

BEGRÜNDUNG

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.84
Gewerbegebiet
„Logistikpark - Römerweg“

DER GEMEINDE NEUFAHRN

FÜR DIE GEMEINDE NEUFAHRN


1. Bürgermeister

Planung:

Grünordnung:



kühling

Neuhäuser Straße 15
33102 Paderborn
05251/690699
Kuehling.arch@t-online.de



Lex-Kerfers
Landschaftsarchitekten BDLA
Emling 25
85461 Bockhorn
08122/943801
mail@lex-kerfers.de

Datum: 13.12.2004

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage des Planungsgebietes

Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in der näheren Umgebung des Ortsteiles Mintraching der Gemeinde Neufahrn. Dort soll ein Logistik-Park in ca. 600m Entfernung vom nördlichen Ortsrand Mintrachings an der Autobahnanschlussstelle A92 Freising-Süd errichtet und betrieben werden. Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von 180.817 qm.

Im Westen wird das Gebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße Mintraching – Giggenhausen begrenzt. Westlich der Gemeindeverbindungsstrasse und jenseits der A92 schließt das Landschaftsschutzschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ an.

Nach Norden grenzen direkt Ackerflächen an das Planungsgebiet bis hin zur Trasse der Autobahn A 92 München –Deggendorf und der S-Bahn-Trasse Neufahrn – Flughafen. Zwischen S-Bahn und Autobahn verläuft eine hohe Sichtschutzwand.

Im Süden schließt das Gebiet an einen Bewirtschaftungsweg und Ackerflächen an, diese ziehen sich bis zum Ortsrand von Mintraching.

Im Osten ist ein Teil der B11 München – Freising im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, um notwendige Anpassungen für die Erschließung des Gebietes realisieren zu können. Östlich der Trasse B 11 schließen wiederum Ackerflächen in Richtung Isarbegleitender Waldbestand an.

Das Gebiet befindet sich im Naturraum der Münchener Schotterebene.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Planungsbereich wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 16.10.2002 als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Ein rechtskräftiger, qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine neu zu errichtende, ca. 300m lange Erschließungsstraße, die östlich des Gebietes direkt in die B11 München-Freising mündet. Diese Einmündung liegt in ca. 700m Entfernung zur Autobahnanschlussstelle A92 Freising-Süd.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Kanalisationsanlagen werden bei der Planung mit berücksichtigt. Strom- Gas- und Wasserleitungen liegen zum Teil in der Römerstraße oder queren das östliche Baugebiet.

Die Müllbeseitigung des Gebietes erfolgt durch die örtlichen Entsorger.

1.5 Vorgängernutzung

Die nicht bebauten Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind in diesem Bereich nicht zu erwarten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll für das Gebiet Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben zur Gewerbeansiedlung geschaffen werden.

Festgesetzt wird eine Fläche zur Ansiedlung eines Logistikparks in Form einer Zusammenfassung von Logistikzentren. Logistikzentrum ist jede selbständige Anlage oder Einrichtung deren Hauptzweck die dauerhafte oder vorübergehende Lagerung, der Umschlag oder die Kommissionierung von Gütern oder Gegenständen aller Art ist, einschließlich sonstiger Leistungen im Rahmen der Wertschöpfungskette einer Produkt- oder Güterbeschaffung oder deren Herstellung, sowie die dazu gehörenden Büroflächen.

Durch die vorhandene, gute Infrastruktur mit direkter Anbindung an die A92 und Flughafennähe ist dieser Standort für die geplante Gewerbeansiedlung Logistikpark sehr gut geeignet.

3. Planungskonzept

3.1 Städtebau

Die äußeren Bereiche, des Gewerbegebietes bieten in ihrer Dimension und verkehrstechnischen Anbindung an die A92 den idealen Standort für großflächige Logistikanstaltungen (Flächen >10.000m²; Höhe ca. 14.00m). Es handelt sich dabei in der Regel um lang gestreckte Hallenbauten mit einseitiger LKW-Andienung. Diese Lkw-Andienung wird im südlichen Planungsbereich parallel zur Erschließungsstraße erfolgen.

Jenseits der den Logistikpark gliedernden Grünfläche „Römerweg“ wird der nord-westliche Teil des Gewerbegebietes durch eine mittige Erschließungszone mit begleitenden Hallenbereichen erschlossen.

3.2 Grünordnung

Die Grünordnungsplanung wurde aus den direkten Vorgaben der landschaftsplanerischen Ergänzung zum FNP entwickelt.

Hauptaugenmerk wurde auf den Erhalt der biotopkartierten Hecke und die Ausbildung der südlichen Ortsrandeingrünung in Richtung Mintraching gelegt. Die Hecke wird in größtmöglichem Umfang erhalten und erhält zu beiden Seiten Pufferflächen als Abstand zur neuen Bebauung.

Die momentan aus vielen Teilstücken bestehende Hecke soll durch

Nachpflanzungen zu einer durchgängigen Struktur ergänzt werden. Standortfremde Arten sollen längerfristig sukzessiv entfernt und durch standortgerechte ersetzt werden. Der Umbau der Baumschicht sollte nach und nach erfolgen, um den Schaden für das Landschaftsbild möglichst gering zu halten.

Eine weitere Vorgabe des FNP, die „Vernetzung der bestehenden Hecke nach außen“, wurde durch die Festsetzung von Heckenstrukturen und Einzelbäumen realisiert, die momentan als Eingrünung des Planungsgebietes im Osten und Nordosten nach außen fungieren. Bei einer Weiterentwicklung des Gebietes gemäß Flächennutzungsplan können diese Flächen zur inneren Durchgrünung und Gliederung dienen.

Die Einbindung des Planungsgebietes nach Süden in das Landschaftsbild erfolgt durch eine breite Heckenpflanzung. Die öffentliche Strasse wird durch eine Baumreihe begleitet. Diese Fläche nach Süden wird nicht, wie im FNP vorgeschlagen, als Ausgleichsfläche festgesetzt, da die Eingrünung des Ortsrandes vorrangig als grünordnerische Maßnahme zu bewerten ist.

