GEMEINDE NEUCHING
LANDKREIS ERDING

BEBAUUNGSSPLAN
„Gewerbegebiet Lüßwiesen“

UMWELTBERICHT

ZUR PLANFASSUNG VOM
26.04.2016

Neuching, ….....

.....
(1. Bürgermeister Hans Peis)

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

Inhaltsverzeichnis

1 Inhalt und Ziele der Planung 3

2 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz 3

3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 4

3.1 Räumliche Einordnung 4
3.2 Naturraum / Relief / Boden 4
3.3 Klima / Luft 4
3.4 Wasser 4
3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume 5
3.6 Landschaftsbild / Erholung 5
3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter 5

4 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt 6

4.1 Relief / Boden 6
4.2 Klima / Luft 6
4.3 Wasser 6
4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume 7
4.5 Landschaftsbild / Erholung 9
4.6 Mensch / Kultur und Sachgüter 9

5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen 10

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen) 10

7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten 11

8 Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring) 11

9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB 12

1. Inhalt und Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Neuching die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO. Der Geltungsbereich der Ausweisung liegt ca. 2,5 km südwestlich von Neuching, angrenzend an das Gewerbegebiet „Lüßwiesen“, Gemeinde Finsing. Die Fläche umfasst ca. 3,6 ha. Für öffentliche (Straßenbegleitgrün) und private Grünflächen (Randeingrünung) sind ca. 3.000 qm und für neue Verkehrsflächen ca. 4.800 qm vorgesehen. Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt von der im Westen angrenzenden Münchener Straße St 2082.

Grund der Planung ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde. Anfragen für Gewerbeflächen in Neuching sind aufgrund der guten Anbindung und der Nähe zum Ballungsraum München sehr groß. Im Gewerbegebiet Tratmoos (Niederneuching) sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden. Der auszuweisende Standort, angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet „Lüßwiesen“ der Gemeinde Finsing, verstärkt zudem die interkommunale Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Neuching und Finsing. Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die geplante städtebauliche Entwicklung geschaffen und die gestalterische 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 Bebauungsplan 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.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung etc.), des BLFD-Bayern sowie des BIS-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im März 2015 durch das Landschaftsarchitekturbüro Bauer eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die Gemeinde Neuching verfügt über einen in der Fassung vom 16.04.2002 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP). Die Änderungsfläche ist im FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Laut Regionalplan München liegt die Gemeinde Neuching als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum, östlich einer überregionalen Entwicklungsachse (München-Markt Schwaben-Erding-Freising). Es wird bei der Fläche kein FFH-, Wasserschutz- oder Landschaftsschutzgebiet einbezogen. Das Planungsareal befindet sich zwischen den Landschaftsräumen Nr. 10 „Erdinger Moos und Viehlaßmoos“ und Nr. 11 „Täler im Erdinger Raum“. Westlich des Änderungsareals (ca. 4 km) verläuft der Regionale Grünzug „Grüngürtel Flughafen München / Erdinger Moos / Aschheimer Speichersee / Grüngürtel München-Nordost“.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 2,5 km südwestlich von Neuching im Anschluss an den vorhandenen Gewerbepark „Lüßwiesen“, Gemeinde Finsing. Die westliche Grenze bildet die Münchener Straße St 2082. Im Norden schließen Landwirtschaftsflächen an (Fl.Nr. 1145 und 1148), gefolgt von einem privaten, umzäunten Hausgrundstück. Nach Nordosten und Osten erfolgt mit Ackerflächen der Übergang in die freie Landschaft. Das Planungsareal selbst wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Naturraum / Relief / Boden

Naturräumlich gehört die überplante Fläche zur Haupteinheit D 65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ der naturräumlichen Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“. Das Gelände ist relativ eben und liegt bei ca. 488,75 m ü.NN.

