

Stadt Freising - Änderung des B-Planes Nr. 88 und Nr. 88a

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB folgt methodisch dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der überarbeiteten Fassung vom Dezember 2021 (im Folgenden: „Leitfaden“). Da von dem Vorhaben nicht nur Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, ist das Regelverfahren gemäß Kap. 3.3 des Leitfadens anzuwenden.

Schritt 1: Erfassung und Bewertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Arten und Lebensräume

Erfassungsmethoden

Zur qualifizierten Bestandsaufnahme des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgten Bestandsaufnahmen im Gelände. Folgende Geländekartierungen wurden durchgeführt:

- Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (i. F.: BayKompV) Ende August 2020 sowie im Frühsommer 2022 einschl. einer Erfassung der randlichen Gehölzbestände entlang der Goldach sowie der vorhandenen Baumreihen.
- Faunistische Bestandsaufnahme für die Vorhabensfläche und im Umgriff, für die Arten(gruppen) Fledermäuse, Haselmaus, Vögel, Reptilien und Tagfalter.

Bestand und Bewertung

Die Vorhabensfläche, hier die Gesamtfläche der Baugebiete Arena, Parkhaus sowie Hotel mit einem Umgriff von 8,64 ha, besteht zu großen Teilen aus Extensivgrünland (artenärmere und arten- und blütenreichere Wiesen). Zudem finden sich mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren sowie untergeordnet mäßig artenreiche Feuchtwiesenbestände bzw. Flutrasen sowie Fragenten von Kalk-Magerrasen. Hinzu kommen innerhalb des Geltungsbereichs der B-Plan-Änderung ca. 2,37 ha Verkehrsflächen der Freisinger Allee bzw. der B 301 sowie die Anlage eines Versickerbeckens (ca. 150 m²) westlich des Briefzentrums DHL.

Bei den Fledermäusen sind deutlichere Aktivitäten nur in den benachbarten Isarauen und am Auwaldrand sowie entlang der Goldach gegeben. Im Plangebiet selbst waren keine Aktivitäten zu verzeichnen. Die Haselmaus findet nur in den Isarauen auch heute noch immer wieder Möglichkeiten. Das Plangebiet selbst ist eher von geringer Bedeutung. Bei den Brutvögeln waren für das Plangebiet keine spezifischen Arten anzugeben; speziell für Wiesenbrüter, wie den Kiebitz, sind die Räume nicht weit genug. Bei der Zauneidechse gelangen Nachweise am nordwestlich, jenseits der B301, gelegenen Erdzeichen, nicht aber aus dem Plangebiet. Die Tagfaltermgemeinschaft ist im Plangebiet nur mäßig artenreich und die Bestände sind überwiegend individuenarm. Typische oder gar spezifische Arten der ursprünglichen Fauna des Niedermoors waren nicht nachzuweisen.

Die vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen (im Folgenden BNT) sind im

Landschaftspflegerischen Bestandsplan (Biotop- und Nutzungstypen) im M 1:1000 vom 8.11.2022 dargestellt.

Die Bewertung der BNT erfolgt gemäß den Vorgaben des Leitfadens, Kap. 3.3.1. Demnach werden alle geringwertigen Biotoptypen pauschal mit 3 Wertpunkten, mittelwertige mit 8 Wertpunkten bewertet. Die Biotoptypen hoher Bedeutung gemäß Anlage 1 Liste 1c des Leitfadens (Code G312 sowie G214) werden nach Biotopwertliste zur BayKompV mit einem Biotopwert von 13 bzw. 12 Wertpunkten bewertet. Verkehrs- und Gebäudeflächen sind ohne Bedeutung.

Folgende BNT wurden festgestellt:

- **13 % Flächen ohne Biotopwert** (0 Wertpunkte = WP):
Dabei handelt es sich um die bestehende Fahrbahn der Freisinger Allee nebst dem Geh-/Radweg sowie und der Bushaltestelle am Briefverteilzentrum.
- **5 % Flächen mit geringem Biotopwert = 1 bis 5 WP** (pauschaliert: 3 WP):
Hier handelt es sich um das Verkehrsbegleitgrün entlang der Erdinger Allee (BNT V331, V51 und K11); die Bäume sind separat erfasst und bewertet, als Elemente mit mittlerem Biotopwert.
- **79 % Flächen mit mittlerem Biotopwert = 6 bis 10 WP** (pauschaliert: 8 WP):
Zuzuordnen ist hier das Grünland des Baugrundstücks, soweit es sich nicht um artenreiches Extensivgrünland BNT G214 bzw. Magerrasen G312 (als Flächen mit hohem Biotopwert) handelt, also die BNT G211, G212, G213 und G221 sowie G231. Daneben sind auch die Krautsäume BNT K122 an den Geländekanten sowie die Bäume BNT B312 und die Gehölzgruppen B112 und B212 als Biotope mit mittlerem Biotopwert einzustufen.
- **3 % Flächen mit hohem Biotopwert** (12 bzw. 13 WP):
Einen hohen Biotopwert (gemäß Liste 1c des Leitfadens) haben das artenreiche Extensivgrünland BNT G214-GU651E (mit 2.471 m²) sowie der Magerrasen innerhalb der Grünlandfläche G312-GT6210 (mit 177 m²) mit 12 bzw. 13 Wertpunkten. Diese beiden Biotoptypen sind gemäß § 30 /Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützt.
(Hinweis: Ebenso ist der Grünlandtyp G212-GU651L (mit 1.733 m²) gesetzlich geschützt).

Insgesamt hat das Plangebiet damit überwiegend eine **mittlere Bedeutung** für das Schutzgut Arten und Lebensräume (gemäß Liste 1b des Leitfadens), was insbesondere am großen Flächenanteil von Extensivgrünland liegt.

Schutzgut Boden und Fläche

Am Standort lagen ursprünglich quartäre Auenablagerungen vor (Decklehme, Kiese und Sande), als Boden überwiegend Pararendzinen aus flachem kiesführenden Carbonatlehm (Flussmergel) über Sandkies bis Schluffkies (Isarschotter). Seltene oder besonders schützenswerte Böden kommen nicht vor. Ökologisch als besonders schutzwürdig angesehen werden Böden mit spezifischen, teilweise extremen Standortfaktoren. Dies sind z.B. Moorböden, grundwasserbeeinflusste Böden wie Gleye, stauwasserbeeinflusste Böden wie Anmoorböden oder auch extrem trockene Böden. Dies trifft auf den Planungsraum nicht zu. Insofern liegen keine

Böden oder Flächen mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Liste 1c des Leitfadens vor.

Das Vorhabengebiet MUCcc selbst ist aktuell unversiegelt und stellt sich als Grünfläche dar. Nach den Angaben in der orientierenden Baugrunduntersuchung (Büro Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vom 05.06.2024) wurde die Verwitterungsdecke (also der Oberboden) überwiegend abgetragen, an anderer Stelle wurden stattdessen im Rahmen der Geländemodellierung Auffüllungen aufgebracht (südlicher Teil). Damit liegen im Bereich südlich der Freisinger Allee Böden vor, die eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Liste 1b des Leitfadens aufweisen.

Die darüber hinaus im Geltungsbereich gelegene Straßenverkehrsfläche der Freisinger Allee weist einen begleitenden Baumgraben sowie Straßenbegleitgrün auf. Die Freisinger Allee weist eine **Versiegelung von ca. 70 %** auf.

Im Bereich der Verkehrsflächen liegt kein natürlich gewachsener Boden mehr vor, sondern aufgeschüttete, verdichtete Straßendämme aus eingebrachtem Kies bzw. Schotter und Straßenbeläge, vorwiegend Asphalt. Auf begrünten Straßennebenflächen sind einige Bodenfunktionen wie Speicher- und Filterfunktion, Versickerungsfähigkeit oder Standort für Vegetation in gewissen Umfang erhalten. Diese Böden haben daher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Liste 1a des Leitfadens. Versiegelte Flächen haben alle Bodenfunktionen verloren und daher keine Bedeutung für den Naturhaushalt mehr.

Schutzgut Wasser

Westlich angrenzend an das Vorhabengebiet MUCcc verläuft die Goldach als Gewässer 2. Ordnung, in einem Abstand von ca. 13,5 – 16,8 m.

Im Bereich der Querung mit der Freisinger Allee ist die Goldach verrohrt.

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Das Grundwasser streicht von Südwesten nach Nordosten. Der ursprünglich hohe Grundwasserstand aus Zeiten der Moorbildung ist mittlerweile abgesenkt. Der mittlere Hochwasserstand (MHW) liegt aber nur knapp unterhalb der Geländeoberkante.

Gemäß der digitalen Hochwasserrisikokarte des UmweltAtlas Bayern, bzw. des Landesamtes für Umwelt, liegt das Projektareal außerhalb von Überflutungsflächen.

Das Grundwasser ist innerhalb der Flusskiese anzutreffen, die einen zusammenhängenden, gut durchlässigen Porengrundwasserleiter darstellen (quartärer Grundwasserleiter).

Insgesamt kommt dem Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Liste 1b des Leitfadens zu.

Schutzgut Klima / Luft

Das diagonal durch die gesamte Region verlaufende Isartal ist als überregionale Klimaachse (bedeutende Frischlufttransport- bzw. Luftaustauschbahn) wirksam. Der Grünzug dient als wichtiger klima- und landschaftsökologischer Ausgleichsraum. Die Windverhältnisse am Flughafen München werden im langjährigen Mittel von Windströmungen aus westlichen und sekundär aus östlichen Richtungen geprägt.

Die heute unbebaute Fläche des Vorhabensgebiets grenzt nördlich und östlich direkt an die vorrangig gewerblich genutzten Flächen des Flughafens an.

Die westlich des Geltungsbereich verlaufende Autobahn A92 stellt eine Vorbelastung für das Klima und die Luftqualität dar. Dies gilt in abgeschwächter Form auch für die Freisinger

Allee, die südlich verlaufende Zentralallee und die westlich verlaufende B301. Versiegelte Fahrbahnen führen zur Aufheizung der Umgebungsluft. Darüber hinaus werden auf den Straßen durch den Kfz-Verkehr Luftschadstoffe emittiert, was zu Belastungen der lufthygienischen Situation führt. Mit zunehmendem Abstand zu den umliegenden Straßen nehmen die Luftschadstoffbelastungen kontinuierlich ab, sodass im westlichen Plangebietsbereich die Luftschadstoffkonzentrationen nahezu auf das Hintergrundbelastungsniveau zurückgehen. Die bestehende Vegetation wirkt in gewissem Maß den genannten Belastungen entgegen, indem die Staudenfluren und Gehölze durch die Verdunstung über die Blattflächen einen Abkühlungseffekt haben. Weiterhin können Gehölze Luftschadstoffe ausfiltern. Mit seiner guten Durchlüftung ist die Vorhabensfläche von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt gemäß Liste 1b des Leitfadens.

Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum der Münchner Ebene weist eine nur sehr schwach in Richtung Nordost geneigte nacheiszeitlich entstandene Geländeoberfläche auf. Sie ist durch die im Zuge der Moorkolonisierung entstandenen Entwässerungsgräben und ihre Gehölzreihen strukturiert. Westlich liegen die gehölzreichen Isarauen als regionaler Grünzug. Durch den Flughafenbau kamen weithin offene Flugbetriebsflächen und durchgrünte Bauquartiere hinzu.

Der Freiraum im Bereich des Flughafens ist geprägt durch ein- und mehrzeilige Baumreihen entlang der Straßen und baumüberstellte Parkplätze. Diese dienen der Steigerung der Ortsidentität, der Orientierung, der Verknüpfung verschiedener Bereiche, dem Windschutz und der Verbesserung des Kleinklimas.

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil des planfestgestellten Flughafengebiets, strukturell ist es dennoch ein Bestandteil des Flughafenareals. So ist der westlich gelegene Ludwigskanal einschließlich seiner Ufergehölze Gegenstand der Planfeststellung des Flughafen München als Bestandteil der Flughafenrandzone. Ziel war hier u. a. die Schaffung eines Grünelementes zur landschaftlichen Gliederung des Flughafenumfeldes und zur Einbindung des westlichen Einfahrtbereiches in die Landschaft. Der Standort ist durch das direkt angrenzende Flughafenareal bereits technisch und funktional stark vorgeprägt. Auch infolge der im Geltungsbereich und seiner Umgebung vorhandenen Straßenkörper, die zum Teil hoch aufgedämmt sind, ist das Gebiet als stark anthropogen überprägt zu bezeichnen.

Es ist aber noch als „Ortsrandbereich“ mit bestehenden eingewachsenen Grünstrukturen aufzufassen und insofern gemäß Liste 1b des Leitfadens von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen finden auf der Vorhabensfläche nicht statt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 1. Änderung der bestehenden Bebauungspläne der Stadt Freising, wobei bestehende Baurechte nicht berührt werden. Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche gewidmet sind. Für einen schmalen Streifen entlang des Ludwigkanals ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahme: Aufbau eines Landschaftsgürtels zur Stärkung des Biotopverbunds und zur Entwicklung des Landschaftsbildes) festgesetzt. Der Landschaftsgürtel ist durch den Gewässerlauf des

Ludwigskanals einschl. der beidseitigen Gehölzsäume als im Bestand vorhanden anzusehen. Insofern ist der kartierte Bestand an BNT als Ausgangszustand für die Ermittlung der Eingriffsschwere anzusehen. Dies gilt auch für die Verkehrsflächen der Freisinger Alle bis hin zum Anschluss an die B301 einschl. des vorhandenen Verkehrsbegleitgrüns.