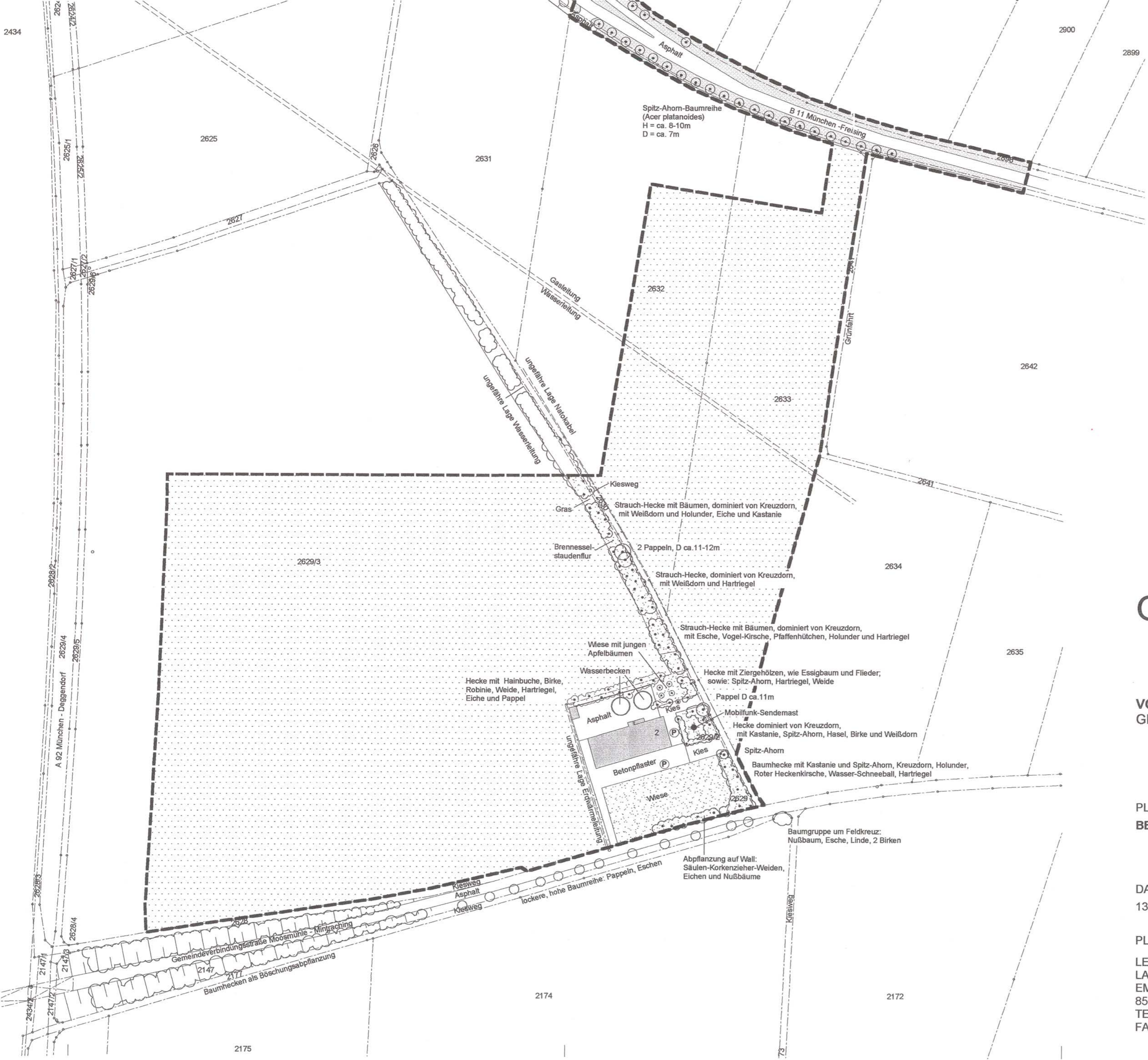
Die genaue Ausgestaltung der privaten Grünflächen und Bepflanzungen soll in den Baumaßnahmen zugeordneten Freiflächengestaltungsplänen dargestellt werden, um bei der Objektplanung Handlungsspielraum zu lassen.

Durch die Straßenplanung mit Abbiegespuren in das Planungsgebiet sind Teile der bestehenden Baumreihe entlang der B11 betroffen. Da ein Abstand von 4,50m von Stammmittelpunkt zum Fahrbahnrand eingehalten werden muss, müssen 12 Bäume entfernt werden. Die neue Eingrünung der B11 wird durch eine lockere Gehölzpflanzung gewährleistet, die durchgängig die B11 nördlich des Knotenpunktes begleitet.

3.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung

Vgl. Anlage 2: Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung

Anlage 1: Bestandsplan



- Grundstücksgrenzen
- Gebäudeflächen
- Einzelbaum, Bestand
- Baum, außerhalb Umgriff
- Hecke, Bestand
- Hecke, außerhalb Umgriff
- Straßenbegleitgrün: Rasenböschung
- Ackerflächen
- Grünflächen: z.B. Wiese, Strauchunterwuchs, Brennesselstaudenflur
- Befestigte Flächen: Betonpflaster, Kieswege, Asphalt

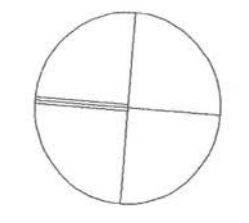
Darstellung basiert auf:
 Grundlagen des Architekturbüros Kühling vom 16.07.2004
 Orts-Begehung am 15.07.2004

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich!

Gemeinde Neufahrn

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 84 GEWERBEBEBIET "LOGISTIKPARK-RÖMERWEG"

PLANINHALT:
BESTANDSPLAN



DATUM:
 13.12.2004

MASSTAB:
 M 1 : 2.000

PLANUNG:
 LEX-KERFERS
 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
 EMLING 25
 85461 BOCKHORN
 TEL. 08122/943801
 FAX 08122/943802

Anlage 2: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung

Gemeinde Neufahrn

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung
zum vorhabensbezogenem Bebauungsplan Nr. 84
für das Gewerbegebiet „Logistikpark – Römerweg“

Bearbeitung:
Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA
Emling Nr. 25
85461 Bockhorn
Tel. 08122 – 943801
Fax: 08122 – 943802
mail@lex-kerfers.de

Datum:

13.12.2004

1. Grundlage der Bilanzierung

- 1.1 Grundlage der Bilanzierung ist der Leitfaden (ergänzte Fassung) für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung von Januar 2003.
- Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 1.1.1998 hat der Gesetzgeber den Gestaltungsspielraum der Gemeinden bei der Anwendung der Eingriffsregelung vergrößert und konkretisiert.
- Dadurch sind gemäß §1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.
- 1.2 Es kommt das so genannte „Regelverfahren“ zur Anwendung, das vereinfachte Vorgehen nach 3.1 ist aus folgenden Gründen nicht möglich:
- Art der baulichen Nutzung: kein reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: GRZ über 0,35
- 1.3 Die Bilanzierung baut auf dem Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet „Logistikpark – Römerweg“ des Ingenieurbüros Kühling vom 15. Juli 2004 und dem Entwurf vom 06.10.2004 auf sowie dem Vorentwurf Straßenplanung des IB Schönenberg vom 22.11.2004.
- 1.4 Ortseinsicht erfolgte per Begehung des Geländes am 15. Juli 2004.

2. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

2.1 Lage des Planungsgebiets:

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nördlich des Ortsrandes von Mintraching. Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 180.817 m².

Nach Südwesten wird das Gebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße Moosmühle – Giggenhausen begrenzt, im Nordwesten durch den unterhalb der straßenbegleitenden Böschungsabpflanzung verlaufenden Wirtschaftsweg.

Nach Norden grenzen Ackerflächen bis zur Trasse der A92 und der begleitenden S-Bahn-Trasse an. Zwischen S-Bahn und Autobahn verläuft eine hohe Sichtschutzwand, die die Blickbeziehung nach Norden unterbricht.

Westlich der Gemeindeverbindungsstrasse und jenseits der A92 und schließt das Landschaftsschutzschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ an.

Im Süden schließt das Gebiet an Ackerflächen an, die sich bis zum Ortsrand von Mintraching ziehen.

Im Osten ist ein Teil der B11 München –Freising im Umgriff des Bebauungsplanes enthalten, um notwendige Anpassungen für die Erschließung des Gebietes realisieren zu können. Östlich der Trasse B 11 schließen wiederum Ackerflächen in Richtung Isarbegleitender Waldbestand an.

Das Gebiet befindet sich im Naturraum Münchener Ebene.

2.2 Ermittlung Eingriffsfläche:

Nicht als Eingriffsfläche gewertet werden die Bereiche entlang der Bundesstraße 11, die nicht durch die Planung verändert werden oder bereits versiegelt sind. (vgl. Leitfaden S. 11: „Flächen die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung –auch nicht mittelbar- im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen“ sowie Leitfaden S. 28, Fußnote 2: „Die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt i.d.R. keinen Eingriff dar“).

