

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 91 Gewerbepark "Römerweg" der Gemeinde Neufahrn

C. Begründung

Inhalt

1	Planungsgrundlagen	3
1.1	Geltungsbereich.....	3
1.2	Planungsverlauf.....	3
1.3	Regionalplan.....	3
1.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
1.5	Schutzgebiete	4
1.6	Ausbaumaßnahmen für die Bundesfernstraße B 11	4
1.7	Grünordnungsplan	4
1.8	Umweltprüfung.....	4
2	Ausgangslage und Planungsziel	5
2.1	Planungsanlass und bisherige Planung	5
2.2	Lage des Plangebietes	5
2.3	Verkehrliche Erschließung.....	5
2.4	Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung	6
2.5	Natur und Landschaft	8
2.6	Planungsziele	8
3	Bebauungsplanentwurf	10
3.1	Städtebauliches Konzept.....	10
3.2	Art der baulichen Nutzung	10
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.4	Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten	11
3.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
3.6	Verkehrerschließung.....	11
3.7	Abstandsflächen	12
3.8	Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen.....	13
3.9	Fahrradabstellplätze	13
3.10	Einfriedungen.....	13
3.11	Werbeanlagen	13
3.12	Immissionsschutz	14
3.13	Ver- und Entsorgung.....	14
3.14	Flächen der Deutschen Bahn AG	14
4	Grünordnung.....	15
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	15
4.2	Grünplanerische Zielsetzung	16
4.3	Konzept und Maßnahmen der Grünordnung.....	16
4.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
5	Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	18
5.1	Grundlage der Bilanzierung.....	19
5.2	Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)	19

5.3	Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs.....	21
5.4	Ermittlung des Kompensationsfaktors nach der Matrix Abb.7.....	21
5.5	Berechnung der zu veranschlagenden Ausgleichsfläche:.....	22
5.6	Externe Ausgleichsflächen	22
5.7	Verwendete Unterlagen:.....	28
6	Umweltbericht	29
6.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	30

Anlage 1

Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung aufgrund der geänderten Projektkonzeption

Anlage 2

Biotop- und Nutzungstypen, Bestand

Anlage 3

Ausgleichsbedarfsermittlung

Anlage 4

Umweltbericht

1 Planungsgrundlagen

1.1 Geltungsbereich

Das ca. 25,17 ha große Plangebiet liegt südlich der Autobahn A 92 München-Deggendorf bzw. der parallel verlaufenden S-Bahn-Linie S 1.

Das Plangebiet wird im östlichen Teil durch die B 11 München / Mintraching / Freising, nördlich durch die S-Bahn-Linie S 1 Neufahrn – Flughafen München, in westlicher und südlicher Richtung durch den Logistikpark „Römerweg“ begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst auch Teilbereiche der B 11 soweit Veränderungen an der Fahrbahn für zusätzliche Fahrspuren, Abbiegespuren, Lichtzeichenregelungen und Fuß-/Radwegquerungen vorgesehen sind.

1.2 Planungsverlauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn hat am 14.02.2005 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbepark „Römerweg“ nach § 30 Abs. 1 BauGB für die Grundstücke Flurnummern 2622, 2623, 2624, 2625, Teil der 2629/3, 2631, Teil der 2632 und 2633 sowie die Flurstücke 2622/1 und 2626, die Flurstücke 2627 und 2630 (Feldwege teilweise mit Hecke), 2646, 2622/3 und 2622/2 (Feldwege westlich der B11), 2657/12 (Teil der B11), sowie 2906/1, 2906/2 und 2657/10 (Parkplatz und Feldweg an der B11), die Flurstücke 2623/2, 2624/2, 2625/2, 2627/2, 2629/5, 2629/6 und 2628/4 (Feldwege) beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Zeitraum 10.08. bis einschließlich 19.09.2005.

Der Flughafen-, Planungs- und Umweltausschuss hat den Vorentwurf zum Bebauungsplan mit Grünordnung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, der Gemeinderat hat am 05.02.2007 u.a. beschlossen, die Erschließungsstruktur zu ändern.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 91 Gewerbepark „Römerweg“ mit integriertem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht in der Fassung vom 28.03.2007 in der Zeit vom 30.03.2007 bis 30.04.2007 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme ausgelegen. Gleichzeitig wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden am Planungsprozess beteiligt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 16.07.2007 auf Grundlage der Planfassung vom 28.03.2007.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung für das Gebiet.

1.3 Regionalplan

Gemäß Darstellung im Regionalplan München (Stand 01.12.2001) liegt der Geltungsbereich im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum sowie an der zwischen München und Landshut verlaufenden Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung mit den Siedlungsschwerpunkten Neufahrn b. Freising / Eching.

Außerdem liegt das Plangebiet im Flughafenumland mit dem benachbarten möglichen Oberzentrum Freising. In der 16. Fortschreibung des Regionalplans (in kraft seit 01.07.2006) ist ein geplanter S-Bahn-Haltepunkt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches als in Betracht zu ziehen dargestellt (BV Z 2.1.6). Unter B V Z 2.2.3 ist im Regionalplan die Anbindung Nordostbayerns auf dem Schienenweg an den Flughafen über die „Neufahrner Kurve“ als Ziel vorgegeben.

1.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neufahrn in der Fassung vom 16.10.2002, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 31.01.2003, ist der Geltungsbereich als geplantes Gewerbegebiet dargestellt; eine Teilfläche als geplante Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Besondere Zweckbestimmungen sind vorgesehen. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zugelassen.

Die im Plan und Text getroffenen Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stehen im direkten Zusammenhang mit der Zielsetzung der Entwicklung eines Gewerbegebietes. Das Konzept der, das Gewerbegebiet gliedernden, zentralen Grünfläche wurde umgesetzt, der Nach-

weis der Ausgleichsflächen erfolgt jedoch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Planungsgebietes im Freisinger Moos, um eine höhere Wirksamkeit der Ausgleichsflächen als Beitrag zum Naturhaushalt zu erzielen.

1.5 Schutzgebiete

Für Teile des Plangebietes, die durch bestehende Grenzziehung noch im Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ lagen, wurde auf Grund des Beschlusses des Kreistages vom 09.03.2000 die Verordnung des Landkreises Freising vom 29. Oktober 1994 über dieses Landschaftsschutzgebiet geändert und dadurch die Fläche für das geplante Gewerbegebiet ganz aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Diese Veränderung erfolgte durch die Verordnung zur 1. Änderung der Verordnung des Landkreises Freising über das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ vom 21. Mai 2001 mit Darstellung der herausgenommenen Fläche in der zugehörigen Schutzgebietskarte. Die Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt des Landratsamtes Freising, Nr. 18 vom 7. Juni 2001.

1.6 Ausbaumaßnahmen für die Bundesfernstraße B 11

Die Kompetenz der Gemeinde zur Änderung der Bundesfernstraße B 11 folgt aus § 17 Abs. 3 FStrG. Demnach entfällt für die Änderung von Bundesfernstraßen die Notwendigkeit einer Planfeststellung, sofern für das Gebiet ein Bebauungsplan besteht, der die Begrenzung der Verkehrsflächen und die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstückflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Diese Voraussetzungen sind gegeben. Anpassungen von Straßenverkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden durch Vereinbarung mit den zuständigen Straßenbaulastträgern sichergestellt. Dies betrifft insbesondere die Verlängerung der Rechtsabbiegespur zur A 92 von Süden kommend sowie die Verbreiterung der südlichen Zufahrtsrampe zur A 92 im Bereich vor der Einmündung in die B 11. Die erforderlichen Flächen liegen auf Freisinger Stadtgebiet, stehen jedoch im Eigentum des staatlichen Baulastträgers, sodass eine vertragliche Sicherung dieser Umbaubereiche für ausreichend erachtet wird.

1.7 Grünordnungsplan

Die Gemeinde Neufahrn veranlasste die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP), der integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes ist und an allen Verfahrensschritten teilnimmt (Art. 3 Abs. 2 und 3 BayNatSchG).

1.8 Umweltprüfung

Entsprechend § 2(4) BauGB ist eine Umweltprüfung vorzusehen. Im Umweltbericht als einem gesonderten Teil der Begründung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und bewertet.

Über die Aufnahme des Umweltberichtes in die Begründung wird die Umweltprüfung in das Bebauungsplanverfahren integriert (§2a BauGB).

2 Ausgangslage und Planungsziel

2.1 Planungsanlass und bisherige Planung

Seit langem haben umliegende Städte und Gemeinden, insbesondere die Städte Freising und Erding, die Gemeinden Schwaig, Hallbergmoos und Garching es verstanden, durch die großzügige Ausweisung von Gewerbeflächen international bedeutende Unternehmen, zunehmend aus den Informations- und Telekommunikationstechnologiebereichen und unterschiedlichen Medienbereichen, anzusiedeln. Die Gemeinde Neufahrn möchte mit dieser Entwicklung Schritt halten.

Daher soll auf dem derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Gelände zwischen der A 92 bzw. S 1 und der Bundesstraße B 11 ein Gewerbegebiet angesiedelt werden. Das Gebiet schließt sich im Norden bzw. Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 an.

