

**BV Gewerbegebiet Moosfeld Ost, Emmering, Bewertung des Eingriffs**  
(siehe Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

**Fläche A - Umwandlung von Ackerfläche in Bauland / Verkehrsfläche**

Die größte Fläche des Planungsgebietes ist im Bestand eine intensiv genutzte Ackerfläche und wird als Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Haushalt gewertet. Mit einem geplanten Nutzungsgrad der gewerblichen Nutzung von 0,55 (GRZ) weist die Planung einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 anzusetzen.

Im Planungsgebiet werden Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs vorgesehen. Neben der Staffelung der Gebäudehöhen und der Pflanzvorgaben mit Hochstämmen wird ein von Nutzung frei zu haltender Streifen zu den bestehenden Gehölzstreifen vorgesehen. Die Heckenpflanzung am westlichen Rand der Fläche wird als zu erhalten festgesetzt.

Für die Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,4 vorgeschlagen. Bei einer Flächengröße von 26.507 m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 10.602,80 m<sup>2</sup>

**Fläche B - Umwandlung von Hecken in Bauland / Verkehrsfläche**

Der Gehölzriegel am westlichen Grundstücksrand ist ein Feldgehölz und wird als Gebiet mittlerer Bedeutung eingestuft. Der südliche Abschnitt des Gehölzriegels soll im Rahmen der Planung entfallen, um der gewerblichen Nutzung ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen und die Anbindung an die bestehende gewerbliche Fläche zu ermöglichen.

Nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist ein Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 anzusetzen.

Die Hecke hat eine große Bedeutung für das Landschaftsbild, da sie den

räumlichen Abschluss des bestehenden Baugebietes schafft. Zudem gliedert sie das Areal. Auch für Flora und Fauna ist der Gehölzriegel von besonderer Bedeutung.

Für die Fläche wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 vorgeschlagen. Bei einer Flächengröße von 325 m<sup>2</sup> ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 325 m<sup>2</sup>

**Fläche C - Umwandlung von Ackerfläche in Retentionsfläche**

Ein Teil der intensiv genutzte Ackerfläche am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes soll entsprechend der Planung zur Versickerung der Oberflächenwasser genutzt werden. Die Fläche wird mit Versickerungsmulde als wechselfeuchter Bereiche ausgebildet. Die Maßnahme führt zu einer Aufwertung der Fläche. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

**Fläche D - Als Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche**

Die Fläche ist nach bestehendem Baurecht bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Nutzungsänderung findet nicht statt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

In der Summe wird mit der Planung eine Ausgleichfläche 10.927,8 m<sup>2</sup> erforderlich.

**In der Summe wird mit der Planung eine Ausgleichfläche 10.927,8 m<sup>2</sup> erforderlich.**

**BV Gewerbegebiet Moosfeld Ost, Emmering, Berechnung der Ausgleichsflächen nach Zuordnung der Eigentümer**

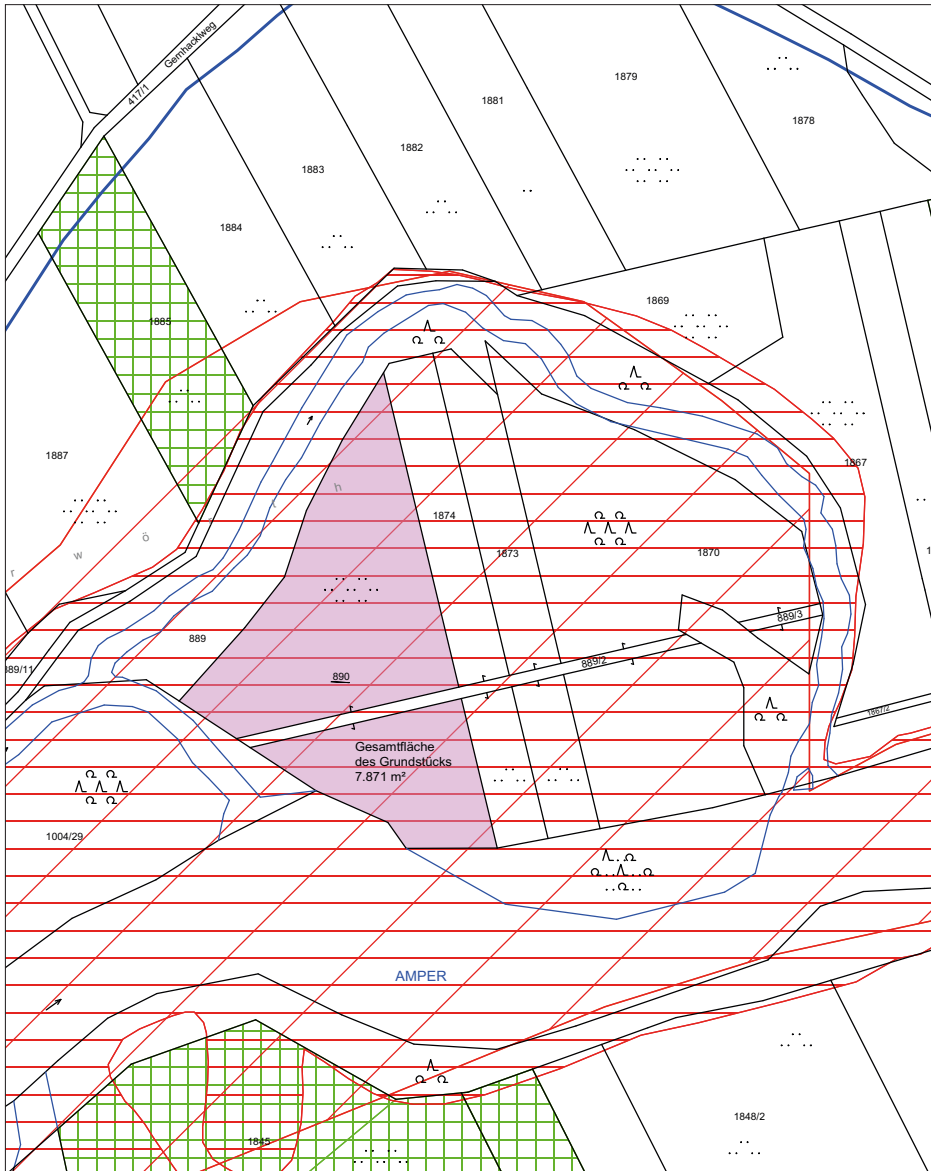
Entsprechend der mit einem Eingriff belegten Flächenanteile wird die erforderliche Ausgleichsfläche den verschiedenen Eigentümer zugeordnet:

**Eigentümer 1** (FINr. 1295, 1292/7)  
 $(6.591 \text{ m}^2 + 208 \text{ m}^2) / 27.644 \text{ m}^2 = 24,595 \%$   
 $10.927,8 \text{ m}^2 * 0,24595 = 2.688 \text{ m}^2$   
 entspr. 2.688 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche

**Eigentümer 2** (FINr. 1298,1297)  
 $(7.590 \text{ m}^2 + 2.001 \text{ m}^2) / 27.644 \text{ m}^2 = 34,691 \%$   
 $10.927,8 \text{ m}^2 * 0,34691 = 3.791 \text{ m}^2$   
 entspr. 3.791 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche

**Eigentümer 3** (FINr. 1315/3, 1315, 1292/6)  
 $(7.543 \text{ m}^2 + 3.626 \text{ m}^2 + 85 \text{ m}^2) / 27.644 \text{ m}^2 = 40,710 \%$   
 $10.927,8 \text{ m}^2 * 0,40710 = 4.449 \text{ m}^2$   
 entspr. 4.449 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche

**BV Gewerbegebiet Moosfeld Ost, Emmering**  
**Ermittlung der Ausgleichsflächen, Teilfläche 1, Grundstück Flur Nr. 890**  
Stand 22.04.2016



**Einordnung der Fläche:**

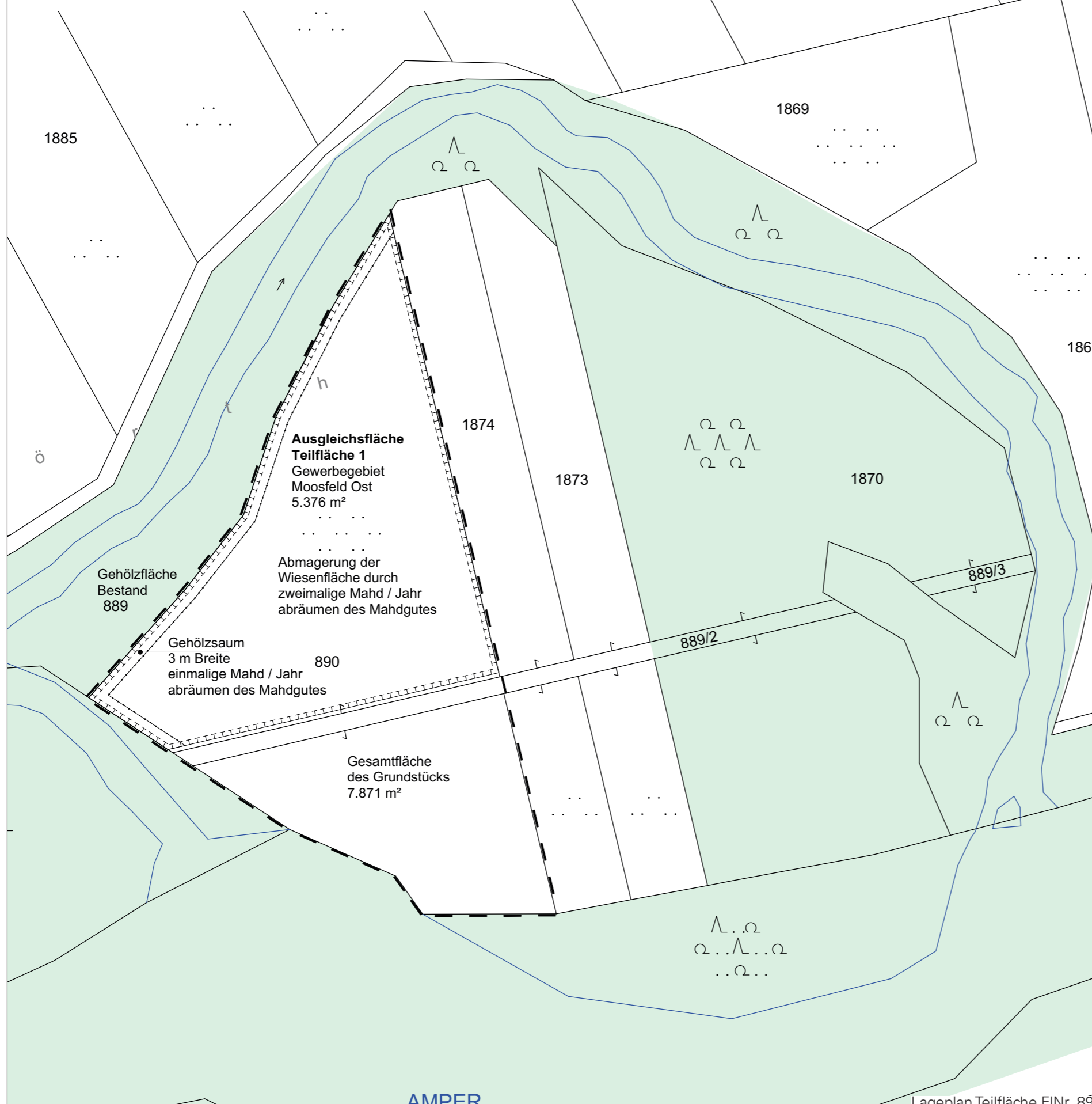
Gesamtfläche des Grundstücks: 7.871 m<sup>2</sup>

