

E - BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGS- UND GRÜN- ORDNUNGSPLANUNG MIT NATURSCHUTZ- RECHTLICHER EINGRIFFSERMITTLUNG



GEMEINDE:

NEUFAHRN, LKR. FREISING

BEBAUUNGS-/
GRÜNORDNUNGSPLAN:
NR. 72

**SPORTANLAGE FC NEUFAHRN
AM GALGENBACHWEIHER**

PLANFERTIGER:

Kristina Wankner
Dipl. Ing. Architektin
Waldweg 28
85386 Eching
Tel: 08133 / 9185-0
Fax: 08133 / 9185-19

Büro Wankner und Fischer
Landschaftsarchitekten BDLA
Alte Ziegelei 18
85386 Eching
Tel: 08133 / 9185-0
Fax: 08133 / 9185-19

BEARBEITER:

Kristina Wankner

Angelika Kiening

DATUM:

14.07.2003

E BEGRÜNDUNG ZUR BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG NR. 72 „SPORTGELÄNDE NEUFAHRN AM GALGENBACHWEIHER“ MIT NATURSCHUTZRECHTLICHER EINGRIFFSERMITTLUNG

E I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gemeinde Neufahrn hat am 24. September 2001 beschlossen, für den Bereich nördlich des Galgenbachweiher einen Bebauungsplan aufzustellen.

2 ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde Neufahrn strebt die (Neu-)Ordnung ihrer städtebaulichen Strukturen am nordöstlichen Ortsrand an. Sie sieht bedingt durch die steigenden Mitgliederzahlen des FC Neufahrn und aufgrund von Beschwerden der Anwohner im Umfeld des bisherigen Trainingsgeländes des FC Neufahrn den dringenden Bedarf zur Verlegung und Erweiterung des Sportgeländes; die Umsetzung dieses Vorhabens bietet sich im Bereich nördlich des Galgenbachweiher vor allem aufgrund des bereits bestehenden Sport- und Freizeitangebotes und der vorhandenen Infrastruktur an. Vorgesehen ist dort die Anlage mehrerer Sportplätze (Hauptplatz, Allwetterplatz, Trainingsplatz, Jugendplätze) mit ausreichend großem Stellplatzangebot sowie die Errichtung eines Vereinsgebäudes; im Vereinsgebäude sind die Umkleieräume, eine Vereinsgaststätte, Vereinsräume des FC Neufahrn und der Wasserwacht sowie eine Wohnung für den Betreiber der Gaststätte oder den Platzwart untergebracht. Das geplante Stellplatzangebot richtet sich nicht nur an die Besucher des Sportgeländes, sondern dient auch zur Verbesserung der Parkplatzsituation am Galgenbachweiher.

Die Entwicklung eines gelungenen Ortsabschlusses, die Ordnung der infrastrukturellen Erschließung sowie der Ausbau des Freizeit- und Sportangebotes ist erklärtes Ziel der Gemeinde Neufahrn, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden soll.

3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Sportgeländes erfolgt über eine bereits bestehende Straße, die vom Galgenbachweg entlang des Galgenbachweiher zur Kleingartenanlage führt. Für die circa 4 m breite Straße werden 3 Ausweichstellen vorgesehen, so dass über das Begegnen von PKW hinaus auch Gegenverkehr mit LKW oder Bussen möglich ist. Die untergeordneten Erschließungsstrukturen zwischen Parkplatz, Vereinsgebäude und Sportplätzen werden als straßenunabhängige Fußwege ausgebildet.

4 BEBAUUNG

Das Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sind im Bebauungs-/Grünordnungsplan dargestellt. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde genau auf den Endausbau des neuen Vereinsheimes festgelegt.

5 TOPOGRAPHIE UND GRUNDWASSERSITUATION

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches lässt sich im wesentlichen als eben bezeichnen, so dass dementsprechend die Planungsidee nur wenig von der Topographie des Geländes bestimmt ist. Der Grundwasserspiegel wird in circa 3 bis 4 m Tiefe angenommen (entspricht dem Wasserspiegel des Galgenbachweiher). Er schwankt in Abhängigkeit von der Grundwasserneubildung um circa einen Meter; zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme lag ein Grundwasserhochstand bei circa 3 m unter Gelände vor.

