

# Begründung

zum  
Bebauungsplan Nr. 85

**"Wohnen am Jahnweg/Samweg"**

## 1. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha und umfasst die Flurnummern 742, 743, 743/1, 743/2, 743/4, 743/6, 743/7, 743/8, sowie die FlNr. 738/7T und 746T (Jahnweg und Samweg). Es liegt nahe der Ortsmitte und wird begrenzt durch den Jahnweg im Norden und den Samweg im Westen. An das Planungsgebiet schließt östlich eine Wohnbebauung, südlich eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 85 war noch nicht Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung.

Der Gemeinderat hat am 12.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Das Verfahren wird in Anwendung der Überleitungsvorschrift nach § 244 Abs. 2 BauGB nach der alten Fassung des BauGB von 1997 durchgeführt.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem innerörtlichen Bereich zu gewährleisten.

Mit Bescheid vom 13.03.2005 Az. 421-4621-FS 19-1/05 hat die Regierung von Oberbayern die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt, die für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht.

## 3. Planungsziele

- Schaffung von neuem Wohnraum (Umland Flughafen und LHM München);
- Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum (Verkehrsvermeidung);
- Abrundung der angrenzenden Wohnbebauung;
- Gliederung und Gestaltung des Jahnweges;
- Realisierung einer Fußwegeverbindung im Grünzug parallel zur Bahnhofstraße;
- Verdichtung der Bebauung entlang des Jahnweges und zur Bahnhofstraße.

#### **4. Art der baulichen Nutzung**

Die betroffenen Grundstücke sollen mit Wohngebäuden bebaut werden. Deshalb wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Plan.  
Es werden die Bereiche WA1 und WA2 unterschieden.

Im WA1, entlang des Jahnweges und auf der Ostseite, zur Bahnhofstraße orientiert, soll mit einer größeren Dichte und der Dreigeschossigkeit der zentrumsnahen Lage Rechnung getragen werden.

Die südlich dieser Bebauung vorgesehene zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit reduzierter Dichte soll den Übergang zur vorhandenen, umliegenden Struktur herstellen.

#### **6. Erschließung**

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Jahnweg, den Samweg und eine innere, die beiden Straßen verbindende Verkehrsfläche erschlossen. Die Tiefgaragen werden direkt über den Jahnweg erschlossen, damit die innere Erschließungsstraße von diesem Verkehr freigehalten werden kann.

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes werden mit der Ausweisung eines Fußweges mit angegliederten Grünflächen die Voraussetzungen für eine Fußwegeverbindung parallel zur Bahnhofstraße in Richtung Ortszentrum geschaffen.

#### **7. Bauliche Gestaltung**

Satteldachform bei WA2: Die Erweiterung der Festsetzung und damit die Möglichkeit zur Ausnahmeregelung ergeben sich u.a. aus der „Pultdachregelung“ für die Gebäude am Jahnweg und der Zeltdachform für die Punkthäuser an der Ostseite des Plangebietes. Insgesamt soll ein kompaktes, modernes Wohngebiet entstehen, deren Baukörper auch mit zeitgemäßen Dachformen umgehen können sollen. Um eine Verträglichkeit im Ortsbild an der einzigen sensiblen Stelle, der angrenzenden, bestehenden Bebauung auf der Westseite des Samweges, zu gewährleisten, wird die zulässige Wandhöhe aller Außenwände mit einer Länge von mehr als 1,50 m ohne die Giebelwände begrenzt auf die Traufhöhe der Gebäude mit Satteldach.“

#### **8. Grünordnung**

##### **8.1. Bestand**

##### **Nutzungsstruktur**

Das Planungsgebiet ist im Westen und Norden überwiegend von Einfamilienhausbebauung, im Osten von teils mehrgeschossiger Zeilenbebauung umgeben. Südlich grenzt eine kleinere landwirtschaftlich genutzte Fläche an, die von dichten Baumhecken eingegrenzt ist. Bis auf zwei

kleinere Eschen im Osten des Planungsgebietes sind keine Gehölzbestände vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar südlich besteht eine artenreiche, dichte und hohe Baumhecke mit einer Breite von 6-8 m. Sie besteht überwiegend aus Hainbuche, Fichte, Birke, Kastanie, Feldahorn sowie Weißdorn, Hartriegel, Schneeball und Liguster.

### **Naturhaushalt, Landschaftsbild**

Im Planungsgebiet haben die natürlichen Schutzgüter folgende Bedeutung:

Die auf den quartären Böden der Münchner Schotterebene entstandenen Böden (Anmoorgleye oder Gleye) besitzen eine geringe Filterwirkung, da Einträge im Schotterkörper rasch versickern. Aufgrund der Bewirtschaftung und der mittleren Standortfaktoren besitzen die Böden nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Der mittlere Grundwasserflurabstand an der amtlichen Grundwassermessstelle Neufahrn beträgt 3,60 m, der höchste Grundwasserstand beträgt 1,60 m mit Fließrichtung SSW - NNE bis S - N. Dieser geringe Flurabstand zusammen mit der schwachen Filterwirkung der Böden führt zu einer hohen Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Die klimatische Bedeutung der Fläche ist als gering einzustufen, da sie von dichter städtischer Bebauung umgeben ist und Grünland von dieser Größenordnung nur in geringem Maße zu Kalt- und Frischluftbildung beiträgt. Grundsätzlich ist der Anteil an Grünflächen in der umliegenden Bebauung gering.

Auch für die Pflanzen- und Tierwelt besitzt die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung, der bebauten Umgebung und der wenigen Gehölze eine geringe Bedeutung. Die beiden Einzelbäume im Osten des Untersuchungsgebiets und ein schmaler Gebüschstreifen im Unterwuchs haben nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung, da ihre Vitalität beeinträchtigt ist und die Bäume Stammschäden aufweisen.

Die südlich außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende Baumhecke ist aufgrund ihrer Breite und Artenvielfalt als bedeutend für den Arten- und Biotopschutz einzustufen.

Für das Schutzgut Landschaftsbild hat das Bebauungsplangebiet nur eine geringe Bedeutung. Es liegt vollständig innerhalb bestehender Bebauung und fügt sich durch die ebene Topographie der Münchner Schotterebene ohne Erhebung in das Siedlungsgebiet ein. Im gesamten bebauten Umfeld besteht ein ausgesprochen geringer Durchgrünungsgrad. Durch die Überbauung dieser zentral gelegenen Freifläche wird der Grünflächenanteil weiter verringert.

### **Freizeit und Erholung**

Zur wohnungsnahen Erholung liegt in einer Entfernung von etwa 900 m nordöstlich des Baugebiets der ‚Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg‘ mit Grünflächen und Sportanlagen und das Erholungsgebiet Galgenbachweiher.

Auch ein öffentlicher Spielplatz ist in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Die nächsten Spielflächen sind ein Bolzplatz mit kleiner Spielfläche an der Von-Halt-Straße etwa 200 m Richtung Nordwesten und ein größerer Spielplatz am Lohweg über 600 m südlich des Plangebiets.

Als Naherholungsziele liegen die Isarauen im Osten und das Freizeitgelände ‚Neufahrner Mühlseen‘ nördlich der Autobahn in ortsnahe Entfernung. In den Isarauen besteht Anschluss an ein überregionales Fahrradwegenetz.

Ansonsten bietet die direkt umgebende freie Landschaft nur wenig Anreize für Spaziergänge oder Wanderungen, da kaum raumbildende Kleinstrukturen bestehen, ein zusammenhängendes Wegenetz fehlt und Autobahn, Gewerbegebiete und Start- und Landeverkehr des Flughafens die Aufenthaltsqualität im Freien beeinträchtigen.

Aufgrund der im Umfeld liegenden Schul- und Jugendeinrichtungen ist eine gute Erschließung mit Rad- und Fußwegen von hoher Bedeutung. Entlang des östlichen Fußweges weist der Flächennutzungsplan von Nord nach Süd eine Grünverbindung für Fußgänger aus.

## **8.2. Planungskonzept und Maßnahmen der Grünplanung**

### **Ziele**

Die Ziele der Grünordnung umfassen

- Einbindung des geplanten Wohngebiets in die umgebende Bebauung, insbesondere Gliederung der Straßenräume durch Bäume.
- Schaffung sicherer und attraktiver Fußwegeverbindungen zu Volksschule, Kindergarten und Jugendzentrum.
- Verbesserung des Freiraumangebots durch Schaffung eines Spielplatzes und einer öffentlichen Grünfläche.
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf ein unbedingt notwendiges Maß.
- Naturschutzfachlicher Ausgleich für die geplanten Eingriffe.
- Umsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünachse entlang des Fußweges im Osten.

### **Maßnahmen**

Die Grünordnung bestimmt die Verbesserung des Grünbestandes im Planungsgebiet. Folgende Maßnahmen vorgesehen:

Entlang des Jahnweges und des Samwegs ist zur Gliederung des Straßenraumes und zur Einbindung der Parkplätze eine Baumreihe aus Spitz-Ahorn geplant. Die neue Erschließungsstraße wird im Süden bzw. Osten von einer Baumreihe aus Hainbuche gesäumt. Der genaue Pflanzabstand hängt hierbei von der Lage der Grundstückszufahrten ab und darf 10 m nicht überschreiten.

Die öffentliche Grünfläche entlang des Fußwegs im Osten wird von einer Baumreihe aus Eschen begleitet und im nördlichen Spielflächenbereich mit einem Baumraster aus Baum-Hasel überstellt. Innerhalb der Baumreihe wird die nördliche der beiden bestehenden Eschen erhalten, damit entfällt eine Esche der geplanten Baumreihe. Die zweite Esche weiter südlich liegt im Bereich des zukünftigen Fußweges und ist damit zu entfernen.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern, werden die privaten Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) befestigt.

Die Begrünung geeigneter Fassaden wertet neben einem ästhetischen Beitrag das lokale Kleinklima auf, bietet Lebensraum für Kleinlebewesen und verringert den Oberflächenabfluss.

Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Hecke durch die Baumaßnahmen sind mittels entsprechender baulicher Schutzmaßnahmen (Bauzaun nach DIN 18920 bzw. RAS-LG4) zu verhindern.

Für jede Grundstücksparzelle im Plangebiet ist eine Versickerungsmulde erforderlich. Nach pauschaler Ermittlung ist in Abhängigkeit von der tatsächlich überbauten Fläche und deren Abflussbeiwert im WA 1 eine Größenordnung von ca. 27-33 m<sup>2</sup> (für die Gebäude entlang Jahnweg) bzw. 15-18 m<sup>2</sup> (für die Gebäude mit Zeltdächern) erforderlich. Die Flächen für die Versickerung sind zeichnerisch festgelegt. Im WA 2 ist eine Größe der Versickerungsmulden von ca. 9-16 m<sup>2</sup> pro Wohngebäude notwendig.

Die dezentralen Versickerungsmulden können beispielsweise als lineare Mulden mit einer Tiefe von 25 bis 30 cm an einem Grundstücksrand angelegt werden.

Die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ sind zu beachten.

Weitere Hinweise gibt der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft.

### **8.3. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Für die Bauleitplanung sieht §8a BNatSchG die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Entsprechend der „Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erstellt von der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003) sind für die geplante Bebauung Kompensationsmaßnahmen erforderlich

Eine detaillierte Darstellung der fachlichen Arbeitsschritte der Eingriffsermittlung ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

Die Ausgleichsermittlung ergab einen Kompensationsbedarf von 7000 m<sup>2</sup>. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde können davon 6390 m<sup>2</sup> auf einer vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Fläche (Flur-Nr. 1327, Gemarkung Giggenhausen) im nordöstlichen Gemeindegebiet durchgeführt werden.

Da diese Fläche nicht den gesamten Ausgleichsbedarf deckt, wird für den verbleibenden Anteil (610 m<sup>2</sup>) im Zuge des weiteren Verfahrens eine geeignete Fläche aus dem Flächenpool der Gemeinde Neufahrn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereitgestellt.

Die naturschutzrechtliche Sicherung wurde für beide Flächen über den städtebaulichen Vertrag vom 07.02./10.02.2005 geregelt.

