

**Festsetzungen zum Grünordnungsplan / Bebauungsplan Nr. 130 b,
"Hollern Süd Teil II / Nordwestlich der Kiebitzstraße"
der Stadt Unterschleißheim**

Ermitteln und Bewerten des Eingriffs, Eingriffsregelung

Plangebiet:

Die Stadt Unterschleißheim plant für die ca. 0,256 ha große Bereichserweiterung des angrenzenden Geltungsbereiches des Grünordnungsplanes Nr. 130, „Hollern Süd Teil I“ eine fortführende Bebauung mit Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet (WA).

Zu diesem Zweck hat sie die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes mit dazugehörigem Grünordnungsplan veranlasst.

Bei der Erstellung des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG in der Bauleitplanung angewandt.

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Bedeutungen der Fläche des Plangebietes ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume, als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima / Luft und das Landschaftsbild aufgrund der einheitlichen Beschaffenheit sowie dessen Nutzung, wie folgt, zu bewerten:

Gebiet mit geringerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft

Der gesamte Planungsabschnitt wurde bisher als private Grünfläche intensiv genutzt und weist in Teilbereichen Baumbestand auf (siehe Anlage 1, Auswertung der betroffenen Bäume aus der Baumbestandsaufnahme vom April 2000), der überwiegend (Robinien, Weiden, Birke) nicht der Baumschutzverordnung der Stadt Unterschleißheim unterliegt. Auch jetzt ist die Vitalität fast aller Bäume z. T. stark eingeschränkt, ein dauerhafter Erhalt ist daher nicht gewährleistet (Ausnahme Baum Nr. 189).

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung in der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für die beabsichtigte Bebauung als Allgemeines Wohngebiet sind Grundflächenzahlen zwischen 0,27 und 0,57 (ohne Garagen) vorgesehen. Die Summe der Grundflächendichte incl. Garagen beträgt 0,42.

Die als privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzten Flächen im Grünordnungsplan erfahren gegenüber der Bestandssituation geringfügig nachteilige Umplanungen durch Bebauung im Allgemeinen und durch Versiegelung der Erschließungsstraße „Eigentümerweg“. Durch das festgesetzte Straßenbegleitgrün, teils im privaten Grün, teils öffentlich gewidmet, kann ökologisch aufgewertet werden, vorhandene Grünstrukturen des benachbarten Baugebietes im Geltungsbereich des bereits rechtwirksamen Grünordnungsplanes Nr. 130, „Hollern Süd Teil I“ können aufgenommen und weitergeführt werden.

Der zu beseitigende Baumbestand soll durch stadtfestere und krankheitsresistentere Bäume II. Wuchsordnung (z. B. Hartholz- statt Weichholzarten) der potentiell natürlichen Vegetation ersetzt werden. Deshalb wird, in Abwägung mit der Größe der privaten Grünflächen, je ein mittelgroßer Baum in der erforderlichen Mindestpflanzqualität pro Bauparzelle zusätzlich festgesetzt. Die Standorte können im angemessenen Rahmen unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände variiert werden.

Das momentane Siedlungsprägende Erscheinungsbild der vorhandenen Großbäume soll mit dieser lockeren Baumreihe dauerhaft kompensiert werden.

Mit der Standortwahl (Bebauung eines Gebietes mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaft) wurde bereits ein wichtiger Punkt in Bezug auf Vermeidung von erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen als Grundlage für die Abwägung

In der unter Punkt 1. ermittelten Fläche der Kategorie 'Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild' (Feld A1, gem. Eingriffsregelung, Matrix 7) von ca. 2.560 m² Nettobauland, allgemeines Wohngebiet, wird dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einer GRZ über 0,35, zugeordnet (gem. Eingriffsregelung, Matrix 7)

Zu kompensierende Gesamtfläche, Planungsgebiet, Fl.- Nr. 2111/103 und 2111/8 (Teilbereich) Typ A, Feld A1, zugewiesener Faktor 0,3	2.560,00 m ²
--	-------------------------

Berechnung: Fläche	2.560,00 x 0,3=	768,00 m ²
--------------------	-----------------	-----------------------

Kompensationsfläche		768,00 m ²
---------------------	--	-----------------------

Da weitere Flächen zur Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen, wird die Stadt Unterschleißheim eine entsprechende Ausgleichsfläche im Ökokonto nachweisen.

In Frage kommen ökologisch bedeutende Flächen wie geschützte wechselfeuchte Standorte, Streuobstwiesen und artenvielfältige Feldgehölzpflanzungen mit heimischen Gehölzen, Stauden und Gräsern der potentiell natürlichen Vegetation.

Aufgestellt am 13.10.2003,
Rüdiger Klaus, Landschaftsarchitekt

ANLAGE 1

Baum-Nr.	Baumart	Krone - m -	Höhe - m -	StU - m -	Bewertung	Bemerkungen
179	Aesculus hippocastanum - Rosskastanie	8,0	8,0	1,04	0	Vitalität eingeschränkt, Kastanienminiermottenbefall
183	Robinia pseudoacacia - Robinie	10,0	13,0	2,09	0	Vitalität eingeschränkt, abgestorbener Hauptnebenast, viel Totholz in der zu dürrigen Krone
184	Robinia pseudoacacia - Robinie	8,0	14,0	1,36 1,05	0	Vitalität eingeschränkt, Totholz in der Krone
185	Robinia pseudoacacia - Robinie	7,0	13,0	1,37	+	noch vital, etwas Totholz in der Krone
186	Robinia pseudoacacia - Robinie	6,0	13,0	0,87 / 0,57	+	noch vital, Totholz in der Krone, Stammschaden, überwallend
187	Salix alba 'Tristis' - Trauerweide	5,0	8,0	1,48	0	Vitalität eingeschränkt, gekappter Hauptstamm, dürrige Krone
188	Salix alba 'Tristis' - Trauerweide	5,0	8,0	1,29	0	Vitalität stark eingeschränkt, gebrochener Hauptnebenstamm, Nistbaum (Specht, Stare) Baumschwamm, vergreisend
189	Betula pendula - Sandbirke	6,0	13,0	1,01 / 0,88	+	vital, keine Schäden

++ = besonders erhaltenswert

+ = erhaltenswert

0 = bedingt erhaltenswert

- = nicht erhaltenswert