Über einen Masterplan wurde ein städtebauliches Konzept für den Standort entwickelt, das eine Blockbebauung entlang von boulevardartig gestalteten Erschließungsstraßen vorsah. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden stellte sich heraus, dass eine Änderung der Erschließung erforderlich wurde, um dem Bedarf hinsichtlich Größe und Zuschnitt der vermarktbaren Grundstücke gerecht zu werden.

Die verkehrsgerechte Erschließung des Geltungsbereiches wird über den Ausbau der B 11 zwischen der Ausfahrt Freising Süd der BAB A 92 und der Zufahrt zum Gewerbepark gesichert. Hierfür wurde eine "Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung aufgrund der geänderten Projektkonzeption" durch Professor Kurzak erstellt, welches der Begründung als Anlage 1 beiliegt.

Im Bauleitplanverfahren werden alle relevanten Belange sowie Auswirkungen des Vorhabens – auch auf die Umwelt – berücksichtigt.

2.2 Lage des Plangebietes

Das Gebiet liegt nördlich des Ortsteils Mintraching; unmittelbar südlich des Anschlusspunktes Freising Süd der BAB A 92 und westlich der Bundesstraße B 11.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Der Flughafen München ist über die BAB A 92 erreichbar, die Entfernung beträgt ca. 3 km. Die Münchener Innenstadt ist mit PKW in ca. 25 Minuten erreichbar. Flughafen und Innenstadt sind nicht nur über das Straßennetz sondern auch mit der S-Bahn als öffentlichem Verkehrsmittel erreichbar. Der nächstgelegene bestehende S-Bahn-Halt Neufahrn (Linie 1 Ostbahnhof – Freising / Flughafen München) liegt in ca. 2 km Entfernung. Von dort aus beträgt die Fahrzeit zum Stadtzentrum München (Marienplatz) ca. 36 Minuten; zum Flughafen München ca. 10 Minuten sowie in die Stadt Freising ca. 7 Fahrminuten.

Fuß- und Radwegbeziehungen von überörtlicher Bedeutung bestehen im Planungsgebiet nicht, allerdings ist eine Anbindung von Mintraching und Neufahrn über die Feldwege geplant.

Es muss damit gerechnet werden, dass die Beschäftigten und Kunden des Gewerbegebietes überwiegend mit KFZ anfahren, bis der in der 16. Fortschreibung des Regionalplans dargestellte zusätzliche S-Bahn Halt und damit eine überörtliche Vernetzung mit dem ÖPNV hergestellt ist.

Die „Neufahrner Kurve“ der geplanten Schienenanbindung Nord- und Ostbayerns an den Flughafen München tangiert das Plangebiet unmittelbar. Das Raumordnungsverfahren wurde im Jahr 2003 mit einer positiven landesplanerischen Beurteilung der „Neufahrner Kurve“ abgeschlossen. In Verbindung mit dem geplanten Erdinger Ringschluss wird eine leistungsfähige Anbindung des Gebiets an den öffentlichen Nahverkehr geschaffen, sodass die geplante Haltestelle aus Richtung München, Freising und Erding kommend direkt erreichbar ist. Die Darstellung der geplanten Gleisanlagen wurde aus Unterlagen zum Raumordnungsverfahren nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Die für die Gleisanlagen erforderlichen Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan von Bebauung freigehalten.

Nicht betroffen ist der Geltungsbereich von den laufenden Planungen für die Magnetschnellbahn München Hauptbahnhof – Flughafen. Für diese Maßnahme lagen zwischenzeitlich die Pläne für die Planfeststellung öffentlich aus. Die Maßnahmenplanung sieht neben dem Bau einer Magnetschnellbahntrasse u. a. auch die vorhabensbedingten baulichen Änderungen an der Autobahnanschlussstelle Freising-Süd sowie der Bundesstraße 11 vor, wobei sich diese Maßnahmen außerhalb der Grenze des Geltungsbereichs befinden.

Für die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz kommt ausschließlich die Bundesstraße B 11 in Frage.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsaufkommen auf der B 11 zu untersuchen wurde in Ergänzung zu der bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchung eine "Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung aufgrund der geänderten Projektkonzeption" in Auftrag gegeben (siehe Anlage 1).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die vollständige Nutzung des Logistikparks "Römerweg" und des Gewerbeparks "Römerweg" ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.050 Kfz je Werktag und Richtung induziert. Etwa zwei Drittel davon (also ca. 2.030 Kfz je Tag und Richtung) entstammen aus dem Gewerbepark, d. h. aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

Für die Nachbarkommunen wird die Zusatzbelastung bei vollständiger Nutzung von Logistikpark **und** Gewerbepark mit wenigen hundert Kfz pro Tag innerhalb der täglichen Schwankungsbreite der B 11 liegen.

Um den Verkehr von der B 11 in das bzw. aus dem Gewerbepark abwickeln zu können ist im Zuge der B 11 in beiden Fahrrichtungen jeweils eine Geradeausspur plus Rechts- bzw. Linksabbiegespur ausreichend. An den Einmündungen der Erschließungsstraße zum Gewerbepark und der südlichen Rampe der BAB 92 Anschlussstelle Freising Süd sind Lichtsignalanlagen erforderlich.

Im Westen und Norden um das eigentliche Plangebiet bleiben bestehende Schotterstraßen als Fuß- und Radwege erhalten und für die Erschließung genutzt.

Für die Bebauung und Begrünung innerhalb des Geltungsbereiches wurden die Bindungen zum Verkehr beachtet:

- Bundesautobahn A 92
Gem. Bundesfernstraßengesetz gilt:
Bauverbotszone 40 m, Baubeschränkungszone 100 m
- Bundesstraße B 11
Gem. Bundesfernstraßengesetz gilt:
Bauverbotszone 20 m, Baubeschränkungszone 40 m
- S-Bahn Trasse zum Flughafen München
- 10 m breite Unterhaltszone
- Der Abstand von neu zu pflanzenden Bäumen zum Lichtraumprofil des Gleises, zu elektrischen Leitungen, muss mindestens der endgültigen Wuchshöhe entsprechen.

2.4 Situation, Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet hat durch seine ackerbauliche Nutzung und die stark trennenden Dammlagen der Verkehrsbänder von A 92, S 1, Anschlussstelle B 11, den räumlichen Zusammenhang mit dem Naturraum Freisinger Moos weitestgehend verloren. Diese Trennung ist nicht mehr zu beheben.

Ebenfalls beeinträchtigt ist das Gebiet aufgrund der starken Immissionsbelastung durch die A 92, die S-Bahn, die B 11 sowie die unmittelbare Nähe zur Einfugschneise des Flughafens München.

Für die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet bietet das Plangebiet besonders günstige Standortvoraussetzungen:

- Über B 11 und A 92 direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- unmittelbare Nähe zum Flughafen München
- Anschlussmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

2.4.1 Marktwirtschaftliche Standortbedingungen

Der Standort ist sehr gut positionierter Teil des High-Tech-Korridors von München zum Flughafen mit insgesamt ca. 250 ha Flächenreserven in den unterschiedlichsten Entwicklungsstadien in den flughafennahen Gemeinden. Im Flughafenumland dominieren in der Branchenstruktur mit jeweils über 18% der Fahrzeug- / Maschinenbau und der Bereich Elektronik / EDV / Telekommunikation, gefolgt von Medien / Werbung mit knapp 17%.

Die überwiegende Mehrzahl besteht aus kleinen und mittleren Betrieben mit bis zu 500 Mitarbeitern. Der Standortfaktor Flughafennähe bietet Agglomerationsvorteile, Sogwirkung, Erreichbarkeit, öffnet das Spektrum des Arbeitskräftemarktes und fördert wesentlich das Image. Es liegen Umstrukturierungspotentiale zu Dienstleistungszentren und für zukunftssträchtige innovative Betriebe vor. Auch für aus München aussiedlungswillige Unternehmen hat der Standort Attraktivität.

Insbesondere für folgende Branchen ist die Flughafennähe standortrelevant:

Speditionen / Verteilerorganisationen, produktionsorientierte Münchner Firmen, Logistikzentren des Groß- und Einzelhandels / Pharma / Lebensmittel, Computer / Elektronik / elektronische Bauteile (Verwaltung, Vertrieb, Reparatur), Verfahrenstechnik / Labore, Beratungsunternehmen (EDV), internationale Konzerne (Forschung und Entwicklung), Medizin / Biotechnologie, Servicedienste, Catering, etc.

Die Entwicklung des Plangebietes bietet die Chance, ein zusätzliches Gewerbegebiet im Gemeindegebiet von Neufahrn b. Freising zu schaffen, da andere, zusammenhängende Flächen in ausreichender Größe nicht vorhanden sind, die den prognostizierten Flächenbedarf abdecken könnten.

