

Anlage Umweltbericht

zum
Bebauungsplan Nr. 99
"Südlich der Ganghoferstraße"
Gemeinde Neufahrn

Stand: 05.09.2007

Im Auftrag
der Gemeinde Neufahrn

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 99 in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

Am südlichen Ortsrand von Neufahrn soll das bestehende Siedlungsgebiet Richtung Südwesten erweitert und abgerundet werden, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnflächen zu decken. Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, lediglich im östlichen Randbereich besteht ein schmaler Wiesenstreifen mit wenigen kleineren Gehölzen.

Auch nach Einführung des §13a BauGB vom 01.01.2007 ist aufgrund der Ortsrandlage eine Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Diese ermittelt die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und beschreibt sie in einem Umweltbericht.

Das Planungsvorhaben erforderte eine Änderung des Flächennutzungsplanes (10. Änderung) in einer Teilfläche des Geltungsbereiches des BBP. Hierfür ist das Genehmigungsverfahren bereits abgeschlossen.

Der vorliegende Umweltbericht hat wesentliche Bestandteile des Umweltberichts zum FNP übernommen, insbesondere hinsichtlich der Bestandsaufnahme und -bewertung, und diese für den Bebauungsplanumgriff ergänzt und konkretisiert.

2 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 als entsprechende landesbezogene Rechtsgrundlage 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) herangezogen.

Des Weiteren wurden die Aussagen des Landschaftsplans in der Fassung vom Februar 2006 in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Laut Regionalplan München gehört das Planungsgebiet aufgrund seiner Lage im Umlandbereich des Verdichtungsraumes München zu den Bereichen, die für Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Für den Umlandbereich ist die Gestaltung und Erhaltung von attraktiven Wohnumfeldbereichen, Naherholungsbereichen, aber auch von naturnahen Freiflächen für die stadtnahe Erholung von großer Bedeutung. Ziel ist der Erhalt und Aufbau eines zusammenhängenden Netzes von Grünzügen und Freiflächen zur Sicherung der Umwelt- und Lebensqualität in der gesamten Region. Die südlich angrenzende freie Landschaft gehört zum Regionalen Grünzug 'Grüngürtel München-Nord / Heideflächen und Trockenwälder München Nord'.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzzone C der im Regionalplan dargestellten Lärmschutzbereiche des Verkehrsflughafens München.

Der Landschaftsplan der Gemeinde definiert für den Neufahrner Süden das Ziel der Sicherung bzw. Verbesserung öffentlich nutzbarer Grünflächen, die durch ein möglichst verkehrssicheres und begrüntes Wegenetzwerk verknüpft werden sollen. Gleichzeitig ist der Bereich des Planungsgebiets als 'Abwägungsbereich für eine langfristige Siedlungsentwicklung' vorgesehen. Entlang der südlichen Gebietsgrenze sieht der Landschaftsplan eine Baumreihe vor und eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft Richtung Westen.

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

3 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.

3.1 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.

Innerhalb des Bebauungsplans ist eine große öffentliche Grün- und Spielfläche vorgesehen, die als wohnungsnaher, gut erreichbarer Freiraum eine wichtige Erholungsfunktion für das neu entstehende Wohnquartier übernehmen kann und den Bedarf an allgemein nutzbaren Freiräumen in Wohnnähe deckt. Ein entsprechender Nachweis entsprechend Bayerischer Bauordnung bzw. DIN 18 034 ist der Begründung des Bebauungsplans unter Punkt 8 zu entnehmen.

Ein gut erreichbarer Bolzplatz besteht 400 m westlich am Lohweg. Für Spaziergänge in Wohnnähe bietet sich die direkt südlich des Siedlungsgebiet angrenzende Landschaft Richtung Wasserwerk an. Dort schaffen die seit einigen Jahren entlang der Feldwege angelegten Wiesenrandstreifen und Baumpflanzungen eine landschaftliche Gliederung.

