehenden Biotopflächen (Biotop Nr. 7635-0138 und 0139, v.a. Feuchtgebüsche, Hochstaudenfluren, Streuwiesenreste) dienen.

Hierzu sind Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen in Form von Entbuschung und abschnittsweiser Mahd (zum Entzug von Nährstoffen und zur Vermeidung von Verschilfung) alle zwei bis drei Jahre mit Entfernung des Schnittguts erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Sicherung der Fläche wird von der Gemeinde Neufahrn über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit geregelt.

Nach Erreichung des Entwicklungsziels kann die Pflege, d.h. die Freihaltung der Flächen von Verschilfung und Verbuschung, über eine Integration in das Vertragsnaturschutzprogramm gesichert werden. Für die Pflegemaßnahmen wird eine Abstimmung mit dem Landschaftspflegeverband Freising empfohlen.

Wünschenswert sind eine mittelfristige Hinzunahme der angrenzenden Flächen, eine größerflächige Nutzungsextensivierung und hierzu die Erstellung eines übergeordneten Entwicklungsplans. Die konkrete Ausführungsplanung erfolgt in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmenkonzept.

Es ist eine möglichst zeitnahe Durchführung der Maßnahmen anzustreben.

Die für den Ausgleich bereitgestellten Flächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

## **7 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erscheinen keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) im Hinblick auf die Umweltwirkungen sinnvoll. Aufgrund der wenig wertvollen Naturlandschaft des Plangebiets sowie der räumlich günstigen Lage der Neubaus der Sozialstation und des Mangels an verfügbaren Freiflächen in Zentrumsnähe, die als Kinderspielflächen in Frage kommen, ist nicht davon auszugehen, dass günstigere Alternativstandorte bestehen.

Auch anderweitige Planungsmöglichkeiten, d.h. alternative Planungskonzepte auf demselben Standort, führen nicht zu einer für die Umweltbelange verträglicheren Ausgestaltung.

## **8 Ergänzungen**

### **8.1 Methodik der Umweltprüfung, verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung**

Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Eine Bewertung der Schutzgüter in mehrstufigen Bewertungsskalen ist aufgrund der einheitlichen und in der Regel geringwertigen Ausprägung der Schutzgüter nicht erforderlich. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten in Auftrag gegeben.

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso sind nach jetzigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Informationsdefizite bekannt.

### **8.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Im § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Nr. 3 b wird ein Konzept (Monitoring) zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkung gefordert mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und verhindern zu können.

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen und mit einer Prognoseunsicherheit behafteten Umweltauswirkungen bekannt. Bei den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt es sich um eine Änderung der Bewirtschaftungsart und -intensität mit vorhersehbarer Entwicklung. Ein Monitoring von schwer vorhersagbaren Umweltwirkungen mit dem Ziel der Nachbesserung ist nicht erforderlich.

## 9 Zusammenfassung

In der Ortsmitte von Neufahrn ist die Errichtung eines Gebäudes des Vereins Sozialstation Neufahrn e.V. geplant auf einer im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Öffentliche Grünfläche mit Spielplatz" festgesetzten Fläche. Als Ersatz für den Spielplatz soll eine in der Nähe liegende, bisher als private Grünfläche ausgewiesene Fläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zur Realisierung dieses Vorhabens wird der bestehende Bebauungsplan geändert, und es ist eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt:

Für das Schutzgut Mensch ergibt sich eine geringe Erheblichkeit, da zwar die als Kinderspielplatz vorgesehene Änderungsfläche 1 zu einem großen Teil überbaut wird, jedoch gleichzeitig auf Änderungsfläche 2 eine Spielfläche angelegt wird, die ebenfalls sehr gut erreichbar ist und bereits kurzfristig einen hohen Erholungswert erreichen kann.

Für Tiere und Pflanzen führt die Realisierung des Neubaus zu einer weiteren Überbauung und damit zum Verlust von Lebensräumen, aber gleichzeitig zur Pflanzung weiterer Bäume und sonstiger Gehölze. Dadurch entstehen insgesamt geringe nachteiligen Wirkungen für Arten und Lebensräume.

Hinsichtlich des Schutzes von Boden und Wasserhaushalt gehen im Bereich der Gebäude und Zufahrten die Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildung wird in geringem Maße beeinträchtigt, zusätzlich trägt die geplante Tiefgarage zu einer Störung des Grundwasserflusses bei. Somit wurde diesen Wirkungen eine mittlere Erheblichkeit zugeordnet.

Für die klimatischen Bedingungen und das Landschafts- und Ortsbild sind die Auswirkungen der Planung nicht erheblich. Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU 2003) ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 470 m<sup>2</sup>, der von der Gemeinde Neufahrn auf Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen, geleistet wird. Hier wird eine Grünlandfläche durch Nutzungsaufgabe und Pflegemaßnahmen extensiviert mit dem Entwicklungsziel einer dem Niedermoorstandort entsprechenden Pfeifengraswiese.