2.4.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die als Bodendenkmal geschützte ehemalige Römerstraße verläuft von Südwesten nach Nordosten durch das gesamte Planungsgebiet. Nach einer schriftlichen Stellungnahme mit Lageskizze vom 15.12.1999 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Abt. B, Hr. Dr. Pietsch) handelt es sich im Einzelnen um das oberflächlich sichtbare Bodendenkmal Nr. 7636/22 Römerstraße und um das aus dem Luftbild erkennbare Bodendenkmal Nr. 7636/36 *Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung* (im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes zur B 11 hin und kleinere Spuren im nordöstlichen). Damals hatte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass es auf eine durchgehende Erhaltung der Trassenreste keinen Wert legt, da die Trasse der Römerstraße im Mittelalter und der Neuzeit durch einen modernen Feldweg überformt wurde und im nordöstlichen Teil weitgehend einer Flurbereinigung im Zuge des Baus der Anschlussstelle A 92 zum Opfer gefallen ist. Es wird angeregt, ein Teilstück dieser bis in die Neuzeit als Heerstraße bekannten Trasse, z. B. in Grünanlagen zu erhalten, als Anlage mit historischer Authentizität.

2.4.3 Altlasten

Zu potentiellen Altlasten liegen keine Informationen vor.

Die Fläche wurde und wird landwirtschaftlich genutzt; es besteht daher kein Verdacht auf eine Kontamination von Boden oder Untergrund.

Mit Ausnahme der Schotterwege sind keine künstlichen Auffüllungen nachgewiesen.

2.4.4 Höhenlage, Bodenverhältnisse, Grundwasser und Hochwasser

Geländehöhen

Die Höhenlage der vorhandenen Kieswege liegt zwischen 457,20 m über NN entlang der S-Bahn, 457,90 – 458,80 m über NN an der Römerstraße. Die Höhenlage des Bestandes der Grundstücksflächen liegt vor Beginn der Planung bei 457,0 m ü. NN im Norden bis 458,70 m im Süden. Es ergibt sich eine allgemeine Geländeneigung nach Nordwesten.

Höhenlage B 11:

Die bestehende Gesamtfahrbahn der B 11 hat ein einseitiges Fahrbahngefälle nach Osten von ungefähr 17 bis 29 cm. Im Bereich der Anschlussstelle der geplanten Erschließungsstraße liegt die Fahrbahnachse der B 11 auf ca. 459,50 m über NN.

Bodenverhältnisse

Mit Ausnahme der Wege ist der Boden auf dem Standort natürlich gewachsen. Die Oberbodenauflage ist ca. 0,2 bis 0,6 m mächtig und besitzt das Kornspektrum eines tonigen, feinsandigen Schluffs. Darunter als Hochflutablagerung schwach feinsandiger bis feinsandiger Schluff. Darunter folgend Postglazialterrassenschotter in Form von schluffigem, sandigem Fein- bis Mittelkies. Die Tragfestigkeit des Schluffes ist gering bis mittel, des Kieses mittel bis gut. Bedingt durch die Schichtstärkeschwankungen werden unterschiedliche Tragfestigkeiten angeschnitten, so dass mit Zusatzmaßnahmen wie Schotterpolstern oder Bodenaustausch gerechnet werden muss.

Grundwasser / Hochwasser

Die Grundwasserstände liegen zwischen 3,02 m und 4,39 m unter Geländeoberkante. Insbesondere nach Starkniederschlägen und bei Hochwasser in der Isar ist mit Grundwasserständen im Bereich von ca. 50 cm unter Flur zu rechnen.

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordosten. Das Grundwasser wird als hart aber nicht angreifend klassifiziert. Oberflächennah ist niederschlagsabhängig mit Schicht- und Stauwasserbildung zu rechnen.

Nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes München reicht das potentielle Überschwemmungsgebiet der Isar hier nur bis zur B 11. Für den Geltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Hochwassergefahr auszugehen.

2.5 Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum der Münchner Ebene, die wiederum Teil der Münchner Schotterebene ist.

Der größte Teil des Gebietes liegt im Naturraum Freisinger Moos.

Die Bundesstraße B 11 (München-Freising) verläuft im östlichen Bereich des Planungsraumes in Nord-Süd-Richtung und trennt diesen von dem Naturraum der Isaraue.

Der Großteil des Planungsgebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerland), wobei große, ungliederte Feldflächen dominieren.

Bis auf die bestehenden Erschließungswege ist es unversiegelt.

Im direkten Umgriff der B 11 befinden sich straßenbegleitende Grünflächen, zum Großteil als Grasböschungen ausgebildet. Im Osten der Straße befindet sich ein asphaltierter Parkplatz.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb von Gewässerschutzzonen (Trinkwasserschutzzonen etc.).

2.6 Planungsziele

Ziel der Entwicklung des Gewerbeparks „Römerweg“ ist die Erhöhung des Angebotes an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Neben der Fläche zur Erweiterung des bereits in dieser Lage situierten Logistikparks soll eine Ergänzung des Arbeitsplatzangebotes durch logistikunabhängige Gewerbebetriebe als Gewerbepark errichtet werden. Daneben soll durch die Zulassung von Vergnügungsstätten in einem Bereich des Gewerbeparks die Realisierung eines Multiplex-Kinos mit zusätzlichen Angeboten kombiniert ermöglicht werden, was die Attraktivität Neufahrns als Wohngemeinde zusätzlich steigert.

Die Lage entspricht der Zielsetzung einer optimalen Anbindung an regionale und überregionale Verkehrsbeziehungen, ohne Störungen in bestehenden Wohngebieten zu verursachen.

Die Festsetzungen folgen den gemeindlichen Zielen:

- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gemeinde zu verbessern
- ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen und
- die Belange der Wirtschaft, insbesondere auch des Mittelstandes zu fördern.

3 Bebauungsplanentwurf

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Masterplan stellte die Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans dar.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden stellte sich heraus, dass der Bedarf an Grundstücken hinsichtlich Größe und Zuschnitt nicht über das vorliegende Erschließungskonzept gedeckt werden konnte.

Davon ausgehend wurde ein Erschließungssystem entwickelt, über das die Grundstücke gut erschlossen werden, das aber gleichzeitig eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Größe der vermarktbaren Grundstücke zulässt als die ursprüngliche Planung.

Die zentrale Erschließungsachse verläuft von dem Anschluss an die B 11 etwa 150 m nach Westen, knickt zuerst nach Norden und nach weiteren ca. 50 m nach Nordosten ab und verläuft in dieser Richtung bis zur S-Bahn-Linie und mündet dort in einen Platz mit Wendemöglichkeit, der bei einer Realisierung des zusätzlichen S-Bahn-Haltes als dessen Vorplatz fungieren wird.

Der historische und geschützte Römerweg wird als besonderer Grünzonenbereich erhalten, gestalterisch aufgewertet und dient als öffentlicher Raum. Als weiteres Element neben der strengen Struktur der Straßenerschließung durchzieht er in seiner freieren Form das Gebiet.

Das Gelände wird durch vorhandene Feldwege als Geh- und Radweg für den Nicht-Autofahrer sowohl von Mintraching als auch von Neufahrn aus erschlossen. Im Bereich des öffentlichen Grünzuges (Römerweg) mit Anschluss an die zukünftig mögliche S-Bahnstation ist ein weiterer Geh- und Radweg vorgesehen.

Der Gehweg entlang der Haupteerschließungsstraße wird in das Geh- und Radwegesystem integriert.

Die zukünftige S- Bahnanbindung im Norden und wird ebenfalls in das Gesamtkonzept integriert.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet mit den Flächen für die Bebauung wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur insoweit zulässig, als sie der Versorgung der im Gewerbepark und im angrenzenden Logistikpark tätigen Personen dienen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, den Abzug von Kaufkraft aus dem innerörtlichen Bereich zu vermeiden und die bestehenden Wirtschaftsstrukturen zu schützen und zu erhalten. Zugleich soll eine Versorgung der im Gewerbepark und im angrenzenden Logistikpark tätigen Personen ermöglicht werden.

Tankstellen gem. § 8 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO sind nur innerhalb eines Baufeldes zulässig, um die Standortgunst an der B 11 zu nutzen und um die von dieser Nutzung induzierten Verkehrsströme auf einen definierten Teilbereich des Geländes zu beschränken. In der Entwicklung des Gesamtgeländes soll dadurch der Gefahr begegnet werden, dass sich auf Grund der unmittelbaren Nähe zur A 92 rein autobahnbezogene Nutzungen (Autohof etc.) ansiedeln.

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. (3) Nr. 3 BauNVO sind nur in GE 5 zulässig. Hier ist die Ansiedlung eines Kinocenters mit angegliedertem Gastronomiebetrieb vorgesehen. Um die Struktur des Gewerbe Parks nicht einseitig zu prägen und den durch vergleichbare Betriebe induzierten PKW-Verkehr einzuschränken werden im Gewerbepark keine weiteren vergleichbaren Betriebe zugelassen.

Die zulässige Nutzung der Hotels ist ausschließlich als gewerbliche Nutzung zu verstehen. Eine wohnartige Nutzung ist nicht zugelassen, da das Gebiet auf Grund der vorhandenen Immissionsbelastung dafür nicht geeignet ist.