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Untere Amper (LSG 00480.01) und ist als FFH-Gebiet Ampertal ausgewiesen.

Die Fläche liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (Bemessungshochwasser HQ100).

Das Grundstück ist als eingetragenes Biotop (Biotop Nr. 7833-0120) ausgewiesen, Biotoptyp Feuchtwald. Als Beeinträchtigungen des Biotops werden Aufforstungen mit nicht standortheimische Gehölze sowie Gewässerabsenkungen aufgeführt. Die Fläche ist als intensiven Grünland genutzt und von Waldfläche umgeben.

Als erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff des Bauvorhabens Gewerbegebiet Ost, Emmering wurde für den Eigentümer (Eigentümer 1) eine Fläche von 2.688 m<sup>2</sup> ermittelt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann das Grundstück FINr 890 als Ausgleichsfläche genutzt werden. Dabei kann von einem anzusetzenden Faktor von 0,5 ausgegangen werden. Damit wird eine Gesamtfläche von 5.376 m<sup>2</sup> erforderlich.



**Maßnahmen zur Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung von artenreichem Dauergrünland**

Abmagerung der intensiven Wiesenfläche durch Mahd und Abtransport des Mähgutes, mit dem Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“

**Pflegegänge Hauptfläche**

zweimaliger Schnitt pro Jahr, Entfernung des Mähgutes, erste Mahd im Juni (im Rahmen des Monitorings kann der Mahdtermin der ersten Mahd in Abhängigkeit mit den sich entwickelten Arten angepasst werden)  
 zweite Mahd Ende September

**Pflegegänge des 3 m breiter Wiesenstreifen entlang der angrenzenden Gehölzfläche**

einmaliger Schnitt pro Jahr, Entfernung des Mähgutes, Mahd nicht vor Mitte August (im Rahmen des Monitorings kann der Mahdtermin in Abhängigkeit mit den entwickelten Arten angepasst werden)

Auf der Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:  
 keine Bodenverbesserung, keine Neusaat oder Narbenverbesserung,  
 kein Pflanzenschutzmittel, keine Düngung

**Kostenschätzung der Maßnahmen netto**

(Kostenwertermittlung nach Kostenwertabelle für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2010 / 2011)  
 Gesamtfläche: 5.376 m²

**Pflegegänge Hauptfläche**

Fläche zweimalige Mahd: 4.926 m²  
 Mahd und Mähgutentfernung in einem Arbeitsgang  
 Parzellengröße 1-10 ha, mit Kreiselmäher, ohne An- und Abfahrt  
 anzusetzender Kostenwert 409.50 / ha und Arbeitsgang  
 plus Abtransport Mähgut und Zuschlag Kleinstflächen  
 2 x € 450 = € 900,-/Jahr