Tabelle: Ermittlung der Beeinträchtigungsfaktoren

Festzusetzende Nutzung	Betroffener Bestand	Auswirkung	Eingriffsfaktor
„Baugebiet Arena“ mit Baugebiet „Parkhaus“ und „Baugebiet Hotel“; GRZ 0,7	BNT mit geringem oder mittlerem Biotopwert	Überbauung mit einer GRZ von 0,70	0,70
	BNT mit hohem Biotopwert (11 und höher)	Totalverlust der hochwertigen Biotoptypen	1,00
	Einzelbäume und Baumreihen (B312)	Totalverlust	1,00
öffentliche Straßenverkehrsflächen	BNT mit geringem oder mittlerem Biotopwert	Überbauung bzw. Versiegelung	0,70 bzw. 1,00
öffentliche Straßenverkehrsflächen	BNT mit hohem Biotopwert (11 und höher)	Totalverlust der hochwertigen Biotoptypen	1,00
Versickerungsmulde	BNT mit geringem oder mittlerem Biotopwert	Überbauung	0,70

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs unter Berücksichtigung des Planungsfaktors

Eine tabellarische Darstellung der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale des Schutzgutes Arten- und Lebensräume liegt in Anhang 1 bei.

In Summe ergibt sich ein rechnerisch ermittelter Ausgleichsbedarf in Höhe von 515.629 Wertpunkten.

Es liegt ein Regelfall nach Leitfaden Eingriffsregelung vor. Der über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf deckt auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit ab. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.

Ein zusätzlicher oder ergänzender Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild liegt nicht vor. Die Negativwirkungen durch den Verlust freier Landschaft werden mit den grünordnerischen Maßnahmen, wie im Bebauungsplan festgesetzt, weitgehend vermieden sowie im Zuge der für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen mit kompensiert und insgesamt auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entsprechend Tab. 2, Anlage 2.2 des Leitfadens um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im

Rahmen der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Folgende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „MUCcc – Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum“ – Stand Vorentwurf 29.01.2025 - dienen der Verringerung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:

§ 10 Ziffer 2 Einfriedungen:

Einfriedungen sind durchlässig und sockellos als Metallzaun bis max. 2,0 m Höhe auszuführen. Um Wanderbewegungen von Tieren nicht einzuschränken, ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten (mit Ausnahme der mit den Planzeichen Nr. 6.11 und 6.12 gekennzeichneten Bereichen westlich der Arena).

§ 12 Niederschlagswasser

Im gesamten Geltungsbereich ist anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser von Gebäuden, Tiefgaragen, Verkehrs- und Grünflächen zu bewirtschaften (zurückzuhalten, zu nutzen, zu versickern oder zu verdunsten). Dabei ist für einen Niederschlag und einen Grundwasserstand von jeweils 5-jährlicher Häufigkeit der Nachweis geordneter Versickerung bzw. Ableitung mit oberflächiger Speicherung zu führen. Für noch intensivere Niederschlagsereignisse bis zu einer 30-jährigen Häufigkeit ist deren schadlose oberflächige Ableitung und Speicherung vorzusehen.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

§ 16 Ziffer 1 Grünordnung

Die Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist bei Verlust innerhalb von 12 Monaten wieder herzustellen. Schäden durch temporäre Installationen sind nach Rückbau zu beseitigen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

§ 16 Ziffer 3 Grünordnung - Begrünung der Teilsondergebiete

Für die mit Planzeichen 6.7 bis 6.14 gekennzeichneten Flächen F 1 bis F 8 sind jeweils Festlegungen zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume (Spanne zwischen 120 bis 600 m² angefangene Fläche, für die ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist) und zum Mindestanteil von zu begrünender Fläche (Spanne zwischen 10 und 95 % für den Grünanteil an der Fläche) gemacht.

§ 16 Ziffer 4

Darüber hinaus sind im Sondergebiet weitere 24 Bäume mit freier Standortwahl zu pflanzen.

§ 16 Ziffer 5

Die Fläche gemäß Planzeichen Nr. 5.3 entlang des Ludwigskanals ist in Verbindung mit der angrenzenden Uferrandvegetation zu gestalten, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

§ 16 Ziffer 6

Der Anteil von Bäumen der Wuchsklasse 1 der als zu pflanzen festgesetzten Bäume muss mindestens 22 % betragen. Ein großer oder mittelgroßer Baum der Wuchsklasse 1 oder 2 kann durch zwei Bäume der Wuchsklasse 3 ersetzt werden

§ 16 Ziffern 9, 10 und 11

Festsetzung von Mindestpflanzgrößen; Festsetzung von Mindestgrößen für Pflanzflächen und Vorgabe einer Pflanzliste (Nr. 18) mit standortgerechten Baumarten unter Angabe einer Beschränkung des Anteils von Nadelbäumen und Angabe eines Mindestanteils standortheimischer Baumarten.