Laut Aussage des Wasserwirtschaftamtes kann unter extremen Umständen das Grundwasser bis Nahe an die Oberfläche ansteigen.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Da sich das zu überplanende Gelände in unmittelbarer Nähe bereits bestehender Bebauung befindet, wird die infrastrukturelle Erschließung der Sportanlage insbesondere hinsichtlich Verkehrserschließung, Energie-, Medien- und Frischwasserversorgung sowie Abwasser- und Müllentsorgung ohne größere Probleme erfolgen können. Das gesamte Niederschlagswasser wird gebietsintern versickert, so dass hierfür keine zusätzlichen Kapazitäten in den Kanälen der Anschlussstraßen berechnet werden müssen.

7 IMMISSIONEN UND EMISSIONEN

Die mit der Errichtung der Sportanlage zwangsweise einhergehenden Lärmemissionen können aufgrund der Lage des Sportgeländes in Nachbarschaft zu bereits bestehenden Sport- und Erholungseinrichtungen und seiner Lage abseits von Wohnbebauung als von untergeordneter Bedeutung bezeichnet werden. Aus diesem Grund ist auch eine Überprüfung nach der Achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung, 18. BImSchV) nicht erforderlich.

E II BEGRÜNDUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

1.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan München (Region 14)

Der Regionalplan München trifft folgende für das Planungsgebiet relevante Aussagen:

Regionalplan München	Zielsetzungen
Land- und Forstwirtschaft	- Flächen mit günstigen Ertragsbedingungen sollen soweit wie möglich für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden
Siedlungswesen	- Gliederung großflächiger Siedlungsstrukturen durch Erhalt und Sicherung freier Flächen als Trenngrün zwischen den Siedlungseinheiten; das Trenngrün zwischen Neufahrn und Mintraching ist verbindlich ausgewiesen
Erholung	- punktuelle Erholungseinrichtungen sollen nur dort vorgesehen werden, wo ökologische, landschaftliche und landwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden, die Verkehrerschließung gesichert und eine unzumutbare Lärmbelästigung anderer Erholungssuchender und der benachbarten Wohnbevölkerung nicht zu befürchten ist

Da die Ortschaft Neufahrn ausnahmslos von Ackerstandorten mit günstigen Erzeugungsbedingungen umgeben ist, geht mit Bauvorhaben im Ortsrandbereich grundsätzlich ein unvermeidbarer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen einher; dementsprechend wurde dem Punkt Land- und Forstwirtschaft mit der Forderung nach der Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzung im Rahmen der Abwägung der Standortfrage keine Bedeutung beigemessen.

Mit dem Bau der Sportplätze werden auch weiterhin die im Punkt Siedlungswesen geforderten Freiräume als Trenngrün zwischen den Orten Neufahrn und Mintraching erhalten und gesichert werden, so dass die Entstehung großflächiger Siedlungsstrukturen zwischen den beiden Orten als ausgeschlossen betrachtet werden kann.

Die Neuanlage des Sportgeländes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Sport- und Erholungsanlagen mit dementsprechend gesicherter Verkehrerschließung abseits jeglicher Wohnbebauung entspricht im wesentlichen den Zielsetzungen des Punktes Erholung, so dass der geplante Standort seitens der Gemeinde als der für die Errichtung eines Sportgeländes am besten geeignete Standort befunden wurde.

Verordnung des Landkreises Freising über das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“

Gemäß Verordnung vom 20.10.1994 liegt das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“. Zweck dieses Landschaftsschutzgebietes ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, hier insbesondere die Sicherung und Entwicklung der Münchner Heide als Lebensraum einer vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt, die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und schließlich die Gewährleistung der besonderen Bedeutung des Gebietes für die Naherholung sowie die Ordnung und Lenkung des Er-

holungsverkehrs. Aufgrund der intensiven Ackernutzung innerhalb des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet scheint nur wenig Potential an zu sichernden und zu entwickelnden Flächen wie den im Rahmen der Verordnung erwähnten Restbeständen der Münchner Heide mit artenreichen Mager- und Trockenrasen vorhanden zu sein, auch Wald- und Heideflächen der Schotterebene als Bestandteile einer naturnahen Kulturlandschaft, die gemäß der Verordnung besonders zu erhalten und in ihrer Entwicklung zu fördern sind, liegen innerhalb des Geltungsbereiches in der Form nicht vor. Die besondere Bedeutung des Gebietes für die Naherholung wird durch den Neubau der Sportplätze aus Sicht der Landschaftsplanung unterstützt, stellen die neuen Sportplätze doch durchaus auch weitere Anziehungspunkte für Erholungssuchende dar.