**Pflegegänge 3 m breiter Wiesenstreifen**

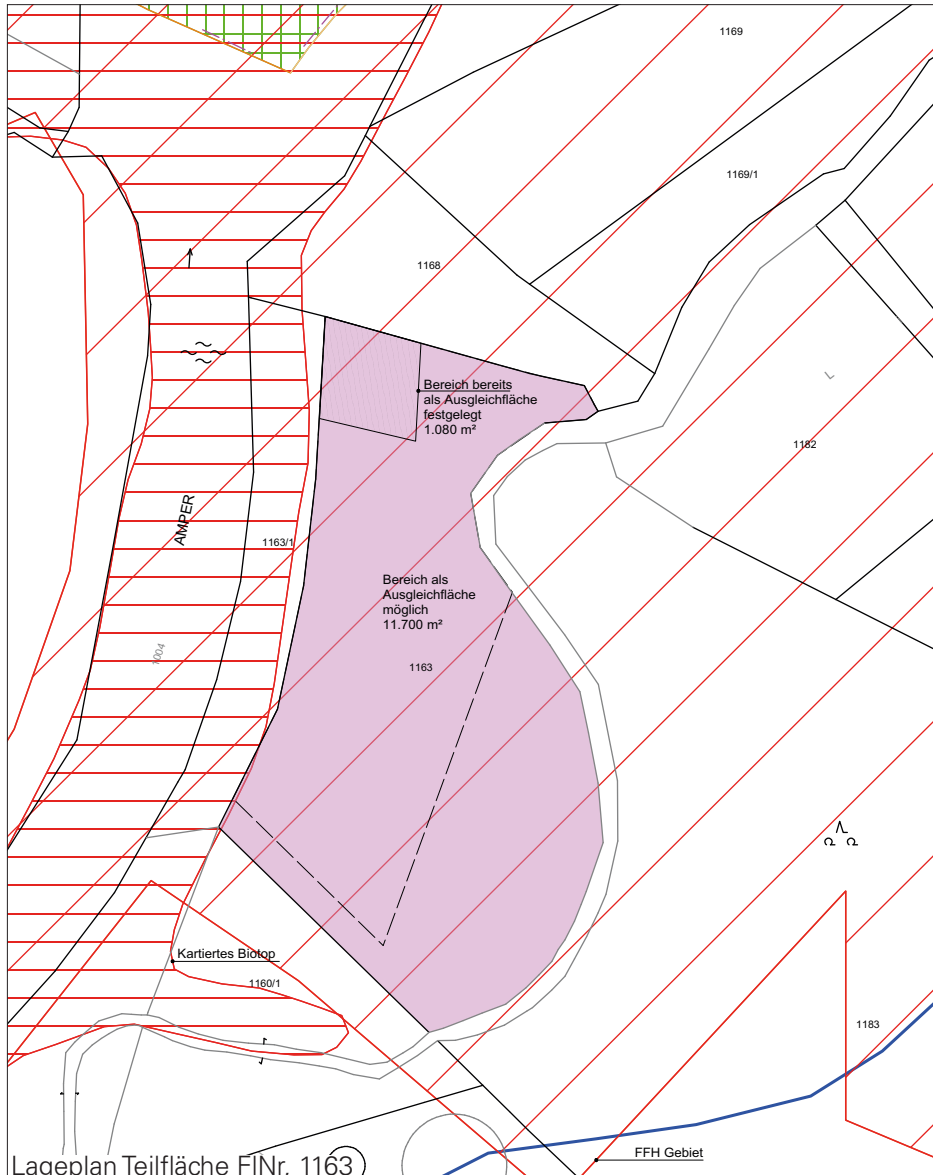
Fläche einmalige Mahd: 450 m²  
 Mahd und Mähgutentfernung in einem Arbeitsgang  
 Parzellengröße 1-10 ha, mit Kreiselmäher, ohne An- und Abfahrt  
 anzusetzender Kostenwert 409.50 / ha und Arbeitsgang  
 plus Abtransport Mähgut und Zuschlag Kleinstflächen  
 1 x € 300 = € 300,-/Jahr

**Monitoring**

Kontrolle der Änderung des Pflanzenbesatzes nach 3 Jahren, unter Umständen anpassen des Zeitpunktes der ersten Mahd entsprechend der sich angesiedelten Sorten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Anreicherung des Sortenspektrums durch Nachsaat, falls eine natürliche Anreicherung des Sortenspektrums nicht erkennbar ist. Laufende Kontrolle des Artenbesatzes alle 2 Jahre.



**BV Gewerbegebiet Moosfeld Ost, Emmering**  
**Ermittlung der Ausgleichsflächen, Teilfläche 2, Grundstück Flur Nr. 1163/0**  
Stand 22.04.2016



**Einordnung der Fläche:**

Gesamtfläche des Grundstücks: 18.699 m<sup>2</sup>  
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen geeignet:  
ca. 1,17 ha (Angaben des Amtes für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck)

Fläche die bereits als Ausgleichsmaßnahme für das  
Bauvorhaben B-Plan Nr. 614 Kirchplatz Bachwörth  
festgesetzt wurde: 1.080 m<sup>2</sup>

Für Ausgleich der Maßnahme Gewerbegebiet Moos-  
feld-Ost verfügbare Fläche: 10.620 m<sup>2</sup>