Weitere Ziele für die Halbtages- und Naherholung sind die naturnahen Flächen der Garchinger Heide und die Waldflächen der Echinger Lohe in einer Entfernung von etwas über einem Kilometer sowie die Isarauen im Osten des Gemeindegebiets. Für zweckgebundene Erholungsnutzung stehen die Tennisflächen am Auweg sowie in weiterer Entfernung der Sport- und Freizeitpark am Galgenbachweg zur Verfügung.

Eine attraktive, fußläufige und durchgehende Wegeverbindung in das Ortszentrum ist derzeit nicht vorhanden, auch eine Radwegführung abseits stark befahrener Straßen besteht nur abschnittsweise. Eine Grundschule liegt in günstiger Lage direkt nördlich des Plangebiets, sonstige häufig aufgesuchte Ziele wie weiterführende Schulen und Einkaufsmöglichkeiten liegen überwiegend im etwa einen Kilometer entfernten Ortszentrum und im Nordwesten des Gemeindegebiets. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Flurstück nördlich der Ganghoferstraße bietet die Möglichkeit, auf einer randlichen Teilfläche eine gehölbegleitete Fußwegeanbindung Richtung Ortszentrum herzustellen.

Quer durch das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan die Richtfunktrasse P 2310 aus. Richtfunkstrecken erzeugen hochfrequente magnetische Felder, die eine gesundheitliche Belastung, insbesondere für elektrosensible Menschen darstellen können. Konkrete gesundheitliche Risiken sind wissenschaftlich nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet und im Umfeld sind keine sonstigen nennenswerten Lärm- oder sonstigen Schadstoffquellen vorhanden. Die Durchführung der Planung trägt ebenfalls zu keiner erheblichen Lärm- und Schadstoffbelastung bei.

Zusammenfassend hat die geplante Wohnbebauung für das Schutzgut Mensch eine geringe Erheblichkeit, da durch die Planung eine attraktive Grünfläche geschaffen wird, im Umfeld weitere geeignete Spiel- und Erholungseinrichtungen zur Verfügung stehen und durch die Überbauung keine bedeutsamen Flächen verloren gehen.

Somit würde auch eine Unterlassung der Bebauung und Fortführung der derzeitigen Ackernutzung keine positive Wirkung für das Schutzgut Mensch bedeuten.

3.2 Arten und Lebensräume

Das Gebiet ist nahezu vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Lediglich entlang des bisherigen Siedlungsrandes besteht ein etwa 1-2 m breiter Wiesenstreifen mit wenigen Gartengehölzen (Zierkirsche, Flieder) und je einer kleineren Esche und Birke. Im Nordosten am östlichen Rand des Flurstücks 1077/24 ist dieser Wiesenstreifen erweitert zu einer etwa 500 m² große Altgrasfläche. Auf der Fläche steht eine ca. 8-jährigen Kastanie und randlich einige Gartengehölze wie Essigbäume oder Schneebeere. Es ist anzustreben, die Kastanie im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans an einen geeigneten Standort zu verpflanzen, zum Beispiel auf die öffentliche Spielplatzfläche.

Aufgrund der überwiegend intensiven Bewirtschaftung, der Lage am Siedlungsrand und der mittleren Standortbedingungen (d.h. weder bezüglich Bodenfeuchte noch Nährstoffgehalt extreme Verhältnisse) bestehen im Plangebiet keine schützenswerten Biotopstrukturen oder Bereiche, die seltenen und gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten oder Artengemeinschaften Lebensraum bieten könnten. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine erwähnenswerten naturnäheren oder geschützten Flächen oder Strukturen vorhanden.

Eine Auswertung der vorhandenen Fachplanungen und Bestandserfassungen (Landschaftsplan, Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm) ergab für das Plangebiet und seine Umgebung ebenfalls keine Fundpunkte gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. In einer Entfernung von etwa 1,3 km liegen die Naturschutzgebiete Echinger Lohe und Garching Heide. Die weiter südwestlich liegende Landschaft gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“.

