

Anita Fischer
Landschaftsarchitektin

Ferdinand-Zwack-Straße 38
85354 Freising
tel 08161 – 81 887
fax 08161 – 82 887
info@anitafischer-
landschaftsarchitektin.de

**Änderung des Bebauungsplan Nr. 90 a/
mit neuer Bezeichnung
Bebauungsplan Nr. 149 „Gewerbegebiet Robert-Bosch-/Edisonstraße“**

Stadt Unterschleißheim

Anlage 2
**Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs
Darstellung der Ausgleichsflächen**

Stand: Fassung vom 06.11.2017

Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

nach §18 BNatSchG entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ARBEITSGRUPPE BAULEITPLANUNG BEIM BayStMLU, 2. erweiterte Auflage 2003)

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Einstufung des Zustandes des Plangebiets nach der Bedeutung der Schutzgüter

- Arten und Lebensräume
derzeitige Nutzungen als Lagerhalle, einschl. Stellplätzen in Schotterrasen und asphaltierten Zufahrten und als intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche mit einzeln stehenden Bäumen (Flur Nr. 948); als Trafo-Station (Flur Nr. 948/7); als Grünstreifen mit Baumbestand aus überwiegend überalterten, bruchgefährdeten Weiden (Flur Nr. 98/2)
geringe Wertigkeit
- Boden
Mittlere Standortfaktoren, bei o. g. Nutzung
geringe Wertigkeit
- Wasser
Mittleres Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen; sehr tiefer (1,20 bis 1,80 m) bis äußerst tiefer (> 1,80 m) Grundwasserflurabstand
geringe bis mittlere Wertigkeit
- Klima und Luft
Gewerbegebiet mit teils intensiv bewirtschafteter Wiese
geringe Wertigkeit
- Landschaftsbild
liegt mitten im Gewerbegebiet südlich BAB 92 mit angrenzenden Gewerbegebieten und einem Industriegebiet (Südosten), ebene Topografie
geringe Wertigkeit

Schwerpunkt der Schutzgüter: gering

Schritt 2:

Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Entsprechend der geplanten Anordnung und Dichte der Bebauung (festgesetzte GRZ 0,45; jedoch lassen die festgesetzten Ausnahmen eine Überschreitung bis max. GRZ 0,8 zu) ist das Gebiet als Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) einzustufen. Auf Grund der Ausgangssituation – bestehende Lagerhalle, Zufahrten, Rangier- und Stellplatzflächen sowie intensiv genutztes Grünland – ist das Vorhaben der Fallgruppe Typ AI zuzuordnen.

Die auszugleichende Eingriffsfläche errechnet sich aus dem im Bebauungsplan (BPlan Nr. 149) festgelegten max. Maß der baulichen Nutzung (GRZ) abzgl. des bestehenden max. Maß der baulichen Nutzung (GRZ) aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 90a/I. Für die verbleibende Fläche ist mit dem entsprechenden Ausgleichsfaktor der Ausgleichsbedarf zu ermitteln (vgl. nachfolgende Tab. 1).

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Entsprechend des Leitfadens ergibt sich in Abhängigkeit von Nutzungsintensität (hier: Typ AI) und Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier: gering) eine Spanne 0,3 bis 0,6 des erforderlichen Kompensationsfaktors.

Für die geplante Bebauung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den Stellplätzen
- Begrünung der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis max. 10° Dachneigung bei allen Gebäuden mit einer Wandhöhe bis einschl. 25m.
- Intensive Begrünung nutzbarer, unterbauter Flächen innerhalb von Baukörpern, z. B. Innenhofflächen.
- Nicht verglaste Fassaden sind in Abstimmung auf die Architektur flächig mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.
- Rückhaltung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück, möglichst über Versickerungsmulden
- Sammeln und Rückhalt von Niederschlagswasser zur Bewässerung der begrünten Flächen
- Verzicht auf tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen
- Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese entsprechend vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden (Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas)

Diese Maßnahmen tragen zu einer Minimierung der Eingriffsschwere bei und vermeiden damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit einem Wert von 0,3 angesetzt werden können. Der für den Typ AI angesetzte Höchstfaktor von 0,6 reduziert sich somit auf einen Kompensations-/Ausgleichsfaktor von 0,3.

Tab. 1 Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche		
Eingriffsfläche (max. Maß der baulichen Nutzung gem. festgelegter GRZ):		
BPlan Nr. 149		
Geltungsbereich (Flur-Nr. 948, 948/7, 98/2, gesamt)	13.019 m ²	
GRZ 0,8		
Eingriffsfläche = 13.019 m ² x 0,8		10.415 m ²
abzgl. max. Eingriffsflächen aus BPlan Nr. 90 a/I :		
Teilbereich, Flur-Nr. 948	12.622 m ²	
GRZ 0,5		
Eingriffsfläche = 12.622 m ² x 0,5		- 6.311 m ²
Teilbereich, Flur-Nr. 948/7	30 m ²	
GRZ 0,5		
Eingriffsfläche = 30 m ² x 0,5		- 15 m ²
Teilbereich, Flur-Nr. 98/2	366 m ²	
GRZ 0,5		
Eingriffsfläche = 366 m ² x 0,5		- 183 m ²
Eingriffsfläche auszugleichen, gesamt		3.906 m²
Ausgleichsfaktor		0,3
Ausgleichsbedarf		
auszugleichende Fläche x Ausgleichsfaktor = 3.906 m ² x 0,3 =		1.171 m ²
gerundet		1.200 m²

**Schritt 4:
Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich erfolgt nach Absprache mit der Stadt Unterschleißheim und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts München auf städtischen ökologischen Ausgleichsflächen auf dem Flurstück Nr. 1057, Gemarkung Unterschleißheim, Stadt Unterschleißheim. Die für den Ausgleich bereitgestellte Fläche wird im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dauerhaft als Ausgleichsfläche registriert und ist somit naturschutzfachlich gesichert.

Übersichtsplan



Quelle: <http://www.vianovis.net/unterschleissheim/>

Ausgleichsfläche



Beschreibung

Die Ausgleichsflächen beinhalten Solitärgehölze (*Prunus avium*, *Pinus sylvestris*, *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Acer pseudoplatanus* und *Tilia cordata*) und flächige Gehölzgruppen (*Acer campestre*, *Amelanchier ovalis*, *Carpinus betulus*, *Pinus sylvestris*, *Acer pseudoplatanus*, *Tilia cordata* und *Prunus spinosa*). Die Aufforstung der Gehölzflächen erfolgte im Jahr 2003.

Auf Flächen ohne Gehölzpflanzungen wurde eine Salbei-Glatthafer-Wiese bzw. eine magere Wiese angesät, unter die Gehölzflächen wurden Geophyten gepflanzt. (Zusammensetzungen / Pflanzenlisten siehe unten). Von der Gesamtfläche umfasst die Salbei-Glatthafer-Wiese etwa 58% und die magere Wiese etwa 22%.

Salbei-Glatthaferwiese, Blumenwiese (Art und % der Gesamtmenge):

Kräuter 50%

Achillea millefolium 0,80
Campanula patula 0,10
Campanula rotundifolia 0,20
Carum carvi 2,00
Centaurea jacea 4,00
Centaurea scabiosa 2,00
Crepis biennis 1,00
Daucus carotis 0,80
Galium album 2,00
Galium verum 1,00
Geranium pratense 0,60
Hypochoeris radicata 0,50
Knautia arvensis 2,00
Lathyrus pratensis 0,50
Leontodon autumnalis 1,20
Leontodon hispidus 1,20
Leucanthemum ircutianum 3,50
Lotus corniculatus 1,00
Malva moschata 2,00
Papaver rhoeas 0,90
Pimpinella major 0,80
Pimpinella saxifraga 0,50
Plantago lanceolata 1,50
Prunella vulgaris 2,00
Ranunculus acris 0,50
Rhinanthus minor 0,80
Rumex acetosa 1,00
Salvia pratensis 4,00
Sanguisorba minor 3,00
Sanguisorba officinalis 0,50
Saxifraga granulata 0,10
Silene dioica 2,00
Silene flos-cuculi 1,00
Silene vulgaris 2,00
Tragopogon pratense 3,00

Gräser 50%

Agrostis capillaris 2,00
Anthoxanthum odoratum 5,00
Arrhenatherum elatius 2,00
Cynosurus cristatus 7,00
Briza media 3,00
Festuca nigrescens 15,00
Festuca pratensis 5,00
Helictotrichon pubescens 3,00
Poa angustifolia 3,00
Poa pratensis 5,00

Magere Wiese (Art und % der Gesamtmenge):

Kräuter 50%

Achillea millefolium 0,70

Agrimonia eupatoria 2,00
Anthericum ramosum 0,80
Anthyllis vulneraria 1,50
Aster amellus 0,50
Betonica officinalis 0,80
Bupleurum salicifolium 0,50
Campanula glomerata 0,50
Campanula rotundifolia 0,30
Centaurea cyanus 2,00
Centaurea jacea 1,50
Centaurea scabiosa 2,30
Centaurea stoebe 1,00
Daucus carotis 1,80
Dianthus carthusianorum 2,00
Euphorbia cyparissias 0,50
Filipendula vulgaris 1,00
Galium verum 1,50
Helianthemum nummularium 0,90
Hieracium pilosella 0,50
Hippocrepis comosa 0,50
Knautia arvensis 1,00
Leontodon hispidus 1,80
Leucanthemum ircutianum 2,50
Malva moschata 2,50
Origanum vulgare 0,70
Pimpinella saxifraga 0,60
Plantago media 1,00
Potentilla tabernaemontani 0,30
Primula veris 0,50
Prunella grandiflora 1,20
Ranunculus bulbosus 0,80
Rhinanthus minor 0,70
Salvia pratensis 4,00
Sanguisorba minor 2,50
Scabiosa columbaria 0,80
Sedum acre 0,20
Silene nutans 1,00
Silene vulgaris 2,00
Teucrium chamedrys 0,40
Thymus pulegioides 0,80
Trifolium campestre 0,80
Verbascum nigrum 0,50
Veronica teucrium 0,30
Gräser 50%
Agrostis capillaris 2,00
Anthoxanthum odoratum 4,00
Brachypodium pinatum 2,00
Briza media 5,00
Bromus erectus 6,00
Carex flacca 1,00
Festuca guestfalica 5,00
Festuca nigrescens 8,00
Helictotrichon pratensis 3,00
Helictotrichon pubescens 2,00
Koeleria pyramidata 3,00
Phleum phleoides 3,00
Poa angustifolia 2,00
Poa compressa 2,00
Trisetum flavescens 2,00

Pflanzenliste Geophyten:
Allium ursinum
Anemone nemorosa
Convallaria majalis

Corydalis cava
Primula veris