Gemäß BIS Bayern steht im westlichen Bereich Ackerpararendzina aus carbonatreichem Schotter an, ein humusreicher Boden im Übergangsbereich zu grundwasserbeeinflussten Böden, der eine hohe Wasserdurchlässigkeitsstufe (5-6) aufweist, jedoch ein geringes Filtervermögen besitzt. Im östlichen Bereich des Planungsareals befindet sich Parabraunerde. Dieser flach- bis mittelgründiger Schotterverwitterungsboden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeitsstufe (4) und ein geringes Filtervermögen auf. Beide Böden sind gut für eine Acker- und Grünlandnutzung geeignet. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im überplanten Areal ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Eine besondere klimatische Bedeutung, z.B. als Frischluftschneise, besteht nicht, jedoch liegt der Standort aufgrund seiner freien Lage relativ windexponiert. Die Fläche hat eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, allerdings aufgrund der eher geringen Besiedlungsdichte im Umfeld nicht großräumig.

Emissionen entstehen aktuell durch das im Süden angrenzende Gewerbegebiet Lüßwiesen (Finsing), den Kfz-Verkehr der stark befahrenen St 2082 im Westen sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung.

3.4 Wasser

Laut Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München steht das Grundwasser im Änderungsgebiet (486,00 m ü. N.N.) ca. 2-3 m unter Geländeoberkante an. Innerhalb der Änderungsfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 200 m südlich verläuft der Mittlere-Isar-Kanal, dieser wird jedoch nicht von der Planung einbezogen. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden ebenfalls nicht einbezogen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Umgriffes ausschließlich Bereiche mit geringer Bedeutung (Landwirtschaftsflächen). Etwa 100 m nördlich des Ausweisungsgebietes befindet sich ein großes, umzäuntes Hausgrundstück, mit dichtem, markantem Baumbestand, u.a. aus Birken, Weiden und Fichten. Im Nordosten ist eine große Hofstelle vorzufinden, die ebenfalls einen alten, mächtigen Baumbestand aufweist. Das im Süden angrenzende Gewerbegebiet weist in nördliche Richtung z.T. offene Grundstücke auf, die größtenteils mit Bäumen oder Sträuchern begrünt sind. Die uferbegleitende Vegetation des südlich verlaufenden Mittleren-Isar-Kanals ist als Biotop Nr. 7736-0036-001 „Dammböschungen des Mittleren Isar-Kanals“ kartiert. Im Nordwesten, etwa 400 m vom Areal entfernt, befindet sich der biotopkartierte (Nr. 7736-0034-001) „stark begradigte Dorfenlauf und Viertelbach bis EW Neufinsing“. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG 00053.01 [ED 03]) „Schutz von Eicherloh und Umgebung“ befindet sich ca. 2,5 km nordwestlich des Planungsareals. In südwestliche Richtung, ca. 2,0 km entfernt ist das SPA-Gebiet (7736-471) „Ismaninger Speichersee und Fischteiche“ vorzufinden. Schutzgebiete sind nicht betroffen. Es werden auch keine weiteren Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen einbezogen. Potentielle natürliche Vegetation im Areal ist der (Flattergras)-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Großräumig landschaftsbildprägend sind die nach Norden, Nordosten und Nordwesten hin weit einsehbaren Agrarflächen mit einzelnen großen und gut eingegrünten Hofstellen sowie die uferbegleitende Vegetation des Mittleren-Isar-Kanals. In Richtung Süden ist die Umgebung durch den Gewerbepark Lüßwiesen der Gemeinde Finsing und das ca. 900 m weiter südlich befindliche Umspannwerk eher gewerblich geprägt. Im Norden/Nordosten tangiert eine Starkstromleitung das Ausweisungsgebiet, dessen Strommasten sehr massiv und markant wirken. Großräumig sind nach Osten hin viele Starkstromleitungen und Masten sichtbar. Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden können, sind nicht vorhanden. Das Areal hat kein besonderes Erholungspotential.

