



Gemeinde Neufahrn
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost –
Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“

SATZUNG

Anhang II – Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Fassung vom 26.09.2022



Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien	3
3	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren	5
4	Ausgleichsbedarf	6
5	Zusammenfassung.....	6

1 Anlass und Aufgabenstellung

Für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich der Münchner Straße“ ist NRT mit der Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung beauftragt.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,58ha. Davon werden 0,63 ha tatsächlich beansprucht. Die restlichen 0,95 ha werden von keiner Auf-/ Abwertung durch die Planung betroffen, da diese keine eingriffsrelevanten Änderungen aufweisen.

2 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker genutzt. Im Norden liegt auf den Flurstücken 2888/1 und 2888 schon größtenteils eine Bebauung vor. Im Osten des Flurstückes 2888 stockt Gehölz, in welches durch die Planung nicht eingegriffen wird. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Münchner Straße begrenzt. Nördlich, südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

Tabelle 1: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*

Kategorie	Bestand
Kategorie I	intensiv genutzter Acker

*die Bebauung/ Versiegelung bereits versiegelter Flächen stellt keinen Eingriff dar.

Tabelle 2: Ermittlung der Kategorien bezüglich jedes Schutzgutes

Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	Gesamtwertung
intensiv genutzter Acker	I stark anthropogen genutzte Fläche	I keine seltenen Bodentypen, anthropogen überprägter Boden	I keine Oberflächengewässer, außerhalb von Überschwemmungsgebieten und wasser-sensiblen Bereichen	I Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	II dörflich geprägter äußerer Siedlungsbereich mit Erholungsfunktion. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Isartal“ (LSG-00384.01)	Kategorie I

Übersicht Kompensationsfaktoren



Abbildung 1: Übersicht Kompensationsfaktoren

3 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Die verbleibenden Eingriffsflächen im Umfang von 0,63 ha sind unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ und unter Berücksichtigung des Versiegelungs- und Nutzungsgrades als Typ A einzustufen.

Für die betroffenen Fläche der Kategorie I gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,3 – 0,6 an, es wurde unter Einbeziehung der Festsetzungen der Grünordnung und der Vermeidungsmaßnahmen Faktor 0,4 festgesetzt.

4 Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen von dem Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert.

Tabelle 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Kategorie	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (ha)	Ausgleichsbedarf (ha)
I (Typ A)	Versiegelung/Überbauung	0,4	0,63	0,25
Summe			0,63	0,25

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden entsteht ein Ausgleichserfordernis von rund 0,25 ha.

Das Ausgleichserfordernis wird auf zwei Ausgleichsflächen (A1 und A2) aufgeteilt. Die Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches auf zwei Flurstücken der Gemarkung Neufahrn bei Freising. Auf der Flurnummer 2886 kommen 0,06 ha und auf Flurnummer 2887 0,02 ha zum liegen. Die Ausgleichsfläche A2 befindet sich mit einer Größe von 0,2 ha komplett auf dem Flurstück 2887 ebenfalls in der Gemarkung Neufahrn bei Freising.

5 Zusammenfassung

Im nördlichen Bereich von Mintraching beabsichtigt die Gemeinde Neufahrn den Bebauungsplan Nr. 134 „Gewerbegebiet Mintraching Nord-Ost – Ortsabrundung östlich Münchner Straße“ umzusetzen. Durch die Planung kommt es zu einer räumlichen Verbindung zwischen den schon bestehenden Gewerbegebieten. Die grünordnerischen Festsetzungen binden die Planung in den Naturhaushalt und in des Landschaftsbild mit ein. Insgesamt werden 0,63 ha durch die Planung tatsächlich beansprucht. Von keiner Auf-/ oder Abwertung durch die Planung betroffen sind 0,95 ha, da diese keine eingriffsrelevanten Änderungen aufweisen.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfades des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 0,25 ha. Das Ausgleichserfordernis wird auf zwei Ausgleichsflächen (A1 und A2) aufgeteilt. Die Ausgleichsfläche A1 liegt auf zwei Flurstücken der Gemarkung Neufahrn bei Freising. Auf der Flurnummer 2886 kommen 0,06 ha und auf Flurnummer 2887 0,02 ha zum liegen. Die Ausgleichsfläche A2 befindet sich mit einer Größe von 0,2 ha komplett auf dem Flurstück 2887.

Aufgestellt:

Marzling, Oktober 2022

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner