Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 89
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Maria-Theresia-Heim“

der Gemeinde 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 der Planung 3
1.2 Vorgaben des Umweltschutzes 3
1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen 4
1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung 8

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt 9
2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens 10
2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 10
2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben 10
2.4 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) 10

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 11
3.1 Schutzgut Boden 12
3.2 Schutzgut Fläche 13
3.3 Schutzgut Wasser 13
3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung 14
3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt 15
3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 17
3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung) 17
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 18
3.9 Wechselwirkungen 19
3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 18

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 20

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen 20
5.1 Vermeidung und Minimierung 20
5.2 Ausgleich 20

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten 21

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten, Kenntnislücken 21

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) 22

9. Zusammenfassung 23

10. Quellenverzeichnis 26

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 der Planung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Abbruch und Neubau eines Alten- und Pflegeheims inkl. Tiefgarage und eines Personalhauses unter der Bauherrschaft der Kongregation der Armen Schulschwestern von Unserer Lieben Frau.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 163, Gemarkung Neubiberg, befindet sich in Neubiberg, im Landkreis München.
Das derzeitig dort betriebene Altenwohnheim besteht aus einem sechsstöckigen Altenheim mit angebundener Kapelle und einem zweistöckigen Personalhaus, alle errichtet in den Jahren 1972/73.
Die Gebäude erfordern mit den Jahren erheblich zunehmende laufende Baumaßnahmen und Investitionen für eine Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit.
Eine Machbarkeitsstudie untersuchte die baulichen Optionen für die Weiterführung des Altenwohnheims der Schwestern am Standort. Sowohl eine Weiterführung und Sanierung des Bestandes als auch Umbau, Anbau oder Neubau in Teilen oder im Ganzen wurden untersucht.
Die Untersuchung ergab als die wirtschaftlichste Variante den kompletten Abbruch des Bestandes und den Neubau eines Alten- und Pflegeheims mit Kapelle sowie eines Personalwohngebäudes nach aktuellen energetischen und wirtschaftlichen Standards.

Die Gesamtfläche des Flurstücks Nr. 163 beträgt ca. 38.620 m², davon werden im Bebauungsplan 11.663 m² als Baufläche ausgewiesen. Die Waldflächen und die privaten Verkehrsflächen sind hierbei ausgenommen.

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes

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

<u>Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen</u>

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung)

Schutzgebiets-Verordnungen
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG

Übergeordnete Planungen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Fachplanungen
- Landschaftsentwicklungskonzept

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und Teilfortschreibung 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.09.2013 und die Teilfortschreibung mit Stand vom 01.01.2020 nennen folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- *die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,*
- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere band-artige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…)

5 Wirtschaft

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

6 Energieversorgung

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

<u>Regionalplan Region München, Region 14 (2019)</u>

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft getreten am 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1. Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zur Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

1.1.4 (G) Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

2 Siedlungsentwicklung und Mobilität

2.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

4 Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.3 (Z) Landschaftsprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

4.5 (Z) Für die Erholung und das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

<u>Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007</u>

2.4 Handlungsschwerpunkte

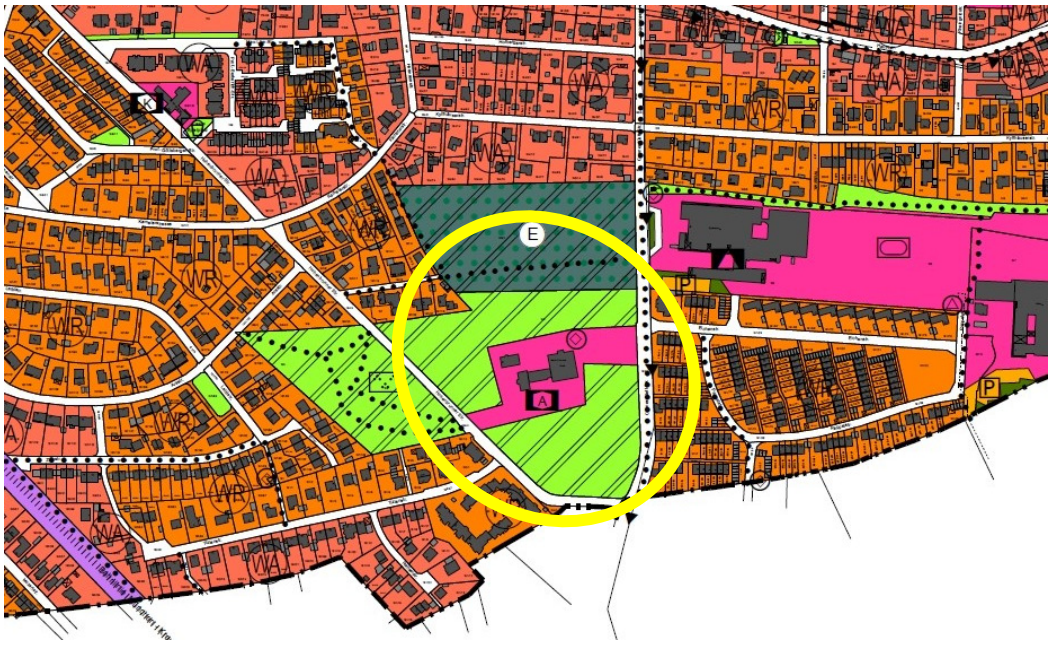
Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen die Handlungsschwerpunkte einer nachhaltig umweltgerechten Entwicklung unter anderem in folgenden Bereichen, die im Rahmen des LEK der Region München eingehend behandelt werden:

