

Begründung zum

Flächennutzungsplan

22. Änderung „Maria-Theresia-Heim“
Fl.-Nr.163 Gmk. Neubiberg

Teil II:
Umweltbericht

Bearbeitung: Studio Rockinger Landschaftsarchitektur
Zenettistraße 36 Rgb.
80337 München

Andreas Rockinger, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt ByAK
Veronika Weidemann, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin ByAK

Fassung: 21.02.2022 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplanes.....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes und relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen	3
2	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	3
2.1	Schutzgut Boden.....	4
2.2	Schutzgut Fläche	4
2.3	Schutzgut Wasser	4
2.4	Schutzgut Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung	4
2.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	5
2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	5
2.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit, Erholung).....	6
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	6
2.9	Wechselwirkungen	6
2.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	6
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	6
4	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	7
4.1	Vermeidung und Minimierung.....	7
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Prognostizierter Ausgleichsbedarf.....	7
5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	7
6	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten / Kenntnislücken	8
7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	8
8	Zusammenfassung	8
9	Quellenverzeichnis	9

1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Die Gemeinde Neubiberg beabsichtigt, im südöstlichen Ortsbereich auf dem Flurstück Nr. 163, Gmk. Neubiberg, den Neubau des Alten- und Pflegeheims mit Tiefgarage und Personalwohnhaus bei übergangsweise weiterlaufendem Betrieb der bestehenden Einrichtung zu ermöglichen. Dazu wird die bisherige Fläche für Gemeinbedarf – Altenheim in Lage und Umgriff an die Erfordernisse des Neubaus angepasst und als Sondergebiet (SO) Alten- und Pflegeheim ausgewiesen. Das Maß der Baulichen Nutzung liegt für das SO bei GRZ $\leq 0,35$. Die umgebenden Waldflächen, die erhalten bleiben, werden als Wald dargestellt (bisherige Darstellung: öffentliche Grünfläche mit schützenswerten Landschaftsbestandteilen und Grünbeständen nach Art. 12 BayNatSchG).

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes und relevante Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind zu nennen:

- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Flächensparen
- Stärkung der Innenentwicklung
- Erhalt forstwirtschaftlicher Nutzflächen
- Energiesparen
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft und
- Sicherung und Freihaltung eines zusammenhängenden Freiflächensystems

Darüber hinaus sind allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze und die Immissionsschutz-Gesetzgebung zu beachten.

2 Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Änderungsbereich liegen Flächen, die gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf – Altenheim festgesetzt sind. Der künftige Nutzungsgrad mit dem Ersatzneubau des Alten- und Pflegeheims entspricht in etwa der bisherigen Nutzung, so dass durch die Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen im Vergleich zum Bestand zu erwarten sind.

Die bisher als Grünflächen dargestellten bewaldeten Bereiche werden so weit als möglich erhalten und künftig als Wald festgesetzt.

2.1 Schutzgut Boden

Das Gebiet ist durch anthropogen überprägte Bodenformen charakterisiert, in der näheren Umgebung findet sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde auf einer wärmzeitlichen Schotterebene.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche erhöht sich der Versiegelungsgrad in geringem Umfang durch die Ausweisung des flächenmäßig etwas größeren Sondergebiets für den Bau des Alten- und Pflegeheims, des Personalwohnhauses, die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und die Errichtung einer internen Erschließung. Auch die baubedingten Auswirkungen werden nur geringfügig erhöht, da der Betrieb der Einrichtung im selben Rahmen stattfinden wird wie im Bestand.

Daher ist von negativen Auswirkungen **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.2 Schutzgut Fläche

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung erfährt ein geringer Anteil der Fläche eine zusätzliche Versiegelung, da durch die Ausweisung des Sondergebiets Teile der bisherigen Grünfläche im zentralen Bereich des Flurstücks entfallen. In den Randbereichen können jedoch große zusammenhängende Flächen mit bestehendem Wald erhalten und durch die Darstellung als Wald vor künftiger Überbauung geschützt werden. Die bisher bebauten Flächen werden entsiegelt und begrünt sowie teils als Retentionsflächen für Regenwasser genutzt.