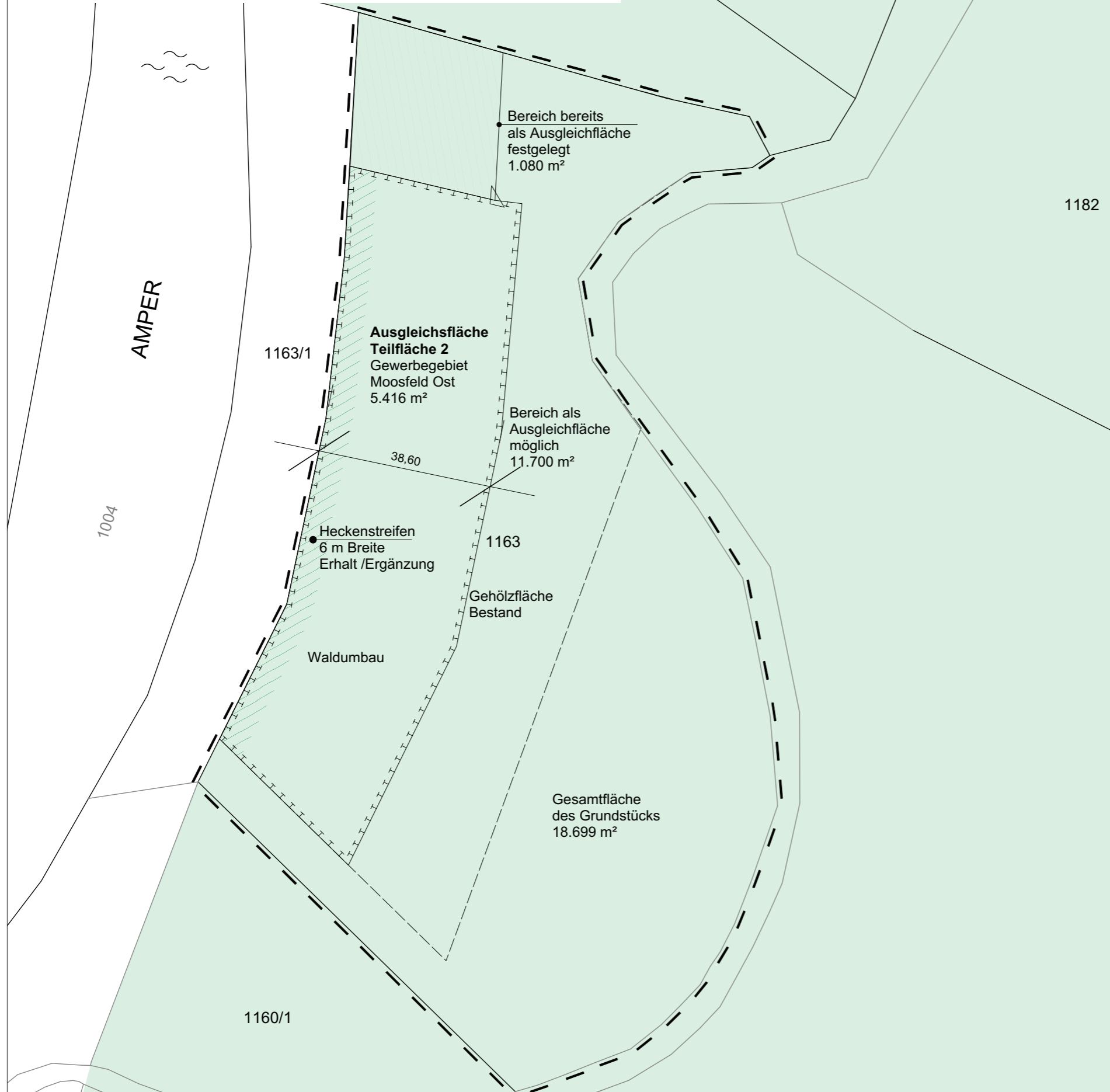
Das Grundstück befindet sich im Landschaftschutz-  
gebiet Untere Amper (LSG 00480.01). Der nördliche  
Bereich des Grundstücks ist als FFH-Gebiet Ampertal  
ausgewiesen.

Ein Teil des Grundstücks liegt innerhalb des fest-  
gesetzten Überschwemmungsgebietes (Bemess-  
nungshochwasser HQ 100).

Entlang der nordwestlichen Grundstückskante  
verläuft ein eingetragenes Biotop (Biotop Nr. 7833-  
0120), Biotoptyp Feuchtwald. Als Beeinträchtigungen  
des Biotops werden Aufforstungen mit nicht stand-  
ortheimische Gehölze sowie Gewässerabsenkungen  
aufgeführt. Die Fläche ist als Waldfläche mit Laubge-  
hölzen genutzt.

Als erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff  
des Bauvorhabens Gewerbegebiet Ost, Emmering  
wurde für den Eigentümer (Eigentümer 2) eine Flä-  
che von 3.791 m<sup>2</sup> ermittelt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde  
kann das Grundstück FlNr 1163 als Ausgleichsfläche  
genutzt werden. Dabei kann von einem anzuset-  
zenden Faktor von 0,7 ausgegangen werden. Damit  
wird eine Gesamtfläche von 5.416 m<sup>2</sup> erforderlich.