1.2 Örtliche Vorgaben

Flächennutzungsplanung der Gemeinde Neufahrn

Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung des Flächennutzungsplanes vom 16.10.2002 wird in der 1. Flächennutzungsplanänderung die nördliche Flächenbegrenzung der Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Dauerkleingärten und Sportplatz weiter nach Norden auf die Grundstücksgrenze verschoben, die östliche Grenze wird geringfügig weiter nach Osten auf die neue Flurgrenze der Fläche Fl.Nr. 2201/1 gesetzt. Eine weitere Änderung ist die Erweiterung der Zweckbestimmung Sportplatz über die ganze Grünfläche, die auch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhaltet ; die Ausweisung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten erfolgt an anderer Stelle im Anschluss an die bereits bestehende Kleingartenanlage.

1.3 Lage im Raum / Standortbedingungen

Das circa 8,89 ha große Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand Neufahrns im Naturraum der Münchener Schotterebene. Als Bodenart steht sehr humusreiche Pararendzina aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit Flussmergeldecke an. Der Boden eignet sich zur Grünland- und Ackernutzung und ist jederzeit gut befahr- und bearbeitbar. Zu Erosionserscheinungen kommt es nur zeitweise bei Trockenheit durch Winderosion; Erosionsgefährdung durch Niederschläge liegt reliefbedingt nicht vor.

1.4 Vegetationsbestand / Nutzung

Das Planungsgebiet wird in seiner Gesamtheit von Ackerflächen intensiver Nutzung eingenommen.

1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Planungsgebietes und der nördlich davon angrenzende Bereich wird durch eine weitgehend ausgeräumte Feldflur geprägt. Grünstrukturelle Bereicherungen erfährt diese im wesentlichen nur außerhalb des Planungsbereiches durch die gut ausgeprägte, breite Hecke westlich des Feldweges und in Ansätzen durch die relativ streng beziehungsweise formal gehaltene Eingrünung des Badegebietes am Galgenbachweiher.

1.6 Bestandsbewertung

Aufgrund der intensiven Ackernutzung ist der Bereich des Planungsgebietes, in dem die neuen Sportplätze entstehen sollen, als ein Gebiet untergeordneter ökologischer Wertigkeit zu bezeichnen.

Da der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen bei Bauvorhaben im Randbereich der Ortschaft Neufahrn im allgemeinen nicht vermeidbar ist und zusätzlich geeignete Erschließungsstrukturen im Umgriff des Planungsgebietes bereits weitgehend vorhanden sind, kann das Vorhaben unter anderem auch mangels Verfügbarkeit vergleichbarer geeigneter Standorte aus landschaftsplanerischer Sicht befürwortet werden.

2 AUSWIRKUNG DER PLANUNG AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Da das Planungsgebiet eine relativ geringe Arten- und Lebensraumausstattung aufweist, sind die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft trotz der mit dem Neubau des Vereinsgebäudes und der Parkplatzfläche einhergehenden Flächenversiegelung von untergeordneter Bedeutung. Bedingt durch den zwar gering gehaltenen Versiegelungsgrad ist dennoch neben der Beeinträchtigung des Stoffkreislaufes Wasser – Boden zusätzlich auch mit einem Aufheizeffekt zu rechnen, der sich auf das Kleinklima im Planungsgebiet auswirken wird. Des Weiteren stellt das Errichten der notwendigen Ballfangzäune einen Eingriff in das Landschaftsbild der weitgehend offenen Schotterebene dar.

3 EINGRIFFSVERMEIDUNG

Da das bisherige Sportgelände des FC Neufahrn mittlerweile deutlich zu klein und gleichzeitig aber nicht mehr erweiterungsfähig ist, ist die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Baumaßnahme eindeutig nachweisbar.