Nicht als Eingriffsfläche gewertet wird die breite Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Strauch-Baumhecke südlich der öffentlichen Straße. (vgl. Leitfaden S. 11: „Flächen die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung –auch nicht mittelbar- im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen. Entsprechendes gilt bei der Überplanung von Ackerflächen zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen“)

Weiterhin nicht als Eingriffsfläche gewertet werden die bestehenden Gebäude und versiegelten Lager-, Parkplatz- und Verkehrsflächen der im Südosten des Gebietes angesiedelten Kfz-Firma. Gleiches gilt für den bestehenden Römerweg. (vgl. Leitfaden S. 28, Fußnote 2: „Die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen stellt i.d.R. keinen Eingriff dar“).

Als Eingriffsfläche gewertet werden die Baugrundstücke inklusive der dargestellten Frei- und Grünflächen (vgl. Leitfaden S. 11: „Grundsätzlich ist zu beachten, dass Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweiligen Baugebietstyp einzubeziehen sind.“)

Als Eingriffsfläche gewertet werden die Flächen für die öffentlichen Straßenräume im Gebiet incl. des Durchstichs durch die Hecke, sowie die Flächen für die Parkplätze. Ebenso werden die Flächen, die durch den Straßenausbau incl. Banket neu beansprucht werden, als Eingriffsfläche betrachtet. Auch die Fällung von bestehenden Bäumen durch die Maßgaben des Straßenbauamtes wird mit einbezogen.

Weiterhin als Eingriffsfläche gewertet wird der gesamte Bereich der biotopkartierten Hecke. Hauptziel der Grünordnungsplanung war der möglichst großflächige Erhalt dieser Hecke. Trotz des Erhaltes der Hecke ist aber von mittelbaren Auswirkungen auf die Hecke auszugehen.

2.3 Nutzung / Strukturen und Bedeutung der Schutzgüter:

Der größte Teil des Planungsgebietes wird als intensives Ackerland genutzt.

Im Südwesten befindet sich eine Kfz-Firma mit größeren versiegelten Verkehrs-, Lager- und Parkplatzflächen, sowie Nebengebäude und Mobilfunkmastanlage.

Arten und Lebensräume:

Im Eingriffsgebiet befinden sich mit Ausnahme der Baumhecke und der Baumreihe entlang der Bundesstraße 11 keine Gehölzstrukturen oder wertvollen Flächen.

Die biotopkartierte Baumhecke quert das Planungsgebiet entlang der Trasse der ehemaligen Römerstraße in Richtung Südwest - Nordost, sie läuft außerhalb des Umgriffs in diese Richtung weiter und knickt dann in Richtung Norden (zur S-Bahn-Trasse), begleitet von einem nicht wasserführenden Graben ab.

Die Hecke besteht aus einer lückigen Baumschicht und einer Strauchschicht, die größtenteils von Kreuzdorn geprägt ist. Es finden sich überwiegend heimische Bäume und Sträucher, wobei gemäß Biotopkartierung und Begehung Beeinträchtigungen durch standortfremde Gehölze (Essigbaum, Hybridpappeln) bestehen.

Die Hecke ist nicht durchgängig, sondern besteht aus mehreren Teilabschnitten, die durch teilversiegelte Zufahrten zum Kfz-Betrieb, sowie durch Gras- und Brennesselfluren durchbrochen ist.

Der Saumbereich ist von Brennessel dominiert, was auf die angrenzenden intensiven, landwirtschaftlichen Nutzungen zurückzuführen ist.

Die Hecke ist ein Biotop von lokaler Bedeutung.

Die Baumreihe entlang der B11 besteht aus Spitz-Ahorn-Hochstämmen auf intensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün.

Boden:

Im Eingriffsgebiet finden sich humusreiche Aueböden über Schotterflächen der Münchener Ebene mit mittlerer landwirtschaftlicher Nutzungseignung.

Es handelt sich um keinen seltenen Bodentyp, der Boden ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Düngung und regelmäßigem Umbruch stark anthropogen überprägt.

Wasser:

Im Eingriffsgebiet ist mit Grundwasserständen von 2,8 – 4,0m (bei Starkregenereignissen von 0,7 – 0,5m) unter OK Gelände zu rechnen (gemäß landschaftsplanerische Ergänzung FNP).

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Klima und Luft:

Die offenen landwirtschaftlichen Nutzflächen begünstigen die Entstehung von Kaltluft. Durch Barrierewirkung der Verkehrsstrassen mit begleitenden Dammbauwerken und Lärmschutzeinrichtungen im Norden des Planungsgebietes wird der Luftaustausch einschneidend behindert.

Durch die Autobahn, die B 11 und den nahe gelegenen Flughafen wird das Gebiet durch Lärm- und Schadstoffeintrag belastet.

Landschaftsbild:

Die genannte Gehölzhecke und die Baumreihe entlang der B11 sind Elemente mit lokaler Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie die einzigen Elemente in der ausgeräumten Feldflur darstellen.

Von kulturhistorischer Bedeutung ist die oben schon erwähnte Trasse der Römerstraße Augsburg – Isartal. Der Römerweg stellt nach dem Flächennutzungsplan ein archäologisches Geländedenkmal dar.

Das Gebiet ist nach Nordwesten durch die Böschungsabpflanzung der Gemeindeverbindungsstrasse gut ins Landschaftsbild eingebunden.

Das Landschaftsbild ist nachhaltig gestört durch die S-Bahntrasse und die Sichtschutzmauer zwischen S-Bahn und A 92.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Erlen-Eschen-, „Auwald“

2.4 Bewertung:

Das Eingriffsgebiet wird in einzelne Teilgebiete mit unterschiedlicher Bedeutung der Schutzgüter eingeteilt (vgl. Ausgleichsbedarfsermittlung).

Fläche Gebietskategorie I: ca. 156.161 m²

Zugeordnet werden hier:

- Ackerflächen,
- Gehölze <10 Jahre (Neupflanzung auf Wall an der Kfz-Firma), intensiv gepflegte Grünflächen (an der Kfz-Firma) und
- Straßenbegleitgrün (an der B11)
(vgl. Leitfaden, S. 28, Liste 1a)

Fläche Gebietskategorie II: ca. 4.885 m²

Zugeordnet werden hier

- Einschnitt in die Baumhecke (vgl. Leitfaden S. 29, Liste 1b: Feldgehölze, Hecken)
- Die mittelbare Beeinträchtigung der Hecke durch das Gewerbegebiet (vgl. Leitfaden S. 29, Liste 1b: Feldgehölze, Hecken). Dabei ist zu beachten, dass durch die neu zu pflanzenden Hecken auf Privatgrundstücken eine Vernetzung der Hecke nach Norden und nach Osten ermöglicht wird.
- Die Fällung von Hecken und Gehölzgruppen mit Anteil an Ziergehölzen (vgl. Leitfaden S. 29, Liste 1b: Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, Hecken)
- Die Inanspruchnahme der Wiese mit jungen Apfelbäumen (vgl. Leitfaden S. 29, Liste 1b: Obstwiesen <30 Jahre)
- Die Entfernung von Einzelbäumen entlang der B11

3. Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

3.1 Eingriff Logistikpark:

GRZ = 0,8 (Maximaler Wert gem. Festsetzung Bebauungsplan)

=> Eingriff Typ A

4. Ermittlung des Kompensationsfaktors nach der Matrix Abb.7

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen durch lagemäßige oder technische Optimierung Belastungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verhindern oder verringern.

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und können somit zur Ermittlung des Kompensationsfaktors verwendet werden:

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (nach Liste 2 des Leitfadens)
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge bei PKW-Stellplätzen / im Bereich der Feuerwehrumfahrt.
Rückhaltung des Niederschlagswassers und Versickerung auf dem eigenen Grundstück
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
Eingrünung der großen Baukörper durch Gehölzpflanzungen
Eingrünung der Erschließungsstraße
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen.