Durch das Vorhaben ergeben sich somit lediglich negative Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die hohe Bodenüberdeckung von ca. 12 – 13 m ist eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers nicht zu erwarten. Auch wenn der Versiegelungsgrad im Sondergebiet künftig etwas höher zu erwarten ist als bisher, wird die Grundwasserneubildung nicht gestört, da die Gesamtfläche weiterhin ausreichend Möglichkeiten zur Versickerung bietet.

Die erwarteten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als **gering** einzustufen.

2.4 Schutzgut Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet befindet sich in der Klimaregion „Südbayerisches Hügelland“. Die durchschnittliche jährliche Lufttemperatur beträgt hier ca. 9°C, der Niederschlag 1100 – 1300 mm im Jahr.

Kleinklimatisch wirkt die Fläche durch den großen Anteil an Waldflächen als Frischluftentstehungsgebiet, mit positiven Effekten für die umgebende Wohnbebauung. Diese Funktion bleibt teilweise erhalten, da durch die Ausweisung des Sondergebiets nur in die bewaldeten Flächen (bisher als private Grünfläche dargestellt) im südlichen Bereich eingegriffen wird. Die große zusammenhängende Waldfläche im Norden des Plangebiets ist von der Änderung nicht betroffen. Zudem ist von einer Begrünung der künftig nicht bebauten Flächen auszugehen.

Es ist daher insgesamt von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist derzeit zum großen Teil mit jüngeren Mischwaldbeständen bewachsen, insbesondere in den Randbereichen, sowie teils parkartig begrünt. Der Waldbestand in der Grünfläche im Norden wird durch das Sondergebiet nicht beeinträchtigt, sondern bleibt zusammenhängend als Wald erhalten.

Die bewaldeten Grünflächen im Süden entfallen durch das geplante Sondergebiet zum Teil, entlang der südlichen Grenze bleibt ein Waldstreifen als Puffer zur umgebenden Wohnbebauung erhalten. Das Sondergebiet führt somit trotz weitestmöglichem Erhalt der Waldflächen zum Verlust eines Teils des Lebensraums von Pflanzen und Tieren.

Für den Eingriff auf Flächen, die Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG sind, kommen neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Regelungen des Waldgesetzes selbstständig zur Anwendung (vgl. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Seite 9 und Seite 28, Fußnote 1).

Durch die ebenfalls erforderliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die gesamte Eingriffsfläche sind im Vergleich zum Ist-Zustand **geringe bis mittlere** negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Eine genauere Untersuchung des Bestandes und der Auswirkungen erfolgen im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerorts im bebauten Bereich, am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets von Neubiberg. Es ist überwiegend von Wohnbebauung, teils mehrstöckig, umgeben. Nordwestlich und nördlich schließen Teilbereiche des Gemeindewalds von Neubiberg an. In der bisherigen Darstellung des FNP ist die Fläche für Gemeinbedarf fast allseitig – bis auf die Zufahrtbereiche – von Grünflächen umgeben. Im Rahmen Umwandlung in ein Sondergebiet wird auch künftig durch die Ausweisung von Waldflächen ein Grünpuffer um die neue Bebauung erhalten.

Somit kommt es im Vergleich zur bisherigen Fassung zu **keinen** negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

2.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Waldflächen im nördlichen Teil des Plangebiets werden als Flächen für Wald (teil z.B. mit Zweckbestimmung Erholungswald) festgesetzt und sollen langfristig den Waldverbund mit dem Gemeindewald des Abloner Gartens und des Cramer-Klett-Waldes sicherstellen.

Eine gewisse Vorbelastung des Plangebietes ist vor allem durch die Frequentierung der im Osten angrenzenden Cramer-Klett-Straße bereits gegeben. Durch die FNP-Änderung ergeben sich hier keine Veränderungen. Für die angrenzenden Wohngebiete ist ebenfalls nicht mit einer zusätzlichen Lärmbelastung durch die Nutzungen des Alten- und Pflegeheims zu rechnen, da von einem Zuliefer- und Parkierungsverkehr analog zum Bestand auszugehen ist. Eine differenzierte schalltechnische Untersuchung erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt **nicht** zu erwarten.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet **nicht** vorhanden.