**Maßnahmen zur Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften**

Waldumbau mit dem Entwicklungsziel Hartholzauenwald

**Maßnahmen zum Waldumbau**

Entnahme etwa der Hälfte der Pappeln im Herbst /Winter des ersten Jahres, Entnahme der restlichen Pappeln nach 4 Jahren, Ausführungszeitraum Oktober bis Februar

Beseitigen des Holunders (andere Sträucher, die in der Auenlandvegetation vertreten sind, sollen belassen werden) Mahd der Holunderflächen im zweiten Jahr der Maßnahme, Ausführungszeitraum Oktober bis Februar

Plantung von Eichentrupps von je 21 Stileichen und 16 Winterlinden im Pflanzverband, 1 x 1m, 7 Trupps auf der Ausgleichsfläche verteilt, Ergänzen durch Neupflanzungen von Bergahorn (40%), Spitzahorn (35%) und Winterlinde (25%) auf den verbleibenden freien Flächen, beimischen von je 15 Flatterulmen und Vogelkirschen, Pflanzung im Pflanzverband 2 x 2 m.

Ergänzung mit 20 Schwarzpappel-Stecklingen aus autochthonem Material (z.B. aus dem Forstlichen Versuchsgarten Grafrath).

Sicherung der Neupflanzung gegen Wildverbiss durch einen Zaun.

**Maßnahmen zum Erhalt / Pflege des Heckenstreifens**

Aufbau bzw. Erhalt eines 6 m breiten Heckenstreifens (800 m²), entfernen von nicht standortgerechten Gehölzen, ergänzen durch Pflanzen der Weiden- Auenwaldgesellschaft (Prunus padus, Salix purpurea, Ribes nigrum, Viburnum opulus), Pflanzverband 1 x 1 m

**Kostenschätzung der Maßnahmen netto**

(Kostenwertermittlung nach Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck und Kostenwertabelle für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2010 / 2011)

Gesamtfläche: 5.416 m²

**Zaubau** 650 lfm x € 5,- / lfm. = € 3.250,-

**Roden / Beseitigen von Gehölzen**

Fällen von Einzelbäumen mit Motorkettensäge, Gehölzschnittgut mit Seilwinde bergen, zum Parzellenrand ziehen, Entasten und aufarbeiten, Schnittgut ab ca. 7 cm Durchmesser in 1 m Stücke schneiden, seitlich, in meßbaren Stapeln lagern, Reisig grob zerkleinern, aufschichten, seitlich lagern, Entfernung zum Parzellenrand 10 m, Hangneigung < 35 %, - Stammdurchmesser 20 cm € 120,8 / Stück x 30 = € 3.624,-

**Nachentbuschen mit Dickichtmesser am Freischneider**

Selektives Mähen von Stockausschläge, zu mähende Fläche ca. 30 % der Gesamtfläche, zu mähende Fläche aus Teilflächen von 0,5 bis 50 m², Hangneigung bis 40 %, 0,5 - 1 ha  
 2 Mähgänge, € 353,- / ha  
 plus Abtransport Mahdgut und Zuschlag Kleinstfläche € 450 x 2 = € 900,-