GE 4 ist als Erweiterungsfläche für den Logistikpark "Römerweg" (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84) vorgesehen. Lagerhallen und Lagerhäuser sind in den übrigen Bereichen ausgeschlossen, da die Ansiedlung von Speditionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 und direkt angrenzende Flächen beschränkt bleiben soll. GE 4 wird als hierfür geeignet angesehen, da die vorhandene ausgewachsene Hecke die großformatigen Gebäude wirkungsvoll abschirmt. Mit der Ausweisung soll durch auf den im Markt vorhandenen Bedarf reagiert werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wandhöhe (WH).

Die festgesetzte GRZ entspricht der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze.

In diesen Werten sind bereits die gemäß § 19 Abs. (4) BauNVO in Verbindung mit Art. 2 Abs.

1 BayBO genannten befestigten und versiegelten Bereiche eingerechnet. Damit darf durch die in § 19 Abs. (4) BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden, da die festgesetzte GRZ bereits der Kappungsgrenze von 0,8 entspricht.

3.4 Wandhöhen, Dachformen, Dachaufbauten

Die mögliche Höhenentwicklung wird für jeden Bauraum über die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Im gesamten Gewerbepark betragen die maximal zulässigen Wandhöhen 16 m; dadurch können – in Abhängigkeit von den Geschosshöhen - vier bis fünf Vollgeschosse ausgebildet werden.

Aus gestalterischen Gründen werden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° festgesetzt. Damit entsteht insgesamt ein homogenes Bild.

Die Dachflächen werden soweit als möglich begrünt um einen Beitrag zur Minderung der Abflussschwindigkeit des Niederschlagswassers zu leisten.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen, aber zugleich die Funktionsfähigkeit der Gebäude sicherzustellen, werden Dachaufbauten hinsichtlich Zweck, Art, Höhe und Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt und von der Dachkante zurückgesetzt angeordnet.

Als Beitrag zu einer ökologischen Bauweise sind Technische Anlagen für die aktive Nutzung der Sonnenenergie ohne Flächenbegrenzung allgemein zulässig.

3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Erschließungsstraßen, öffentliche Grünflächen und die Grenze des Geltungsbereichs begrenzten Bauräume wurden als möglichst zusammenhängende Flächen dargestellt, um im Hinblick auf eine mögliche Nutzerstruktur möglichst großen Spielraum für die Gestaltung der einzelnen Baukörper zu belassen.

Das übergeordnete Städtebauliche Konzept wird dahingehend umgesetzt, dass die Überbaubarkeit der Grundstücke durch Baugrenzen festgelegt wird.

3.6 Verkehrserschließung

3.6.1 Überörtliche Kfz-Erschließung, Ausbaumaßnahmen B 11

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 11. Über die unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes gelegene Autobahnanschlussstelle Freising-Süd der A 92 ist die direkte Anbindung an das Fernstraßennetz gegeben. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der Wohngebiete Mintraching und Achering durch zusätzlichen Verkehr so weit als möglich vermieden.

Die Sichtdreiecke nach RAS K1 sind in der Planung beachtet und freigehalten.

Zur Ermittlung des Aufnahmevermögens der B 11 für zusätzlichen Verkehr und evtl. erforderlicher Ausbaumaßnahmen wurde eine Aktualisierung des Verkehrsgutachtens von Prof. Kurzak in Auftrag gegeben (siehe Anlage 1). Die Ergebnisse sind in der Darstellung der Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs berücksichtigt. Außerhalb des Planumgriffs werden sie über Vereinbarungen mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern (Autobahndirektion Südbayern und staatliches Bauamt) sichergestellt, da die erforderlichen Flächen im Eigentum des jeweiligen Straßenbaulastträgers stehen. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächen ist eine eigene Planfeststellung entbehrlich. In den Umgriff des Bebauungsplanes konnten die Flächen nicht aufgenommen werden, da sie sich auf dem Gemeindegebiet der Stadt Freising befinden.

3.6.2 Innere Erschließung

Der Gewerbepark erhält eine Zufahrt von/zur Bundesstraße B 11. Um den Verkehrsablauf auf der B 11 nicht zu gefährden sind Zufahrten zu Privatgrundstücke ausschließlich von der inneren Erschließung aus zulässig.

Die Fläche GE 4 ist als Erweiterung des Logistikparks "Römerweg" vorgesehen. Daher wird diese Fläche nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Gewerbepark Römerweg“ aus erschlossen sondern ausschließlich über angrenzende private Verkehrsflächen des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 84 „Logistikpark Römerweg“. Damit wird vermieden, dass Verkehr aus dem Logistikpark über die Erschließungsstraßen des Gewerbeparks fließt.

3.6.3 Öffentlicher Nahverkehr

Im Plangebiet wird die nördliche Fläche von Bebauung freigehalten für eine eigene S-Bahn-Station an der bereits vorhandenen S-Bahn-Linie S1 / Flughafen und die notwendige Verlagerung der Gleise im Zuge der Realisierung der positiv raumgeordneten Neufahrner Kurve zur Anbindung Ostbayerns auf dem Schienenweg an den Flughafen München.

Auf Grund der Vielzahl der beteiligten Träger und dem damit verbundenen langen Realisierungszeitraum von bis zu 10 Jahren ist zunächst vorgesehen, das Plangebiet mittels Buslinien an das öffentliche Nahverkehrsnetz anzuschließen.

Vorgesehen ist vom Halt im Plangebiet eine Buslinie zur S 1, Anschlussstelle Neufahrn, eine weitere Buslinie zum S-Bahnhof Hallbergmoos (S 8). Darüber hinaus ist im Bedarfsfall eine Buslinie zur neuen U-Bahn-Station Garching Nord geplant.

Im Zuge der Realisierung vorausgehenden Ausführungsplanung wird die Bedarfsnotwendigkeit für die direkte Anfahrbarkeit der S-Bahn-Station mit Linienbussen über die direkte Vorfahrt geprüft. Auf der dafür vorgehaltenen Freifläche ist die notwendige Verkehrsanlage dafür möglich.

3.6.4 Fuß- und Radwege

Die zentrale Fuß- und Radweegeanbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die vorhandene, als Gemeindeverbindungsstraße ausgebaute Verlängerung der Ortsstraße „Am Einfang“ und der als Radweg auszubauenden historischen Römerstraße. Damit ist ein wichtiges Ziel wie das Kinocenter für nichtmotorisierten Verkehr an Mintraching und über den radwegbegleiteten Galgenbachweg auch an Neufahrn angebunden.

Durch die innerhalb des Geltungsbereiches beidseitig entlang der Erschließungsstraße geführten 2,50 m breiten Fußgängerbereiche, die auch für Radfahrer freigegeben werden, setzt sich die Fuß- und Radweegeanbindung durch das gesamte Gewerbegebiet fort bis zur künftigen S-Bahnhaltestelle. Darüber hinaus ergibt sich durch die vorhandenen Feld- und Wirtschaftswege der Umgebung eine Reihe weiterer, gut nutzbarer Anbindungen des Gewerbegebietes:

- vom Bahnhof Neufahrn entlang der Bahngleise und der A 92 zum künftigen S-Bahn-Haltepunkt im Gewerbegebiet
- von Mintraching über die Verlängerung der Straße „Am Bifang“ und entlang der B 11 bis zur Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die B 11 und von dort aus erstens entlang der Erschließungsstraße durch das Gewerbegebiet zum künftigen Haltepunkt der S-Bahn, zweitens weiter westseitig entlang der B 11 zum künftigen S-Bahn-Haltepunkt und drittens nach Überquerung der B 11 ostseitig weiter bis zu den Isarauen mit ihren überörtlichen Radwegen von München nach Freising.

3.7 Abstandsflächen

Innerhalb der Bauräume sind die Abstandsflächen gemäß Bayerischer Bauordnung in der Fassung vom 10.03.2006 einzuhalten.

3.8 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Beschäftigten und der Besucher bzw. Kunden mit privaten PKW anreisen wird. Daher sind auf den Privatgrundstücken von GE 1 bis GE 4 Stellplätze in ausreichender Anzahl zu schaffen, das heißt gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

In GE 5 ist eine geringere Anzahl an Stellplätzen zulässig, da davon auszugehen ist, dass Besucher bei einem Besuch mehrere Angebote nutzen werden wie z. B. Gastronomiebesuch vor oder nach einem Kinobesuch.

Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind im Bedarfsfall als Kurzzeitparkplätze vorgesehen.

Unter der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollten Tiefgaragen weit möglichst unter den Gebäuden angeordnet werden.
Aus gestalterischen Gründen sind die Zu- und Ausfahrten sowie die Ausgänge und Notausgänge in die Gebäude zu integrieren.