Die Errichtung der Wohnbebauung führt zwar vorübergehend zu einer großflächigen Entfernung des Oberbodens und zur dauerhaften Befestigung und Versiegelung von Flächen und damit zum Verlust von Lebensräumen, aber auch zur Anlage einer größeren Grünfläche und der umfangreichen Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung des Gebiets für den Schutz von Pflanzen- und Tierarten entstehen durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen für den Arten- und Biotopschutz.

Eine Unterlassung der Planung und eine Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung würde keine Aufwertung der Biotopsituation für Pflanzen- und Tierarten bringen. Die vorgesehenen Baumpflanzungen, die Grünfläche und die Ortsrandeingrünung verbessern das Angebot an Lebensräumen für Pflanzen und Tiere gegenüber dem Ist-Zustand.

3.3 Boden und Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich, der zum Naturraum der Münchner Schotterebene gehört, stehen quartäre Kiese an. Die vorkommende Bodenart ist kiesiger, sandig-schluffiger Lehm. Die darauf entstandenen Böden sind Pararendzinen und bei geringerem Grundwasserflurabstand Anmoorgleye oder Gleye. Aufgrund des hohen Anteils an grobkörnigem Substrat besitzen solche Böden eine geringe Filterwirkung, Stoffeinträge im Schotterkörper versickern rasch und können ins Grundwasser gelangen. Der mittlere Grundwasserflurabstand an der amtlichen Grundwassermessstelle Neufahrn beträgt 3,60 m, der geringste liegt bei 1,60 m unter GOK mit Fließrichtung SSW – NNO bis S – N. Insgesamt führt der eher geringe Flurabstand zusammen mit der schwachen Filterleistung der Böden zu einer hohen Empfindlichkeit des Standortes gegenüber Nähr- und Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Den die Deckschicht bildenden Böden kommt somit eine maßgebliche Schutzfunktion zu. Eine Vorbelastung durch Altlasten oder Altablagerungen im Untersuchungsgebiet ist nicht bekannt. Die überplanten Flurnummern sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising nicht eingetragen.

Die Realisierung des Planung führt zu einer dauerhaften Überbauung eines größeren Flächenanteils bisher unbebauter Fläche. In diesen Bereichen gehen sämtliche Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsfunktion verloren. Andererseits verbessern die geplanten Grünflächen und Außenanlagen aufgrund der dauerhaften Begrünung und großteils extensiven Pflege die Lebensraumfunktion der Böden, ermöglichen eine natürliche, über längere Phasen ungestörte Bodenentwicklung, verbessern die Filterfunktion und reduzieren die Eintragsgefahr von Schadstoffen.

Insgesamt entsteht für die Schutzgüter Boden und Wasser eine Beeinträchtigung mittlerer Erheblichkeit.

Ein Unterbleiben der Planung und eine Fortführung der derzeitigen Landbewirtschaftung würde wie oben dargestellt zahlreiche Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsfunktion erhalten. Allerdings ist die Eintragsgefahr von Schadstoffen durch die landwirtschaftliche Nutzung erhöht. Insgesamt würde die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung eine leichte Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser bedeuten.

3.4 Klima

Großklimatisch ist das Planungsgebiet deutlich kontinental geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,7 Grad bei einer durchschnittlichen Jahresniederschlagsmenge von 750-800 mm. Die lokalklimatische Bedeutung des Plangebiets ist als gering einzustufen, da es aufgrund der topographischen Ausgangsbedingungen in der reliefarmen Schotterebene keine wichtige Klimafunktion besitzt (z.B. Belüftungsbahn oder Frischluftschneise), und Ackerflächen nicht in nennenswertem Maße zur Kalt- oder Frischluftbildung beitragen.

Die Durchführung der Planung führt zwar zu einer teilweisen Überbauung der Fläche, jedoch auch zu einer wesentlichen Erhöhung des Gehölzanteils, der klimatisch ausgleichend wirken kann. Insgesamt hat die vorgesehene Bebauung angesichts der Umgebung und der Ausgangsbedingungen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima.

Ein Unterbleiben der Planung würde keine Verbesserung für das Schutzgut Klima darstellen.