### **8.4. Weitere Planung und Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die Konkretisierung der grünordnerischen Maßnahmen wird für das WA1 und die öffentlichen Flächen in der nachfolgenden Planungsebene vorgenommen, d.h. in Freiflächengestaltungsplänen bzw. für die Ausgleichsfläche in einem Entwicklungskonzept, das die fachgerechte Durchführung gewährleistet und damit die angestrebte ökologische Qualität der Kompensationsmaßnahmen sichert.

Eine möglichst zeitnahe Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen trägt zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen bei.

## 9. Immissionen

In der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München (Entwurf September 2001 – Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) liegt der gegenständliche Bereich außerhalb der Schutzzone C (es sind bis zu 58 dB(A) zu erwarten).

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können die Vorgaben der WHO herangezogen werden. Nach den Vorgaben der WHO sind für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt.

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Aufgrund der Verkehrslärmemissionen sind an den Wohngebäuden Schallschutzfenster der Klasse 2 – 4 erforderlich.

## 10. Flächenbilanz

Bestehende Erschließung (Jahnweg/Samweg)	ca.	3400	qm
Neue Erschließung	ca.	1900	qm
<hr/>			
Verkehrsflächen	ca.	5300	qm (ca. 24%)
Öffentliche Grünflächen	ca.	1000	qm (ca. 5%)
Bauflächen	ca.	15600	qm (ca. 71%)
<hr/>			
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca.	21900	qm

## 11. Archäologische Denkmalpflege

Im Bereich des Planungsumgriffs wurde ein Bodendenkmal unbekannter Zeitstellung nachgewiesen. Das Bodendenkmal ist in der Anlage des Erläuterungsberichtes zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan, genehmigt am 30.01.2003, aufgelistet und als Nr. 30 dokumentiert.

Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und

Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Sondierung und der Ausgrabung zu tragen. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## Anhang I zu Punkt 7.3 der Begründung

### Überschlägige Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs nach § 8a BNatSchG

entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003)

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

Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Arten und Lebensräume:  
Gesamte Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, 2 Einzelbäume (Eschen, ca. 15 Jahre alt) mit mittlerer ökologischer Bedeutung  
*geringe Wertigkeit*
- Boden  
Mittlerer Standortfaktoren, intensive Bewirtschaftung  
*geringe Wertigkeit*
- Wasser  
Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen; geringer Grundwasserflurabstand  
*mittlere Wertigkeit*
- Klima und Luft:  
Intensiv bewirtschaftete Freifläche in verdichtet bebautem Umfeld  
*geringe Wertigkeit*
- Landschaftsbild: innerhalb Siedlungsbereich, ebene Topografie  
*geringe Wertigkeit*

Schwerpunkt der Schutzgüter: *gering*

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

Aufgrund der GRZ wird das gesamte Baugebiet als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) eingestuft. Die Summe der privaten Bauflächen und Verkehrsflächen beträgt eine Fläche von 17.500 m<sup>2</sup>.

Aus der Einstufung der Nutzungsintensität (hier: Typ A) und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier: gering) 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.

### Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Für Flächen vom Typ A (vgl. Schritt 2) innerhalb eines Gebiets mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt (vgl. Schritt 1) liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Im Plangebiet sind zahlreiche Maßnahmen (siehe unten) vorgesehen, die zu einer Minimierung der



Eingriffsschwere beitragen und damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden. Allerdings sind durch die Errichtung der Tiefgarage umfangreichere Tiefbaumaßnahmen und Grundwasseranschnitte erforderlich. Somit wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

#### Geplante Vermeidungsmaßnahmen

- Keine tiergruppenschädlichen Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf den Grundstücken, z.B. über Versickerungsmulden.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen.
- Minimierung des Versiegelungsgrades.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise.
- Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen.
- Eingrünung der Wohnstraßen.
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen.

#### Schritt 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs / Flächenbilanz

	<b>Gesamt</b>
Anzahl private Grundstücke	14
Größe private Grundstücke	15.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.900 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>17.500 m<sup>2</sup></b>
Kompensationsfaktor	0,4
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>7.000 m<sup>2</sup></b>

#### Schritt 5: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und im direkten Umfeld bestehen keine für einen naturschutzfachlichen Ausgleich geeigneten Flächen. Aus diesem Grund stellt der Grundstückseigentümer eine Fläche im nördlichen Gemeindegebiet zur Verfügung (Flur Nr. 1327, Gemarkung Giggerhausen), die aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet werden kann. Diese wird derzeit als mehrschüriges Grünland bewirtschaftet und besitzt eine Größe von 6610 m<sup>2</sup>. Da von dieser Fläche 220 m<sup>2</sup> bereits eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen (als Biotop erfasster Gehölzbestand), werden die verbleibenden 6390 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche angerechnet.