Der Bauumfang ergibt sich aus der Anzahl der Mannschaften und des daraus resultierenden Trainings- und Spielbetriebes; dementsprechend ist die geplante Anlage von drei Sportplätzen und zwei Jugendplätzen als gerade ausreichend zu bezeichnen. Einer dieser Plätze muss allwettertauglich ausgebildet sein, um auch in Schlechtwetterzeiten trainieren zu können ohne die übrigen Plätze zu schädigen.

Ein tragendes Vereinsleben ist nur in einem entsprechenden Umfeld, zu dem auch ein Vereinsheim gehört, denkbar. Dieses wird so klein wie möglich gehalten, allerdings unter Berücksichtigung steigender Einwohner- und damit auch Nutzerzahlen in Neufahrn.

Der Parkplatz mit 120 Stellplätzen dient sowohl dem Sportbetrieb als auch den Bade Gästen des Galgenbachweiher. Die Anlage der Stellplatzfläche erfolgt in etwas größerem Umfang als er nur für den Sportbetrieb erforderlich wäre, um die mangelhafte Parkplatzsituation am Galgenbachweiher, die bisher „Wildes Parken“ und damit einhergehende Schäden an der bestehenden, wertvollen Gehölzvegetation nach sich zog, zu entschärfen und weitere Schäden zu unterbinden.

Somit ist der Eingriff im vorgesehenen Umfang nicht vermeidbar.

4 MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG

Aufgrund der Beeinträchtigung des Stoffkreislaufes Wasser - Boden durch die Versiegelung der Fläche durch den Gebäude- und Parkplatzflächenneubau wird vor allem die Regenwasserversickerung direkt auf der Fläche durch die Anlage von Sickermulden und die ausschließliche Verwendung versickerungsfähiger Beläge als wichtiges Ziel zur Eingriffsminimierung gesehen. Des Weiteren ist die landschaftliche Einbindung des Planungsgebietes über locker aufgebaute Gehölzgruppen im Randbereich des Gebietes, die sich auch weiter linear in die Feldflur ziehen, vorgesehen sowie der Verzicht auf jegliche Einzäunung des Sportgeländes. Die innere Durchgrünung des Geltungsgebietes wird durch die Baumüberstellung und Eingrünung der Parkplätze, durch weitere Baumpflanzungen im Umfeld des Vereinsgebäudes und schließlich die Ausweisung

naturnah gestalteter Grünflächen erreicht. Über die geplante Fassadenbegrünung wird in Ansätzen sowohl das übermäßige Aufheizen des Gebäudes vermieden und somit ein wichtiger Beitrag zur Bewahrung des Schutzgutes Klima / Luft geleistet als auch das Gebäudeumfeld gestaltet.

5 PLANUNGSKONZEPT GRÜNORDNUNG

Der Bereich Grünordnung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet, auf die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplanes wurde daher verzichtet.

Wichtige Ziele im Rahmen der Erarbeitung eines grünordnerischen Konzeptes waren die innere Durchgrünung vor allem im Bereich der Parkplatzflächen und des Vereinsgebäudes sowie eine gute landschaftliche Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft durch folgende Maßnahmen:

- Gliederung der Parkplatzfläche durch mindestens 3,40 m breite Pflanzstreifen
- Überstellung der Parkplatzfläche mit Großbäumen
- Ausbildung der Parkplatzfläche als Schotterfläche entsprechend dem Landschaftsraum Schotterebene
- Anlage von 1-schürigen Extensivwiesen in den Randbereichen im Übergang zur freien Landschaft
- Pflanzung von Großbäumen in lockeren Gehölzgruppen zur Einbindung der Sportplätze am Rand des Geltungsbereiches in die freie Landschaft
- Unterlassen jeglicher Einzäunung des Sportgeländes zur Gewährleistung der größtmöglichen Durchgängigkeit vor allem für Kleintiere und aus ästhetischer, das Landschaftsbild betreffender Hinsicht
- Pflanzung von Bäumen innerhalb des Sportplatzbereiches zu dessen optischer Gliederung
- Pflanzung von Großbäumen zur gestalterischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung entlang des Feldweges vom Oskar-Maria-Graf-Gymnasium in die freie Landschaft

