

H: UMWELTBERICHT
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
NR. 97, „FACHMARKTZENTRUM LUDWIG-ERHARD-
STRASSE“

PLANUNG:

KRISTINA WANKNER
ARCHITEKTIN
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-21 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

WANKNER UND FISCHER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
ALTE ZIEGELEI 18
85386 ECHING - GÜNZENHAUSEN
TEL: 08133/91 85-0 FAX: 08133/91 85-19
EMAIL: WANKNER-UND-FISCHER@T-ONLINE.DE

DATUM:

27.07.2006

H: UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNG</u>	<u>3</u>
1.1	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	3
1.2	ANGEWANDTE UNTERSUCHUNGSMETHODEN	3
<u>2</u>	<u>BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN SCHUTZGÜTER)</u>	<u>3</u>
2.1	NATURHAUSHALT UND ÖKOLOGISCHE STANDORTVERHÄLTNISSE	3
2.1.1	LAGE IM NATURRAUM	3
2.1.2	GEOLOGIE UND BODEN	3
2.1.3	RELIEF UND GELÄNDEGESTALT	3
2.1.4	KLIMA UND LUFT	3
2.1.5	WASSERHAUSHALT	4
2.1.6	VEGETATIONSBESTAND UND REALNUTZUNG, FAUNA	4
2.1.7	POTENTIELL NATÜRLICHE VEGETATION	4
2.2	ORTSBILD	4
2.3	KULTUR- UND SACHGÜTER	4
2.4	SCHUTZGUT MENSCH UND DESSEN GESUNDHEIT	4
<u>3</u>	<u>BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>5</u>
3.1	AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN VORHABENS AUF NATURHAUSHALT UND ÖKOLOGISCHE STANDORTVERHÄLTNISSE	5
3.1.1	AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURRAUM	5
3.1.2	AUSWIRKUNGEN AUF GEOLOGIE UND BODEN	5
3.1.3	AUSWIRKUNGEN AUF RELIEF UND GELÄNDEGESTALT	5
3.1.4	AUSWIRKUNGEN AUF KLIMA UND LUFT	5
3.1.5	AUSWIRKUNGEN AUF DEN WASSERHAUSHALT	5
3.1.6	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VEGETATIONSBESTAND UND DIE FAUNA	5
3.2	AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN VORHABENS AUF DAS ORTSBILD	5
3.3	AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER	6
3.4	AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DAS SCHUTZGUT MENSCH	6
3.5	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG (NULLVARIANTE) DER PLANUNG	6
3.6	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES)	6
3.7	ALTERNATIVER STANDORT	6
3.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG	6
<u>4</u>	<u>GRÜNORDNERISCHES KONZEPT</u>	<u>7</u>

5	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSERMITTLUNG	7
---	---	---

6	ZUSAMMENFASSUNG	7
---	-----------------	---

1 VORBEMERKUNG

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Neufahrn beabsichtigt im bestehenden Gewerbegebiet am nordwestlichen Ortseingang ein Sondergebiet für die Nahversorgung seiner Bevölkerung möglich zu machen.

1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Ergebnisse dieses Umweltberichtes basieren auf einer ausführlichen naturräumlichen Bestandsaufnahme vor Ort (April und Juli 2006) samt Bewertung der einschlägigen Schutzgüter.

2 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

2.1 Naturhaushalt und ökologische Standortverhältnisse

2.1.1 Lage im Naturraum

Die von der Planung betroffene Fläche ist dem Naturraum der „Münchener Schotterebene“, genauer noch dessen naturräumlicher Untereinheit „Terrassen der Münchener Schotterebene“ zuzuordnen. Kennzeichnend für den vorwiegend ebenflächigen Naturraum sind die Niederterrassenschotter der würmeiszeitlichen Schmelzwasser.

2.1.2 Geologie und Boden

Als Bodenart steht Pararendzina aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergeldecke an.

2.1.3 Relief und Geländegestalt

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 462 m ü NN; es handelt sich um ein unbewegtes, ebenes Gelände.

2.1.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet hat aufgrund des bisher schon hohen Versiegelungsgrads keine positive Bedeutung für das Kleinklima in diesem Areal; gleiches gilt für die umliegenden versiegelten Flächen – sie alle tragen schon jetzt zur Aufheizung des Umfeldes bei. Der Wind kommt vorwiegend aus westlichen bis nordwestlichen Richtungen, wird allerdings durch die umliegenden Gewerbebauten abgeschwächt. Der Luftaustausch mit der freien Landschaft ist trotzdem noch einigermaßen gewährleistet, weil das Gebiet nahe am Ortsrand liegt.