3.9 Fahrradabstellplätze

Die Umsetzung des Bebauungsplans löst einen Bedarf an Fahrradabstellplätzen aus. Auf den Privatgrundstücken müssen daher Stellplätze für Fahrräder in ausreichender Anzahl gemäß gemeindlicher Fahrradabstellsatzung zur Verfügung gestellt werden. Damit die Anzahl herzustellender Fahrradabstellplätze angesichts der Lage des Gebiets in realistischen Grenzen hält, wird generell nur die Herstellung von 33% der gemäß Fahrradabstellsatzung ermittelten Stellplätze verlangt. In GE 5 ist analog zur Regelung bei den Pkw-Stellplätzen eine Anrechnung von Mehrfachnutzung möglich.

3.10 Einfriedungen

Es sind nur sockellose Zäune zulässig, um die Aktionsradien für Kleintiere nicht über das unvermeidbare Maß hinaus einzuschränken.

3.11 Werbeanlagen

Der Gewerbepark soll insgesamt einen geschlossenen, harmonischen Eindruck vermitteln.
Im öffentlichen Straßenraum wird daher ein einheitliches Orientierungssystem für das Gesamtgelände eingerichtet. Es ist ein flexibles System vorgesehen, in dem Hinweisschilder auf die ansässigen Firmen installiert werden. Dies könnte z. B. über Stelen mit austauschbaren Einzelschildern erzielt werden. Mit diesen Maßnahmen wird ein übergeordnetes Hinweissystem geschaffen, das Einzelwerbung im öffentlichen Raum mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche nördlich von GE 5 überflüssig macht. Auch die ausschließliche Zulässigkeit von Werbepylonen auf der öffentlichen Grünfläche soll dazu beitragen, dass das Gewerbegebiet ein organisches Gesamtbild bekommt.

Die an den Gebäuden zulässigen Werbeanlagen reichen aus, um auf die ansässigen Firmen hinzuweisen, ohne für das Gesamtgebiet prägend zu wirken.

Von der BAB A 92 aus sichtbare Werbeanlagen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Bei ihrer Errichtung sind die Vorschriften nach Bundesfernstraßengesetz und Straßenverkehrsordnung sowie die Auflagen der DB Netz AG und des Eisenbahn-Bundesamtes zu beachten.

3.12 Immissionsschutz

3.12.1 Schallschutz

Als vorsorgliche Maßnahme zum Schutz von Beschäftigten ist jedem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten beizulegen. Da Einwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall für die an der Bahnlinie gelegenen Grundstücke nicht auszuschließen sind, ist für diese Grundstücke zusätzlich ein entsprechendes Gutachten vorzulegen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von GE 5 ist die Errichtung einer Schallschutzwand zulässig, um den geplanten Freibereich der Gastronomie vor Lärmeinwirkungen aus dem Logistikpark zu schützen.

3.13 Ver- und Entsorgung

3.13.1 Stromversorgung durch E.ON

Die Stromversorgung wird über ein Mittelspannungsnetz und Trafostation gewährleistet. Die Standorte für ggf. erforderliche Trafostationen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um eine flexible Planung zu gewährleisten.

3.13.2 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist möglich. Westlich, parallel zur B 11 verläuft eine Gasversorgungsleitung der Erdgas Südbayern GmbH (ESB).

Die Leitung verläuft teilweise unter dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg, teilweise in öffentlichen Grünflächen.

3.13.3 Fernwärme

Die Versorgung (Saarberg-Fernwärme GmbH) des Plangebietes mit Fernwärme wird über eine Energiestudie mit Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht.

3.13.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd. Die früher quer durch das Grundstück verlaufende Wasserleitung DN 150 wurde parallel zur B 11 verlegt. Die entlang dem BD Römerstraße und des Grabens verlaufende Wasserleitung DN 300 mit Zähler-schächten ist von der Planung nicht betroffen; sie ist in Teilbereichen während der Herstellung der öffentlichen Erschließung zu schützen.

3.13.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in den Gemeinden Unterschleißheim, Eching und Neufahrn.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswässer werden versickert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Schmutzwasserkanäle mit einem Zwischenpumpwerk.

Das Schmutzwasser des Gebietes kann nur über Abwasserpumpstation und Druckleitung entwässert werden.

3.13.6 Breitbandkabel der Fa. Colt Telekom

Das Plangebiet kann aus südwestlicher Richtung kommend mit einem Breitbandkabel versehen werden.

3.13.7 Fernmeldewesen, Deutsche Telekom AG

Richtfunkverbindung P2310 führt über die nordwestliche Ecke des Planungsgebietes.

3.14 Flächen der Deutschen Bahn AG

Eingriffe in Flächen der Deutschen Bahn AG sind nicht vorgesehen. Der bestehende Zaun entlang der Bahnanlagen soll unverändert erhalten werden.

4 Grünordnung

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine differenzierte Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Boden, Klima, Luft, Tiere und Pflanzen und Landschaft durchgeführt, die als Teil des Umweltberichtes in die Begründung einfließen.

Die Beschreibung des Naturhaushalts als Grundlage für den Grünordnungsplan wird daher in verkürzter Form erfolgen.

4.1.1 Naturhaushalt

Die Böden im Planungsgebiet werden dominiert von Lehm über Kalkschotter. Zumeist schwarzerdeähnlicher Auenboden (Tschernitza), welcher sich aus den holozänen Flussmergeln der Isar gebildet hat. Die Bodenart sind äußerst carbonatreiche, feinsandige und schluffige Flusssedimente über Schotter.

Die im Norden angrenzenden kalkhaltigen Anmoorgleye aus carbonatreichem Schotter mit Flussmergelaufgabe reichen in geringem Umfang in das Untersuchungsgebiet herein.

Die Grundwasserstände lagen bei Probemessungen auf der Vorhabensfläche aufgrund der oberirdischen Topographie zwischen 3,02 m im NW und 4,39 m im SO unter Geländeoberkante

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung verläuft von SO nach NW.

Langjährige Messungen in Achering und Neufahrn zeigen, dass es zu Grundwasserhöchstständen bis zu 50-70 cm unter OK Gelände kommen kann

Die klimatischen Verhältnisse im Münchner Raum werden vorwiegend von atlantischen Luftmassen aus westlichen und südwestlichen Richtungen geprägt. Daneben spielen auch kontinentale Luftmassen aus östlichen Richtungen sowie der westöstlich verlaufende Querriegel der Alpen mit seiner Stau- und Föhnwirkung eine Rolle. Diese Stauwirkung der Alpen nimmt nach Norden hin ab.

Der Wind weht vorwiegend aus westlichen Richtungen. Die häufigen SW-Strömungen werden v.a. im Winter durch Föhn mitverursacht. Im Bereich der Ebenen der Münchener Schotterebene kann der ungehinderte und häufig auch mit großen Stärken blasende Wind die Böden austrocknen und durch Winderosion abtragen.

4.1.2 Vegetation und Fauna

Die Bestandsaufnahme der Biotop- und Nutzungstypen ist in Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

Die Landschafts- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff stellt sich überwiegend als eine großflächige, intensiv genutzte, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit vereinzelt Kleinstrukturen dar.

Ackerbiotope bilden den Hauptanteil der derzeitigen Nutzung. Zwischen der A92, der B11 und bis an die Siedlungsstrukturen von Neufahrn und Mintraching heran werden diese intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der B11 befindet sich eine Spitzahorn-Baumreihe (*Acer platanoides*)

Die Baumhecke entlang des „alten Römerweges“ ist aufgrund ihrer Breite von 6-10 m, ihrem Totholzanteil und ihrer Artenzusammensetzung besonders wertvoll als Lebensraum in der ansonsten stark ausgeräumten Ackerlandschaft. Die Hecke kann aufgrund Ihrer Artenzusammensetzung und Ausprägung in zwei Teilflächen untergliedert werden:

- In Nord-Süd - Richtung verlaufende Teilfläche (im Bestandsplan als "Baumhecke" dargestellt)
In der Baumschicht dominieren Hybridpappeln (*Populus spec.*); als weitere Arten sind zu nennen: Silberweide (*Salix alba*), Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie Spitz- und Bergahorn (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*).

Die Strauchschicht setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Arten zusammen:

Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weiden (*Salix spec.*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*). Die Krautschicht wird von nährstoffliebenden Arten wie Quecke, Giersch, Klettenlabkraut, Hoher Brennessel und Brombeere dominiert.

- In SW-NO - Richtung verlaufende Teilfläche (im Bestandsplan als "Gebüsch / Gehölzsukzession" dargestellt)
Eine Baumschicht ist - bis auf einzelne Eschen - nicht vorhanden. In dieser Teilfläche fehlen

die oben beschriebene Fläche dominierenden Pappeln vollständig. Krautschicht ist nur in den offensichtlich ungenutzten Ackerzufahrten sowie entlang der nördlichen, zum Acker hin orientierten Grenze der Hecke vorhanden. In ihr ist die hohe Brennessel dominierende Art.

Beide Teilflächen weisen einen hohen Totholzanteil auf. Die Bäume und Sträucher sind zum großen Teil überaltert; Verjüngung ist nicht erkennbar.