6 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsermittlung, die im Kapitel 7 erläutert und auf die hier bereits kurz vorgegriffen wird, werden für den Eingriff insgesamt circa 3.197 m² an Ausgleichsflächen benötigt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche kann gesamt innerhalb des Geltungsbereiches am östlichen Rand der Fläche Fl.Nr. 2201/1, Gemarkung Neufahrn, nachgewiesen werden. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt auf insgesamt 5.937 m² Fläche, so dass nach Abzug der für die Anlage des Sportgeländes erforderlichen 3.197 m² an Ausgleichsfläche 2.740 m² Fläche mit bereits durchgeführter Ausgleichsmaßnahme übrig bleiben; diese restliche Fläche (2.740 m²) kann als bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahme für weitere Bauvorhaben im Gemeindegebiet verwendet werden.

Für die gesamte Ausgleichsfläche (5.937 m²) ist die Anlage einer extensiv genutzten Magerwiese, die mit einzelnen, bezüglich der Artenzusammensetzung an der potentiell natürlichen Vegetation orientierten Baumgruppen aus Wald-Kiefer, Hainbuche und Feld-Ahorn locker überstellt ist, vorgesehen.

7 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSERMITTLUNG

7.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das circa 8,89 ha große Planungsgebiet liegt im Naturraum der Münchener Schotterebene nordöstlich von Neufahrn. Im Norden stellt die Grundstücksgrenze zur angrenzenden Ackerfläche die Begrenzung des Geltungsbereiches dar; im Westen ist das Planungsgebiet durch den Feldweg, der vom Oskar-Maria-Graf-Gymnasium in die freie Feldflur führt, begrenzt, im Süden durch die bestehende Straße zur Kleingartenanlage bzw. die Grundstücksgrenze. Der östliche Grenzverlauf orientiert sich an der neu gesetzten Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 2201/1. Der Geltungsbereich setzt sich entlang der Zufahrtsstraße vom Galgenbachweg aus noch nach Süden fort.

Bewertung der Schutzgüter innerhalb des Planungsgebietes:

Schutzgüter	Beschreibung	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	Ackerflächen	gering
Geländeklima	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittel
Landschaftsbild	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	gering
	Landschaftsschutzgebiet	hoch

Nach Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter werden Flächen gleicher Bedeutung zusammengefasst; dementsprechend ergibt sich im Planungsgebiet nur ein Bereich der Kategorie I:

KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ackerflächen nördlich des Galgenbachweiher
--	---

7.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

7.2.1 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs (Bewertung der Eingriffsschwere)

Im Rahmen der vorliegenden Planung muss grundsätzlich zwischen verschiedenen Eingriffen unterschiedlicher Eingriffsschwere unterschieden werden:

Für die **geplante Bebauung einschließlich Parkplatzfläche** ist ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vorgesehen, so dass diese Fläche entsprechend dem Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bezüglich der Eingriffsschwere dem Typ B zugeordnet wird.

Die **Anlage des Allwetterplatzes** mit einer wasserdurchlässigen Kunstrasenoberfläche wird ebenfalls als Eingriff mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad betrachtet und dementsprechend als Eingriff des Typ B bezeichnet.

Die **Anlage der übrigen Sportplätze** (Hauptplatz, Trainingsplatz 1, Trainingsplatz 2, Jugendplätze) muss gemäß Leitfaden nicht in die Betrachtung zur Erfassung der Auswirkungen des Eingriffes einbezogen werden, da lediglich Ackerflächen zu nicht bzw. nur unerheblich versiegelten Grünflächen überplant werden.

Die **Anlage der Ausweichstellen** entlang der Zufahrtsstraße wird ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen, da der Eingriff großteils auf bereits versiegelten Flächen erfolgt und insgesamt von vernachlässigbarer Größe ist.