3.5 Landschafts- und Ortsbild

Das Erscheinungsbild des Planungsraumes ist bestimmt von der Relief- und Strukturarmut der Münchner Schotterebene und damit der weiträumigen Wahrnehmbarkeit der Siedlungsstrukturen und der freien Landschaft.

Insbesondere Richtung Süden und Westen ist die landwirtschaftliche Flur eher ausgeräumt und besitzt wenige naturnahe Grünstrukturen. Im Süden Richtung Wasserwerk wurden vor einigen Jahren entlang einiger Erschließungswege breitere Wiesenrandstreifen und Gehölzpflanzungen angelegt, die mit zunehmendem Alter den Landschaftsraum gliedern und damit erholungsattraktiver machen werden.

In weiterer Entfernung stellen die Waldfläche der Echinger Lohe und die Gehölzeingrünung des Wasserwerkes eine landschaftliche Horizontbegrenzung dar und mindern gleichzeitig die Wahrnehmbarkeit der Freileitungen.

Der Ortsrand von Neufahrn Richtung Westen ist weitgehend landschaftlich eingebunden, insbesondere durch Gehölzpflanzungen südlich des Lohwegs. Ihre räumliche Wirkung ist aufgrund ihres Alters allerdings ebenfalls noch gering.

Die Durchführung der Maßnahme stellt keine Beeinträchtigung für das landschaftliche Erscheinungsbild dar. Die geplante Grünfläche und umfangreiche Gehölzpflanzung werden das optische Erscheinungsbild des Ortsrandes mittelfristig auf.

Eine Unterlassung der Planung und eine Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung würde keine Aufwertung für das Landschafts- und Ortsbild darstellen im Vergleich zur Durchführung der Planung.

3.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, grenzt unmittelbar südlich ein archäologisches Bodendenkmal an. Nach Angaben des FNP handelt es sich um eine Siedlung unbekannter Zeitstellung (G 31 – Fundstelle Nr. 7635/00). Sollten während der Bauphase archäologische Funde zu Tage treten, wird auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Denkmalschutzbehörde verwiesen. Gleichzeitig steht die vorgesehene Bebauung unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und erfordert eine vorherige fachkundige Grabung.

Davon abgesehen bestehen im Bereich des Planungsgebiets und im Umfeld keine weiteren schützenswerten Bau- oder Kulturdenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz oder sonstige kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsbereiche.

3.7 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.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden im Bebauungsplan planlich oder textlich festgesetzten oder beschriebenen Maßnahmen stellen eine Vermeidung oder Minimierung der durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen dar:

- Bereitstellung von geeigneten Fläche für eine oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers (Muldenversickerung).
- Gliederung des Straßenraums durch straßenbegleitende Baumreihen
- Baumüberstellung und Eingrünung der offenen Stellplätzen
- Naturnahe, extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen
- Begrünung geeigneter Fassadenbereiche.
- Verzicht auf tiergruppenschädliche Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen.
- Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung der befestigten Flächen auf ein unbedingt erforderliches Maß und durch Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

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:

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

Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Arten und Lebensräume: Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, bis auf schmalen Wiesenrandstreifen und wenige, kleinere Gartengehölze keine naturnahe Strukturen;
geringe Wertigkeit
- Boden: Mittlere Standortfaktoren, intensive Bewirtschaftung;
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: Ortsrandlage, Ackerfläche ohne klimatische Sonderfunktion
geringe Wertigkeit
- Landschaftsbild: Weithin wahrnehmbarer Siedlungsrand ohne markante Eigenart; voraussichtlich kein dauerhafter Siedlungsabschluss
geringe Wertigkeit

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

4.2.2 Schritt 2: Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der geplanten Anordnung und Dichte der geplanten Bebauung wird das Gebiet in zwei Bereiche unterschiedlicher Eingriffsschwere unterteilt:

Planungsabschnitt WA 1: GRZ 0,40, daher Fläche mit hohem Nutzungsgrad (Typ A)
Planungsabschnitte WA 2, 3 und 4: GRZ [0,35, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Nutzungsgrad (TYP B)

Aus der Einstufung der Nutzungsintensität (Typ A bzw. Typ B) und der Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild (gering) wird eine Spanne des erforderlichen Kompensationsbedarfs abgeleitet.

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

4.2.3 Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Der Kompensationsfaktor für Flächen des Typs A auf Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt in einer Spanne zwischen 0,3 und 0,6, für Flächen des Typs B bei 0,2 bis 0,5.

Da bei der geplanten Bebauung von einem durchschnittlichen Maß an Vermeidungsmaßnahmen auszugehen ist (vgl. 4.1), wird jeweils der Mitte der angegebenen Spanne gewählt. Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

		Flächen- größe	Spanne	Faktor	Ausgleichsfläche
WA 1	GRZ > 0,35	3.765 m ²	0,3 – 0,6	0,45	1.694 m ²
WA 2	GRZ [0,35	8.250 m ²	0,2 – 0,5	0,35	2.887 m ²
Summe					ca. 4.600 m²

4.2.4 Schritt 4: Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Da innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umfeld des Plangebiets keine für einen naturschutzfachlichen Ausgleich verfügbaren Flächen vorhanden sind, kann die Gemeinde Neufahrn aus ihrem Flächenpool zwei Flächen zur Verfügung stellen:

Teilfläche 1 in einer Größe von 2.826 m² liegt auf Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen. Bei der Fläche handelt es sich um ein derzeit ein- bis zweischüriges Grünland im Niedermoorbereich des Landschaftsschutzgebiets "Freisinger Moos und Echinger Gfild" (die sogenannten Pfannenwiesen) mit Feuchte- und Nährstoffzeigern wie Kohldistel, Sumpf-Segge oder Beinwell. Für das genannte Flurstück besteht keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamts Freising.

Entwicklungsziel ist eine dem Niedermoorstandort entsprechende, seggen- und binsenreiche 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. Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umfassen Entbuschung und abschnittsweise Mahd (zum Entzug von Nährstoffen und zur Vermeidung von Verschilfung) alle zwei bis drei Jahre mit Entfernung des Schnittguts.

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

Teilfläche 2 umfasst 1.774 m² der Flur-Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen. Sie liegt im Haxthäuser Moos und ist ebenfalls eine Grünlandfläche im oben genannten Landschaftsschutzgebiet. Des weiteren ist sie Bestandteil der Gebietskulisse des Leader+ Projektes "Freisinger Moos". Sie dient insbesondere im Frühjahr als Nahrungs- und Rastbiotop für viele Wiesenbrüterarten. Auf einem Teilbereich der Fläche wurde in den Jahren 2005 – 2007 eine dreijährige Versuchsreihe durch einen örtlichen Saatgutvermehrungsbetrieb durchgeführt, die sich mit den Aussaaterfolgen autochthon vermehrter Zielarten in Grünlandbeständen als Maßnahme der Biotopaufwertung beschäftigte. Diese soll nun in Abstimmung mit dem Landratsamt Freising auf der gesamten Fläche fortgeführt werden. Durch die Aussaat gebietsheimischer Niedermoorarten in der kommenden Vegetationsperiode soll eine Renaturierung der Fläche als Feuchtwiese durchgeführt werden.

Beide Flächen sind im Eigentum der Gemeinde Neufahrn. Lagepläne der Flächen sind diesem Umweltbericht als Anlage 1 und 2 angehängt. Für beide Flurstücke besteht keine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamts Freising. Die Flächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans erscheinen keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) im Hinblick auf die Umweltwirkungen sinnvoll. Das Plangebiet stellt eine Abrundung und standörtlich sinnvolle Fortführung eines für weitere Siedlungsentwicklung geeigneten Bereichs dar.

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

6 Ergänzungen

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

6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

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

Im vorliegenden Fall sind keine erheblichen und mit einer Prognoseunsicherheit behafteten Umweltauswirkungen erkennbar. Bei den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen handelt es sich um eine Änderung der Bewirtschaftungsart und -intensität mit vorhersehbarer Entwicklung. Ein gesondertes Monitoring ist nicht erforderlich.