4.1.3 Landschaft

Die überwiegend baum- und straucharme Feldflur wird durch raumgliedernde Gehölzstrukturen bereichert:

- straßenbegleitende Baumreihe aus Spitzahorn im Verlauf der B11 sowie z. T. mächtige Spitzahorne am Parkplatz östlich der B 11.
- als Biotop geschützte Baumhecke, die das Projektgebiet diagonal quert und sich nördlich der S-Bahn/Autobahntrasse fortsetzt
- Gehölzbestände auf verkehrsbegleitenden Böschungsfleichen Bahn/Autobahntrasse

Nach Süden und Osten begrenzen die ebenfalls kleinstrukturierten Ortsränder von Mintraching und Neufahrn mit ländlich geprägter Ortskulisse, z.B. Silhouette der Kirche, das räumliche Sichtfeld.

4.2 Grünplanerische Zielsetzung

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der geplanten Nutzungen sind im Planungskonzept insbesondere die folgenden grünplanerischen und naturschutzfachlichen Ziele zu berücksichtigen:

- Erhaltung von Gehölzbestand entlang des Römerweges und an der B 11
- Schaffung gut durchgrünter Straßenräume
- Bereitstellung von Freiflächen für die Nutzung durch Beschäftigte und Besucher
- Sicherung und Ausbau bestehender Fuß- und Radwegeverbindungen
- Erhaltung und Stärkung der landschaftsprägenden Wirkung des Gehölzbestandes am Römerweg
- Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes, auch von öffentlichen Flächen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit als möglich zu vermeiden bzw. zu mindern; für unvermeidbare Eingriffe ist Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechtes zu schaffen.

4.3 Konzept und Maßnahmen der Grünordnung

Die festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich konzentrieren sich auf den Straßenraum und den Grünzug entlang dem bestehenden Fuß- und Radweg am "Römerweg". Diese umfangreichen Bepflanzungsmaßnahmen definieren das Grundgerüst für den Gewerbepark.

Die vorhandene Grünachse am Römerweg wird auf ca. 25 m verbreitert und damit gestärkt.

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Auswahl der Arten orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort.

Nur in den privaten Grünflächen sind auch Ziergehölze nicht heimischer Herkunft zugelassen.

Das Konzept der Fuß- und Radwegeverbindungen wurde unter Punkt 3.6.4 erläutert.

Weitere der oben aufgeführten grünplanerischen Ziele werden mittels der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft umgesetzt.

4.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2003) zeigt auf, wie die Eingriffsregelung im Verfahren abzuhandeln ist.

4.4.1 Maßnahmen zu Vermeidung und Minderung

In den Entwurf zum Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgenommen:

- **Erhaltung schutzwürdiger Vegetation**
Die vorhandene Baumhecke entlang der Römerstraße ist nach BayNatSchG Art. 13e geschützt. Sie ist nach ABSP ein Element von regionaler Bedeutung und hat Qualitäten in Bezug auf Naturhaushalt und Landschaftsbild. Sie wird deswegen vollständig erhalten. Dadurch bleiben bestehende Grünbeziehungen weitgehend unbeeinflusst, wenngleich einige ihrer ökologischen Funktionen (Tierbesatz, Fluchtkorridore, Nistmöglichkeiten) durch die dichte Bebauung eingeschränkt werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich sind Festsetzungen zur Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen getroffen.
- An fensterlosen Fassadenflächen und an Parkierungsbauwerken ist Fassadenbegrünung vorgeschrieben.
- Intensive Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes einschließlich der Stellplätze.
- Festsetzungen zur Bepflanzung von privaten Stellplätzen.
- Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen; Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern
- Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs
Bauzeitliche Beeinträchtigungen der Fläche (Ausgleichsfläche, Flughafen S-Bahn) können durch geeignete bautechnische Verfahren vermieden werden (z. B. Bauzaun).

4.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ist Ausgleich bzw. Ersatz zu leisten.

Art und Umfang der erforderlichen Flächen und Maßnahmen begründen sich aus:

- Der Art der Eingriffe; d. h. der Betroffenheit der Schutzgüter
- Der Eingriffsintensität

Die Eingriffe in natürliche Schutzgüter konzentrieren sich auf die zentralen Bereiche:

- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen (Eingriff in die Bodenfunktion)
- Teilweise Beseitigung von Gehölzbestand, vor allem auf der Westseite der B 11 (Eingriff in die Biotopfunktion)

Zum Bebauungsplan wurde eine differenzierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Auf dieser Grundlage werden Art und Umfang der Maßnahmen festgelegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist von einem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft abgesehen worden, da in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde außerhalb des Gewerbegebietes ein ungleich wertvollerer Beitrag zu Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft geleistet werden kann.

5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bearbeitung:

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

5.1 Grundlage der Bilanzierung

- 5.1.1 Grundlage der Bilanzierung ist der Leitfaden (ergänzte Fassung) für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung vom 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.

- 5.1.2 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

- 5.1.3 Die Bilanzierung baut auf dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Gewerbepark „Römerweg“ der Hautum Infrastruktur GmbH vom 14.02.2007 auf.

5.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

- 5.2.1 Lage des Planungsgebiets:

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt südlich der Autobahn A 92 München - Deggendorf direkt an der Anschlussstelle Freising Süd. Der Umgriff des Bebauungsplanes hat eine Größe von 251.737 m².

Im Süden und Westen schließt das Planungsgebiet an den Logistikpark „Römerweg“ an. Südlich des Logistikparks ziehen sich Ackerflächen bis zum nördlichen Ortsrand von Mintraching

Nach Norden grenzt das Gebiet an die S-Bahntrasse der S1 München-Flughafen München und die A92 an. Zwischen S-Bahn und Autobahn verläuft eine hohe Sichtschutzwand, die die Blickbeziehung nach Norden unterbricht. Jenseits der A92 und schließt das Landschaftsschutzschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ an.

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 Ebene.

- 5.2.2 Ermittlung Eingriffsfläche:

Nicht als Eingriffsfläche gewertet werden:

- Die Bereiche entlang der Bundesstraße 11, die nicht durch die Planung verändert werden, bereits versiegelt sind oder deren Versiegelung entfernt wird.
- Der bestehende Römerweg, der teils erhalten, teils überplant wird.
- Der Versorgungsweg entlang der Bahntrasse, der erhalten bleibt.
- Die bestehende Ausgleichsfläche im Nord-Westen des Planungsgebietes, die erhalten wird.

(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“)

- Der Erhalt der biotopkartierten Hecke mit dem neu geschaffenen öffentlichen Grünstreifen.

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.“)

- Die Flächen der öffentlichen Straßenräume im Gebiet und die Flächen, die durch den Straßenausbau der B11 neu beansprucht werden.
- Die Bereiche in denen in die biotopkartierte Hecke eingegriffen wird, sowie die Fällung eines Teils der Baumreihe entlang der B11.

5.2.3 Nutzung / Strukturen und Bedeutung der Schutzgüter:

Der größte Teil des Planungsgebietes wird als intensives Ackerland genutzt.

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 verläuft entlang der Trasse der ehemaligen Römerstraße in Richtung Südwest – Nordost bis circa zur Mitte des Gebietes und knickt dort in Richtung Norden (zur S-Bahn-Trasse), begleitet von einem nicht wasserführenden Graben ab. Jenseits der Autobahn setzt sich die Baumhecke fort.

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.

Der südliche Teil der Hecke ist nicht durchgängig, sondern besteht aus mehreren Teilabschnitten, die durch Gras- und Brennesselfluren durchbrochen sind. Der Saumbereich ist von Brennesselflur 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 antropogen 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 Landschaftsbild ist nachhaltig gestört durch die S-Bahntrasse und die Sichtschutzmauer zwischen S-Bahn und A 92.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Erlen-Eschen-„Auwald“

5.2.4 Bewertung:

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

Fläche Gebietskategorie I: 207.204 m²

Zugeordnet werden hier:

- Ackerflächen
- Straßenbegleitgrün (an der B11)

(vgl. Leitfaden, S. 28, Liste 1a)

Fläche Gebietskategorie II: 676 m²

Zugeordnet werden hier

- Einschnitte in die Baumhecke (vgl. Leitfaden S. 29, Liste 1b: Feldgehölze, Hecken)
- Die Entfernung der Baumreihe entlang der B11

5.3 Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs

5.3.1 Eingriff Gewebepark:

GRZ = 0,8 (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

=> **Eingriff Typ A**

5.4 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:

- Erhaltung schutzwürdiger Vegetation
Die vorhandene Baumhecke entlang der Römerstraße wird in möglichst großem Umfang erhalten und muss lediglich im Bereich der Erschließungsstraßen unterbrochen werden.
- Verbreiterung der Hecke auf einem Teilstück zu einer öffentlichen Grünfläche.
- Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Grünflächen.
- Fassadenbegrünung an fensterlosen Fassadenflächen und an Parkierungsbauwerken.
- Intensive Durchgrünung des öffentlichen Straßenraumes incl. der Stellplätze.

- Festsetzungen zur Bepflanzung von privaten Stellplätzen
- Versickerung des Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen.
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern.
- Schutz der bestehenden Ausgleichsfläche und Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung von bauzeitlichen Beeinträchtigungen.

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

Kompensationsfaktor von 0,45 für den Eingriff Typ A, Gebietskategorie I.