2.1.5 Wasserhaushalt

Der Grundwasserspiegel liegt im Bereich der Planung bei ca. 2.00 – 3.00 m unter Geländeoberkante. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 750 – 800 mm pro Jahr. Das Niederschlagswasser wird gegenwärtig über Sickerschächte versickert.

2.1.6 Vegetationsbestand und Realnutzung, Fauna

Der Großteil der Fläche ist derzeit durch das bestehende Gebäude und Stellplätze versiegelt. Einzelne Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze sowie entlang der Straße sind mit verschiedensten Zier- und Wildsträuchern sowie Bäumen bepflanzt, die allerdings nur eine geringe bis mittlerer Bedeutung für den Naturraum und das Landschafts- und Ortsbild haben (siehe Plan „Bestand und Bewertung“). Arten wie Haussperling, Ringeltaube und Kohlmeise sind anzutreffen. Bedrohte Arten der Roten Liste Bayerns finden sich nicht.

2.1.7 Potentiell natürliche Vegetation

Im Geltungsbereich stellt der „Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald“ (Potentillo-Quercetum) die potentiell natürliche Vegetation dar. Er würde sich ohne Einfluss des Menschen auf die Landschaft sukzessive einstellen.

2.2 Ortsbild

Das Ortsbild um den Geltungsbereich herum ist von Gewerbehallen, Parkplätzen sowie den umliegenden Erschließungsstraßen geprägt. Das gesamte Areal hat den Charakter eines Gewerbegebietes, in das sich die geplanten Versorgungsmärkte gut eingliedern lassen.

2.3 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes werden archäologisch bedeutsame Kulturgüter vermutet, die jedoch schon beim Bau des bestehenden Gebäudes unberücksichtigt blieben. Tatsächlich wurden nur wenig weiter östlich (auf der FLNR. 922) und nordwestlich (auf der FLNR. 911/3) des Planungsgebiets Bodendenkmäler (Fundstellen-Nr. 7635/70.71) angetroffen. Bei den vermuteten Bodendenkmälern auf dem Flurstück Nr. 911 handelt es sich vermutlich um Kulturgut von hoher Bedeutung, das – so noch Reste anzutreffen sind - durch Grabungen mindestens zu sichten und dessen Fundgegenstände der weiteren Forschung zuzuführen sind.

2.4 Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes mit all den Begleiterscheinungen, die ein solches Gebiet legaler Weise mit sich bringt. Dem Menschen wird also einiges abverlangt in Bezug auf Lärmbelästigung, Abgase, Ortsbild, Kleinklima usw.. Betroffen sind hiervon die Menschen, die innerhalb des Gewerbegebiets tätig sind bzw. dort zu tun haben oder einkaufen. Bis hin zu den Wohngebieten im Osten gehen die Auswirkungen des Wirtschaftens nicht.

3 BESCHREIBUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Naturhaushalt und ökologische Standortverhältnisse

3.1.1 Auswirkungen auf den Naturraum

Auf den Naturraum im übergeordneten Sinne hat die Flächenumnutzung keinen Einfluss. Unberührte charakteristische Züge der „Terrassen der Münchner Schotterebene“ sind nicht betroffen.

3.1.2 Auswirkungen auf Geologie und Boden

Nach Abriss des bestehenden Gebäudes wird das Areal abermals durch die geplanten Versorgungseinrichtungen mit zugehörigen Stellplatzflächen sowie Zufahrten und Fahrgassen versiegelt, wobei die Haupteerschließung durch die umliegenden Straßen schon gegeben ist. Das Maß der Versiegelung ist in etwa vergleichbar mit dem jetzigen Bestand; der Anteil an belebtem Boden bleibt erhalten.

3.1.3 Auswirkungen auf Relief und Geländegestalt

Relief und Geländegestalt erfahren keine relevanten Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen.

3.1.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Mit dem Bau der Versorgungsmärkte kommt es gegenüber dem Ist-Zustand zu keiner nennenswerten Veränderung. Es ist demnach mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf Klima und Luft zu rechnen. Durch großzügige Baumpflanzungen und durch Dachbegrünung wird wohl sogar eine gewisse Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen sein.

3.1.5 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Auch wenn der Versiegelungsgrad nur geringfügig abnimmt, so wird es durch eine grundsätzliche Änderung der Versickerungsart zu einer nachhaltigen Verbesserung in diesem Bereich kommen. Niederschläge werden künftig zum großen Teil über belebtem Oberboden versickert, so dass die Niederschläge weitgehend gefiltert dem Grundwasser zugeführt werden.