- *Sicherung und Freihaltung eines zusammenhängenden Freiflächensystems, insbesondere im Verdichtungsraum, zur Siedlungsgliederung, als wohnortnahe Erholungsräume und für vielfältige ökologische, insbesondere klimatische Ausgleichsfunktionen*
- *Ökologische und gestalterische Aufwertung der großflächigen Nadelwaldgebiete im Süden, Westen und Osten der Region durch geeignete waldbauliche Maßnahmen*
- *Schutz der reichen Grundwasserreserven der Region, insbesondere in der Münchner Ebene*

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Maria-Theresia-Heim“ wird aus den Darstellungen des parallel zum Bebauungsplan-Verfahren zu ändernden Flächennutzungsplanes entwickelt.
Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.11.2013 ist am 10.09.2015 in Kraft getreten. Zum Flächennutzungsplan erfolgten bisher 20 rechtswirksame Änderungen: Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid des Landratsamts München am 18.08.2015 genehmigt. Durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 22.09.2015 wurde sie in der Fassung vom 13.07.2015 rechtswirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bisher im mittleren Bereich des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche für Altenheim dar. Der umgebende Waldbestand ist als „Schützenswerte Landschaftsbestandteile und Grünbestände (Art. 12 BayNatSchG)“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Da der Neubau der Gebäude bei laufendem Betrieb des bestehenden Altenheims erfolgen muss, ist ein Eingriff in den Waldbestand in Teilbereichen erforderlich. Somit erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB, damit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Maria-Theresia-Heim“, Stand 2020, ohne Maßstab; RLA

1.4 Art der Berücksichtigung der Umweltziele bei der Planung

Umweltziel gemäß…	Berücksichtigung durch…
Fachgesetz, Richtlinie, technischem Regelwerk, Norm, Verordnung	Berücksichtigung der Ziele übergeordneter Planungen
Landesentwicklungsprogramm	
- Klimaschutz	- Nutzbarkeit von Solaranlagen auf Dächern, Berücksichtigung energetisch sparsamer Bauweisen, größtmöglicher Erhalt von Waldflächen
- Anpassung an den Klimawandel	- Fassaden- und Dachbegrünung, Regenwassermanagement und breitflächige Versickerung, wasserdurchlässige Beläge
- Flächensparen	- keine Ausweisung neuer Baugebiete oder Nutzung bisher unbebauter Grundstücke
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung	- bedarfsgerechte Überplanung eines Gebietes, das im bisher gültigen Flächennutzungsplan bereits teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf – Altenheim ausgewiesen ist
- Vermeidung von Zersiedelung	- Positionierung des Neubaus direkt angrenzend an Bestand
- Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	- Größtmöglicher Erhalt bestehender Waldflächen durch optimale Positionierung der neuen Gebäude, Überplanung von Flächen ohne Bedeutung für die Landwirtschaft
- Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur	- Anschluss des Bauvorhabens an die Fernwärmeversorgung
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft	- Überplanung von (Wald-)Flächen mit geringerer ökologischer und forstlicher Wertigkeit, Erhalt und Aufwertung bestehender Waldflächen, Neuanlage von naturnahen Grünflächen zur Förderung der Biodiversität
Regionalplan	
- Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft	- Erhalt zusammenhängender Waldbereiche, Sicherung des Waldverbundes
- Berücksichtigung klimatischer Gebietseigenschaften	- Erhalt der Waldflächen und ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet
- flächensparende Siedlungsentwicklung	- Entstehung des Altenheim-Neubaus auf dem bereits mit derselben Nutzung bebauten Grundstück
- Anschluss ÖPNV	- Anschluss an den ÖPNV ist vorhanden und kann von Bediensteten und Besuchern zum Erreichen des Altenheims genutzt werden

- Erhalt landschaftsprägender Strukturen - Erhalt innerörtlicher Grünflächen	- Erhalt der Waldflächen entlang der Grundstücksränder, die das Vorhabensgebiet nach außen abschirmen und prägend für die Außenansicht des Gebietes sind - teilweiser Erhalt und Weiterentwicklung als ökologisch hochwertige Fläche, Neuausweisung von privater Grünfläche
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	- Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 aus dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan. - Lediglich der zentrale Bereich des Baugrundstücks, der für den Neubau benötigt wird, wird als Sondergebiet Alten- und Pflegeheim festgesetzt; in den Randbereichen wird Wald festgesetzt.
Landschaftsentwicklungskonzept - Sicherung eines zusammenhängenden Freiflächensystems, insbesondere im Verdichtungsraum, zur Siedlungsgliederung, (…) und für vielfältige ökologische, insbesondere klimatische Ausgleichsfunktionen - Aufwertung von Nadelwaldgebieten durch geeignete waldbauliche Maßnahmen - Schutz der Grundwasserreserven	- Erhalt des Waldverbundes zwischen Abloner Garten und Cramer-Klett-Wald - Aufwertung von derzeit überwiegend unbestockten Waldflächen durch fachgerechte, an naturnaher Waldwirtschaft orientierter Aufforstung und Pflege - Rückhalt und breitflächige Versickerung des Regenwassers, auch von Dachflächen, durch unbelastete Bodenschichten

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.
Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der auf Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplanes erstellt wird, können die erheblichen Umweltauswirkungen hinreichend geprüft werden.