Begründung: Hoher Versiegelungsgrad durch GRZ von 0,8
Viele Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Kompensationsfaktor von 1,00 für die Eingriffe in die Gebietskategorie II.

Begründung: Die biotopkartierte Hecke wird durch die Straßenstiche in Teile getrennt; diese entfernten Heckenteile sollen 1:1 ersetzt werden.

5.5 Berechnung der zu veranschlagenden Ausgleichsfläche:

	Fläche	Faktor	Kompensationsbedarf
Gebietskategorie I			
Eingriff Typ A	207.204 m ²	X 0,45 =	93.242 m ²
Gebietskategorie II			
Eingriff Typ A	676 m ²	X 1,00 =	676 m ²
Gesamt			93.918 m²

5.6 Externe Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche kann nicht innerhalb des B-Plangebietes realisiert werden, daher wurden noch herzustellende Flächen von der Gemeinde Neufahrn zur Verfügung gestellt.

Die Zuordnung zum Eingriff erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan und über einen städtebaulichen Vertrag.

5.6.1 Ausgleichsfläche A1

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 1006, Gemarkung Giggerhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 11.706 m²

Anrechenbare Fläche gem. Luftbild: 11.622 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche befindet sich im Wiesenbrütergebiet „Freisinger Moos“.

Sie wird derzeit als intensives Grünland genutzt. Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ziele:

Entwicklung von artenreichem Grünland mit Wiesensaum.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenabmagerung, eventuell bereichsweise Initialansaat mit niedermoor typischen Arten (je nach ökologischer Entwicklung des Grünlandes maximal 5 Jahre zweischürige Mahd, danach einschürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Im Bereich des Wiesensaums: Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenabmagerung, Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (Mahd im zweijährigen Turnus, erste Mahd zwischen Anfang und Mitte September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Magerwiesen / extensiv genutztes Grünland

Sicherung der Ausgleichsflächen:
Städtebaulicher Vertrag

5.6.2 Ausgleichsfläche A2

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 1025, Gemarkung Giggenhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 6.895 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche befindet sich im Wiesenbrütergebiet „Freisinger Moos“.

Sie wird derzeit als Grünland genutzt. Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt oder als extensive Streuwiesen bewirtschaftet.

Ziele:

Entwicklung einer extensiven Streuwiese mit typischen Niedermoorarten.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Ansaat mit autochthonem Saatgut (in den ersten 5 Jahren: zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Ausbildung von flachen Mulden mit einer maximalen Tiefe von 40 cm und flachen Böschungen, um die Mähbarkeit zu gewährleisten.

Pflanzung von Ufergehölzen an der West- und Ostgrenze.

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte
Ackerland, Grünland	Verlandungsröhrichte, Hochstaudenfluren, Ufergehölze, nicht genutzte Uferstrandstreifen

Sicherung der Ausgleichsflächen:
Städtebaulicher Vertrag

5.6.3 Ausgleichsfläche A3

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 1058, Gemarkung Giggenhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 5.343 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche befindet sich im Wiesenbrütergebiet „Freisinger Moos“.

Sie wird derzeit als Grünland genutzt. Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt oder als extensive Streuwiesen bewirtschaftet.

Ziele:

Entwicklung von lockeren Baumgruppen.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Pflanzung von Baumgruppen, in den Zwischenbereichen Ansaat mit autochthonem Saatgut (in den ersten 5 Jahren: zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Städtebaulicher Vertrag

5.6.4 Ausgleichsfläche A4

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 217, Gemarkung Massenhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 6.098 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Auch die angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ziele:

Entwicklung einer Feuchtwiese mit typischen Niedermoorarten. Verbreiterung der Röhrichtzone am süd-östlichen Grundstücksrand.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Ansaat mit autochthonem Saatgut (zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung). Innerhalb der Feuchtwiese Anlage von Mulden durch die Aufweitung der seitlichen Gräben bzw. Vertiefung

vorhandener Bodenwellen. Aufweitung des süd-östlichen Grabens und Verbreiterung der Röhrichtzone.

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Verlandungsröhrichte, Hochstaudenfluren, Ufergehölze, nicht genutzte Uferstrandstreifen
Ackerland, Grünland	Entwicklungsstadien von Pfeifengraswiesen und Borstgrasrasen, seggen- od. binsenreichen Feucht- und Nasswiesen mit charakteristischen Arteninventar

Sicherung der Ausgleichsflächen:
Städtebaulicher Vertrag

5.6.5 Ausgleichsfläche A5

Lage der Ausgleichsfläche:
Flurnummer 331, Gemarkung Massenhausen, Gemeinde Neufahrn
Flächengröße: 1.976m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:
Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die südlich und nördlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Westlich grenzt eine in Teilen biotopkartierte Streuwiese an, östlich eine private, garten-ähnlich genutzte Fläche.

Ziele:
Entwicklung einer Streuwiese.

Maßnahmen:
Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Ansaat mit autochthonem Saatgut (in den ersten 5 Jahren: zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte

Sicherung der Ausgleichsflächen:
Städtebaulicher Vertrag

5.6.6 Ausgleichsfläche A6

Lage der Ausgleichsfläche:
Flurnummer 335/1, Gemarkung Massenhausen, Gemeinde Neufahrn
Flächengröße: 7.409m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Auch die angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nord-westlich grenzt die Ausgleichsfläche A7 an, die ebenfalls für den Bebauungsplan Nr. 91 verwendet wird.

Ziele:

Entwicklung einer Streuwiese.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Ansaat mit autochthonem Saatgut (in den ersten 5 Jahren: zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Städtebaulicher Vertrag

5.6.7 Ausgleichsfläche A7

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 505, Gemarkung Massenhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 18.994 m²

Gemäß Luftbild anrechenbare Flächengröße: 15.490 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Die angrenzenden Flächen werden teilweise ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt oder werden als extensive Streuwiesen bewirtschaftet. Im Osten grenzen vereinzelte nach Norden hin dichter werdende Gehölzstrukturen und eine in Teilen biotopkartierte Streuwiese an. Im Norden und Nord-Westen grenzen ein biotopkartiertes Feuchtgebüsch und ein Moosgraben mit lückenhaftem Ufergehölz an die Fläche an. Im Südosten grenzt die Ausgleichsfläche A6 an, die ebenfalls für den Bebauungsplan Nr. 91 verwendet wird.

Ziele:

Entwicklung einer Streuwiese. Verdichtung der Hecken- und Ufergehölzstrukturen.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Ansaat mit autochthonem Saatgut (in den ersten 5 Jahren: zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung), Pflanzung von Baumgruppen im Bereich des Ufergehölzes und des Gehölzstreifens.

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte

Sicherung der Ausgleichsflächen:
Städtebaulicher Vertrag

5.6.8 Ausgleichsfläche A8

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 634, Gemarkung Massenhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 29.152 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Ebenso werden die angrenzenden Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt ein Wald auf stark südhängigem Gelände an.

Ziele:

Entwicklung eines artenreichen Waldrandes, Altgrasfluren und Erweiterung des landschaftstypischen Bildes der Rankenstrukturen.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung. Anpflanzung eines artenreichen Waldrandes. Bodenabtrag im Bereich der Ranken zur Schaffung von Steilböschungen. Auftrag des Bodenmaterials oberhalb der Böschung, Pflanzung von Gehölzstreifen entlang der geschaffenen Bodenkanten.

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüsch, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte

Sicherung der Ausgleichsflächen:
Städtebaulicher Vertrag

5.6.9 Ausgleichsfläche A9

Lage der Ausgleichsfläche:

Flurnummer 1790, Gemarkung Massenhausen, Gemeinde Neufahrn

Flächengröße: 12.835 m²

Gemäß Luftbild anrechenbare Flächengröße: 9.331 m²

Nutzung und Strukturen / angrenzende Strukturen:

Sie wird derzeit als Grünland genutzt. Die westlich angrenzende Fläche wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt eine extensiv bewirtschaftete Streuwiese mit vereinzelt Gehölzgruppen an. Nördlich der Staatsstraße befindet sich die bewaldete Hangkante.

Ziele:

Entwicklung einer Streuwiese mit einem Wiesensaum entlang der Staatsstraße.

Maßnahmen:

Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Ansaat mit autochthonem Saatgut (in den ersten 5 Jahren: zweischürige Mahd, erste Mahd ab Anfang Juli, danach einschürige Mahd im Herbst, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Im Bereich des Wiesensaums: Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung, Bodenabmagerung, Ansaat von Landschaftsrasen mit Kräutern (Mahd im zweijährigen Turnus, erste Mahd zwischen Anfang und Mitte September, Abtransport des Mähgutes, keine Düngung).