§ 16 Ziffer 12

Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten und in Ihrer Funktion zu erhalten.

§ 16 Ziffer 13

Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen, soweit dies technisch und funktional möglich ist.

§ 16 Ziffer 14

Die zu begrünenden Flächen sind als Pflanz-, Wiesen- oder Rasenflächen zur Förderung der Biodiversität zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Wiesenflächen sind dabei mit einer autochthonen Saadmischung mit einem Kräuteranteil von mind. 50 % anzulegen.

§ 16 Ziffer 15

In den Teilsondergebieten SO „Parkhaus“ im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 23,0 m und im SO „Hotel“ im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 25,0 m sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden bis zu 10° Dachneigung in Bereichen mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie extensiv zu begrünen. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm ohne Dränschicht vorzusehen.

§16 Ziffer 16

In den Teilsondergebieten SO „Parkhaus“ und SO „Arena“ im Bereich mit einer maximalen Wandhöhe von 5,6 m ist die Begrünung entsprechend der Vorgaben in Ziffer 3 lit. b. umzusetzen und die erdüberdeckten Bauteile an die umgebenden Freiflächen höhengleich anzuschließen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der erdüberdeckten Bauteile von 60 cm bei Pflanz-, Wiesen- oder Rasenflächen und von 120 cm für das Pflanzen von Bäumen ist vorzusehen.

§16 Ziffer 17

Nicht überdachte Stützwände über 5,0 m Höhe und mit Erdanschluss sind zu begrünen.

§ 17 Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen Ziffer 1

Beleuchtungs-/Werbeanlagen auf dem Dach des SO „Arena“ sind während der besonders sensiblen Phasen der Vogelzugzeiten im März sowie September/Okttober von 22 Uhr bis Sonnenaufgang abzuschalten.

§ 17 Natur- und artenschutzrechtliche Maßnahmen Ziffer 2

Für Außenbeleuchtungen von Freianlagen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe, des Abstrahlwinkels und der Ausrichtung des Lichtstrahls für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

Über die Festsetzungen hinaus enthält der Vorentwurf der Satzung in Teil B2 weitere **Hinweise durch Text**, welche in ihrer Wirkung eingriffsmindernd sind:

- (3) Mit dem Bauantrag ist ein prüffähiger Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- (5) Schutz der vorhandenen Vegetation: Bestandsbäume, auch auf Nachbargrundstücken, sind durch fachgerechte Maßnahmen während der gesamten Dauer der Bauarbeiten zu schützen. Die entsprechenden Vorhaben gemäß DIN 18929:2014-07 sind zu beachten.
Der Stamm- und Wurzelbereich von Bäumen ist innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen durch wirksame bauliche Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.
- (6) Natur- und Artenschutz: Die Baumaßnahmen sind während der gesamten Bauzeit von einer ökologischen Baubegleitung durch einschlägig qualifizierte Gutachter zu

begleiten um die Maßnahmenumsetzung sicherzustellen.

Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit (Brutzeit 1. März bis 30. September) durchzuführen. Biotopbäume sind vor Fällung auf Besatz zu überprüfen.

Die Entstehung großer offener Kiesflächen mit Verdichtungslachen in Bereichen, in denen kurz bis mittelfristig Baumaßnahmen vorgesehen sind, sind zu unterbinden.

Großflächige Glasfassaden und Glasbauteile ($\geq 4 \text{ m}^2$ Glasfläche), die nicht durch eng stehende vorgelagerte Konstruktionen geschützt sind, sind durch Verwendung von Vogelschutzglas mit flächigen Markierungen auszubilden. Es sind Scheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (maximal 15 %) zu verwenden. Über-Eck-Verglasungen von insgesamt über 4 m^2 Glasfläche sind zu vermeiden bzw. vogelschonende Ausbildung von Über-Eck-Verglasungen unter 4 m^2 nach den o.g. Vorgaben. Auf die Pflanzung von Bäumen sowie Beeren und Früchte tragenden Büschen im Nahbereich von großflächigen Glasfassaden und Glasbauteilen ist zu verzichten.

Die anzuwendenden Planungsfaktoren gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens sind im Anhang 1 gelistet. In Summe ergibt sich wegen der weitreichenden und umfänglichen Anwendbarkeit der Maßnahmen zu Vermeidung ein **Planungsfaktor in Höhe von 10 %**. **Unter Berücksichtigung dieses Planungsfaktors reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf 467.108 WP.**

Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume oder für die abiotischen Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Klima und Luft, der nicht über die flächenbezogen bewertbaren Merkmale des Schutzgutes abgedeckt werden kann, ergibt sich nicht.

Baumbilanz

Aus der Überlagerung des Bestandsplans Biotop- und Nutzungstypen mit der Planzeichnung Vorentwurf vom 10.12.2024 ergeben sich zunächst folgende Baumverluste (BNT B312).

Bereich MUCcc (Teilsonderegebiete mit begrünten und Erschließungsflächen)	91 St. Laubbäume (v.a. Linden und Eschen)
Verkehrsfläche Freisinge Allee	46 St. Laubbäume (v.a. Linden)
Summe Baumverluste	137 St.

Zur Kompensation sind Neupflanzungen als Festsetzungen Nr. 5.2 sowie in der Grünordnung § 16 Nr. 3 und Nr. 4 vorgesehen:

Begrünte Flächen F1, F2, F3, F4, F5 sowie Erschließungsflächen F6, F7 und F8 lt. § 16 Nr. 3	224 St.
Verkehrsfläche Freisinger Allee	16 St.

Ostseite SO „Hotel“	8 St.
Freie Standortwahl § 16 Nr. 4	24 St.
Summe Neupflanzungen	272 St.

Die Baumbilanz ist also (deutlich) positiv und führt zu keiner Mehrung der biotoptypenbezogenen Bilanzierung des Eingriffs.

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen /Maßnahmenkonzept

Die Abstimmung über geeignete Maßnahmen bzw. das Maßnahmenkonzept gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung zur Bauleitplanung, Abb. 10 Entwicklung eines Maßnahmenkonzeptes, steht noch aus. Es ist beabsichtigt, den Ausgleichsbedarf über geeignete Flächen der Stadt Freising zur Verfügung zu stellen.

Die konkrete Flächenzuordnung erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen /Bilanzierung

Auf Schritt 4 folgt dann die Bestimmung des Umfangs mit der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen und die abschließende Bilanzierung. Dem Ausgleichsbedarf wird der durch die Aufwertung der Maßnahmenfläche(n) ermittelte Ausgleichsumfang gegenübergestellt.

Auch Schritt 5 ist noch ausstehend.

ANHANG / ANLAGEN.

- Anhang 1 Eingriffsermittlung (Tab. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs)
- Anlage 1 Landschaftspf. Bestandsplan M 1:1.000 (Biotop- und Nutzungstypen)

Gez. A. Neumair, Grünplan GmbH

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 und Nr. 88a der Stadt Freising

Anhang 1 zur Eingriffsregelung

(Darstellung siehe Anlage 2 - Bild: "Eingriffe Flächeninanspruchnahme_20250203")

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bestand und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach Biotopwertliste zur BayKompV

Code des BNT	Bezeichnung des BNT	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
B-Plan-Flächen südlich der Freisinger Allee			*) pauschalisierte Bewertung gemäß Leitfaden: alle BNT mit geringem Biotopwert sind mit 3 WP, alle BNT mit mittlerem Biotopwert mit 8 WP bewertet.		
B112-WH00BK	mesophile Gebüsche /naturnahe Hecken	131	8	0,7	733
B212-WO00BK	naturnahe Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	1.952	8	0,7	10.929
B312	Bodenflächen der Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit einheimischen, standortgerechten Arten (v.a. Winterlinde, Eichen und Eschen), mittlere Ausprägung	1.080	8	0,7	6.050
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8.911	8	0,7	49.902
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	2.602	8	0,7	14.571
G212-GU651L	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland/ artenreiche Flachlandmähwiese, mittlere bis nährstoffreiche Standorte: gesetzlich geschützt Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG	1.733	8	0,7	9.707
G213-GX00BK	Artenarmes Extensivgrünland/ sonstiges Extensivgrünland (kein LRT)	60.444	8	0,7	338.487
G214-GU651E	Artenreiches Extensivgrünland/ artenreiche Flachland-Mähwiesen magerer bis mittlerer Standorte: gesetzlich geschützt Art. 23. Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG	1.352	12	1,0	16.225

G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	168	8	0,7	940
G231	Flutrasen	889	8	0,7	4.981
G312-GT6210	basiphytische Halbtrockenrasen/ Magerrasen, basenreich: gesetzlich geschützt Art. 23 Abs. 1 Nr. 4 BayNatSchG	177	13	1,0	2.297
K122	mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	2.197	8	0,7	12.306
V11	Straßenverkehrsfläche, versiegelt	192	0	0,0	0
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Böschungen, weitere Nebenflächen), ohne Baumreihen	513	3	0,7	1.078
Zwischensumme		82.343			468.206
Planungsfaktor (Tab. 2.2 der Eingriffsregelung Bauleitplanung)		Begründung		Sicherung (gemäß § 9 BauGB)	
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen.		Stärkung der Biotopverbundfunktion entlang des Ludwigskanals: Die Fläche ist in Verbindung mit der angrenzenden Ufervegetation zu gestalten.		Festsetzung Nr. 5.3: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (begrünte Fläche Nr. F5; die Fläche ist zu mindestens 95 % zu begrünen).	
naturnahe Gestaltung der Grünflächen mit Baumpflanzungen und Begrünungen (Ansaaten) zur Förderung der Biodiversität.		Die Grünflächen stellen mit ihren Wiesen und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum dar. Sie stellen wichtige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit (u.a. kleinklimatische Wirkungen: Frischluft, Beschattung und Verdunstung sowie Möglichkeiten der Naturerfahrung und zur landschaftsbezogenen Erholung).		Festsetzungen §16 Nr. 1 (Bepflanzung), Nr. 3 (Begrünung der Teilsondergebiete) und Nr. 4 (weitere Bäume im Sondergebiet) i.V. mit Nr. 6, Nr. 9, Nr. 10, Nr. 11 sowie Nr. 18 (Anteil großer Bäume, Mindestpflanzgrößen sowie Vorgaben zur Größe der Pflanzflächen und Verwendung standortgerechter, vorwiegend standortheimischer Laubbaumarten) in Verbindung mit Festsetzung §16 Nr. 14 (Förderung der Biodiversität durch Ansaaten autochthoner Saatmischungen).	
durchlässige und sockellose Einfriedungen (Zäune)		Um Wanderbewegungen von Tieren nicht einzuschränken, ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten.		Festsetzung §10 Nr. 2	
dauerhafte Begrünung von Flachdächern		Die begrünten Flachdächer stellen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum dar. Sie stellen wichtige Ökosystemleistungen bereit (u.a. Wasserrückhalt, Reduzierung lokaler Aufheizungen).		Festsetzung §16 Nr. 15 (SO "Parkhaus" sowie SO "Hotel") sowie §16 Nr. 16 (SO "Parkhaus" und SO "Arena") und § 16 Nr. 16, erdüberdeckte Bauteile.	

Verzicht auf vogelgefährdende Glasflächen	Minderung des Kollisionsrisikos von Vögeln.	Hinweis Nr. 6 zur Ausbildung großflächiger Glasfassaden und von Glasbauteilen.
Abschalten der Beleuchtungs-/Werbeanlagen auf dem Dach des SO "Arena"	Minimierung von Störungen des Vogelzugs	Festsetzung § 17 Nr. 1
Reduzierung der Anlockwirkung auf nachtaktive Tierarten einschl. Abschaltung zu bestimmten Tageszeiten in bestimmten Zeiträumen	weitestmögliche Reduktion der nächtlichen Beleuchtung zur Schonung der Insektenwelt.	Festsetzung § 17 Nr. 2
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.	Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden.	Festsetzung § 12 Nr. 1 und §16 Nr. 12
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Pkw-Stellplätzen.	Festsetzung § 16 Nr. 13
Summe (max. 20 %)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP) B-Plan-Flächen südlich Freisinger Allee		421.386

Ausbau Freisinger Allee bis Zufahrt Briefzentrum					
B312	Einzelbäume/ Baumreihen/ Baumgruppen mit einheimischen, standortgerechten Arten (v.a. Winterlinde), mittlere Ausprägung	568	9	1,0	5.112
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	224	6	1,0	1.344
G213	Artenarmes Extensivgrünland	127	8	1,0	1.016
G213-GX00BK	Artenarmes Extensivgrünland/ sonstiges Extensivgrünland (kein LRT)	2.475	9	1,0	22.275
G214-GU651E	Artenreiches Extensivgrünland/ artenreiche Flachland-Mähwiesen magerer bis mittlerer Standorte: gesetzlich geschützt Art. 23. Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG	1.119	12	1,0	13.427
G221	mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	95	9	1,0	851
P44	Kleingebäude (kleines Bauwerk) der Energiewirtschaft	15	0	0,0	0
V11	Straßenverkehrsfläche, versiegelt	3.555	0	0,0	0
V31	Wegefläche, versiegelt	1.159	0	0,0	0
V331	Wegefläche, unbefestigt, nicht bewachsen	3	2	0,7	4