2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Luft sowie Arten und Biotope.
Die Gebäude und Erschließungsanlagen führen zu einer dauerhaften und flächenmäßig nicht unerheblichen Bodenversiegelung mit Konsequenzen für das Bodenleben, den Regenwasserrückhalt und die Grundwasserneubildung. Positiv zu berücksichtigen ist dabei, dass im Zuge des Abbruchs der Bestandsgebäude auch Flächen entsiegelt werden.

Baubedingt ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Mensch. Da der Neubau in Hybridbauweise mit Stahlbeton- und Holzbauteilen und einem hohen Maß an Vorfertigung ausgeführt wird, reduzieren sich diese baubedingten Auswirkungen zeitlich und in der Intensität deutlich gegenüber denen einer konventionellen Bauweise.

Betriebsbedingt ergeben sich im Vergleich zum Status quo keine nennenswerten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Be-triebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).
Die geplanten Wohngebäude sind schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. Betriebe, von denen mögliche Gefahren durch schwere Unfälle ausgehen, sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.
Innerhalb des Gemeindegebiets und im Umkreis von 1.500 m über das Gemeindegebiet hinaus sind keine Betriebsbereiche gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen. Eine solche Kumulierung ist hier nicht zu erwarten.

2.4 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung)

Die geplanten Nutzungen (Alten- und Pflegeheim mit Kapelle, Personalwohnhaus) sind verträglich mit den benachbarten Wohnnutzungen. Um einen angemessenen Lärmschutz realisieren zu können, wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und

Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte gegeben (siehe Punkt 3.7 „Schutzgut Mensch“).

2.5 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In den Senioren-Apartments und Aufenthaltsräumen sowie in den Büroräumen der Verwaltung fällt Hausmüll im üblichen Rahmen an. Durch die Küche, die die Bewohnerinnen mit sämtlichen Mahlzeiten versorgt, werden dementsprechend auch Küchen-, Speise- und Lebensmittelabfälle erzeugt. Durch Pflege und humanmedizinische Versorgung entstehen zudem spezifische Abfälle. Diese Nutzungen bestehen bereits und bleiben erhalten, so dass sich für die Abfallentsorgung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist somit gesichert, die Zufahrten sind für die Benutzung mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt.

2.6 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Es werden Stoffe erwartet, die für den Betrieb des Altenheims inkl. Küchenbereich erforderlich sind, wie z.B. Arzneimittel oder Reinigungs- und Desinfektionsmittel. Genauere Aussagen über die eingesetzten Stoffe können nicht getroffen werden.

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

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen Flächen, die gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan bereits als Fläche für Gemeinbedarf – Altenheim festgesetzt sind. Der künftige Nutzungs- und Versiegelungsgrad entspricht in etwa der bisherigen Nutzung, so dass durch den Ersatzneubau mit Ausnahme eines gewissen timelags 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 im geänderten Flächennutzungsplan und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan künftig als Wald festgesetzt. Für diese Bereiche ist durch eine forstliche Pflege mit dem Entwicklungsziel eines Umbaus zu naturnahen, stabilen Mischwaldbeständen mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Abgrenzung der Untersuchungstiefe:
Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und

betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:
Laut Ingenieurgeologischem Gutachten des Ingenieurbüros GHB Consult GmbH aus Starnberg (Stand März 2021) gehört das Planungsgebiet geologisch gesehen zur Münchener Schotterebene, die sich zwischen dem tertiären Hügelland im Norden sowie den pleistozänen Moränenzügen im Südwesten, Süden und Südosten erstreckt. Die Bodenschichten der Münchner Schotterebene bestehen aus fluviatilen Ablagerungen der Isar. Hier handelt es sich um Hochterrassenschotter, die lokal von Lößlehmen überlagert werden.
Bei der Baugrunduntersuchung wurden eine 20-50 cm mächtige, teil umgelagerte Oberbodenschicht angetroffen, darunter eine geringmächtige Rotlage. Ab ca. 0,6 m Tiefe bis zur Endteufe in 3,4 - 6,7 m Tiefe liegt sandiger und sehr schwach schluffiger bis schwach schluffiger Fein- bis Grobkies vor, wobei die angetroffenen Kiessande sehr dicht gelagert sind. Der Wasserdurchlässigkeitswert (kf-Wert) des Kieses liegt nach Berechnungen aus den Siebanalysen nach DIN 18 123 (Anlage 5) bei kf = 3,1 x 10-3 m/s. Gemäß DIN 18130 handelt es sich dabei um einen sehr gut durchlässigen Kies. Die Sorptionskapazität der Böden ist hoch, das Filtervermögen mittel. Die Erosionsanfälligkeit ist als hoch einzustufen.
Das Planungsgebiet wird derzeit – außerhalb der bebauten Bereiche – als parkartige Grünfläche und als Mischwald genutzt.