2.9 Wechselwirkungen

Es sind keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Plangebiets zu erwarten.

2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit</u>
Boden	gering bis mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Luft und Klima	gering bis mittel
Arten und Biotope	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	nicht betroffen
Mensch	nicht betroffen
Kultur- u. Sachgüter	nicht betroffen

Durch das Projekt werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans könnten nicht die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau des Alten- und Pflegeheims geschaffen werden. Es bestünde dann kein Baurecht auf dem Grundstück.

Die bestehenden Grünflächen könnten vollständig erhalten werden, würden allerdings auch keine ökologische Aufwertung durch voraussichtlich erforderliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfahren.

4 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Vermeidung und Minimierung

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. das Ausmaß der unvermeidbaren Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. Dies geschieht durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht darzustellen sind.

Auf Flächennutzungsplanebene werden diese nur in allgemeiner Form und wenig detailliert dargestellt, eine Festsetzung sollte auf Bebauungsplanebene erfolgen.

Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- günstige Lage des Sondergebiets und sorgsame Standortwahl für Neubauten innerhalb des Plangebiets
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Erhalt eines Waldsaumes
- Erhalt von Bestandsbäumen, Wald- und Grünflächen
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Etablierung eines differenzierten Vegetationsbestandes mit hoher Artenvielfalt für Flora und Fauna
- Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagwassers
- Sorgsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden, Bodenmanagement

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Prognostizierter Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans herangezogen.

Der Änderungsbereich beträgt knapp 4,2 ha, wobei davon ca. 1,2 ha auf das künftige Sondergebiet entfallen. Da in den künftigen Waldflächen kein Eingriff erfolgt, bezieht sich die Ausgleichsermittlung auf die SO-Fläche.

Bei einer GRZ $\leq 0,35$ im künftigen SO-Gebiet ergibt sich hierfür ein prognostizierter Ausgleichsbedarf mit einem Faktor von 0,6 bis 0,8. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt damit voraussichtlich zwischen 0,7 bis 1,0 ha.

Im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung wird der Ausgleichsbedarf dediziert ermittelt und dargestellt.

5 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden alternative Gebäudestandorte auf dem Grundstück geprüft. Die gewählte Lage der Gebäudestellung und die Lage des Sondergebiets stellen die beste

Alternative hinsichtlich des Erhalts von zusammenhängenden Waldflächen und der Entwicklung von neuen Grünflächen dar.

Standortalternativen außerhalb des Plangebiets wurden nicht erwogen.

6 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durchgeführt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken sind nicht aufgetreten.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist ein Monitoring hinsichtlich der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sinnvoll.

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Neubiberg plant im südöstlichen Gemeindegebiet das Plangebiet, bestehend aus einer Gemeinbedarfsfläche Altenheim und privaten Grünflächen in ein Sondergebiet (SO) Alten- und Pflegeheim von ca. 1,2 ha mit umgebenden Flächen für Wald zu wandeln. Hierfür wird von der Gemeinde Neubiberg der Flächennutzungsplan geändert (22. Änderung).

Bei der vorgesehenen Ausweisung des flächenmäßig etwas größeren Sondergebiets Alten- und Pflegeheim wird die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung etwas ungünstiger. Durch die Verringerung der bewaldeten Grünflächen im Süden ergeben sich zudem geringe bis mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind jedoch insgesamt durch die bereits vorhandene Nutzung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Gemeinde Neubiberg, den

.....
Erster Bürgermeister, Thomas Pardeller

9 Quellenverzeichnis

BAYNATSCHG – Bayerisches Naturschutzgesetz (2011): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352)

BayLfD Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2019): Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denk malliste/bayernviewer/>, Stand: 02.10.2019

BayStMFH Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2021): Geoportal Bayern – BayernAtlas, <https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 22.10.2021

BayStMFLH Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2013/2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.01.2020, München

BayStMLU Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung), Januar 2003

BNATSCHG – Bundesnaturschutzgesetz 2009: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

OBB – OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, Januar 2007.

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): Landschaftsentwicklungskonzept Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): Regionalplan Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019