Begründung der Ausgleichsmaßnahme:

Ausgangssituation	Liste 3a des Leitfadens
Ackerland, Grünland	Extensiv genutztes Grünland frischer bis feuchter Standorte

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Städtebaulicher Vertrag

5.7 Verwendete Unterlagen:

Landschaftsplan Neufahrn in der Fortschreibung vom Februar 2006

ABSP Landkreis Freising, Bearbeitungsstand März 2001

Auszug der Biotopkartierung Bayern

Entwurf Bebauungsplan Hautum Infrastruktur vom 14. Februar 2007

6 Umweltbericht

Bearbeitet durch:

ATELIER BERNBURG
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Prof. Erich Buhmann und Jeanne Colgan
Friedrichstraße 17
06406 Bernburg
Telefon: 03471 / 34619-0
Telefax: 03471 / 628179
atelier.bernborg@t-online.de
www.atelier.bernborg.de

6.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(Langfassung siehe Anlage 4)

Der Umweltbericht muss gemäß Nr. 3c der Anlage zum Baugesetzbuch eine allgemein verständliche Zusammenfassung der nach dieser Anlage erforderlichen Angaben des Umweltberichts enthalten. Die allgemein verständliche Zusammenfassung muss Dritten eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen betroffen werden können.

Nach der grundsätzlichen Suche von Grundstücksalternativen im Münchner Wirtschaftsraum fiel die Entscheidung zur Neuerrichtung eines auf Automobile ausgerichteten Gewerbebereichs aufgrund der Verfügbarkeit und der Lage eindeutig auf das Gebiet „Römerweg“. Das Gebiet mit den Flächen für die Bebauung „Gewerbebereich Römerweg“ als Erweiterung zum Gewerbegebiet „Logistikpark Römerweg“ wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Entwicklung der Gewerbegebiete am Römerweg wird die Ansiedlung hochwertiger Gewerbenutzungen im Gemeindegebiet angestrebt. Hierbei sollen die günstigen Standortvoraussetzungen der Flughafennähe, der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (S-Bahn, Straße) und die vorhandenen Anschlussmöglichkeiten an Ver- und Entsorgung genutzt werden, ohne bestehende Wohngebiete zu stören. Geplant ist im Bebauungsplangebiet eine kompakte, verdichtete Bebauung in einem ausgewogenen Verhältnis von bebaubaren Gewerbeflächen und Erschließungsflächen.

Vorgesehen ist für die beiden Bereiche ein Konzept der Trennung von Logistikknutzung zu anderen Gewerbeflächen zu jeweils der Hälfte Logistikflächen (B-Plan Nr. 84) und Service, Distribution, Werkstätten mit geringem Büroanteil (Entwicklung und Vertrieb) und Büroflächen für den Hotelbereich und ergänzenden Nutzungen (B-Plan Nr. 91). Der Ausbau der B 11 im Geltungsbereich sichert die verkehrsgerechte Anbindung. Die Planung des Ausbaues der B11 ist planfeststellungsersetzend gem. §17 Abs.3 FStrG und Art. 38 Abs.3 BayStrWG.

Das erste Bauvorhaben wird über einen Vorhabensbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB bauplanungsrechtlich abgesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Neufahrn vom 14.06.2004 für einen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 84 „Logistikpark Römerweg“.

Das zweite Teilgebiet wird über einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß §2 Abs. 1 sowie der §§ 9, 10 Abs. 1 des BauGB 2004 bauplanungsrechtlich abgesichert. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates Neufahrn vom 14.02.2005. Das ca. 25,17 ha große Plangebiet liegt südlich der Autobahn A92 München – Deggendorf bzw. der parallel verlaufenden S-Bahn-Linie S1 unmittelbar an der Anschlussstelle "Freising Süd".

Laut Aufstellungsbeschluss ist die Vorhabensfläche des Bebauungsplangebietes wie folgt umgrenzt:

Im Süden	durch das B-Plangebiet Nr. 84 „Logistikpark Römerweg“
im Osten	zum Teil durch die Bundesstraße B11
im Norden	sowohl durch die Autobahn A92 München-Deggendorf als auch die S-Bahntrasse Flughafen
im Westen	durch die Gemeindeverbindungsstraße Mintraching-Giggenhausen sowie das B-Plangebiet Nr. 84 „Logistikpark Römerweg“.

Der vorliegende Umweltbericht untersucht die Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung. Die umfangreichen Einzelergebnisse der Ermittlung der Umweltauswirkungen können kurz wie folgt zusammengefasst werden:

Die wesentlichsten, durch die Realisierung des B-Plans entstehenden Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme durch Neubau von Gebäuden, Versiegelung für Erschließung und Logistikflächen sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen an dieser Stelle mit Emissionen (Lärm, Staub und Geruch).

Die kompakte, dichte Bebauung verringert die Flächeninanspruchnahme für Gewerbeanlagen und Erschließungsstraßen. Durch Anlage einer zentralen Grünfläche und einer Durchgrünung des Gebietes wird der Freiraum positiv umgestaltet. Die bisherigen Wegebeziehungen bleiben erhalten und werden bezüglich der Sicherheit der Querung der B11 verbessert.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 16 m zulässig sein.

Die Versiegelung durch den Neubau der Gebäude und Erschließungsstraße sowie Ausbau der B11 ist unvermeidbar. Durch die kompakte Bauweise, die Beschränkung der Straßenradien auf ein technisch notwendiges Mindestmaß, ein anzuwendendes Bodenmanagement und die zügige Wiederherstellung einer Vegetationsdecke insbesondere an den Straßenseitenstreifen können die durch die Versiegelung verursachten Auswirkungen minimiert und durch Wiedereinbau des anfallenden Ober- und Unterbodens die wesentlichen Funktionen wiederhergestellt bzw. erhalten bleiben.

Durch Versickerung auftreffenden Regenwassers im Bereich des Neubaus der Gebäude und Straßen vor Ort und dem Vermeiden des Grundwasseranschnittes wird der Grundwasserhaushalt nicht negativ beeinflusst.

Entstehende Emissionen durch den neuen motorisierten Individualverkehr und damit verursachte zusätzliche Lärmbelastungen sind nicht vermeidbar, sind aber durch die Lage des Gewerbegebietes weitab von Wohngebieten, nahe an der Anschlussstelle der A92 und der B11 räumlich eingeeignet. Das Plangebiet ist durch die A92, die S-Bahn, die Bundesstraße B11 sowie durch die Lage nahe der Einflugschneise des Flughafens München bereits stark mit Immissionen (Staub, Lärm, Schadstoffe etc.) vorbelastet. Die Erhöhung durch das Vorhaben spielt dabei eine untergeordnete Rolle.

Diese Vorbelastung kommt auch bezüglich der Zerschneidungs- und Trennwirkung für Biotope und Lebensräume zum Tragen. Die mit diesen Infrastruktureinrichtungen verbundenen Baulichkeiten (z.B. Überführungen Bundesstraße, Gemeindestraßen) überprägen das Landschaftsbild im naturgegebenen flachen, ebenen „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ bereits stark. Durch eine Eingrünung und Durchgrünung kann diese Auswirkung vermindert werden.

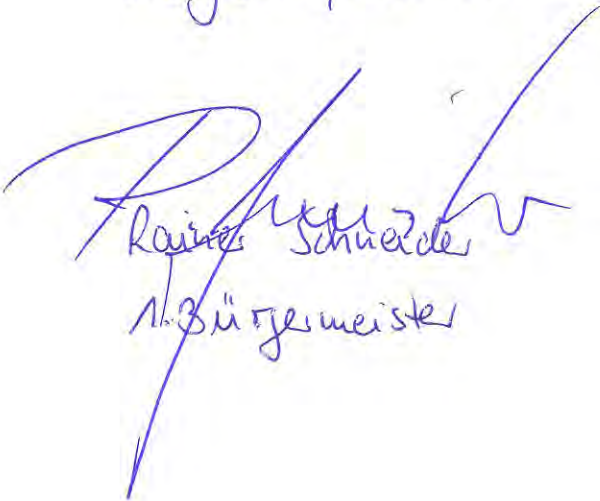
Die vorgesehene Gestaltung des Areals trägt zur Lebensraumvielfalt dieses Bereiches bei. Verbundstrukturen werden erhalten und erweitert. Die Wiederherstellung von ortstypischen Gehölzstrukturen entlang der Straßen trägt zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft, zum Weiterbestand des Gehölzverbundes entlang der Straßen und zur Minderung der Ausbreitung von Emissionen bei.

Die Anhaltswerte für Erschütterungen bzw. sekundäre Luftschallimmissionen (VDI 2719 Mindestanforderungen) können eingehalten werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Gebäuden Erschütterungen bzw. sekundäre Luftschallimmissionen bei Zugvorbeifahrten bis zu einem Abstand von 70 m zur Bahnlinie als Einzelereignisse spürbar bzw. hörbar wahrgenommen werden können.

Erhebliche Auswirkungen auf die Wohnqualitäten der umgebenden Siedlungen werden bei Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und unter Berücksichtigung der gebotenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erwartet.

Durch die begrenzte Flächenverfügbarkeit innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 91 wird eine externe Kompensation notwendig. Diese externen Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Grünordnungsplanung mit Eingriffsbilanzierung in Abstimmung mit der Gemeinde Neufahrn zu erarbeiten.

Neufahrn, den 21.08.2007


Rainer Schneider
1. Bürgermeister