3.1.6 Auswirkungen auf den Vegetationsbestand und die Fauna

Eine eingehende Bestandserhebung und Bewertung ergab, dass der betroffene Bestand nur von geringer bis mittlerer Wertigkeit für den Naturraum ist. Die Einzelheiten hierzu können einem entsprechenden Plan entnommen werden. Eine Umsetzung der vorliegenden Planung wird zwar dafür sorgen, daß der Bestand nahezu vollständig beseitigt wird; dies hat aber im Endeffekt nur geringe Auswirkungen auf die naturräumliche Situation, denn die neu vorgesehenen Vegetationsflächen mit Baumpflanzungen sind sicher mehr als gleichwertig.

3.2 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Ortsbild

Mit dem Bau der Versorgungsmärkte wird an den schon vorhandenen ‚gewerblichen‘ Charakter des Umfeldes angeknüpft – die Eigenart und das Maß der Nutzung ist diesem angepasst. Auch finden sich in näherer Umgebung bereits vergleichbare Standorte. Es wird also zu keinen grundlegenden Veränderungen kommen. Allenfalls die für Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels unverzichtbaren Werbeanlagen werden für eine veränderte Stimmung sorgen. Sie in dem Rahmen zu halten, den

Neufahrn auch sonst an solche Einrichtungen setzt, versucht der Bebauungsplan mit seiner entsprechenden Festsetzung.

3.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Mit der Bebauung des Areals wird ein Eingriff auf die hier vermuteten Bodendenkmäler verbunden sein, falls diese nicht schon beim Bau des jetzigen Müller Brot-Gebäudes zerstört wurden. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen sicher stellen, dass entsprechend vorsichtig und rücksichtsvoll verfahren wird.

3.4 Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch

Im Vergleich zum Ausgangszustand wird das Sondergebiet keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und dessen Gesundheit haben. Anwohner sind nicht betroffen, so dass man sogar auf Vorgaben hinsichtlich der Anlieferungszeiten – oft ist der Schutz von Nachtzeiten angezeigt - verzichten kann. Die im Umfeld und im künftigen Fachmarktzentrum arbeitenden Menschen werden die künftige Nutzung eher als Aufwertung erleben.

3.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Mit der geplanten Bebauung wird sich die Art der Nutzung - nicht aber deren Maß - ändern. Das bestehende Müller Brot-Gebäude inklusive der Zufahrten und Parkplätzen mit Pflanzflächen wird abgerissen und die bisherigen Büros ziehen in das weiter nördlich liegende Gebäude. Auf dem Gelände entsteht abermals, dem Gebietscharakter entsprechend, eine Bebauung mit zugehörigen Zufahrtsflächen, Stellplätzen und Pflanzflächen. Durch eine Änderung bei der Niederschlagsversickerung, die vorgesehene Dachbegrünung sowie die zahlreichen Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes und entlang der Ludwig-Erhard-Straße wird es insgesamt zu einer Verbesserung der Umweltsituation kommen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die derzeit vorhandenen Einrichtungen der Firma Müller Brot mit ihren Verkaufs-, Verwaltungs- und Lagerhallen noch einige Zeit bestehen. Man wäre aber sicher weiter bestrebt, eine Umnutzung in vergleichbarer Intensität herbei zu führen.

3.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (innerhalb des Geltungsbereiches)

Eine Ausweisung als Sondergebiet ist nicht zwingend. Es könnte auch die Ausweisung als Gewerbegebiet aufrecht erhalten bleiben. Hinsichtlich der Umweltbelange und der naturräumlichen Ausstattung bleibt dies jedoch ohne Bedeutung.

3.7 Alternativer Standort

Wie schon im Rahmen der 9. Flächennutzungsplanänderung erwähnt gibt es keinen innerörtlich gelegenen Alternativstandort für das, was hier angestrebt wird. Das zusätzlich untersuchte und für geeignet befundene Gebiet 'Am Galgenbachweg' ist nicht als Alternative, sondern als Ergänzung an anderer Stelle zu sehen. Damit bleibt der hier vorgeschlagene Standort ohne Alternative (siehe Einzelhandelsgutachten BBE).

3.8 Maßnahmen zur Überwachung

Der Bebauungsplan sieht in seiner Satzung vor, dass der Vorhabenträger (oder seine Rechtsnachfolger) regelmäßig über den Erfolg dessen zu berichten haben, was hier an umweltrelevanten Maßnahmen vorgesehen wurde. Schwerpunkt hierfür wird sein,

inwieweit die naturnahe Versickerung funktioniert, wie sich die Bäume unter den durch den Bebauungsplan sichergestellten guten Pflanzbedingungen (mindestens 10 m³ durchwurzelungsfähiger Standraum) entwickeln und ob die begrünten Dachflächen sich so entwickeln, dass sie ihrer Aufgabe als Klimafaktor gerecht werden.