Bewertung:
Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch Aufschüttungen in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, so dass eine mittlere Bedeutung vorliegt.
Der Untergrund ist durch die anstehenden Kiese sehr gut tragfähig, so dass für die Gründung keine Maßnahmen wie Bodenaustausch erforderlich sind. Oberboden und Rotlage werden soweit möglich auf der Baustelle belassen und zur Geländemodellierung und Freiraumgestaltung verwendet.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:
Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Filterfähigkeit, die Retentionsfähigkeit und die Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung der anthropogen überprägten Böden kommt es zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Wege minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der dafür bereitgestellten Ausgleichsfläche kompensiert.
Insgesamt ergeben sich durch das Vorhaben somit negative Auswirkungen **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:
Die bestehende Bebauung im Planungsgebiet wird zugunsten des Neubaus von Altenheim, Kapelle und Personalwohnhaus abgebrochen. Durch die geringere Gebäudehöhe im Vergleich zum Bestand, die sich harmonischer in die Waldbereiche einfügt, ergibt sich eine Vergrößerung der überbauten Flächen.

Bewertung:
Im Vergleich zur Gesamtfläche erfährt ein geringer Anteil der Fläche eine zusätzliche Versiegelung. Durch die kompakte Gruppierung der Gebäudekörper des Altenheims können in den Randbereichen große zusammenhängende Flächen mit bestehendem Wald erhalten werden. Die freiwerdenden Flächen, die derzeit vom bestehenden Altenheim belegt sind, werden als parkartige Grünfläche gestaltet.

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

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe möglicherweise betroffener Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasser-neubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:
Hinsichtlich des Grundwassers brachte das ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH vom 15.03.2021 folgende Erkenntnisse:
Bei den Bohrungen wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Der der mittlere Grundwasserspiegel MW liegt gemäß den hydrogeologischen Karten der Münchner Schotterebene östlich der Isar (Juni 1966 / September 1965) bei ca. 541 mNN, der HW bei ca. 542 mNN. Somit beträgt der Abstand zur Geländeoberkante daher ca. 12 – 13 m,

wodurch Grundwasser hier keinen Einfluss auf das Bauvorhaben hat. Umgekehrt ist ein Einfluss des Bauvorhabens auf das Grundwasser ebenfalls nicht zu erwarten. Trinkwasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Beim Neubau wird darauf geachtet, dass das Niederschlagswasser in Retentionsmulden und offenen temporären Wasserflächen mit wechselfeuchter Ufervegetation zurückgehalten, gereinigt sowie breitflächig verdunstet und versickert wird.

Bewertung:
Baubedingt ist nicht mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Da die Neuanlage der Gebäude und der befestigten Freiflächen aufgrund der geringeren Höhenentwicklung etwas mehr Fläche in Anspruch nehmen, wird die Infiltrationsfläche des Bodens zwar reduziert, aber die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die oberflächennahe Versickerung ermöglichen weiterhin eine Retention auf der Fläche. Zudem wird auch durch den Rückhalt des Niederschlags- und Oberflächenwassers in offenen Wasserflächen und durch die damit verlangsamte Bodenpassage die Grundwasserneubildung gefördert.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:
Der Verlust von Versickerungsflächen spielt eine untergeordnete Rolle, da die Gesamtfläche weiterhin ausreichend Platz bietet. Daher sind die umweltbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Wasser voraussichtlich als **gering** einzustufen.

3.4 Schutzgut Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topografie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:
Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Waldflächen und parkartigen Grünflächen. Die Waldflächen sind in der Waldfunktionskartierung der Bayerischen Forstverwaltung als Schutzwald für lokalen Klima-, Lärm- und Immissionsschutz gekennzeichnet, da es sich u.a. um ein innerörtliches Frischluftentstehungsgebiet handelt.

Bewertung:
Wald und Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima, da sie als Fläche für die Kaltluftproduktion fungieren. Dadurch entstehen klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen benachbarten heißeren Siedlungsflächen und kühleren Freiflächen.
Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünflächen und bewaldeten Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung, da die Flächen zur Senkung von Treibhausgasen wie CO2 und N2O beitragen.
Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung haben Grünflächen eine wichtige Bedeutung. In ihrer Funktion als Frischluftentstehungsgebiet können sie Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagwassers.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung:
Baubedingt kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grün- und Waldflächen. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes, der erhaltenen Waldflächen und der neu anzulegenden vegetations- und artenreichen Grünflächen ist jedoch nicht mit signifikanten negativen Auswirkungen auf den lokalen Lufthaushalt zu rechnen. Die Potentiale der CO2-Bindung und O2-Erzeugung reduzieren sich durch den Wegfall von Waldflächen mittleren Alters und Einzelbäumen erheblich, andererseits tragen die Vegetation in den neu entstehenden Grünflächen und die Baumneupflanzungen in dieser Hinsicht ausgleichend zum Klimaschutz bei.
Zudem werden eine Reihe von Maßnahmen umgesetzt, welche der Klimaanpassung dienen und möglichen Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken, z.B. Anlage von Flächen für den Rückhalt und die Versickerung des Niederschlagswassers und Lenkung des Oberflächenwassers, Dach- und Fassadenbegründung. Auf diese Weise lassen sich negative Auswirkungen des Klimawandels reduzieren.
Durch das Vorhaben kommt es folglich nur zu geringen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität, zu mittleren negativen Auswirkungen für den Klimaschutz und zu positiven Auswirkungen hinsichtlich der Klimaanpassung. Insgesamt sind die umweltbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung voraussichtlich als **gering bis mittel** einzustufen.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:
Kartierte Biotope oder Schutzgebiete sowie Nachweise geschützter Arten befinden sich gemäß BayernAtlas nicht im Untersuchungsgebiet. In der näheren Umgebung, in einer Entfernung von 150 bis 200 m zum südlichen Bereich des Plangebietes, befindet sich eine Teilfläche des kartierten Biotops Nr. 7936-0004 „Feldgehölze im Siedlungsbereich von Neubiberg“. Die Baumaßnahme hat keine Auswirkungen auf diese Fläche.
Beim Plangebiet handelt es sich um großteils bewaldete Flächen in den Randbereichen sowie parkartig angelegte Grünflächen mit Rasen in der Umgebung der Bestandsgebäude und Erschließungsbereiche. Laut Waldanalyse von Diplom- Forstwirt univ. Michael Regehr (Stand 07.07.2020) befinden sich die qualitativ hochwertigeren Waldflächen im Norden des Plangebiets. Diese werden im Rahmen der Baumaßnahme erhalten, so dass dort eine relativ große zusammenhängende Waldfläche mit hoher Wertigkeit bestehen bleibt, und auch der nördliche Anschluss an die Waldflächen des Gemeindewalds von Neubiberg gesichert ist.