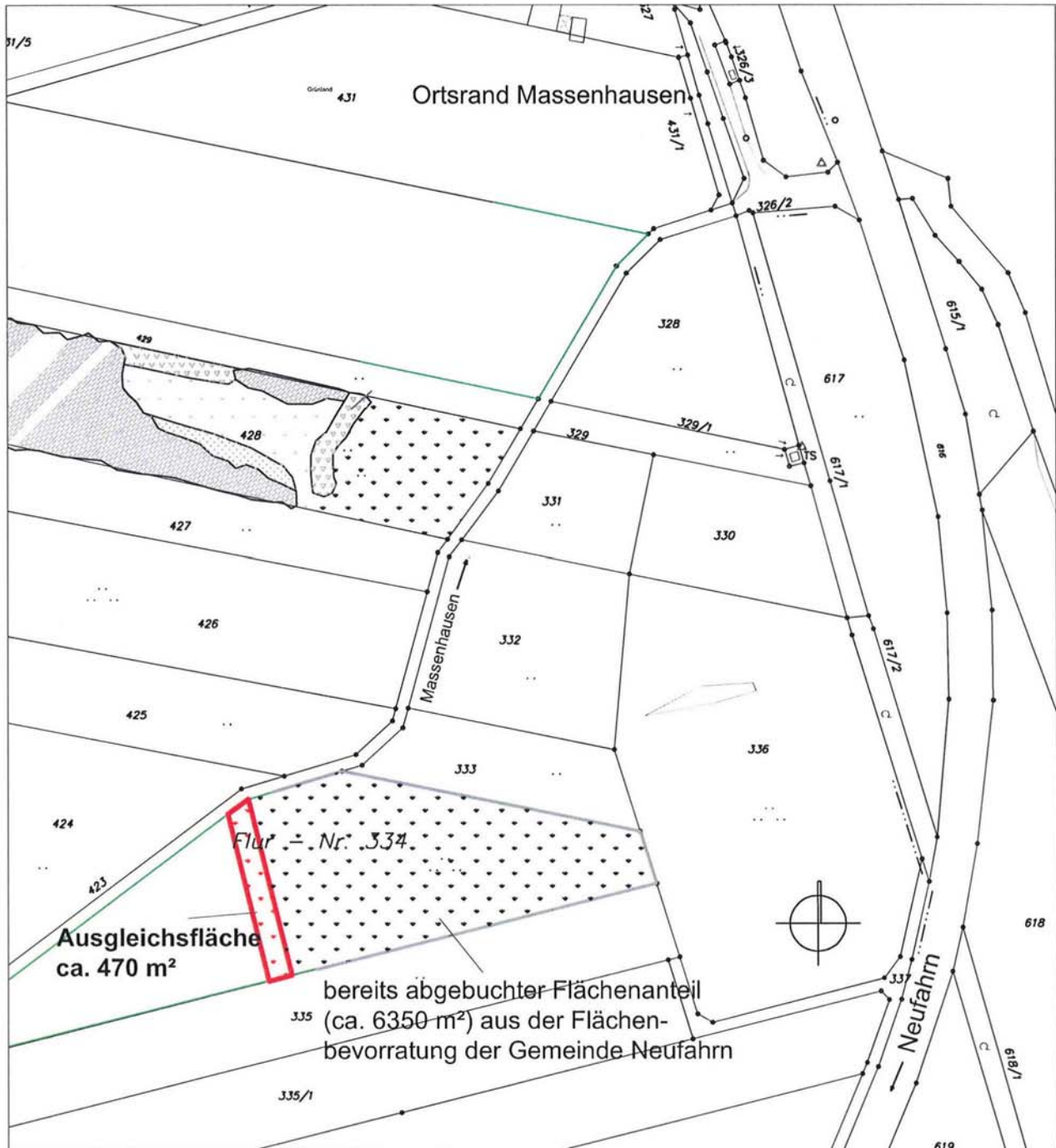
Bei Umsetzung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Durchführung der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nach Art. 6b BayNatSchG erheblichen Beeinträchtigungen.

## 10 Literatur

- ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; 2. erweiterte Auflage 2003
- GEMEINDE NEUFAHRN (2002): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Stand 10.06.02, zusätzlich digitale, noch nicht genehmigte Fassung, Stand ca. 10/2005.
- KUSCHNERUS, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw-Verlag, 3. Auflage
- OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN et al. (2006) Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND (2005): Regionalplan für die Region 14, München; Stand 07.02.05
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND (2005): Karte 2; Lärmschutzzonen MUC; Arbeitskarte vom 31.01.2005, M 1:100 000

## Darstellung der Ausgleichsfläche

Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen



Maßstab 1: 2.000  
Stand: 19.09.06

anita fischer  
landschaftsarchitektin  
elisabeth fisel  
dipl.- ing. (fh) landschaftsarchitektur