Gemeinde	Neuching Lkr. Erding
Bebauungsplan	Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos
Grünordnung und Umweltbericht	Max Bauer Landschaftsarchitekt Pfarrer-Ostermayr-Straße 3 85457 Wörth
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstr. 60, 80335 München Az.: 610-41/2-33 Bearb.: Angerer
Plandatum	23.04.2013 10.09.2013

Begründung

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Gemeinderat von Neuching hat beschlossen für das Gebiet am nördwestlichen Ortsrand von Neuching, Ortsteil Wolfsleben, südlich des bestehenden Gewerbegebiets Tratmoos für die Erweiterung des Gewerbegebiets um ca. 1,46 ha einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Umgriff beinhaltet den bereits genehmigten Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos, der bereits eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets um 0,96 ha beinhaltete. Da sich zwischenzeitlich jedoch die Bauwünsche im Umgriff des bereits genehmigten Bebauungsplans geändert haben und zusätzlich noch eine Erweiterung um 0,5 ha geplant ist, wird der rechtswirksame Bebauungsplan durch diese erste Änderung ersetzt.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt, mit Umweltbericht und Grünordnung wurde das Büro Landschaftsarchitekt Max Bauer, beauftragt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 06.02.2002 der Gemeinde Neuching ist die zu überplanende Fläche entlang der Birkenstraße in einer Tiefe von ca. 50 m schon als Gewerbegebiet dargestellt. Der Umgriff des Bebauungsplans beinhaltete eine zusätzlich Erweiterung der bisherigen Ausweisung um ca. 65 m nach Süden. Der Flächennutzungsplan wird der Planung angepasst.

3 Inhalt des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet wird, wie auch schon der rechtswirksame Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Innerhalb der Baugrenzen kann je Grundstück jeweils eine Wohnung für Betriebsleiter, Aufsichtspersonal oder für den Betriebsinhaber errichtet werden. Diese muss jedoch eindeutig dem Betrieb zugeordnet und ihm bezüglich der Grundfläche untergeordnet sein.

Für die einzelnen großzügigen Bauräume wird jeweils die Grundfläche festgesetzt, die einer GRZ von ca. 0,60 entspricht. Diese festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO, also durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,80 überschritten werden. Diese Überschreitung wird durch den Betriebsablauf der Firmen notwendig.

Für die eingeschossigen Gebäude wird aufgrund der ausgeübten Nutzung eine Wandhöhe von maximal 8,50 m benötigt.

Als Dachform werden, wie auch schon im nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Tratmoos, Sattel-, Shed-, Pult- und Flachdächer für zulässig erklärt. Um die Firsthöhe bei diesen großen Spannweiten gering zu halten wird eine Dachneigung von max. 15° für Satteldächer und 7° für Pultdächer festgesetzt. Die Hauptfirstrichtung muss entlang der längeren Gebäudeseiten verlaufen.

Auf zusätzliche gestalterische Festsetzungen wurde verzichtet um den Bauwerber, nicht zu sehr einzuschränken.

Erschlossen wird das Gewerbegebiet von der Birkenstraße aus. Die Zufahrt für die beiden neu geplanten Grundstücke erfolgt von der Birkenstraße. Das Baugebiet ist mittels eines 2,5 m breiten Grünstreifens mit Baumpflanzungen von der Fahrbahn abgetrennt.

Schon für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos“ wurde 2008 ein schalltechnisches Gutachten durch das Ing. Büro C.Hentschel Consult erarbeitet, das damals schon feststellte, dass auch bei einer Verfünffachung des damals untersuchten Bereichs mit keiner Überschreitung der Immissionswerte zu rechnen ist wenn die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten werden.

Um die Beeinträchtigungen in der Landschaft zu reduzieren, wurde im Westen ein Abrücken der neu geplanten Fahrbahn vom bestehenden Graben mit Begleitgehölz eingeplant, wurden die Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Geländes als unzulässig festgesetzt und es wurde eine private Grünfläche mit 6 m Breite im Süden und 5 m Breite im Osten als Ortsrandeingrünung festgesetzt, die mit Gehölzgruppen heimischer Arten zu bepflanzen ist. Zudem wurde die wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplätze zur Minimierung des Versiegelungsgrades festgelegt. Die sockellose Einfriedung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m sollen eine Durchlässigkeit für die Flora und Fauna sicherstellen. Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung mindestens 1 Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Anderweitig bereits festgesetzte Bäume können angerechnet werden.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine 840 qm umfassende Teilfläche von Fl.Nr. 428 Gmkg. Niederneuching als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt:
1. eine 1.405 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 2882/1, Gmkg. Finsing
2. eine 1.265 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 986, Gmkg. Oberneuching
Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Um die Fernwirkung zu vermeiden werden Webeanlagen die die Dachtraufe überragen sowie Webeanlagen in laufender Schrift, sich bewegende Lichtreklame oder Scheinwerfer ausgeschlossen. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen.

4 Berücksichtigung von Klimaanpassung und Klimaschutz

Mit der öffentlichen Diskussion des Klimawandels hat eine umfassende Gesetzgebungstätigkeit im Energiefachrecht eingesetzt. Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sog. Klimaschutzklausel verankert.[1]
Im Rahmen der sog. Klimaschutzklausel wurde der Umweltbericht im Bauleitplan an die Bedürfnisse der Anpassung an den Klimawandel und den Klimaschutz ergänzt.
§1(5) BauGB: „(...) Bauleitpläne sollen (...) dazu beitragen, (...) den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern (...)“.
Gem. § 1a(5) BauGB soll ...“den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO2- Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

- Maßnahmen zur Klimaanpassung bedeutet: Anpassung an die Folgen des Klimawandels (vgl. auch § 1 a Abs. 5 BauGB).

1

- Mit Maßnahmen zum Klimaschutz soll versucht werden, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

	Berücksichtigung im Plangebiet
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Lage am Ortsrand Ortsrandeingrünung mögliche Nutzung von Dachflächen-PV-Anlage mit extremer Hitzebeständigkeit im Material bodennaher Luftabfluss weiterhin gewährleistet
Trockenheit (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation, Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden)	Minimierung durch wasserdurchlässige Beläge
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retensionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz,)	Ebene Lage in der Schotterebene Keine Erosionsgefährdung Anpassung baulicher Anlagen an die ebene Topografie
Starkwindböen und Stürme (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	Kompakte Baukörper, Höhe baulicher Anlagen <10m, eine Windexposition baulicher Anlagen
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Nutzung erneuerbarer Energien
Vermeidung von CO2 Emissionen durch MIV und Förderung der CO2 Bindung (z.B. Treibhausgase, Industrie, Verkehr, CO2 neutrale Materialien)	Messebau, Arbeiten in Hallen

Neuching, den,.....

.....
(Hans Peis, Erster Bürgermeister)

GEMEINDE NEUCHING
LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET TRATMOOS

UMWELTBERICHT

ZUR PLANFASSUNG VOM 10.09.2013

Neuching, den .....

.....
(1. Bürgermeister)

MAX BAUER Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941
E-Mail: info@labauer.de

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Es ist geplant, den Geltungsbereich des am 14.08.2008 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos“ nach Süden um ca. 0,53 ha auf insgesamt ca. 1,46 ha zu vergrößern. Grund dafür ist, dass die beiden bereits ansässigen Betriebe dringend Erweiterungs- bzw. Lagerflächen benötigen, um ihren Betriebsablauf gewährleisten zu können.
Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines Umgriffes den derzeit rechtskräftigen Stand.

Für private Grünflächen sind als Randeingrünung ca. 2.300 qm vorgesehen. Zudem wird westlich an das Gewerbegebiet eine interne Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 840 qm zur Verfügung gestellt. Die Erschließung erfolgt direkt von der nördlich angrenzenden Verbindungsstraße zwischen Wolfsleben und Eicherloh. Zusätzlich ist eine 6 m breite Zufahrt zu den südlich angrenzenden Landwirtschaftsflächen geplant.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen und die städtebauliche Ordnung für den Geltungsbereich gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung” (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Gemäß Regionalplan befindet sich Neuching innerhalb des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes. Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzareal. Nördlich angrenzend sind Kiesabbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Areal größtenteils bereits als Gewerbegebiet dargestellt, d.h. der Bebauungsplan wird grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Ausweisung jedoch über die Darstellung des FNP hinausgeht, ist hier eine Anpassung (6. Änderung) erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Die vorliegende Umweltprüfung gilt für beide Planungen gleichermaßen.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Verbindungsstraße zwischen Wolfsleben und Eicherloh. Im Westen schließt ein Graben mit Uferbegleitvegetation an den Geltungsbereich an. Im Süden und Osten erfolgt mit Acker- und Grünlandflächen der Übergang in die freie Landschaft. Die Fläche selbst ist zu ca. 2/3 bereits bebaut und wird als Gewerbegebiet genutzt, ca. 1/3 unterliegt noch landwirtschaftlicher Nutzung.