Da auf dem Gelände teilweise hochwertige Waldflächen vorhanden sind,
hat die Gemeinde Neubiberg im April 2020 beschlossen, dass in Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren das gesamte Grundstück artenschutzrechtlich zu untersuchen sei und dass eine sog. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Vorhabens

durchzuführen sei. Die Untersuchungstiefe wurde mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises München abgesprochen. Mit E-Mail vom 15.04.2020 empfiehlt diese Geländeerhebungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, totholz- und mulmbewohnenden Käferarten und zur Haselmaus. Die entsprechenden Untersuchungen wurden im Jahr 2020 durchgeführt, die Ausfertigung liegt seit Mai 2021 vor (Verfasser: Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsökologe, Schmiechen).

Bewertung:
Gemäß der durchgeführten saP ist nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand davon auszugehen, dass Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten und weitere geschützte Arten von der Planung nicht betroffen sind. Demnach sind keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten. Voraussetzung ist die sachgerechte Umsetzung der in der saP vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität und der Vermeidungsmaßnahmen, wofür eine ökologische Baubegleitung empfohlen wird:

Vermeidungsmaßnahmen:
- Pflanzen/Frauenschuh: Überwachung des kompletten Baustellenbereiches (inkl. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen) während der Bauphase in der Vegetationsperiode bezüglich des Austriebs von Überdauerungsvorkommen
- Gelbbauchunke: Überwachung des kompletten Baustellenbereiches (inkl. Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen) während der Bauphase bezüglich des Auftretens von Einzelindividuen
- Vögel: Überprüfung der Planung bezüglich der Möglichkeiten zur Erhaltung eines im südlichen Grundstücksbereich kartierten Horstbaumes

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (= CEF-Maßnahmen):
- Fledermäuse: Verschluss der Baumhöhlen im Sommer nach dem Reusenprinzip und Anbringung einer Folie vor der Öffnung, so dass nur der Ausflug möglich ist; bei der Fällung von Höhlenbäumen Wiederaufstellen der Stammabschnitte mit Höhlen; Anbringung von Fledermaus-Nistkästen an geeigneter Stelle im Grundstück

Andernfalls könnte im ungünstigsten Fall ein Eintreten von Verbotstatbeständen nicht verhindert werden. Die Belange des Artenschutzes sind im Zuge späterer Detailplanungen unbedingt zu beachten.

Bau- und anlagebedingt bewirken folgende Faktoren eine Verschlechterung des Lebensraumes für die darauf angewiesenen Tier- und Pflanzenarten:
- Verlust von Vegetationsstrukturen, insbesondere die Beseitigung von Waldbestand und älteren Einzelbäumen
- Überbauung von parkartigen Grünflächen

Betriebsbedingt ergibt sich eine Zunahme der Störungen in bisher noch nicht in diesem Umfang vorbelasteten Bereichen im Süden des Grundstückes, während Teilbereiche im Norden tendenziell eher entlastet werden. Insgesamt verlagern sich die Nutzungen durch den Neubau in Richtung Süden, ihre Intensität erhöht sich jedoch nicht wesentlich.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:
Durch die Umsetzung der teilweise vorgezogenen artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Vergleich zum Ist-Zustand **geringe bis mittlere** negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope zu erwarten. Von durch das Vorhaben ausgelösten Verbotstatbeständen ist gemäß den Ergebnissen der saP nicht auszugehen.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:
Das Plangebiet liegt innerorts im bebauten Bereich, am südöstlichen Rand des Gemeindegebiets von Neubiberg, südlich schließt direkt die Gemeinde Ottobrunn an. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich überwiegend um teils mehrstöckige Wohnbebauung. Im Nordwesten des Grundstücks grenzt – nur getrennt durch die Cramer-Klett-Straße – das Gelände des Gymnasiums Neubiberg an. Westlich befindet sich der ebenfalls bewaldete Abloner Garten, der zusammen mit den bewaldeten Flächen des Plangebiets und dem nördlich angrenzenden Cramer-Klett-Wald einen Verbund bildet.

Bewertung:
Die bestehenden Gebäude des Altenheims sind durch den umgebenden Wald von außerhalb des Plangebiets wenig sichtbar. Im Rahmen der Neubebauung wird der abschirmende Waldsaum großteils erhalten, zudem ist die Geschossigkeit der Neubauten geringer als im Bestand.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:
Aufgrund der Beschränkung der Gebäudehöhen sowie des Erhalts von bestehenden Waldbereichen als schützender Puffer zwischen Altenheim und umgebender Bebauung kommt es im Vergleich zum Bestand zu **keinen** negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

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

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung:
Erholung:
Der nördliche Teil des Plangebiets soll den Waldverbund zwischen Abloner Garten und Cramer-Klett-Wald sichern und langfristig auch eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung übernehmen. Die Erholungsqualität des südlichen, nicht öffentlich zugänglichen Bereichs ist für die Bewohnerinnen des Alten- und Pflegeheims durch die parkartige Anlage der

Freiflächen um die Gebäude gegeben. Diese Qualität wird auch im Rahmen der Neubebauung durch die Gestaltung der Grünflächen gesichert.
Immissionsschutz: Um die Verträglichkeit der Nutzungen sicherzustellen, ließ der Vorhabensträger, die Kongregation der Armen Schulschwestern von Unserer Lieben Frau durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchführen.
Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

Bewertung:
Erholung: Vor allem der nördliche Teil des Plangebiets, der im Flächennutzungsplan als Wald mit Zweckbestimmung Erholungswald festgesetzt wird, trägt zur ortsnahen Erholung der Bevölkerung bei.
Immissionsschutz:
Bei der Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen der umliegenden Straßen wurde festgestellt, dass die Schallpegel an den östlichen Fassaden von Personalwohnhaus sowie den Wohngebäuden des Alten- und Pflegeheims schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geringfügig überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden am Personalwohnhaus tags und nachts eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Altenheime werden in geringem Maß überschritten – tagsüber um 1dB, nachts um maximal 3 dB. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung der Grenzwerte ist im weiteren Verlauf der Planung ein Nachweis der ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden nicht gefordert. Die Schallimmissionen, die der Betrieb des Alten- und Pflegeheims in der bestehenden Nachbarschaft hervorruft, übersteigen nicht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete.
Luftreinhaltung: Die Tatsache, dass das Gebiet im Bereich einer innerörtlichen Waldfläche liegt und zudem von Bäumen umgeben ist, führt zu guter Luftqualität durch die luftreinigende Funktion der Bäume.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:
Im Genehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 1409-01:2018-01 vorzulegen. Durch baulichen Schallschutz und technische Vorkehrungen zum Schutz von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen vor Außenlärm (Luftschalldämmung von Außenbauteilen) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.
Zusammengefasst sind aus der Betrachtung der Aspekte Erholung, Immissionsschutz und Luftreinhaltung negative Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch **nicht** zu erwarten.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:
Gemäß BayernAtlas - Denkmaldaten befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler oder Ensembles im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Denkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung.

Bewertung:
Sollten dennoch denkmalpflegerisch relevante Funde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/21 14-0) bekannt zu machen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind durch das Vorhaben **nicht** zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:
Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotopen und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:
Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nur insoweit zu erwarten, als der Entfall von Baumbestand und damit von CO2-Bindung zur Klimaveränderung beitragen kann. Diese sind jedoch in Bezug auf den relativ kleinflächigen Planungsumgriff nicht quantifizierbar und werden durch die festgelegten Waldausgleichsmaßnahmen kompensiert.

3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	**Beeinträchtigung**	**Wirkfaktor**
Boden	gering bis mittel	- Verlust von offenen Böden
Fläche	gering	- Erhöhung des Flächenverbrauchs
Wasser	gering	- Verlust von Infiltrationsfläche
Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering bis mittel	- Verlust von Waldfläche
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	gering bis mittel	- Verlust Gehölzbestände - Überbauung von Grünflächen - Eingriff in offene Bodenstrukturen - Beeinträchtigung störungsarmer Bereiche (Lärm, Licht, Beunruhigungen)
Orts- und Landschaftsbild	keine	keine
Mensch	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Durch das Projekt werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Alten- und Pflegeheims mit Kapelle und Personalwohnhaus geschaffen werden. Es besteht dann kein Baurecht auf dem Grundstück.
Stattdessen müsste das alte Gebäude für einen Weiterbetrieb mit hohem wirtschaftlichem Aufwand saniert werden und hierfür die Bewohnerinnen temporär umgesiedelt werden, oder es müsste für das Alten- und Pflegeheim gegebenenfalls ein Ersatz-Neubau an einem anderen Ort geschaffen werden.
Die bestehenden Wald- und Grünflächen könnten vollständig erhalten werden, würden allerdings auch keine ökologische Aufwertung erfahren.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vermeidung und Minimierung

- Erhalt schutzwürdiger Einzelbäume
- Erhalt von bestehenden Waldflächen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume im Baubetrieb
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen / Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Hinweis zur Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des Niederschlagwassers von den Gebäudedächern in begrünten Versickerungsmulden und Retentionsteichen
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Freiflächen lokal über die Belagsränder
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Bestandswald als Frischluftentstehungsgebiet
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- naturnahe artenreiche Gestaltung der begrünten Freiflächen