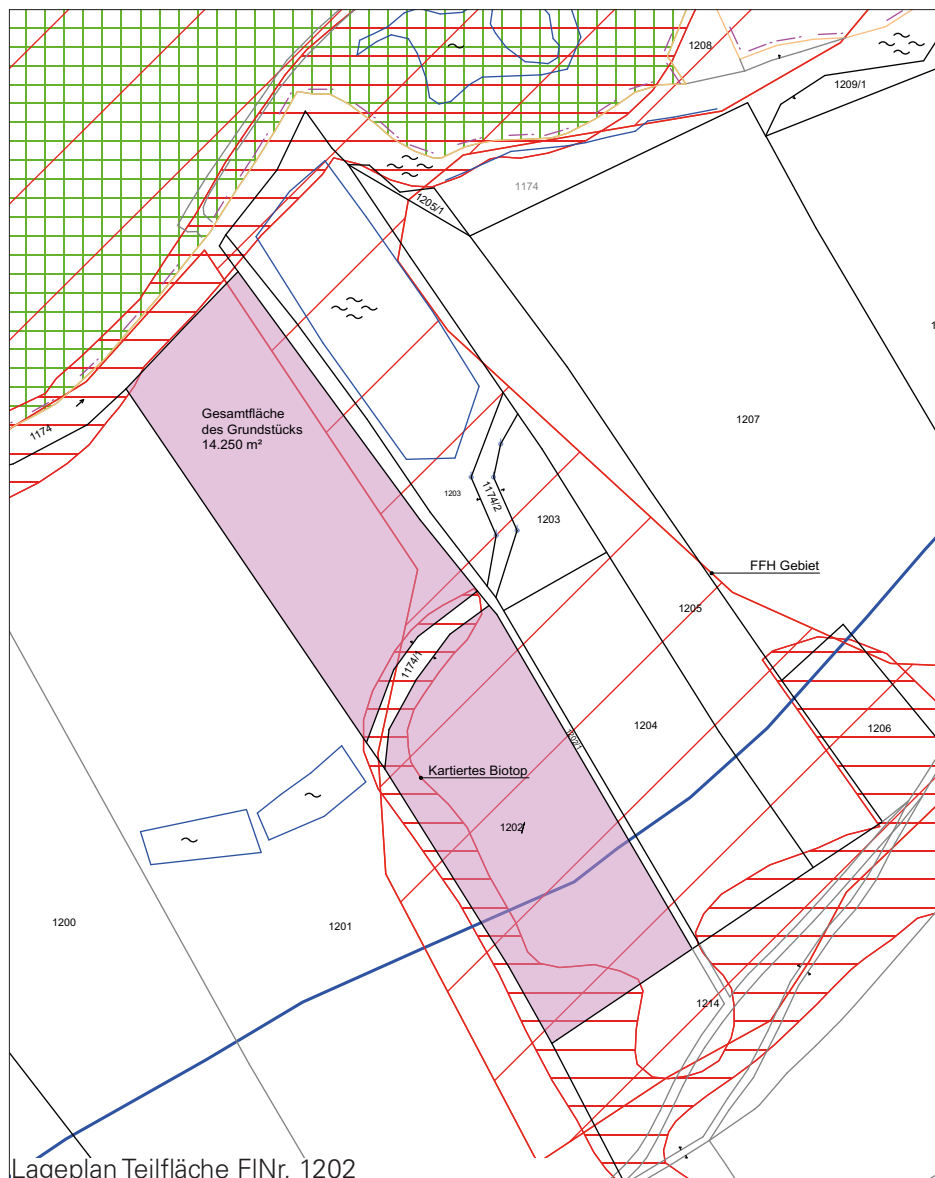
**Ergänzung durch Neupflanzung**

ca. 500 Pflanzen x € 1,70 / Pflanze = € 850,-

**Monitoring**

Kontrolle des Pflanzenbestandes im Sommer nach dem ersten Auslichten der Pappeln, Fertlegen der erforderlichen Pflegemaßnahmen hinsichtlich der Zurücknahme von aufkeimenden Holunders im zweiten Jahr in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.  
 Kontrolle der Fläche im vierten Jahr nach der Maßnahme, Festlegen des zweiten Auslichtungsgangs der restlichen Pappeln.  
 Laufende Kontrolle des Artenbesatzes alle 2 Jahre in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, u.U. ergänzen von Maßnahmen zum zurückdrängen standortfremder Arten.

**BV Gewerbegebiet Moosfeld Ost, Emmering**  
**Ermittlung der Ausgleichsflächen, Teilfläche 3, Grundstück Flur Nr. 1202**  
Stand 22.04.2016



**Einordnung der Fläche:**

Gesamtfläche des Grundstücks: 14.250 m<sup>2</sup>

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Ampertal (LSG 00480.01). Der südliche Bereich des Grundstücks ist als FFH-Gebiet Ampertal (7635-301.02) ausgewiesen.

Entlang der südwestlichen Grundstückskante verläuft ein eingetragenes Biotop (Biotop Nr. 7833-0116-012) mit Hecken- und Feldgehölzen.