Aus der Matrix Abb.7, Leitfaden S. 13, ergibt sich der

Kompensationsfaktor von 0,50 für die Gebietskategorie I.

Begründung: hoher Versiegelungsgrad durch GRZ von 0,8
Nur eingeschränkt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich

Aus der Matrix Abb.7, Leitfaden S. 13, ergibt sich der

Kompensationsfaktor von 0,80 für die Gebietskategorie II.

Begründung: hoher Versiegelungsgrad durch GRZ von 0,8
Viele Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung der Hecke

5. Berechnung der zu veranschlagenden Ausgleichsfläche:

Gebietskategorie	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf
Gebietskategorie I	ca. 156.161 m ²	X 0,50 =	ca. 78.081 m ²
Gebietskategorie II	ca. 4.885 m ²	X 0,80 =	ca. 3.908 m ²
Gesamt			ca. 81.989 m²

6. Ausgleichsflächen

Die Gemeinde stellt vier Flächen in ihrem Eigentum als Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde, die Herstellung und Pflege wird von der Gemeinde übernommen. Die Sicherung der Flächen und Maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag vom 10.12.2004.

Die festgelegten Maßnahmen wurden mit dem Landratsamt Freising, Untere Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.1 Ausgleichsfläche A1

Ausgleichsfläche 1 liegt im Naturraum Freisinger Moos außerhalb des Wiesenbrütergebietes im direkten Anschluss an das lokal angrenzende Heckenbiotop, das nach Süden über die Autobahn und dort weiter, abknickend bis ins Eingriffsgebiet verläuft. Der direkte räumliche Zusammenhang zum Eingriff ist ausschlaggebend für die Wahl dieser Ausgleichsfläche.

Die Fläche wird als intensives Ackerland genutzt.

Entwicklungsziel ist ein Feldgehölz mit hochwertigem, artenreichem, standortgerechtem Saumbereich. Der Ausgleich entspricht besonders dem Eingriff in das Heckenbiotop und gleichzeitig dem Landschaftsplan mit der Forderung nach Aufwertung der strukturarmen, ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur.

Flurstücksgröße = **Ausgleichsflächengröße A1 = 5.747 m²**

6.2 Ausgleichsfläche A2

Ausgleichsfläche 2 liegt im Naturraum Freisinger Moos außerhalb des Wiesenbrütergebietes. Es handelt sich um einen Niedermoorstandort, der momentan als intensives Ackerland (Maisacker) genutzt wird.

Südlich der Ausgleichfläche schließt die biotopkartierte, regional bedeutsame Moosach mit Begleitvegetation an. Nördlich grenzt die Ausgleichsfläche an einen biotopkartierten, lokal bedeutsamen Graben.

Entwicklungsziel ist eine „artenreiche Glatthaferwiese mit typischen Niedermoorarten“. Gleichzeitig soll ein 10 Meter breiter Streifen entlang der Moosach sich als Ufergehölz entwickeln können. Auch entlang des nördlichen Grabens sind zwei kleinere Gehölzstrukturen vorgesehen.

Der Ausgleich entspricht den Forderungen des ABSP und des Landschaftsplanes mit der Extensivierung von Ackerland zu Grünlandstandorten im Naturraum Freisinger Moos.

Flurstücksgröße = **Ausgleichsflächengröße A2 = 15.862 m²**

6.3 Ausgleichsfläche A3

Ausgleichsfläche 3 liegt ebenfalls im Naturraum Freisinger Moos jedoch innerhalb des landesweit bedeutsamen Wiesenbrütergebietes Freisinger Moos. Es handelt sich um einen Niedermoorstandort, der momentan als Grünland genutzt wird.

Die Ausgleichsfläche grenzt nördlich direkt an die landesweit bedeutsame „Nördliche Niedermoor-Kernzone im Freisinger Moos“ an.

Das Ausgleichskonzept für diese Fläche wurde mit dem Landratsamt Freising, Sachgebiet 42 Naturschutz folgendermaßen festgelegt:

Auf einer 3.000m² großen Teilfläche des Grundstücks wird ein über Leader+ kofinanzierter Einsaat-Versuch gestartet. Ziel des Versuches: Rasche Aufwertung von Grünlandstandorten zu hochwertigen Niedermoorstandorten durch verschiedene Einsaatmethoden.

Hat der Versuch Erfolg, kann die gesamte Fläche abzüglich den 3.000m² Versuchsfläche als Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn die Fläche mit der erfolgreichsten Einsaatmethode aufgewertet wird.

Hat der Versuch keinen Erfolg, kann die gesamte Fläche abzüglich der 3.000m² Versuchsfläche als Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn auf ca. 10% der Fläche flache Mulden zur Förderung der Wiesenbrüter angelegt werden.

Flurstücksgröße = 45.070 m²

Als Ausgleichsfläche anrechenbare Größe = 45.070 m² - 3.000 m² = 42.070 m²

Dem Vorhabensbezogenem Bebauungsplan Nr. 84 zugeordnete **Ausgleichsflächen-größe A3 = 37.777 m²**

Die restliche Ausgleichsfläche von 4.293 m² wird die Gemeinde einem anderen Bebauungsplan als ökologische Ausgleichsfläche zuordnen (Ausgleichsflächenpool).

6.4 Ausgleichsfläche A4

Auch die Ausgleichsfläche 4 liegt im Naturraum Freisinger Moos innerhalb des landesweit bedeutsamen Wiesenbrütergebietes Freisinger Moos.

Die Ausgleichsfläche grenzt westlich direkt an die landesweit bedeutsame „Niedermoor-Kernzone Hecken-, Parzen- und Neugründe“ an. Die Moosach östlich der Ausgleichsfläche ist als regional bedeutsames Biotop kartiert.

Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisacker).

Das Luftbild und der Augenschein vor Ort geben Hinweise auf ein Kalktuff - Vorkommen. Entwicklungsziel ist demnach zum einen die Freilegung der Almtuffbereiche in Teilbereichen und Entwicklung von Kalktuffvegetation, zum anderen die Entwicklung einer wechselfeuchten Streuwiese (Molinion) in den Bereichen, in denen kein Almtuff vorkommt oder eine zu hohe Überdeckung mit Oberboden herrscht.

Flurstücksgröße = **Ausgleichsflächengröße A4 = 22.624 m²**

6.5 Summe Ausgleichsflächen

Der zu leistende Ausgleich von 81.989 m² kann auf den vier, von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Flächen mit der **gesamten Flächengröße von 81.990 m²** abgegolten werden.

7. Zusammenfassung

Der Ausgleich kann zusammen mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Auswirkungen des Eingriffs entsprechend egalisieren.