V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Böschungen, weitere Nebenflächen), ohne Baumreihen	1.313	3	0,7	2.757
Zwischensumme		10.653			46.788
Planungsfaktor (Tab. 2.2 der Eingriffsregelung Bauleitplanung) bzw.		Begründung		Sicherung (gemäß § 9 BauGB)	
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden.		Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden.		Festsetzung § 12 Nr. 1 und § 16 Nr. 12	
Pflanzung von 16 neuen Straßenbäumen am Südrand der Verkehrsfläche		Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Festsetzung von Baumneupflanzungen		Festsetzung Nr. 5.2: Baum zu pflanzen.	
Summe (max. 20 %)					10,0%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					45.150

Regenrückhaltebecken FS Allee westl. Briefzentrum					
B112-WH00BK	mesophile Gebüsche /naturnahe Hecken	5	10	0,7	34
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	143	6	0,7	602
Zwischensumme		148			635
Planungsfaktor (Tab. 2.2 der Eingriffsregelung Bauleitplanung)		Begründung		Sicherung (gemäß § 9 BauGB)	
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden		Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden.		Festsetzung § 12 Nr. 1 und § 16 Nr. 12	
Summe (max. 20 %)					10%
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					572

Freisinger Allee ab Zufahrt Briefzentrum bis B301					
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	54	4	0,0	0
V11	Straßenverkehrsfläche, versiegelt	7270	0	0,0	0
V31	Wegefläche, versiegelt	1612	0	0,0	0
V331	Wegefläche, unbefestigt, nicht bewachsen	12	2	0,0	0
V51	Grünflächen junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (Böschungen, weitere Nebenflächen), ohne Baumreihen	4171	3	0,0	0
Zwischensumme		13.119			0

Summe gesamt (Bedarf WP)

467.108



Biotoptypen und Nutzungstypen

- Gebüsch, Hecken, Gehölze
- B112 Gebüsch / Hecken, kein Biotop
- B112-WH00BK Mesophile Gebüsch / Hecken
- B112-WN00BK Gewässerbegleitende Gebüsch / Hecken
- B112-WX00BK Mesophile Gebüsch / Hecken
- B212-WO00BK Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
- B312 Bäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
- Fließgewässer
- F13-LR3260 Deutlich veränderte Fließgewässer mit futurer Wasservegetation
- Kraut- / Staudenflur, Ruderaler Vegetation
- K11 Artenarme Säume und Staudenfluren
- K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte
- K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte
- O642 Rohbodenstandorte mit naturnaher Entwicklung
- Offene Trocken- / Magerstandorte
- G212-GU651L Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, LRT 6510 und § 30
- G213-GX00BK Artenarme Magerwiese, kein LRT
- G214-GU651E Artenreiche Magerwiese, LRT 651E
- G312-GT6210 Basiphytische Trocken-/Halbtrockenrasen
- Grünland
- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
- G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, artenarme Ausbildung
- G213 Artenarmes Extensivgrünland
- G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen
- G231 Flutrasen (extensiv genutzt)
- Acker
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker, ohne / stark verarmte Segelvegetation
- Freizeit-, Erholungs-, Grünfläche
- P11 Park- und Grünanlagen, ohne Baumbestand oder junge bis mittlere Ausprägung
- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, bewachsen (Grünweg)
- V51 Gras- und Krautfluren entlang von Verkehrsflächen
- Siedlung / Gewerbe
- P44 Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft
- X4 Gebäude der Siedlungs-, Industrie- und Gewerbegebiete
- Verkehrsfläche
- V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
- V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt
- V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt (mit wasserdurchlässiger Decke)
- Sonstige befestigte / vegetationslose / -arme Flächen
- P411 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft - versiegelt
- P5 Sonstige versiegelte Freiflächen
- V311 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt - nicht bewachsen

Sonstiges

- Geltungsbereich des Bebauungsplans MUCcc
- Flächeninanspruchnahme

Grünplan GmbH Prinz-Ludwig-Straße 48 85354 Freising		Tel: 089111200 Fax: 089111200 www.gruenplan-gmbh.de www.pflanzenplanung.de	Datum 03.02.2025 03.02.2025 03.02.2025	Zeichen H. Kahmer H. Kahmer A. Neumar
SWMUNICH Real Estate GmbH Obere Domberggasse 7, 85354 Freising		Unterlage Nr.: Blatt Nr.:		
MUCcc Multifunktionales Konzert- und Kongresszentrum		bearbeitet gezeichnet geprüft	Datum Zeichen	
		Reg.-Nr. Landschaftspflegischer Bestandsplan (Biotop- und Nutzungstypen) Maßstab: 1:1.000		

Aufgestellt: Freising, den	Datum Zeichen
-------------------------------	------------------