3.7 Mensch / Kultur- und Sachgüter

Durch das bestehende Gewerbegebiet im Süden und den Kfz-Verkehr der Münchener Straße im Westen entstehen Schallemissionen. Durch die angrenzenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es im Areal zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen. In der näheren Umgebung des Bebauungsplanareals sind einige Wohngebäude vorhanden.
Bau- und Bodendenkmäler sind im Ausweisungsumgriff nicht kartiert. Es ist jedoch grundsätzlich mit Funden zu rechnen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung der Gewerbegebietsausweisung sind zwar nur mäßige Eingriffe in das Relief erforderlich, jedoch bringt die künftige bauliche Nutzung der Fläche zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt sowie hohe Neuversiegelung von bisher offenen, bewachsenen Flächen mit sich. Dies kann wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima sind nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten, da zwar die Fläche zur Kaltluftentstehung verkleinert wird jedoch in der Umgebung keine Verdichtungsräume oder sensible Bereiche vorhanden sind.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne 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 zur Minderung der Erderwärmung.

Auf kommunaler Ebene sind von der Gemeinde Neuching bisher noch keine diesbezüglichen Maßnahmen durchgeführt worden. Bezogen auf das Bebauungsplangebiet wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt:

- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO2
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt.
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Flachdächern → Bindung von CO2
- Festsetzung von Fassadenbegrünung an langen fensterlosen Fassaden→ Bindung von CO2

4.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Eingriffs- und Wirkungsbereich nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Es besteht die Möglichkeit, dass in das Grundwasser eingegriffen wird, da dieses ca. 2-3 m unter der Geländeoberkante ansteht. Es müssen gegebenenfalls entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Baukörper getroffen werden.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben.

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).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet (LSG 00053.01 [ED 03]) „Schutz von Eicherloh und Umgebung“ und dem SPA-Gebiet (7736-471) „Ismaninger Speichersee und Fischteiche“ sowie zu den Biotopen Nr. 7736-0036-001 „Dammböschungen des Mittleren Isar-Kanals“ biotopkartierte und Nr. 7736-0034-001 „stark begradigte Dorfenlauf und Viertelbach bis EW Neufinsing“ besteht die Möglichkeit des Vorkommens von geschützten Arten. Da sich die Bebauungsplanfläche zudem als Bruthabitat für Bodenbrüter eignet, wurde die Durchführung einer vertieften saP von der Gemeinde für erforderlich gehalten.

Das Büro für Umweltbildung und –management Rüegg (Schalldorf) wurde mit der Erstellung dieses Gutachtens für die Artengruppe Vögel beauftragt. Der entsprechende Bericht dazu (August 2015) liegt dem Umweltbericht als Anhang bei.

Es sollte geprüft werden, ob durch das Vorhaben, insbesondere für Boden- und Wiesenbrüter Verbotsbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden und gegebenenfalls Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ergeben sich Beeinträchtigungen für Bodenbrüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie negative Auswirkungen auf die Eignung der angrenzenden Flächen als Bruthabitat. Die Beeinträchtigungsfläche für bodenbrütende Vogelarten umfasst insgesamt etwa 5 ha.
- Als anlagebedingte Wirkfaktoren kommt es im Zuge der Bebauung zum Verlust von Acker- und Wiesenflächen, d.h. hier gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungsflächen unmittelbar und dauerhaft verloren.
- Als baubedingte Wirkfaktoren sind der temporäre Entzug bzw. die Veränderung von Habitaten innerhalb der Störzone zu nennen, v.a. durch Lärm, Erschütterungen und Aufenthalt von Personen und Maschinen.
- Betriebsbedingte Wirkfaktoren entstehen im Änderungsbereich hauptsächlich durch Verkehrslärm und den Aufenthalt von Personen bzw. Kraftfahrzeugen im Bereich der Erschließungsstraßen.
- Relevante Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-RL sowie geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sind im Areal nicht nachgewiesen.
- Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL sind in der Bebauungsplanfläche nicht vorhanden.

- Nach Abschichtung des Habitatpotentials kann eine Betroffenheit von Tierarten nach Anhang IV der FFH-RL, vor allem für die Gruppe der Fledermäuse sowie von streng geschützten Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Zudem konnten die besonders geschützten Tierarten Pechlibelle, Schornsteinfeger und Weinbergschnecke nachgewiesen werden.

Bezüglich der Europäischen Vogelarten, die nach der Vogelschutzrichtlinie zu berücksichtigen sind, konnten im Areal folgende Arten durch Sicht- und Rufnachweis (nicht zwingend als Brutvögel) nachgewiesen werden: Amsel, Bachstelze, Buchfink, Feldlerche, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Grünfink, Hausrotschwanz, Jagdfasan, Mehlsschwalbe, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Star, Straßentaube, Wacholderdrossel.
Von diesen festgestellten Vogelarten werden durch die geplante Bebauung aber lediglich für folgende Arten potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört: **Feldlerche und Goldammer**.

Die Feldlerche wird in der Roten Liste Bayern als gefährdet geführt und der Erhaltungszustand der lokalen Population ist als schlecht einzustufen. Um ein Schädigungsverbot bzw. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszuschließen, sind sogenannte CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) erforderlich. Die Goldammer kommt in geeigneten Lebensräumen noch häufig vor und der Erhaltungszustand der lokalen Population ist als günstig einzustufen. Diese Vogelart profitiert aber auch von den CEF-Maßnahmen für die Feldlerche.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist bei keiner Vogelart zu befürchten, sofern folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen eingehalten werden:
- Beginn des Oberbodenabtrags von Anfang September bis Anfang März, somit außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Goldammer.
- etwa 6 Monate vor Baubeginn bzw. vor Rückkehr der Feldlerchen aus ihren Überwinterungsgebieten (bis Ende Oktober) sind auf möglichst in unmittelbarer Nähe (maximale Entfernung nicht über 700 m) befindlichen Flächen dauerhaft optimale Bedingungen für die Feldlerche und Goldammer zu schaffen. Die Größe dieser „Ersatzflächen“ muss mindestens 1,6 ha (Minimumareal für 1 Brutpaar) entsprechen. Diese optimalen Bedingungen können durch die Anlage von extensiv genutzten Blumenwiesen gewährleistet werden. Hierzu ist die Saatdichte zu reduzieren, um einen sehr lückigen Vegetationsbestand herzustellen. Auf die Anwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist vollständig zu verzichten. Eine Bewirtschaftungsruhe während der Brutzeit der Bodenbrüter (Ende März bis Mitte August) ist obligatorisch. Die CEF-Maßnahme kann auf einer multifunktionalen Ausgleichsfläche umgesetzt werden. Wichtig ist die Lage dieser Fläche in einem für Wiesenbrüter geeigneten Gebiet (Niedermoor).
- Ein laufendes Monitoring der CEF-Maßnahmen für die Dauer der Baumaßnahmen, um deren Erfolg zu überprüfen und gegebenenfalls korrigierend eingreifen zu können, muss gewährleistet werden.

Für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Arten sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1, nicht erfüllt. Eine Prüfung der Ausnahme- oder Befreiungsvoraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG ist damit nicht erforderlich.

Die CEF-Maßnahmen werden auf Fl.Nr. 532/13, Gmkg. Niederneuching, als multifunktionale Ausgleichsfläche umgesetzt. Die Fläche ist zwar etwa 2,5 km vom Eingriffsgebiet entfernt, jedoch konnten im näheren Umfeld keine geeigneten Flächen gefunden werden, um der Feldlerche sowie der Goldammer die notwendigen optimalen Lebensbedingungen zu ermöglichen. Die Feldlerche kann sich gut großflächig ausbreiten und bekommt das nächstbeste Ersatzhabitat. Die lokale Artenpopulation steht zudem im Austausch mit der ausgedehnten Population des Münchener Flughafen-Umfeldes, was die Wachstumsrate der Feldlerche bzw. Goldammer begünstigt.

4.5 Landschaftsbild / Erholung

Da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um eine vertikale Wirksamkeit zu entfalten und die Fläche insbesondere von Nordwesten bis Nordosten weit einsehbar ist, erfolgt eine maßgebliche Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden könnten, sind jedoch nicht vorhanden.

