

Stadt Unterschleißheim



**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 162
“Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“**

**Herstellungs-, Pflege- und Bewirtschaftungskonzept für die Flächen
zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

Erläuterungsbericht



Dr. Schober

Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH

Kammerhof 6 • 85354 Freising • Germany
Tel.: +49 (0) 8161 30 01 • Fax: +49 (0) 8161 9 44 33
zentrale@schober-larc.de • www.schober-larc.de

Erarbeitet im Auftrag der:
Stadt Unterschleißheim
Rathausplatz 1
85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer:
Dr. Schober
Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH
Kammerhof 6
85354 Freising

Bearbeitung:
Dr. Simon Schober
Dipl.-Ing. (FH) M. Buck
Dipl.-Ing. (FH) U. Meyr

Freising, 20.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Beschreibung der Maßnahmenflächen	2
2.1	Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 1126	2
2.2	Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 1231, Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim	6
2.3	Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 1232, Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim	8
2.4	Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 865, Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim	9
3	Planungskonzept	14
3.1	Konzept Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1126	14
3.2	Konzept Ausgleichsfläche Flurstücke Nrn. 1231 und 1232	14
3.3	Konzept Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 865	15
4	Maßnahmen	17
5	Literaturverzeichnis	19

1 Einleitung

Die Stadt Unterschleißheim plant ein neues, gemischt-genutztes Quartier zwischen der Wohnsiedlung Lohhof Süd, dem städtischen Sport- und Erholungspark, dem Gewerbegebiet „Nördlich der Kreuzstraße“ und der Kreuzstraße. Hierzu wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationencampus Lohhof Süd“).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erzeugen Eingriffe nach 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG. Das Ausgleichserfordernis für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beträgt 324.306 Wertpunkte.

Für die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind vier Flächen mit einer Gesamtgröße von 6,0 ha im Gemeindegebiet Unterschleißheim (Gemarkung Unterschleißheim) vorgesehen. Eine Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans und wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die weiteren Flächen befinden sich in der landwirtschaftlich genutzten Flur des ehemaligen Dachauer Moores nordöstlich der Autobahn BAB A 92 und grenzen an Bereiche mit Naherholungsfunktionen an. Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Unterschleißheim.

Die Auswahl der Ausgleichsflächen, das Aufwertungskonzept und die erforderlichen Maßnahmen (Herstellung, Pflege, Bewirtschaftung) wurden mit dem Sachgebiet Umwelt und Grünplanung der Stadt Unterschleißheim und den zuständigen Behörden des Landkreises München abgestimmt.