3.2 Naturraum, Relief und Boden

Naturräumlich liegt das Areal im „Erdinger Moos“ in der Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“. Das Gelände ist sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung fast eben und liegt auf etwa 480 m ü. NN. Der Boden ist anmoorig bzw. von angeschwemmten Lehmböden überlagert. Aufgrund der Bewirtschaftung besteht eine anthropogene Überprägung. Im bereits bebauten Bereich ist ein Großteil der Fläche versiegelt.

3.3 Klima/Luft

Das Klima ist als landkreis- und naturraumtypisch zu bezeichnen, weist jedoch aufgrund der Lage im Erdinger Moos deutlich mehr Nebeltage als im Durchschnitt auf. Der Standort liegt relativ frei und damit wetterexponiert. Die noch unbebaute Fläche trägt zur Kaltluftentstehung bei, auch wenn dies aufgrund der eher dünn besiedelten Umgebung von untergeordneter Bedeutung ist.

3.4 Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich jedoch der unter der Nr. 7736B33.2 als lokal bedeutsam kartierte Graben westlich Wolfsleben (mit Begleitvegetation). Teilbereiche sind hier nach Art. 13d BayNatSchG geschützt. Etwa 270 m südöstlich des Planungsareals verläuft der unter der Nr. 7737B1.1 als lokal bis regional bedeutsam biotopkartierte „stark begradigte Dorfenlauf mit Viertelbach bis Moosinning“. Teilbestände sind hier ebenfalls nach Art. 23 BayNatSchG geschützt. Das Grundwasser steht etwa 1 m unter der Geländeoberkante an.

3.5 Naturhaushalt

Innerhalb des Umgriffes befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbewuchs bzw. bereits bebaute oder als Lagerplatz genutzte Bereiche, d.h. es erfolgt eine Einordnung in Kategorie I der Matrix „Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt“. Zu beachten ist jedoch das im nordwestlichen Teil direkte Angrenzen des Grabens mit eingewachsenem Gehölzbestand. Es werden aber keine höherwertigen Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen in den Geltungsbereich einbezogen.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Landschaftsbild ist in Richtung Norden durch gewerbliche Ansiedlungen bzw. Kiesabbauflächen geprägt, während sich in südliche Richtung eine relativ homogene Agrarlandschaft erstreckt. Als herausragende, visuell wirksame Grünstrukturen sind die linearen Gehölzbestände am Graben bzw. entlang der Dorfen zu bezeichnen. Insgesamt weist das Gebiet ein gewisses Erholungspotential auf, hat aber keine besondere Bedeutung in dieser Hinsicht.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen im Gebiet bestehen v.a. durch die bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen im Norden, die doch recht gut frequentierte Gemeindeverbindungsstraße sowie durch die üblichen Belastungen (Gerüche und Lärmentwicklung) aus der Landwirtschaft. Bedeutende Sach- oder Kulturgüter bzw. Blickbeziehungen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

Da für die 1. Änderung des Bebauungsplans der derzeit rechtskräftige Stand aufgehoben wird, erfolgt die Bewertung der Vorhabenauswirkungen gemäß dem Ursprungszustand der Fläche, d.h. als der gesamte Umgriff unbebaut und Landwirtschaftsfläche war.

Mit der Realisierung der Planung sind nur leichte Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie großflächige Versiegelung mit sich. Das Schutzgut Klima/Luft wird kaum beeinträchtigt, da eine Verkleinerung der Kaltluftentstehungsfläche in dem eher dünn besiedelten Gebiet kaum ins Gewicht fällt. Eingriffe in das Grundwasser sind je nach Art der Bebauung aufgrund des hohen Grundwasserstandes möglich, d.h. hier sind geeignete Maßnahmen sowohl zum Schutz der Gebäude als auch des Grundwassers einzuplanen. Für den benachbarten biotopkartierten Graben sind keine Auswirkungen zu erwarten. Eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes erfolgt v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit der Versiegelung. Das Begleitgehölz des Grabens befindet sich auf einem angrenzenden Grundstück, d.h. es unterliegt keiner Bestandsänderung. Das Landschaftsbild wird mit mittlerer Intensität (besonders in südliche und östliche Richtung) beeinträchtigt, da hier der Übergang in die freie, relativ ebene und damit weit einsehbare Landschaft erfolgt. Das durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen wird sich in einem Rahmen bewegen, der für das Umfeld keine maßgeblichen negativen Auswirkungen nach sich zieht.