Entsprechend der mit der Planung einhergehenden Nutzungsänderung liegt im Planungsbereich ein Gebiet mit niedriger bis mittlerer Eingriffsschwere vor:

TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Neubau des Vereinsgebäudes einschließlich Parkplatzfläche
	Anlage des Allwetterplatzes

7.2.2 Weiterentwicklung der Planung (Maßnahmen zur Eingriffsminimierung)

Durch folgende, am Eingriffsort durchgeführte Vermeidungsmaßnahmen kann der erforderliche Kompensationsaufwand verringert werden:

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Schutzgüter	Maßnahmen
Arten und Lebensräume	Gewährleistung der Durchlässigkeit des Gebietes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen durch den Verzicht auf Einzäunung
Wasser und Boden	Rückhaltung von Niederschlagswasser in Versickerungsmulden
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
Geländeklima	ansatzweise Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung
Grünordnung	Baumüberstellung und Eingrünung der Parkflächen
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
	Einbindung des Sportplatzbereiches in die freie Landschaft durch lockere Gehölzpflanzungen und den Verzicht auf Einzäunung
	naturnahe Gestaltung von Grünflächen

7.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Durch die Überlagerung der Bewertung des Planungsgebietes hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft mit der Bewertung der Eingriffsschwere des Vorhabens erfolgt nun die Festsetzung des Ausgleichsfaktors. In folgender Matrix, die wiederum dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entnommen ist, sind den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten, die sich aus der Überlagerung ergeben können, Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus welchen entsprechend den getroffenen Maßnahmen zu Eingriffsvermeidung und –minimierung der für den vorliegenden Planungsfall zutreffende Ausgleichsfaktor bestimmt wird.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren:

GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER BEDEUTUNG FÜR NATUR UND LANDSCHAFT	GEBIETE UNTERSCHIEDLICHER EINGRIFFSSCHWERE	
	TYP A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw Nutzungsgrad GRZ ≤ 0,35
KATEGORIE I Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft	FELD A I 0,3 – 0,6	FELD B I 0,2 – 0,5
KATEGORIE II Gebiete mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft	FELD A II 0,8 – 1,0	FELD B II 0,5 – 0,8
KATEGORIE III Gebiete hoher Bedeutung für Natur und Landschaft	FELD A III (1,0) – 3,0	FELD B III 1,0 – (3,0)

Für das vorliegende Planungsgebiet ergeben sich entsprechend der geschilderten Vorgehensweise die in folgender Übersicht dargestellten Kompensationsfaktoren:

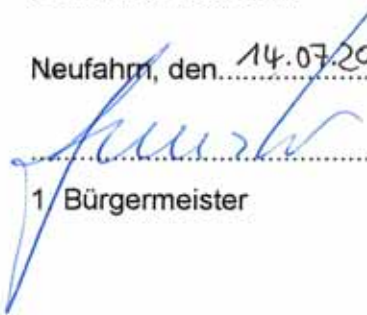
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Eingriffs- und Flächenbeschreibung	Eingriffstyp	Fläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Neubau des Vereinsgebäudes einschließlich Parkplatzfläche	Feld B I	5.155 m ²	0,3	1.547 m ²
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ackerfläche nördlich des Galgenbachweihers				
Anlage des Allwetterplatzes	Feld B I	8.250 m ²	0,2	1.650 m ²
ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ackerfläche nördlich des Galgenbachweihers				
Ausgleichsbedarf gesamt				3.197 m²

Wie bereits in der Übersicht dargestellt, sind also insgesamt 3.197 m² Fläche als Ausgleichsfläche erforderlich. Die Wahl des niedrigeren Kompensationsfaktors innerhalb der Spanne rechtfertigt sich durch die im Planungsbereich vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen.

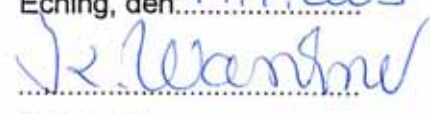
Gemeinde Neufahrn:

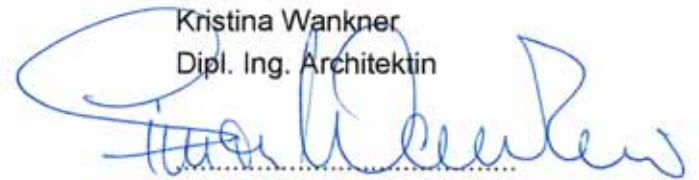
Neufahrn, den 14.07.2003


1. Bürgermeister

Planfertiger:

Eching, den 14.7.2003


Kristina Wankner
Dipl. Ing. Architektin


Simon Wankner
Landschaftsarchitekt BDLA