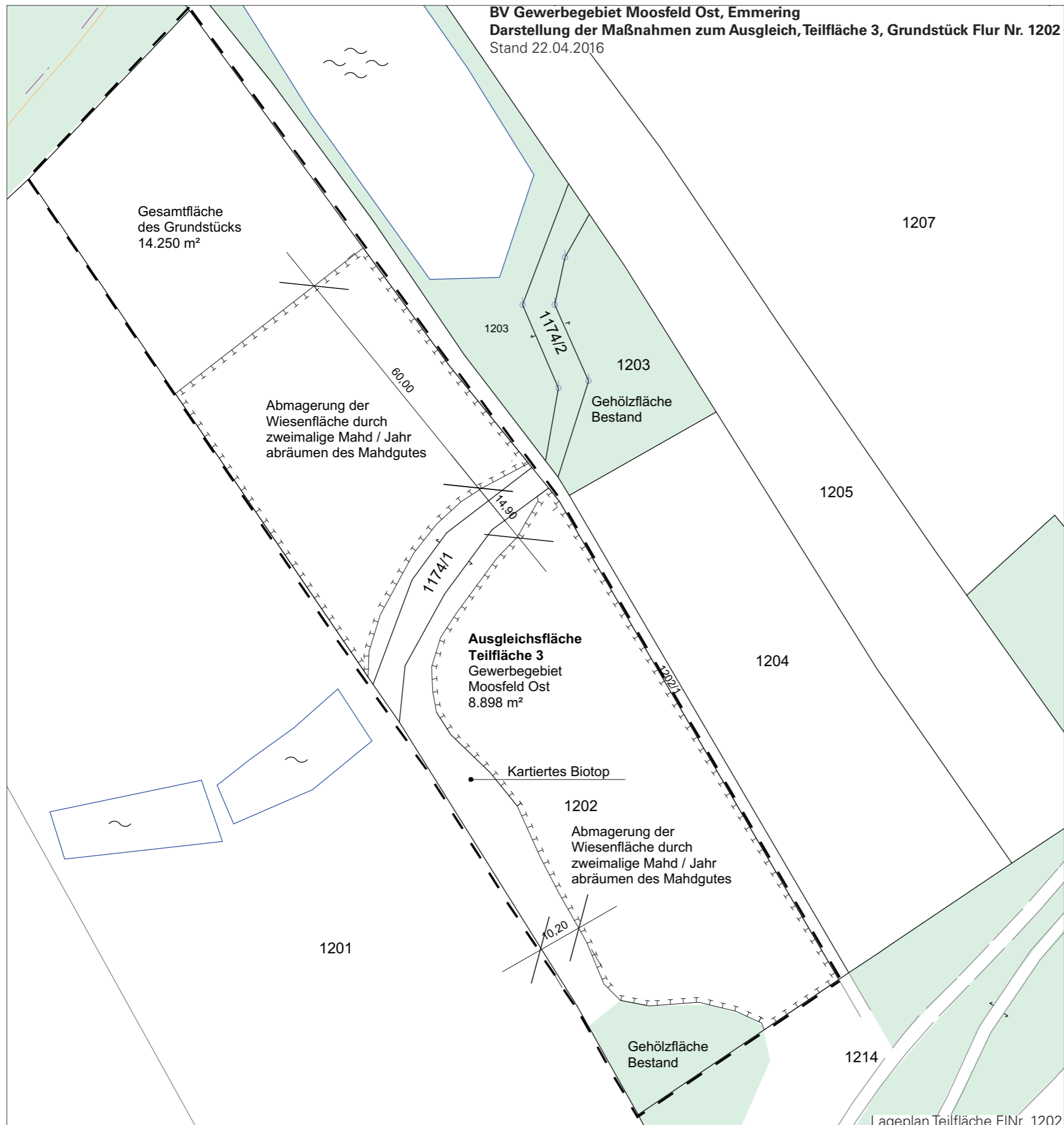
Ein Großteil der Fläche wird als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Als erforderliche Ausgleichsfläche für den Eingriff des Bauvorhabens Gewerbegebiet Ost, Emmering wurde für den Eigentümer (Eigentümer 3) eine Fläche von 4.449 m<sup>2</sup> ermittelt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann das Grundstück FINr 1202 als Ausgleichsfläche genutzt werden. Dabei kann von einem anzusetzenden Faktor von 0,5 ausgegangen werden. Damit wird eine Gesamtfläche von 8.898 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die vorhandenen Biotopflächen dürfen nicht als Ausgleichsflächen angesetzt werden.

**BV Gewerbegebiet Moosfeld Ost, Emmering**  
**Darstellung der Maßnahmen zum Ausgleich, Teilfläche 3, Grundstück Flur Nr. 1202**  
 Stand 22.04.2016



**Maßnahmen zur Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung von artenreichem Dauergrünland**

Abmagerung der intensiven Wiesenfläche durch Mahd und Abtransport des Mähgutes, mit dem Entwicklungsziel „artenreiches Extensivgrünland“

**Pflegegänge Hauptfläche**

zweimaliger Schnitt pro Jahr, Entfernung des Mähgutes, erste Mahd im Juni (im Rahmen des Monitorings kann der Termin der ersten Mahd in Abhängigkeit mit den auflaufenden Arten angepasst werden)  
 zweiten Mahd Ende September

Auf der Fläche sind folgende Vorgaben einzuhalten:  
 keine Bodenverbesserung, keine Neusaat oder Narbenverbesserung,  
 kein Pflanzenschutzmittel, keine Düngung

**Kostenschätzung der Maßnahmen netto**

(Kostenwertermittlung nach Kostenwerttabelle für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2010 / 2011)

Gesamtfläche: 8.898 m²

**Pflegegänge Hauptfläche**

Fläche zweimalige Mahd: 8.898m²  
 Mahd und Mähgutentfernung in einem Arbeitsgang, Parzellengröße 1-10 ha, mit Kreiselmäher, ohne An- und Abfahrt  
 anzusetzender Kostenwert 409.50 / ha (netto) und Arbeitsgang plus Abtransport Mähgut 2 x € 500 = € 1.000,-/Jahr

**Monitoring**

Kontrolle der Änderung des Pflanzenbesatzes nach 3 Jahren, unter Umständen anpassen des Zeitpunktes der ersten Mahd entsprechend der sich angesiedelten Sorten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Anreicherung des Sortenspektrums durch Nachsaat, falls eine natürliche Anreicherung des Sortenspektrums nicht erkennbar ist. Laufende Kontrolle des Artenbesatzes alle 2 Jahre.