4.6 Mensch / Kultur und Sachgüter

Die Vorbelastungen aus der angrenzenden Landwirtschaft müssen in Kauf genommen werden, sind jedoch nicht maßgeblich für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

Da die Fläche an Wohngebäuden angrenzt, sind Probleme bezüglich neu entstehender Immissionen zu erwarten. Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik "hoock farny ingenieure", in Landshut, ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden. Der entsprechende Bericht dazu (vom 08. 12. 2015) liegt dem Umweltbericht als Anhang bei. Die wichtigsten Ergebnisse des Gutachtens sind folgende:
Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches. Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm) vom 26.08.1998 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Auf diesem Weg wird die Summenwirkung mit Geräuschentwicklungen gewerblicher Nutzungen berücksichtigt, die außerhalb des Geltungsbereichs bereits bestehen oder dort entstehen können. Weiterhin ist in Anlehnung an Nr.3.2.1, Abs.2 der TA Lärm im Regelfall davon auszugehen, dass der Immissionsbeitrag der Bauquartiere im Hinblick auf den Gesetzestext als nicht relevant anzusehen ist. Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schützen.

Bau- oder Bodendenkmäler sind voraussichtlich nicht von der geplanten Erweiterung betroffen. Es besteht jedoch trotzdem die Möglichkeit, dass potenzielle Fundstellen zerstört werden können. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

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

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungsintensiver Nutzungen.
- Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.
- Herstellung einer 5 m breiten Eingrünung im Nordosten und Osten - mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern - zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten.
- Begrünung des Areals durch entsprechende Festsetzungen, z.B. Gliederung der Stellplätze durch Bäume (s. auch Stellplatzsatzung Gemeinde Neuching).
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze
- Begrünung aller Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen.
- Bereitstellung einer geeigneten multifunktionalen Ausgleichsfläche in der Nähe, als Ersatzhabitat für die Feldlerche.
- Begrünung aller Flachdächer zur Verbesserung der Umweltqualität.

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 bei dieser Bauleitplanung anzuwenden. 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).

Aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzung ist die Anwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ nicht möglich. Die GRZ liegt über 0,35, d.h. sie entspricht Typ A der Matrix „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“. Zur Bewertung der Gebietskategorien wird der Ist-Zustand herangezogen, d.h. die Fläche ist gemäß der landwirtschaftlichen Nutzung als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen. Somit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Der Bebauungsplan weist eine für ein Gewerbegebiet angemessene Ein- und Durchgrünung auf. Nach der Abwägung von Eingriffsintensität und Umweltauswirkungen und auch unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen, sowie der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird ein Faktor im unteren Bereich mit 0,3 festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,6 ha. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die Grünflächen mit ca. 3.000 qm sowie der Straßenbereich der St 2082 (Bestand) mit ca. 1.500 qm in Abzug zu bringen, da hier keine neuen Eingriffe erfolgen. Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 31.500 qm. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 berechnet sich also ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 9.500 qm.
Diese Fläche soll auf **Fl.Nr. 532/13, Gmkg. Niederneuching** zur Verfügung gestellt werden, auf der auch das Ersatzhabitat für die Feldlerche umgesetzt werden soll. Das Grundstück umfasst 28.200 qm und liegt ca. 2,5 km nordwestlich des Bebauungsplangebietes, etwa 1 km nordöstlich von Eicherloh und etwa 600m westlich des Kiesabbauwerkes Ebenhöh. Im Westen grenzt eine Verbindungsstraße an die Fläche, gefolgt von einem landwirtschaftlichen Betrieb. In alle anderen Himmelsrichtungen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ebenfalls