8. Verwendete Unterlagen:

Landschaftsplanerische Ergänzung des Flächennutzungsplanes vom 22.04.2002 als Beiheft zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 10.06.2002

Landschaftsplan Neufahrn in der Fortschreibung vom Mai 1989

ABSP Landkreis Freising, Bearbeitungsstand März 2001





Auszug der Biotopkartierung Bayern

Vorentwurf Bebauungsplan Ingenieurbüro Kühling vom 15. Juli 2004

Entwurf Bebauungsplan Ingenieurbüro Kühling vom 06. Oktober 2004

Vorentwurf Straßenplanung IB Schönenberg vom 22. November 2005





Legende:

-  Umgriff VEP Nr. 84 = ca. 180.817 qm
-  Baugrenzen
-  Baukörper (Planungsvorschlag)
-  Bestehende Gebäude

Bewertung Eingriffsintensität:

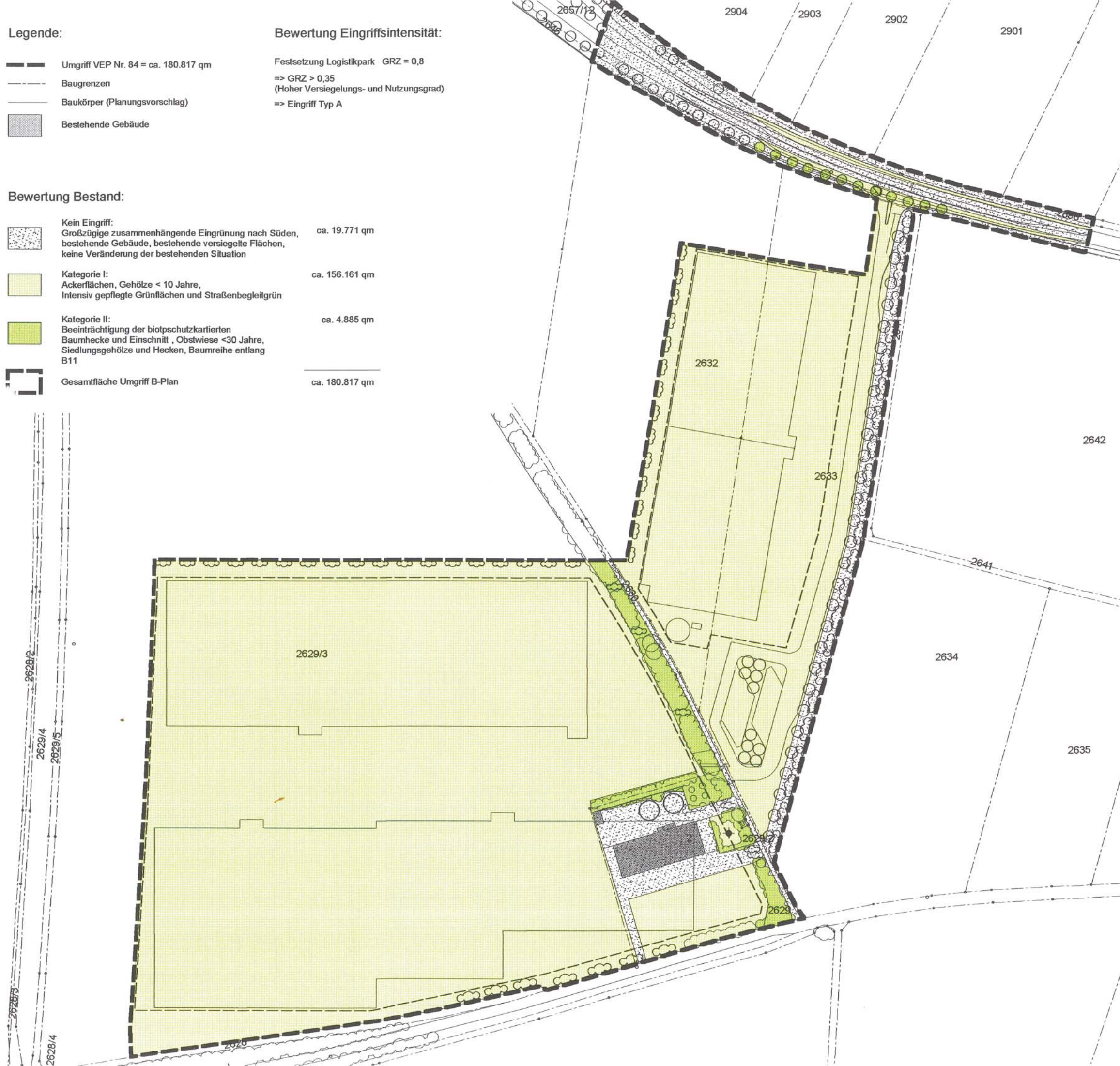
Festsetzung Logistikpark GRZ = 0,8
 => GRZ > 0,35
 (Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)
 => Eingriff Typ A

Bewertung Bestand:

-  Kein Eingriff: Großzügige zusammenhängende Eingrünung nach Süden, bestehende Gebäude, bestehende versiegelte Flächen, keine Veränderung der bestehenden Situation ca. 19.771 qm
-  Kategorie I: Ackerflächen, Gehölze < 10 Jahre, Intensiv gepflegte Grünflächen und Straßenbegleitgrün ca. 156.161 qm
-  Kategorie II: Beeinträchtigung der biotopschutzkartierten Baumhecke und Einschnitt, Obstwiese < 30 Jahre, Siedlungsgehölze und Hecken, Baumreihe entlang B11 ca. 4.885 qm
-  Gesamtfläche Umgriff B-Plan ca. 180.817 qm

Ermittlung Flächenbedarf Ausgleichsflächen:

Kategorie I:	
Eingriffsfläche	ca. 156.161 qm
Faktor	x 0,50
Ausgleichsfläche	ca. 78.081 qm
Kategorie II:	
Eingriffsfläche	ca. 4.885 qm
Faktor	x 0,8
Ausgleichsfläche	ca. 3.908 qm
Ausgleichsbedarf gesamt:	ca. 81.989 qm



Gemeinde Neufahrn

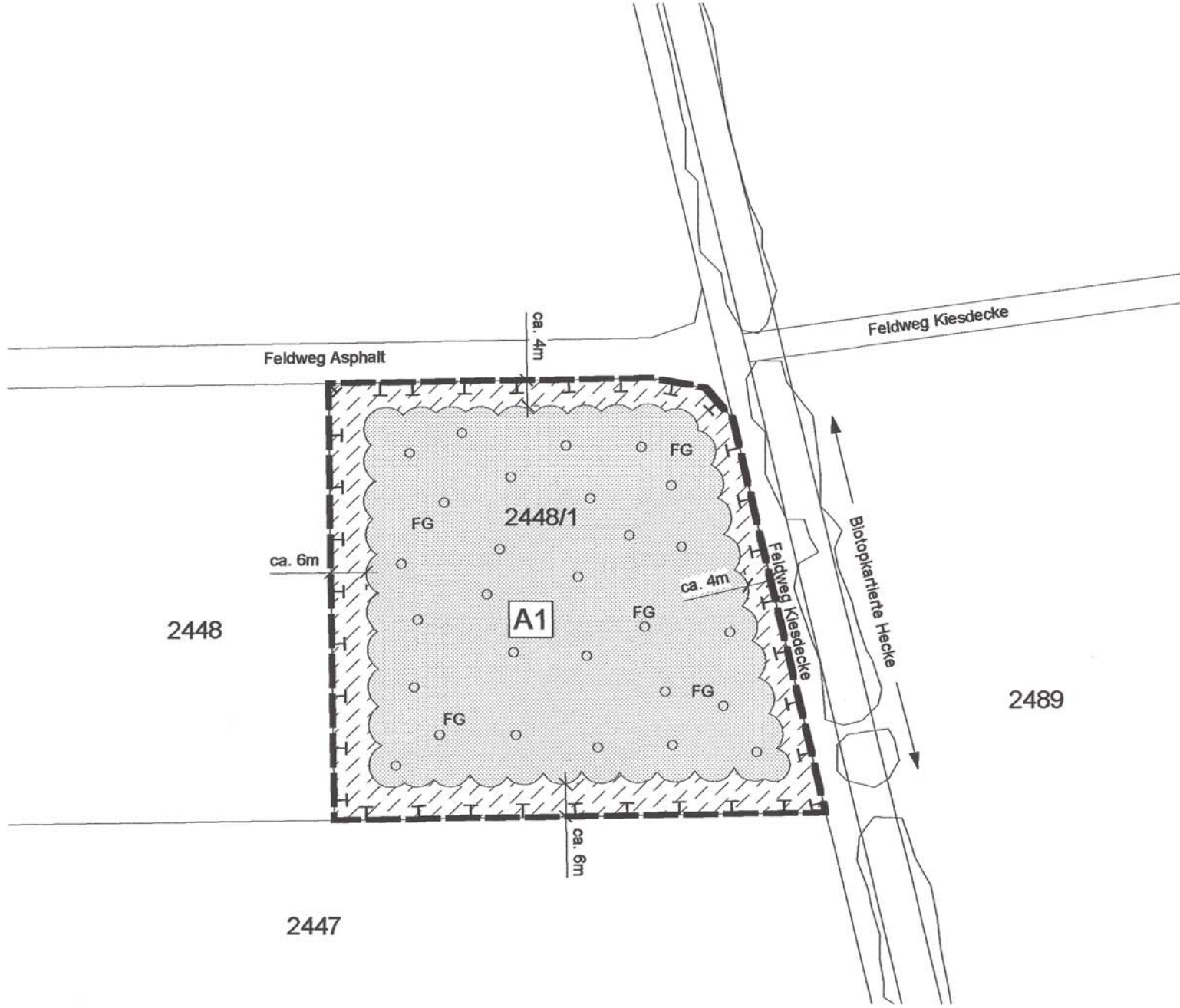
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 84
 "Gewerbegebiet Logistikpark-Römerweg"

Planinhalt:
**Ausgleichsbedarfsermittlung
 als Anlage zur Begründung**


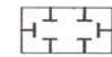
Datum:
 13.12.2004


Masstab:
 M 1 : 2.500

Planverfasser:
 Lex-Kerfers
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Emling 25
 85461 Bockhorn
 Tel. 08122/943801
 Fax 08122/943802



Legende:

-  Umgriff Ausgleichsfläche
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- A1** Ausgleichsfläche 1, (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
 - Flurstück: Flurnr. 2448/1
 - Gemarkung Neufahrn, Gemeinde Neufahrn
 - Flächengröße: ca. 5.747 qm
 - Eigentum: Gemeinde Neufahrn
 - Sicherung: Durchführungsvertrag vom 10.12.2004

-  Pflanzung Feldgehölz
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Raster 1X1m
Anteil Sträucher 80%, Bäume 20%

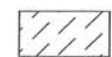
Qualitäten:
Bäume: Heister, mind. 2 x.v., Höhe 2,0 - 2,5 m
Sträucher: mind. 2x.v., Höhe 0,6 - 1,0 m

Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata	Winter-Linde

Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

-  Entwicklung eines Saumes mit Entwicklungsziel "Artenreiche Glatthaferwiese mit typischen Niedermoorarten" durch Mähgutübertragung oder Ansaat mit autochthonem Saatgut

Pflege: die ersten 5 Jahre Mahd 2x jährlich, danach 1x jährlich, erste Mahd nach dem 1. Juli jeden Jahres, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

Bei Mähgutübertragung ist ein zweimaliges Übertragen (Sommeraspekt und Herbstaspekt) notwendig.
 Bei Ansaat und Mähgutübertragung können gegebenenfalls Nacharbeiten (wie z.B. die gezielte Einbringung von Arten) zum Erreichen des Entwicklungszieles notwendig sein.
 Um das Entwicklungsziel zu erreichen sind gegebenenfalls die Pflegemaßnahmen anzupassen (z.B. Aussetzen der Mahd).

Die gesamte Ausgleichsfläche ist bis zum Erreichen des Entwicklungszieles durch einen Zaun vor Verbiß zu schützen (Achtung Kaninchen!)

Gemeinde Neufahrn

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 84
 "Gewerbegebiet Logistikpark-Römerweg"

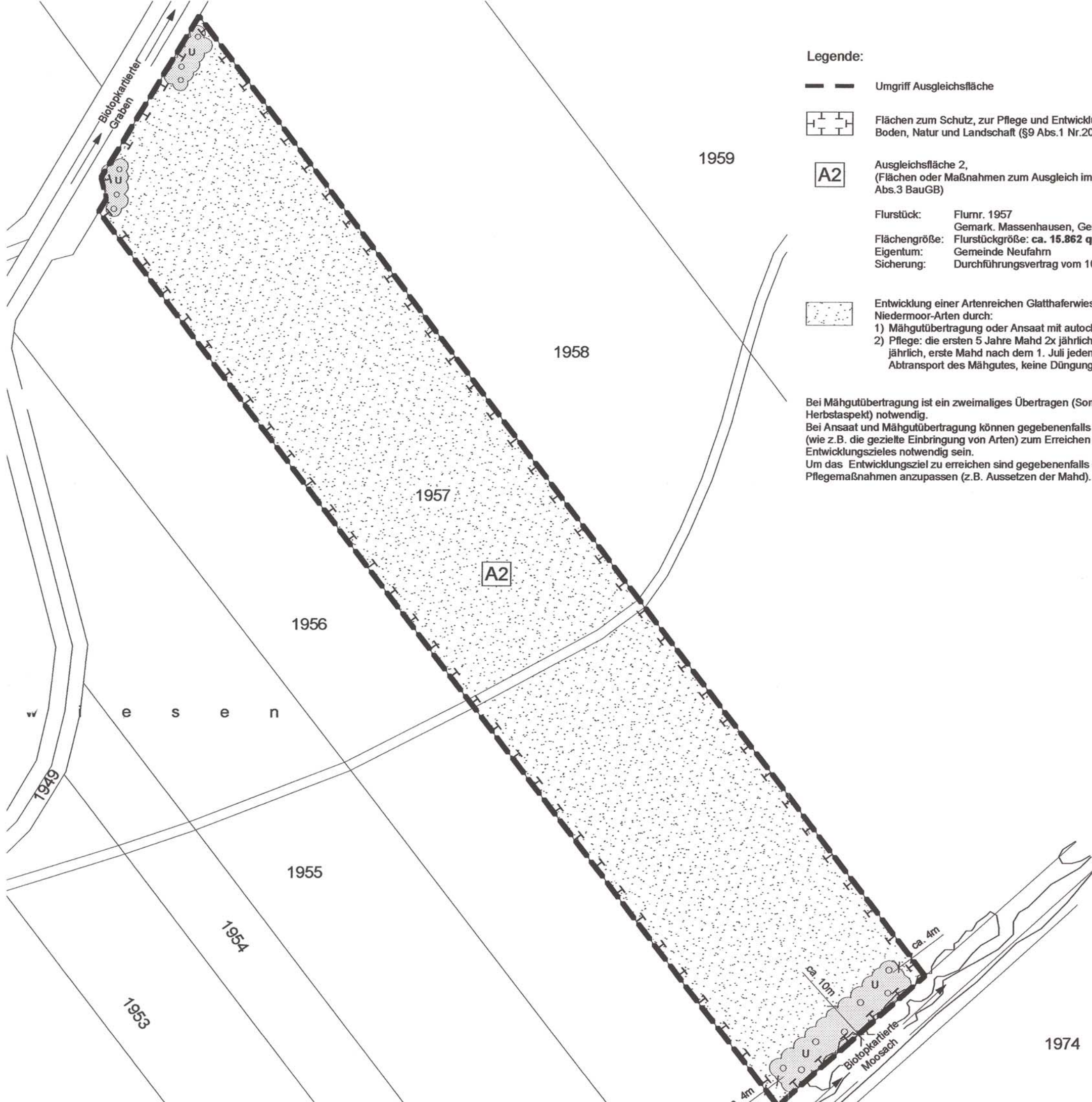
Planinhalt:
 Ausgleichsfläche 1
 Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Neufahrn, Flurnr. 2448/1

Datum:
 13.12.2004




Planverfasser:
 Lex-Kerfers
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Emling 25
 85461 Bockhorn
 Tel. 08122/943801
 Fax 08122/943802




Messtab:
 M 1 : 1.000



Legende:

-  Umgriff Ausgleichsfläche
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- A2** Ausgleichsfläche 2, (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
- Flurstück: Flurnr. 1957
Gemark. Massenhausen, Gemeinde Neufahrn
- Flächengröße: Flurstückgröße: **ca. 15.862 qm**
- Eigentum: Gemeinde Neufahrn
- Sicherung: Durchführungsvertrag vom 10.12.2004
-  Entwicklung einer Artenreichen Glatthaferwiese mit typischen Niedermoor-Arten durch:
 - 1) Mähgutübertragung oder Ansaat mit autochthonem Saatgut
 - 2) Pflege: die ersten 5 Jahre Mahd 2x jährlich, danach 1x jährlich, erste Mahd nach dem 1. Juli jeden Jahres, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

Bei Mähgutübertragung ist ein zweimaliges Übertragen (Sommeraspekt und Herbstaspekt) notwendig.
 Bei Ansaat und Mähgutübertragung können gegebenenfalls Nacharbeiten (wie z.B. die gezielte Einbringung von Arten) zum Erreichen des Entwicklungszieles notwendig sein.
 Um das Entwicklungsziel zu erreichen sind gegebenenfalls die Pflegemaßnahmen anzupassen (z.B. Aussetzen der Mahd).

-  Pflanzung Ufergehölz
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Raster 1X1m
Anteil Sträucher 90%, Bäume 10%
 - Qualitäten:**
 Bäume: Heister, mind. 2 x.v., Höhe 2,0 - 2,5 m
 Sträucher: mind. 2x.v., Höhe 0,6 - 1,0 m
 - Baumarten:**
 Alnus glutinosa Rot-Erle
 Betula pubescens Moor-Birke
 Salix fragilis Bruch-Weide
 - Straucharten:**
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
 Prunus padus Trauben-Kirsche
 Rhamnus frangula Faulbaum
 Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
 Salix cinerea Grau-Weide
 Salix nigricans Schwarz-Weide
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus Wasser-Schneeball
- Die Pflanzung ist mit einem Zaun vor Verbiß zu schützen.

Gemeinde Neufahrn

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 84
 "Gewerbegebiet Logistikpark-Römerweg"

Planinhalt:
 Ausgleichsfläche 2
 Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Massenhausen, Flurnr. 1957

Datum:
 13.12.2004

Planverfasser:
 Lex-Kerfers
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Erling 25
 85461 Bockhorn
 Tel. 08122/943801
 Fax 08122/943802

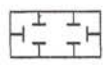


Messtab:
 M 1 : 1.000

Legende:



Umgriff Ausgleichsfläche A3

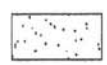


Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

A3

Ausgleichsfläche 3, (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)

Flurstück: Flurnr. 1198
Gemarkung Sünzhausen, Stadt Freising
Flächengröße: Flurstückgröße: ca. 45.070 qm, davon dem vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr.84 als ökologische Ausgleichsfläche zugeordnet: **37.777 qm**
Eigentum: Gemeinde Neufahrn
Sicherung: Durchführungsvertrag vom 10.12.2004



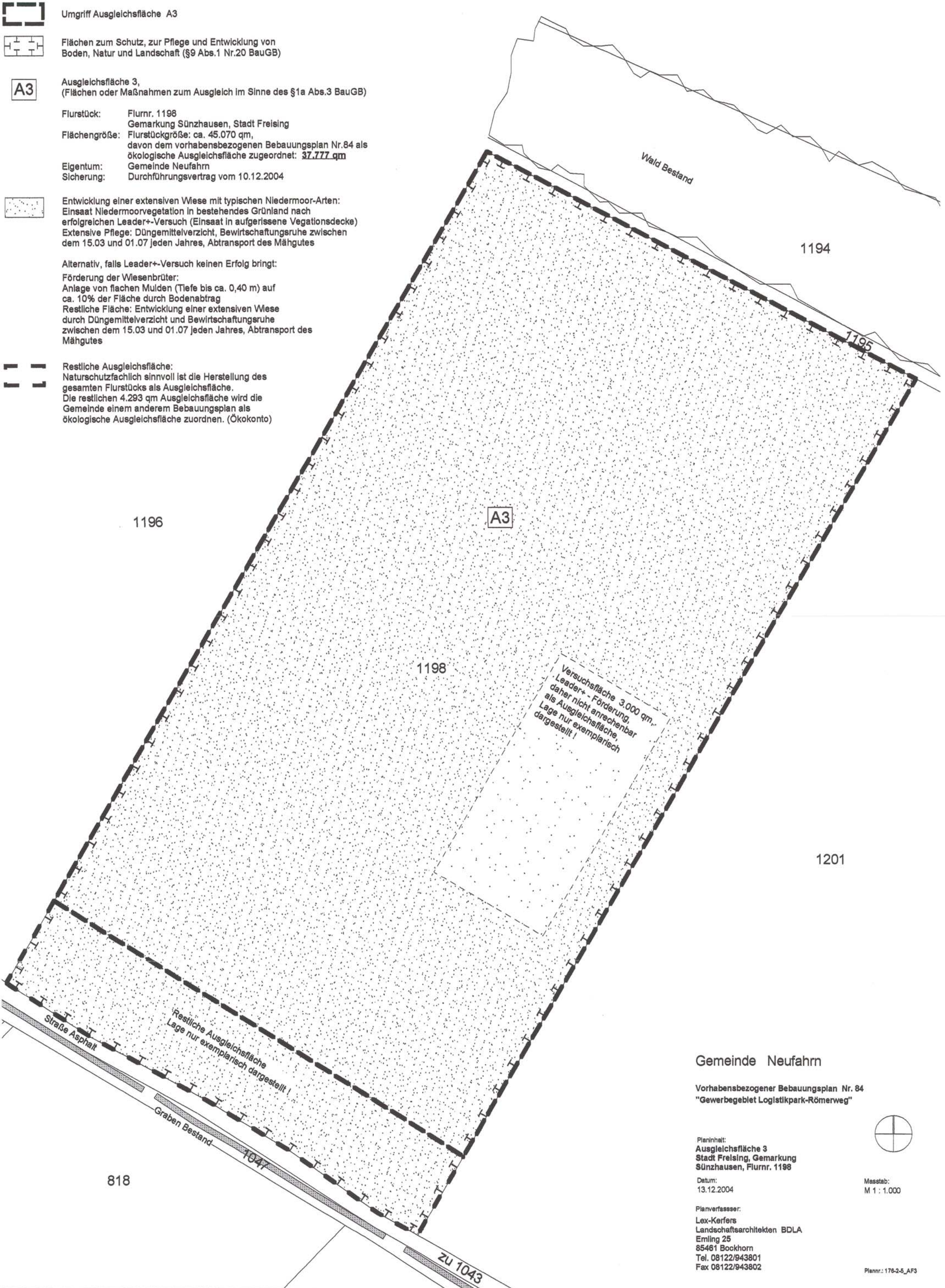
Entwicklung einer extensiven Wiese mit typischen Niedermoor-Arten:
Einsaat Niedermoorvegetation in bestehendes Grünland nach erfolgreichen Leader+-Versuch (Einsaat in aufgerissene Vegetationsdecke)
Extensive Pflege: Düngemittelverzicht, Bewirtschaftungsruhe zwischen dem 15.03 und 01.07 jeden Jahres, Abtransport des Mähgutes

Alternativ, falls Leader+-Versuch keinen Erfolg bringt:

Förderung der Wiesenbrüter:
Anlage von flachen Mulden (Tiefe bis ca. 0,40 m) auf ca. 10% der Fläche durch Bodenabtrag
Restliche Fläche: Entwicklung einer extensiven Wiese durch Düngemittelverzicht und Bewirtschaftungsruhe zwischen dem 15.03 und 01.07 jeden Jahres, Abtransport des Mähgutes



Restliche Ausgleichsfläche:
Naturschutzfachlich sinnvoll ist die Herstellung des gesamten Flurstücks als Ausgleichsfläche.
Die restlichen 4.293 qm Ausgleichsfläche wird die Gemeinde einem anderem Bebauungsplan als ökologische Ausgleichsfläche zuordnen. (Ökokonto)



Gemeinde Neufahrn

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 84
"Gewerbegebiet Logistikpark-Römerweg"

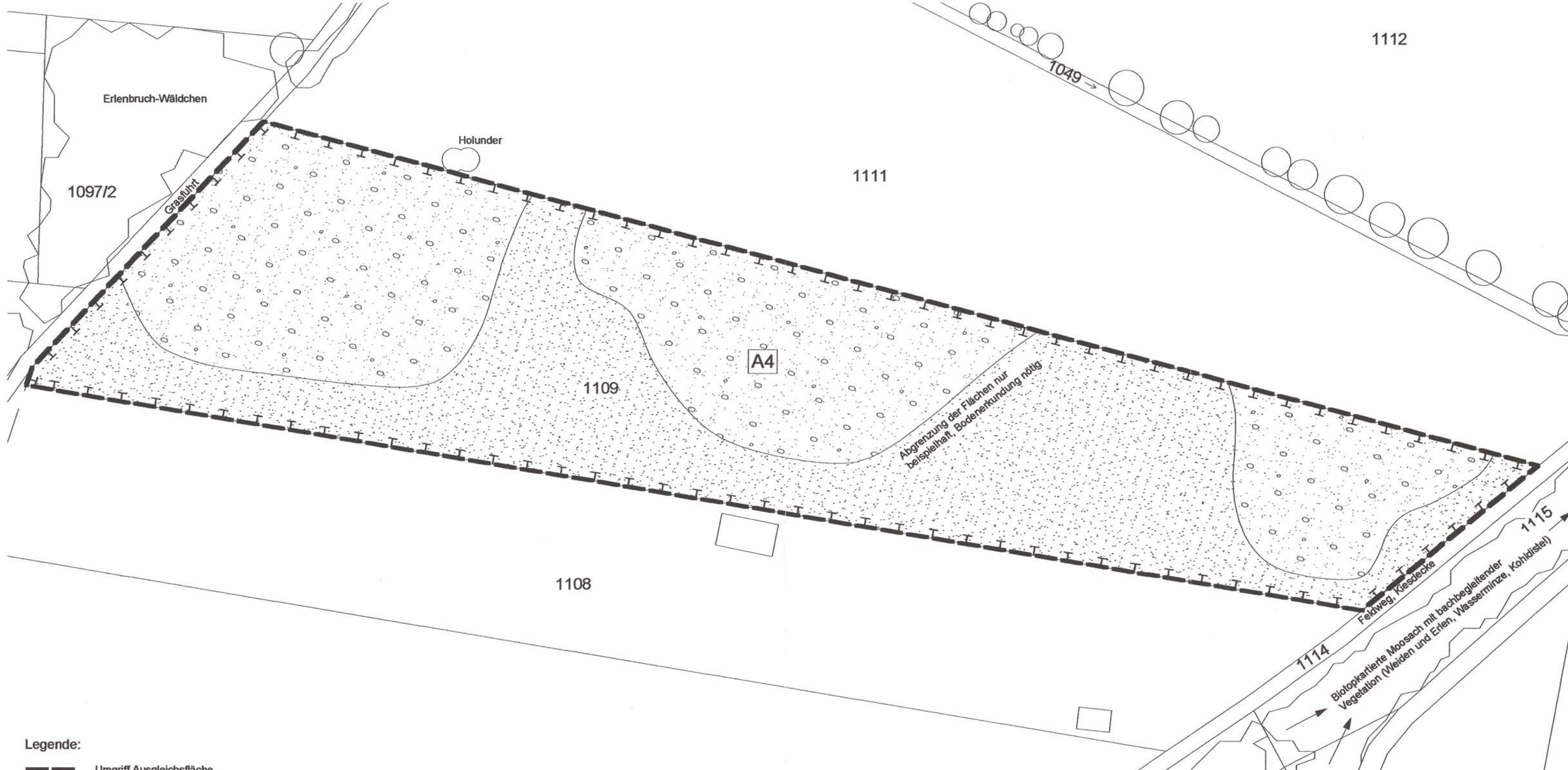
Planinhalt:
Ausgleichsfläche 3
Stadt Freising, Gemarkung
Sünzhausen, Flurnr. 1198

Datum:
13.12.2004





Planverfasser:
Lex-Kerfers
Landschaftsarchitekten BDLA
Emling 25
85461 Bockhorn
Tel. 08122/943801
Fax 08122/943802



Masstab:
M 1 : 1.000



Legende:

-  Umgriff Ausgleichsfläche
-  Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- A4** Ausgleichsfläche 4, (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)
 - Flurstück: Flumr. 1109
 - Gemarkung Giggenhausen, Gemeinde Neufahrn
 - Flächengröße: Flurstückgröße: ca. **22.624 qm**
 - Eigentum: Gemeinde Neufahrn
 - Sicherung: Durchführungsvertrag vom 10.12.2004
-  Nach Bodenerkundung: Entwicklung von Kalktuff-Flächen durch
 - 1) Teilweise Freilegung der Almtuffbereiche durch Abschub des Oberbodens
 - 2) Mähgutübertragung aus anderen, geeigneten Kalktuffbereichen (z.B. vom Naturdenkmal, Flumr. 835)
 - 3) Extensive Pflege: Einschürige Mahd, Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung
-  Nach Bodenerkundung (wo kein Kalktuff): Entwicklung einer wechselfeuchten Streuwiese (Molinion) durch
 - 1) Mähgutübertragung von geeigneten, benachbarten Flächen
 - 2) Extensive Pflege: erste Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung

Bei Mähgutübertragung ist ein zweimaliges Übertragen (Sommeraspekt und Herbstaspekt) notwendig.
 Bei Ansaat und Mähgutübertragung können gegebenenfalls Nacharbeiten (wie z.B. die gezielte Einbringung von Arten) zum Erreichen des Entwicklungszieles notwendig sein.
 Um das Entwicklungsziel zu erreichen sind gegebenenfalls die Pflegemaßnahmen anzupassen (z.B. Aussetzen der Mahd).

Gemeinde Neufahrn

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 84
 "Gewerbegebiet Logistikpark-Römerweg"

Planinhalt:
Ausgleichsfläche 4
 Gemeinde Neufahrn, Gemarkung Giggenhausen, Flumr. 1109

Datum:
 13.12.2004

Planverfasser:
 Lex-Kerfers
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Emling 25
 85461 Bockhorn
 Tel. 08122/943801
 Fax 08122/943802



Masstab:
 M 1 : 1.000