Die noch fehlenden 610 m<sup>2</sup> werden aus dem Ökoflächenpool der Gemeinde Neufahrn zur Verfügung gestellt (Flurnummer 542 Gemarkung Neufahrn).

Die zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 1327, Gemarkung Giggerhausen, wird derzeit als Grünland bewirtschaftet. Einige Pflanzenarten wie Kohldistel, Schafgarbe und Brennnesseln deuten auf eine Ruderalisierung hin. Im östlichen Bereich hat sich ein Feuchtgehölz entwickelt, das zum uferbegleitenden Gehölzsaum entlang des Galgenbachs gehört.

Das südlich angrenzende Grünland liegt brach, die nördlich liegende Fläche wird als intensives Grünland bewirtschaftet. Die westliche Feldflur ist derzeit als Maisacker bewirtschaftet.

Standörtlich handelt es sich um Niedermoor mit geringem Grundwasserflurabstand, auf dem sich ein Kleinrelief aus Nord-Süd-verlaufenden Mulden entwickelt hat.

Das gesamte Umfeld gehört zum lokal bedeutsamen ABSP-Schwerpunktgebiet ‚Freisinger Moos mit Verbundkorridor zum Dachauer Moos‘.

Innerhalb dieses Bereichs befinden sich zahlreiche unter Schutz stehende Habitatstrukturen:

- Westlich grenzt der Galgenbach an das Grundstück, dessen Uferbegleitgehölze als Biotop Nr. 137 in der Biotopkartierung erfasst sind und zum ABSP-Lebensraum „Begradigte Bäche mit Ufergehölzen südlich der Mooswiesen (B137)“ gehören.
- Etwa 50 m bzw. 100 m nordwestlich liegen zwei in der Artenschutzkartierung erfasste Tümpel (Nr. 258 und 259) mit Vorkommen von Erdkröte und Grasfrosch.
- Der 400 m weiter nördlich liegende ‚Weiher an der Brunnenwiesen‘ stellt ein wertvolles Libellenhabitat dar.
- Weitere Libellenarten kommen im nordwestlich verlaufenden „Fischzuchtkanal“ vor.
- Etwa 400 m Richtung Norden und Osten beginnt das landesweit bedeutsame, über 1000 ha umfassende Wiesenbrütergebiet ‚Freisinger Moos‘ (SPA-Nachmeldung 7636/701)

Die Ausgleichsmaßnahme hat zum Ziel, für die im nordöstlich angrenzenden Wiesenbrütergebiet vorkommenden teils gefährdeten Vogelarten, insbesondere Großer Brachvogel, Braunkehlchen und Wachtelkönig, ein Nahrungshabitat mit Feuchtlebensräumen und Gehölzstrukturen bereitzustellen.

Hierzu ist die Schaffung von Kleingewässern und feuchten Senken erforderlich; die Nutzung ist schrittweise aufzugeben. Dadurch können sich auf der Fläche verschiedene Sukzessionsstadien entwickeln mit dem Ziel eines feuchtegeprägten Feldgehölzes.

Die konkrete Ausführungsplanung erfolgt in einem mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Maßnahmenkonzept.

Wünschenswert ist eine mittelfristige Hinzunahme der angrenzenden Flächen, eine größerflächige Nutzungsextensivierung und hierzu die Erstellung eines übergeordneten Entwicklungsplans.

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.

Für die Gemeinde Neufahrn, den 13.12.2005



1. Bürgermeister

.....  
Bauamt

.....  
Planfertiger

# Anlage zur Begründung: Lokalisierung der Ausgleichsfläche



Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet!  
Digitale Flurkarte; © LVG Bayern, Nr. 2957/09

Bebauungsplan Nr. 85  
"Wohnen am Jahnweg / Samweg"