5.2 Ausgleich

Zur Kompensation der für das Vorhaben erforderlichen Rodungen von Waldflächen erfolgt auf den Flurstücken […] der Gemarkung […] insgesamt 6.925 qm Waldausgleich.
Außerdem werden zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben auf Teilflächen der Flurstücke […] der Gemarkung […] insgesamt x.xxx qm als

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.
Ziel der waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahme ist die Neuaufforstung von bisher nicht bewaldeten Flächen und die Etablierung eines stabilen Waldbestandes unter Verwendung von standort- und klimagerechten Waldbaumarten.
Ziel der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist […]. Die Ausgleichsflächen befinden sich im selben Naturraum (D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten) wie das Vorhabensgebiet.
[Die Aussagen zu Flurstücken und geplanten Maßnahmen können ergänzt werden, wenn die bereits laufende Recherche geeigneter externer Ökokonto-Flächen erfolgreich war und die Flächen mittels entsprechender Vereinbarungen zwischen Vorhabensträger, Flächenvermittler und -besitzer für das Vorhaben gesichert werden können. Dies ist bis zur 2. Auslegung vorgesehen.]

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planung wurden alternative Gebäudesituierungen und Erschließungskonzeptionen geprüft. Die dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende Variante Süd mit der Anordnung des Alten- und Pflegeheims im südlichen Grundstücksbereich und mit Unterbringung des Großteils der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage setzte sich schließlich zugunsten des größtmöglichen Walderhalts durch.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Dar-stellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.
Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Neubiberg
- Bodengutachten der GHB Consult GmbH von 2021
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Landschaftsökologen Dipl.-Ing. (Univ.) H. Rösel von 2021
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Müller-BBM GmbH von 2021

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten und Fachplanungen wurden unter Verwendung folgender Methoden erstellt:

Gutachten zur Baugrunderkundung:
- 5 Kleinbohrungen (BS 1 - 5) bis 3,4 – 6,7 m unter OK Gelände
- 4 schwere Rammsondierungen (DPH 1 - 4) bis 2,0 – 2,8 m unter OK Gelände

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):
- Untersuchung der vorkommenden Arten mittels Verbreitungsatlanten Bayern
- Beurteilung von Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- Faunistische Kartierungen (Haselmaus, Fledermäuse, Vögel, Juchtenkäfer) durch AGL-Schwaben, Egling a.d.Paar, von 2020

Schalltechnische Untersuchung:
- Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wurde die DIN 18005 mit dem zugehörigem Beiblatt 1 verwendet.
- Darüber hinaus wurden die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV beachtet.
- Die Beurteilung von Geräuschimmissionen erfolgte anhand von Immissionsrichtwerten, die in der TA Lärm angegeben sind.
- Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-19 berechnet.

Kenntnislücken:
Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans gut beurteilt werden. Wesentliche Kenntnislücken sind daher nicht zu verzeichnen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring-Konzept, zur Überwachung der Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, verfolgt folgende Ziele:
- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen
- Feststellung, dass die Kompensationsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt
- Feststellung der Wirksamkeit von Kompensationsmaßnahmen
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Kompensationsmaßnahmen
- Feststellung von zuvor nicht erkannten und nicht kompensierten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Zeitdauer des Monitorings bis zur Erreichung des Kompensationsziels ist auf 15 Jahre festgelegt. Mit der Überwachung ist zu beginnen, wenn die Festsetzungen des Plans zumindest teilweise realisiert sind. Der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt München wird alle zwei Jahre ein Monitoring-Bericht über den aktuellen Zustand der Ausgleichsfläche vorgelegt.

9. Zusammenfassung

Die Gemeinde Neubiberg stellt für das Gelände des Maria-Theresia-Altenheims den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Maria-Theresia-Heim“ auf. Dadurch sollen die Voraussetzungen für den Abbruch und Neubau eines Alten- und Pflegeheims mit Kapelle und Personalwohngebäude auf dem bestehenden Grundstück der Kongregation der Armen Schulschwestern von Unserer Lieben Frau geschaffen werden. Die Neubauten werden südlich des Bestandes auf bisher teils bewaldetem Gelände errichtet. Anschließend wird der Bestand abgebrochen und die freiwerdenden Flächen als künftiger Parkbereich begrünt und naturnah gestaltet.
Der neue Standort der Bebauung erforderte eine begleitende schalltechnische Untersuchung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit wurde das Vorhaben außerdem durch ein Baugrundgutachten begleitet.
Das Plangebiet von ca. 41.840 m² umfasst das Flurstück des Altenheims, Flur-Nr. 163, Gemarkung Neubiberg mit einer Fläche von ca. 38.620 m² sowie die unmittelbar den Grundstücksgrenzen vorgelagerten Bereiche des öffentlichen Straßenraums (Fußwege). Dabei entfallen 11.663 m² auf das eigentliche Baugrundstück, 1.028 m² auf private Verkehrsflächen, 3.715 m² auf künftige Grünflächen, 590 m² auf Flächen zum Regenwassermanagement sowie 21.500 m² auf den erhaltenen Waldbestand.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Errichtung von Neubauten, Stellplätzen und Grundstückszufahrten auf bisher unbebauten Flächen im Nahbereich von bestehenden Wohngebäuden zugelassen. Um die Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen miteinander sicherzustellen, ließ der Vorhabensträger durch das Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchführen. Durch Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung der Außenbauteile, schalltechnisch unauffällige Gestaltung der Zufahrten und Beschränkung des Anlieferverkehrs auf die Tagstunden können gesunde Wohnverhältnisse sowohl für das Alten- und Pflegeheim als auch für die umgebende Wohnbebauung sichergestellt werden.

Geprüft wurden auch mögliche Belastungen durch Verkehrslärm von Hohenbrunner Straße und Cramer-Klett-Straße. Negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm kann durch technische Vorkehrungen zum Schutz von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen vor Außenlärm entgegengewirkt werden (v.a. durch Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen bewaldete Flächen, die im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren als Wald festgesetzt werden. Diese Flächen im Norden und Süden des Grundstücks bleiben erhalten. Der Neubau des Alten- und Pflegeheims erfolgt südlich des aktuellen Gebäudebestandes. Dadurch werden bisher mit Wald bestandene Flächen als Sondergebiet ausgewiesen und neu versiegelt, während die nach dem Abriss des Bestandes freiwerdenden Sondergebietsflächen naturnah begrünt werden.

Durch die Neuversiegelung sind teils negative Auswirkungen auf die Schutzgüter in geringer bis mittlerer Ausprägung zu erwarten:

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen		
Schutzgut	**Beeinträchtigung**	**Wirkfaktor**
Boden	gering bis mittel	- Verlust von offenen Böden
Fläche	gering	- Erhöhung des Flächenverbrauchs
Wasser	gering	- Verlust von Infiltrationsfläche
Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering bis mittel	- Verlust von Waldfläche
Arten und Biotope, biologische Vielfalt	gering bis mittel	- Verlust Gehölzbestände - Überbauung von Grünflächen - Eingriff in offene Bodenstrukturen - Beeinträchtigung störungsarmer Bereiche (Lärm, Licht, Beunruhigungen)
Orts- und Landschaftsbild	keine	keine
Mensch	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

So gehen insbesondere wichtige Bodenfunktionen wie die Filterfähigkeit, die Retentionsfähigkeit und die Lebensraumfunktion durch Bebauung und Versiegelung in den entsprechenden Teilbereichen verloren. Durch die Anlage einer Retentionsmulde und eines Retentionsteiches zum Rückhalt, zur Verdunstung und Versickerung des von den Dächern abfließenden Niederschlagswassers wird dieser Verlust jedoch teilweise ausgeglichen.

Zudem hat der Verlust von Waldflächen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft sowie Arten und Biotope; jedoch werden diese Beeinträchtigungen durch die naturnahe Gestaltung der zukünftigen Freiflächen sowie durch weitere Minimierungsmaßnahmen wie z.B. die Anlage einer artenreichen Dachbegrünung als „Biodiversitätsdach“ teilweise ausgeglichen.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf den Naturhaushalt, zu deren Kompensation im Bereich der parkartigen Grünfläche, die an Stelle des abzubrechenden Altbaus neu entsteht, sowie auf externen Ökokontoflächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt werden. Ziel der naturschutzfachlichen Maßnahmen im Plangebiet ist die Anlage von artenreichen extensiven Wiesen- und Staudenflächen.

Insgesamt werden die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die positiven Auswirkungen der Begrünung bisher versiegelter Flächen sowie durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen, so dass durch das Projekt keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Gemeinde Neubiberg, den .....

.....
Erster Bürgermeister, Thomas Pardeller

10. Quellenverzeichnis

zu 1. Einleitung

BayStMFLH (2013/2018) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013 und Teilfortschreibung vom 01.03.2018, München

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

GEMEINDE NEUBIBERG (2015): Arbeitsplan der Gemeinde Neubiberg zum Flächennutzungsplan mit Stand vom 21.11.2013; 19. FNP-Änderung, genehmigt am 07.11.2014, eingetragen am 15.12.2015; 20. FNP-Änderung, genehmigt am 22.09.2015, eingetragen am 12.11.2015; Planfertiger: Detlef Schreiber Dipl.-Ing. Reg.Baumeister, München, digitalisiert durch Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, München

zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

AGL Schwaben (2021): Neubiberg – Maria-Theresia-Heim – Neubau eines Altenheims in der Hohenbrunner Str. 12, 85579 Neubiberg (München) - Faunistische Kartierungen Haselmaus, Fledermäuse, Vögel, Juchtenkäfer; Stand 15.05.2021, Egling a. d. Paar

BayLfD (2019) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/, Stand: 02.10.2019

BayStMFH (2021): Geoportal Bayern – BayernAtlas, https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11, Stand: 22.10.2021

GHB Consult GmbH (2021): Ingenieurgeologisches Gutachten Neubau eines Altenheims – Südvariante, Stand 15.03.2021, Starnberg

Müller-BBM GmbH (2021): Neubau Maria-Theresia Alten- und Pflegeheim in Neubiberg, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Bericht Nr. M164209/01, Stand 15.09.2021, Planegg

Rösel Helmut Dipl.-Ing. (Univ.), Landschaftsökologe (2021): Neubau Maria-Theresia-Altenheim Neubiberg - Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand: 27.05.2021, Schmiechen