eine westliche Grenze bildet das Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Eicherloh und Umgebung, Gemeinde. Finsing“ [00053.01(ED 03)]. Etwa 500m nordwestlich ist das Naturschutzgebiet „Gfällach“ 00379.01 vorzufinden.
Die Ausgleichsfläche selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Senfacker). Die Fläche soll als multifunktionale Fläche zugleich als Ersatzhabitat für die Feldlerche und Goldammer hergestellt (s. CEF-Maßnahmen der saP) und in ein arten- und blütenreiches Extensivgrünland umgewandelt werden. Die ökologische Aufwertung der gesamten Fläche erfolgt durch Anlage von Geländemulden, Ansaat einer artenreichen Blühmischung mit Einbringung von Fehlstellen. Die Fläche ist zwei- bis dreimal jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Der Ausgleichsflächenbedarf von 9.500 qm wird für dieses Bebauungsplanverfahren auf derselben Fläche wie die CEF-Maßnahme für die Vogelarten Feldlerche und Goldammer erbracht. Maßgeblich ist hier die Flächengröße der CEF-Fläche mit 1,6 ha. Die restliche aufgewertete Fläche von Fl.Nr. 532/13 in einem Umfang von 1,22 ha verbleibt im Ökokonto. Nach Umsetzung der Maßnahmen kann eine jährliche ökologische Verzinsung (max. 10 Jahre) von 3% angesetzt und damit zukünftige Kompensationsverpflichtungen der Gemeinde bewältigt werden.

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Artenschutzrechtliche Belange sind betroffen, es können jedoch geeignete Ersatzflächen gewährleistet werden. Es besteht die Möglichkeit, dass Eingriffe ins Grundwasser erfolgen. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen kaum einer Bestandsminderung. Für die neuen Eingriffe werden zudem entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müsste dann ein anderer, möglicherweise weniger geeigneter Standort für die Ausweisung der dringend benötigten Gewerbeflächen gefunden werden.

Der Standort ist aufgrund des bereits vorhandenen „Gewerbeparks Lüßwiesen“ der Gemeinde Finsing im Süden sowie die Anbindung an dessen Erschließung und an die Münchener Straße gut für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet. Die Planung selbst ist soweit schlüssig. Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.
Das Büro für Umweltbildung und -management Rüegg (aus Schalldorf) wurde für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse sind unter Pkt. 4.4 zusammengefasst.

Aufgrund der entstehenden Lärmproblematik für die Nachbarschaft wurde im Auftrag der Gemeinde vom Sachverständigenbüro für Immissionsschutz und Akustik "hoock farny ingenieure", aus Landshut eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren wichtigsten Ergebnisse unter Pkt. 4.6 zusammengefasst sind. Beide Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird durch die Gemeinde geprüft, ob die festgesetzten Maßnahmen (Bepflanzung, wasserdurchlässige Pkw-Stellplätze → Naturhaushalt, Mensch) im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Neuching plant die Ausweisung eines ca. 3,6 ha umfassenden Gewerbegebietes. Davon sind für öffentliche (Straßenbegleitgrün) und private Grünflächen ca. 3.000 qm und für Verkehrsflächen ca. 4.800 qm vorgesehen. Die Planungsfläche befindet sich ca. 2,5 km südwestlich von Neuching im nördlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Lüßwiesen“ der Gemeinde Finsing. Die westliche Grenze bildet die Münchener Straße St 2082. Nach Norden, Nordosten und Osten erfolgt mit Ackerflächen der Übergang in die freie Landschaft. Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch, eventuell zu Eingriffen in das Grundwasser und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. ist im Nordosten und Osten jeweils eine 5 m breite Eingrünung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zudem werden Dachbegrünungen für Flachdächer zur Bindung von CO2 festgesetzt. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze wird die Versiegelung minimiert oder durch die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen die Gewinnung regenerativer Energien gefördert. Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Als Eingriffsflächen werden alle bebauten bzw. versiegelten Flächen bewertet. Die rechnerisch ermittelte Ausgleichsfläche beträgt ca. 0,95 ha. Außerdem sind 1,6 ha CEF-Flächen als Ersatzhabitat für die Feldlerche zur Verfügung zu stellen. Da beide Erfordernisse als multifunktionale Ausgleichsfläche festgesetzt werden können, ist die Größe der CEF-Fläche bindend, d.h. es wird eine 1,6 ha große Teilfläche von Fl.Nr. 532/13, Gmkg. Niederneuching zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet.
Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in die Planung eingearbeitet.