7 Zusammenfassung

Am südlichen Ortsrand von Neufahrn soll das bestehende Siedlungsgebiet auf einer bisherigen Ackerfläche Richtung Südwesten erweitert und abgerundet werden, um die vorhandene Nachfrage nach Wohnflächen zu decken.

Der vorliegende Umweltbericht wird als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 99 in das Genehmigungsverfahren eingebracht.

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Umwelt:

Für das Schutzgut Mensch hat die geplante Wohnbebauung eine geringe Erheblichkeit, da durch die Planung eine attraktive Grünfläche geschaffen wird und im Umfeld weitere geeignete Erholungsziele zur Verfügung stehen. Es bestehen keine nennenswerten Vorbelastungen durch Lärm oder Schadstoffe.

Für Tiere und Pflanzen führt die Realisierung der Planung zu einer Überbauung von Ackerfläche und damit zum Verlust von relativ geringwertigen Lebensräumen, aber gleichzeitig zur Anlage dauerhaft begrünter, teils extensiv bewirtschafteter Flächen und zur Pflanzung zahlreicher Gehölze. Dadurch entstehen insgesamt keine nachteiligen Wirkungen für Arten und Lebensräume.

Hinsichtlich des Schutzes von Boden und Wasserhaushalt gehen im Bereich der Gebäude und Verkehrswege sämtliche Bodenfunktionen verloren und die Grundwasserneubildung wird Maße beeinträchtigt, gleichzeitig wird jedoch die Gefahr von Schadstoffeinträgen aus der Landwirtschaft in das Grundwasser reduziert, und die dauerhafte Begrünung einen Großteils der Flächen ermöglicht eine über längere Phasen ungestörte Bodenentwicklung. Somit gehen vom geplanten Vorhaben nachteilige Wirkungen auf Boden und Grundwasser in mittlerer Intensität aus.

Für die klimatischen Bedingungen sind die Auswirkungen der Planung aufgrund der standörtlichen Ausgangsbedingungen ebenfalls nicht erheblich.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Allerdings grenzt unmittelbar südlich ein archäologisches Bodendenkmal an, entsprechende Vorsichtsmaßnahmen sind in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde zu treffen.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch das Vorhaben ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs anhand des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BAYSTMLU 2003) ergab einen Flächenbedarf von 4.600 m².