Lärm

Von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde bereits für den ursprünglichen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (23.07.2008), um Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festschreiben zu können, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Umgebung des Geltungsbereiches sicherstellen. In dieser Untersuchung wurde u.a. auch eine Erweiterungsfläche in Richtung Süden aufgenommen, die den Geltungsbereich der 1. Änderung voll aufnimmt und sogar noch darüber hinausgeht.
Die sich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergebenden Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gewerbebetriebe müssen im Rahmen der Genehmigung den Nachweis über die Einhaltung der Kontingente erbringen. In der Planung ist auf eine Emissionen abschirmende Gebäudestellung zu achten – das Gebäude im östlichen Teil wurde deshalb um 180° gedreht, so dass die geräuschintensiven Gebäudeöffnungen jetzt zur nicht schutzbedürftigen Westseite zeigen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
   (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Nach Check der entsprechenden Artenlisten kann für den Eingriff auf der betroffenen Fläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden mit dem Eingriff bzw. als dessen Folge auch keine Biotope zerstört, in denen wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten betroffen sind. Eine vertiefte SAP wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ausweisung erfolgt anschließend an ein bestehendes Gewerbegebiet
- im südlichen Teil Abrücken der Fahrt vom Graben mit Begleitgehölz
- Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Geländes werden als unzulässig festgesetzt
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit 6 m Breite im Süden und 5 m Breite im Osten, die mit Gehölzgruppen heimischer Arten zu bepflanzen ist und so zur Schaffung von Lebensraum beiträgt sowie den neuen Ortsrand bildet
- Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Birkenstraße sowie innerhalb der Baugrundstücke
- wasserdurchlässige Gestaltung der Pkw-Stellplätze zur Minimierung des Versiegelungsgrades
- sockellose Einfriedung zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Gebäudestellung so, dass Emissionen aus den Betrieben abgeschirmt werden.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden. Aufgrund der Art der Ausweisung (Gewerbegebiet) und deren Lage (Ortsrand) ist die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise nicht möglich.

Die GRZ kann mit Stellplätzen und Nebenanlagen bis 0,8 betragen, d.h. das Areal ist gemäß der Matrix Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Hinsichtlich des Naturhaushaltes erfolgt aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung eine Einordnung in Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung“. Damit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der wenig sensiblen Lage in Verbindung mit den Minderungsmaßnahmen, insbesondere der Ortsrandeingrünung, erscheint ein Faktor von 0,3 angemessen. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die zur freien Landschaft überleitenden Grünflächen im Süden und Osten sowie der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich im Westen vom Gesamtumgriff in Abzug zu bringen. Sie beträgt demzufolge ca. 12.500 qm. Multipliziert mit dem Faktor 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 3.750 qm.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzten Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von 2.420 qm sollen beibehalten werden. Hier wurde die rechnerische ermittelte Ausgleichsfläche prozentual gemäß ihrem Anteil an Gewerbefläche auf die beiden Betriebe verteilt.

Demzufolge wurde auf Fa. Seitz (Westteil) ein Anteil von etwa 58 % umgelegt, d.h. 1.405 qm Ausgleichsfläche. Diese wird auf der südlichen Teilfläche von Fl.Nr. 2882/1 Gmkg. Finsing erbracht. Das Grundstück befindet sich etwa 1 km südlich Eicherloh. Es wird im Norden vom Gewässerlauf der Dorfen begrenzt, im Westen und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich eine Gehölzfläche. Auf dem Grundstück selbst verläuft auf der Nordseite ein unbefestigter Feldweg. Daran anschließend befindet sich eine mit einzelnen Birken und Pappeln bestandene Brachfläche. Etwa 2/3 des Grundstücks sind mit Fichten verschiedenen Alters bewachsen; dazwischen befinden sich einzelne Birken. Die Fläche ist aufgrund der Lage im Finsingermoos relativ eben.
Die ökologische Aufwertung erfolgt zunächst durch das Entfernen der standortfremden Fichten. Stattdessen wird ein flächiges Gehölz aus Sträuchern und Heistern angepflanzt – Ziel ist die Entwicklung eines standorttypischen Weiden-Faulbaum-Gebüsches mit einzelnen Moor-Birken. Die Ränder werden zum Schutz der Nachbarflächen als Grünland angesät. Sie sind extensiv zu pflegen, d.h. es erfolgt einmal jährlich im Herbst eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Auf Fa. Heuwieser (Ostteil) wurde ein Anteil von ca. 42 % umgelegt, d.h. sie musste ursprünglich 1.015 qm Ausgleichsfläche erbringen. Die Fläche wurde unter Berücksichtigung der Verzinsung (4 Jahre x 3% = 122 qm Abzug, d.h. Ausgleich 893 qm) dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 986 Gmkg. Oberneuching entnommen. Das etwa 1,6 km westlich von Oberneuching liegende Grundstück wurde bereits im Jahr 2003 durch die Anlage eines Stillgewässers sowie durch flächige, standorttypische Bepflanzung ökologisch aufgewertet.