4 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Als Hauptaufgabe der Grünordnung wird gesehen, die intensive und einem Gewerbestandort auch angemessene Nutzung so zu gestalten, dass sie für Mensch und Natur verträglich bleiben bzw. werden. Als weiterer Schwerpunkt wird die naturnahe Versickerung des Oberflächenwassers über belebtem Boden, eine ansprechende Begrünung des Gesamtgeländes und die Verbesserung der kleinklimatischen Situation durch die Begrünung von Teilen der Dächer sowie die Pflanzung schattenspendender Großbäume gesehen.

5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSERMITTLUNG

Das durch diese Planung ausgewiesene Sondergebiet war bisher als Gewerbefläche genutzt. Ein gründlicher Vergleich der Intensität der Versiegelung, der Qualität der Durchgrünung, des Baumbesatzes, der kleinklimatischen Situation usw. ergab keine durch die aktuelle Planung verursachten Veränderungen von Bedeutung. Die Planung ist deshalb als eingriffsneutral zu werten (Genaueres kann dem Bestands- und Bewertungsplan bzw. dem Bilanzplan entnommen werden, die den Unterlagen für die einschlägigen TöB's beigelegt sind). Dies gilt auch für den Bereich des Baumschutzes. Hier werden zwar einige Bäume fallen müssen, die in ihrer Entwicklung schon eine gewisse Bedeutung für das naturräumliche Umfeld haben; durch die festgesetzten Neupflanzungen, deren gesundes Wachstum durch die Sicherstellung entsprechender Standortbedingungen gefördert wird, ist der Verlust mehr als ausgeglichen. Es werden deshalb weder Ausgleichsflächen noch Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

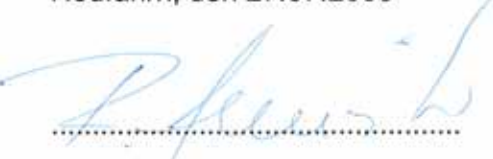
Unabhängig davon gilt in der Bauleitplanung das Gebot der Eingriffsminimierung. Dieses wurde in dieser Planung so ausgelegt, daß die Umweltqualität bzw. die Qualität des Naturraums nicht nur sich nicht verschlechtern soll, sondern daß auch die Gelegenheit nach Verbesserung ergriffen werden kann. So stellt die Planung sicher, daß die kleinklimatische Situation verbessert wird (Dachbegrünung, Verdichtung der Baumüberstellung) und die Grundwasserneubildung in ihrer Qualität verbessert wird, indem die Versickerung zu mind. 80 % über lebendigen Oberboden erfolgen muß. Durch die Schaffung eines mit guter Breite ausgestatteten Gehwegs, der als Einstieg für einen sicheren Fußweg Richtung Westen zu sehen ist, erfährt auch das Schutzgut Mensch eine Verbesserung.

6 ZUSAMMENFASSUNG

In der hier vorgelegten Planung geht es in der Hauptsache darum, einen bereits intensiv genutzten Gewerbestandort auf verträgliche und vernünftige Weise einer weiteren Nutzung zuzuführen. Dies sollte mit der vorliegenden Planung gelingen. Die Ludwig-Erhard-Straße bekommt einen Fuß- und Radweg, die Niederschlagswasserversickerung wird auf naturnahe Methoden umgestellt, ein Großteil der Flächen wird mit Großbäumen überstellt, denen gute Wuchsbedingungen verschafft werden und es werden grüne Dächer gebaut, die zusammen mit den neuen Bäumen zur Klimaverbesserung das ihre tun werden. Betrachtet man das weitere Umfeld, so wird sich das hier vorbereitete Baurecht insgesamt positiv auswirken.

Gemeinde Neufahrn:

Neufahrn, den 27.07.2006


.....

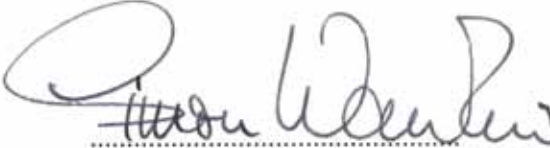
Rainer Schneider
Erster Bürgermeister

Planung:

Eching, den 27.07.2006


.....

Kristina Wankner
Architektin


.....

Simon Wankner
Landschaftsarchitekt BDLA