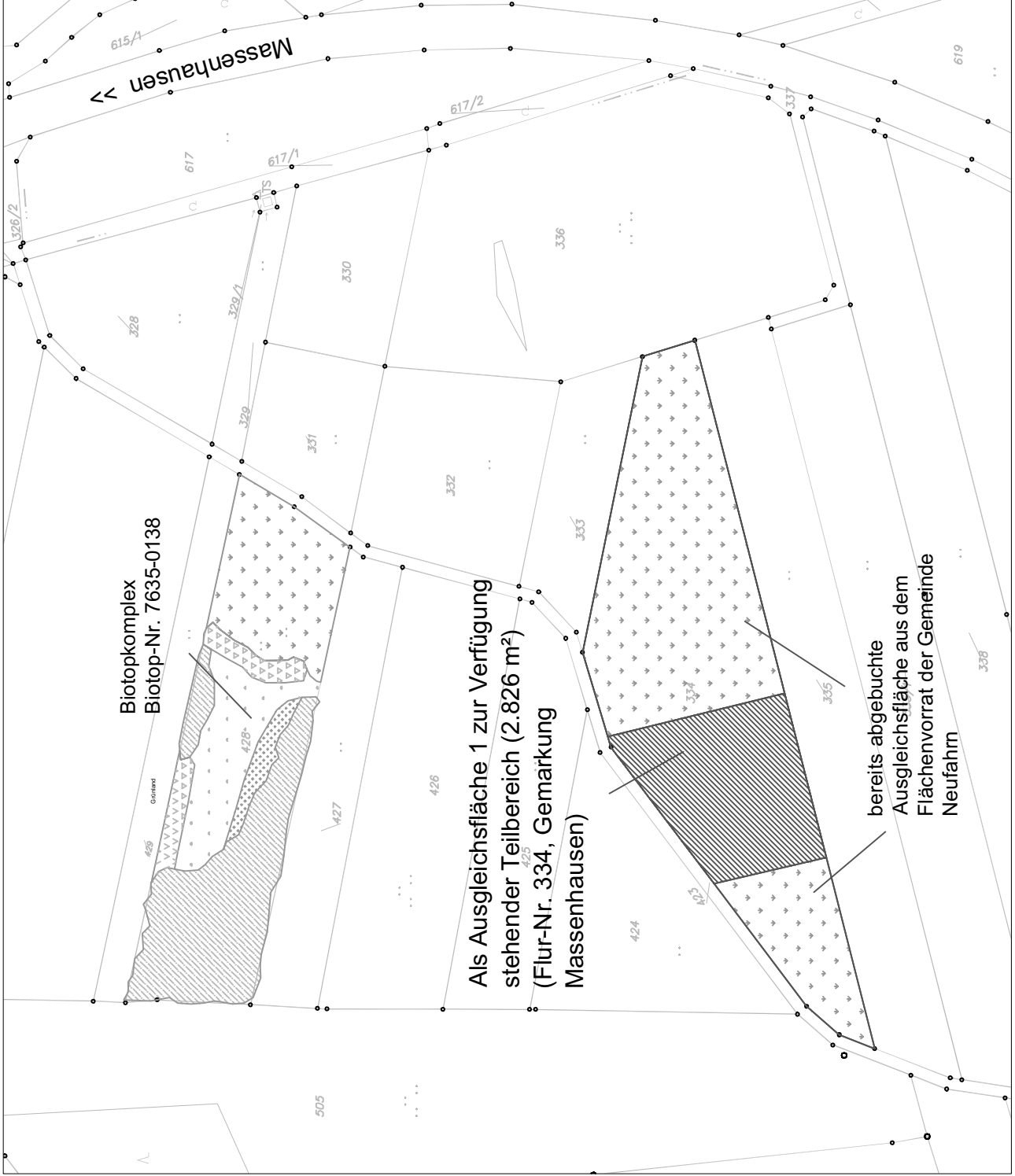
Hierfür kann die Gemeinde Neufahrn zwei Flächen zu Verfügung stellen: Teilfläche 1 in einer Größe von 2.826 m² liegt auf der Flur-Nr. 334, Gemarkung Massenhausen. Hier wird eine Grünlandfläche durch Nutzungsaufgabe und Pflegemaßnahmen extensiviert mit dem Entwicklungsziel einer dem Niedermoorstandort entsprechenden Pfeifengraswiese.

Für die verbleibenden 1.774 m² wird auf Teilfläche 2 (Flur Nr. 1198, Gemarkung Sünzhausen) eine bereits dreijährige Versuchsreihe zur Aussaat von gebietsheimischen Niedermoorarten in den vorhandenen Grünlandbestand weitergeführt und ausgeweitet. Ziel ist die Entwicklung einer den Standortbedingungen entsprechenden Feuchtwiesenvegetation.

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

8 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.
- GEMEINDE NEUFAHRN (2006): Landschaftsplan, Fachplan. Fassung Februar 2006.
- 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



Biotopkomplex
Biotop-Nr. 7635-0138

Als Ausgleichsfläche 1 zur Verfügung
stehender Teilbereich (2.826 m²)
(Flur-Nr. 334, Gemarkung
Massenhausen)

bereits abgebuichte
Ausgleichsfläche aus dem
Flächenvorrat der Gemeinde
Neufahrn

Anlage 1
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99
"Südliche Ganghoferstraße 1"
Bestandsplan Ausgleichsfläche 1

M 1 : 2000
anita fischer
elisabeth fisel
Stand: 05.09.07
landschaftsarchitektin
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitektur



Anlage 2
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99
"Südliche Ganghoferstraße 1"
Bestandsplan Ausgleichsfläche 2

M 1 : 5.000
anita fischer
elisabeth fisel

Stand: 05.09.07
landschaftsarchitektin
dipl.Ling. (fh) landschaftsarchitektur