Mit der aktuellen 1. Änderung werden weitere 1.330 qm Ausgleichsfläche erforderlich.
Davon werden 840 qm innerhalb des Bebauungsplans auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 428 Gmkg. Niederneuching als Ausgleichsfläche festgesetzt. Es handelt sich hier um eine brach liegende Fläche mit Brombeeraufwuchs und beginnender Weidenbestockung zwischen dem Gewerbegebiet und dem biotopkartierten Graben.
Die ökologische Aufwertung erfolgt durch Pflanzung eines Feldgehölzes aus Weiden, Faulbaum und Moor-Birken. An den Grundstücksgrenzen wird ein Krautsaum entwickelt, der 1x jährlich im Herbst zu mähen ist.

Die verbleibenden 490 qm werden unter Berücksichtigung der Verzinsung ebenfalls dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 986 Gmkg. Oberneuching entnommen. (8 Jahre x 3% = 118 qm Abzug, d.h. Ausgleich 372 qm).

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es durch die Bebauung zu Eingriffen in den Boden und möglicherweise in das Grundwasser, zu Flächenverbrauch und Versiegelung sowie zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zur Minderung werden verschiedene Maßnahmen geplant, hervorzuheben ist hier v.a. die Eingrünung an der Süd- und

Ostseite, die sowohl Habitatfunktion aufweist als auch die visuellen Beeinträchtigungen verringert. Zudem werden angemessene Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens kommt es zwar nicht zu vorgenannten Eingriffen, jedoch ist die wirtschaftliche Konkurrenzfähigkeit der beiden Firmen gefährdet bzw. kann es zu ihrer Abwanderung aus dem Gemeindegebiet kommen. Möglicherweise müsste der Bedarf an neuen Betriebsflächen dann an anderer, wesentlich ungeeigneterer Stelle gedeckt werden.

Der Standort ist für eine gewerbliche Ausweisung als geeignet anzusehen, da er an bereits bestehende Gewerbeflächen angrenzt und unmittelbar nur Flächen geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einbezogen werden. Zudem ist er bereits im FNP genehmigt worden. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen schlüssig, Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen. Zu begrüßen ist, dass im Zuge des Planungsprozesses die Fahrt an der Westseite etwas in Richtung Osten, also weg vom Graben mit Gehölzbestand, verlagert wurde.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Von der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising wurde eine Schalltechnische Untersuchung zur Festlegung geeigneter Emissionskontingente durchgeführt (Bericht vom 23.07.2008). Weitere fachspezifische Gutachten werden nicht für erforderlich gehalten.

Da mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, für die ein Monitoring sinnvoll ist, kann darauf verzichtet werden. Die Gemeinde wird jedoch zu gegebener Zeit prüfen, ob die Eingrünungsmaßnahmen durchgeführt und die Ausgleichsflächen entsprechend hergestellt werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll der Geltungsbereich des am 14.08.2008 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Tratmoos“ nach Süden um ca. 0,53 ha auf insgesamt ca. 1,46 ha zu vergrößert werden, um den beiden ortsansässige Firmen dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan wird durch die 1. Änderung vollständig ersetzt.
Für private Grünflächen sind ca. 2.300 qm vorgesehen. Zudem wird eine interne Ausgleichsfläche in einem Umfang von 840 qm festgesetzt. Da im Flächennutzungsplan ein Teil des Areals noch nicht als Gewerbegebiet dargestellt ist, erfolgt hierzu die 6. Änderung im Parallelverfahren.
Da für die 1. Änderung des Bebauungsplans der derzeit rechtskräftige Stand aufgehoben wird, erfolgt die Bewertung der Vorhabenauswirkungen gemäß dem Ursprungszustand der Fläche, d.h. als der gesamte Umgriff unbebaut und Landwirtschaftsfläche war. Somit werden ausschließlich Bereiche geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einbezogen, auch wenn im Westen ein teilweise biotopkartierter Graben mit Ufergehölz angrenzt. Zur Eingriffsminimierung wird eine neue Ortsrandeingrünung im Süden und Osten vorgesehen. Trotz der Minimierungsmaßnahmen handelt es sich aufgrund großflächiger Versiegelung bei dem Vorhaben um einen ausgleichspflichtigen Eingriff. Die Ausgleichsflächen in

einem erforderlichen Gesamtumfang von 3.750 qm werden sowohl innerhalb als auch auf zwei Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht. Sie entsprechen in ihrer Größenordnung dem ermittelten Kompensationsbedarf und stellen aufgrund der geplanten Maßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar. Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.