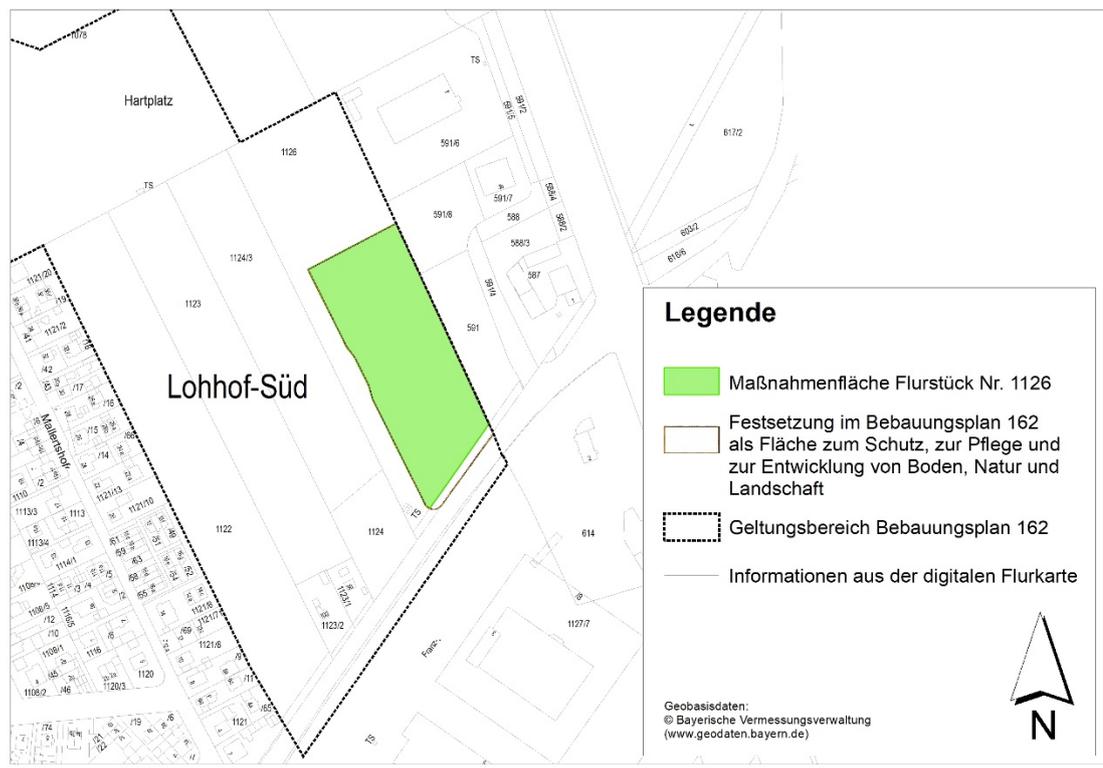
2 Beschreibung der Maßnahmenflächen

2.1 Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 1126

Lage und Abgrenzung

Die Maßnahmenfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 162. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1126 mit einer Größe von 1,37 ha. Sie wird zusammen mit dem südlich angrenzenden Streifen des Flurstücks 1126/2 im Bebauungsplan 162 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zwischen den beiden Flurstücken verläuft ein Zaun, welcher das entlang der Kreuzstraße verlaufende Flurstück 1126/2 dem Straßenraum zuordnet (Funktion Verkehrsgrün). Aufgrund der verkehrsbedingten Beeinträchtigungen entlang der Kreuzstraße (> 5000 Kfz/Tag) und der geplanten Verbindungsstraße zwischen der Kreuzstraße und der Stadionstraße (< 2000 Kfz/Tag) sind die Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen in einem Korridor von 50 m entlang der Kreuzstraße und in einem Korridor von 20 m entlang der zukünftigen Verbindungsstraße nicht anrechenbar für die Kompensation von Eingriffen nach § 15 BNatSchG.

Abb. 1: Maßnahmenfläche Flurstück 1126 – Lage und Abgrenzung



Standortbeschreibung

Die Maßnahmenfläche ist Teilfläche einer ehemaligen Auskiesung, die wiederverfüllt wurde und seit Jahrzehnten brachliegt. Für das westlich angrenzende zukünftige Baugebiet (Flurstücke 1123, 1124/3) wurde ein Baugrund- und Altlastengutachten erstellt (BLASY+ MADER GmbH 2019). Die Ergebnisse des Gutachtens sind übertragbar auf das Flurstück 1126, das zusammen mit den Flurstücken 1123 und 1124/3 ausgekieset

und verfüllt wurde. Nach dem Gutachten wurden bei der Verfüllung überwiegend Kies-Schluff-Gemische (Rotlage) eingebracht, auch Kiese und Sande sowie humose Böden. Im Verfüllmaterial befanden sich ferner Bauschutt und Straßenaufbruch (teerhaltiger Asphalt) sowie untergeordnet Baustellenabfälle und hausmüllartige Abfälle.

Es erfolgte keine Abdeckung mit Oberboden. Dennoch hat sich im Laufe der Jahrzehnte auf der verfüllten Fläche eine dünne Humusdecke entwickelt. Bei der Bestandskartierung wurde ferner eine 2.400 m² große und bis zu 4 m hohe, mittlerweile mit Strauchsukzession bewachsene Bodenandeckung mit unbekanntem Bodenmaterial festgestellt.

Die untersuchten Bodenproben auf den Nachbarflurstücken weisen Schadstoffbelastungen auf, die bis zur Zuordnungsklasse > Z2 reichen (BLASY+ MADER GmbH 2019). Mit vergleichbaren Bodenbelastungen ist auch auf der Maßnahmenfläche zu rechnen.

Auf dem Flurstück wird im Bebauungsplan 162 eine Versickerungsmulde zur Entwässerung des neuen Baugebietes festgesetzt. Die Mulde hat eine Größe von 850 m². Sie wird mit natürlichem Material abgedichtet (z. B. Lehm), das Wasser wird über Versickerungsschächte versickert.

Aktueller Zustand (BNT)

Das Flurstück liegt seit der Verfüllung brach. Es hat sich darauf eine Vegetation aus brachgefallenem Grünland mit teilweise starker Verbuschung entwickelt (v. a. Weiden und Roter Hartriegel, aber auch weitere Gehölze wie Prunus- und Crataegus-Arten). Verbreitet treten Neophyten auf (u.a. Kanadische Goldrute). Die Erdanschüttung wird zunehmend von Gehölzen eingenommen (aktuell großflächiger Aufwuchs von Rubus-Arten). Markant ist eine alte Baumweide, die aus der Zeit vor der Auskiesung stammt und deren Standort von der Auskiesung verschont geblieben ist.

Auf der Fläche wurden die folgenden Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste zur BayKompV kartiert:

BNT-Code	BNT-Bezeichnung	Wertpunkte / m ²	Fläche in m ²
B116	Gebüsche stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	2.405
B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	6	
B212-WO00BK	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	86
B313_UE00BK	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	495
G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	
O642	Ebenerdige Aufschüttungsfläche aus Kies oder bindigem Substrat (Rohbodenstandort) mit naturnaher Entwicklung	7	
W22	Vorwälder auf urban-industriellen Standorten	6	

Abb. 2: Flurstück 1126 – Bestand (Biotop- und Nutzungstypen)

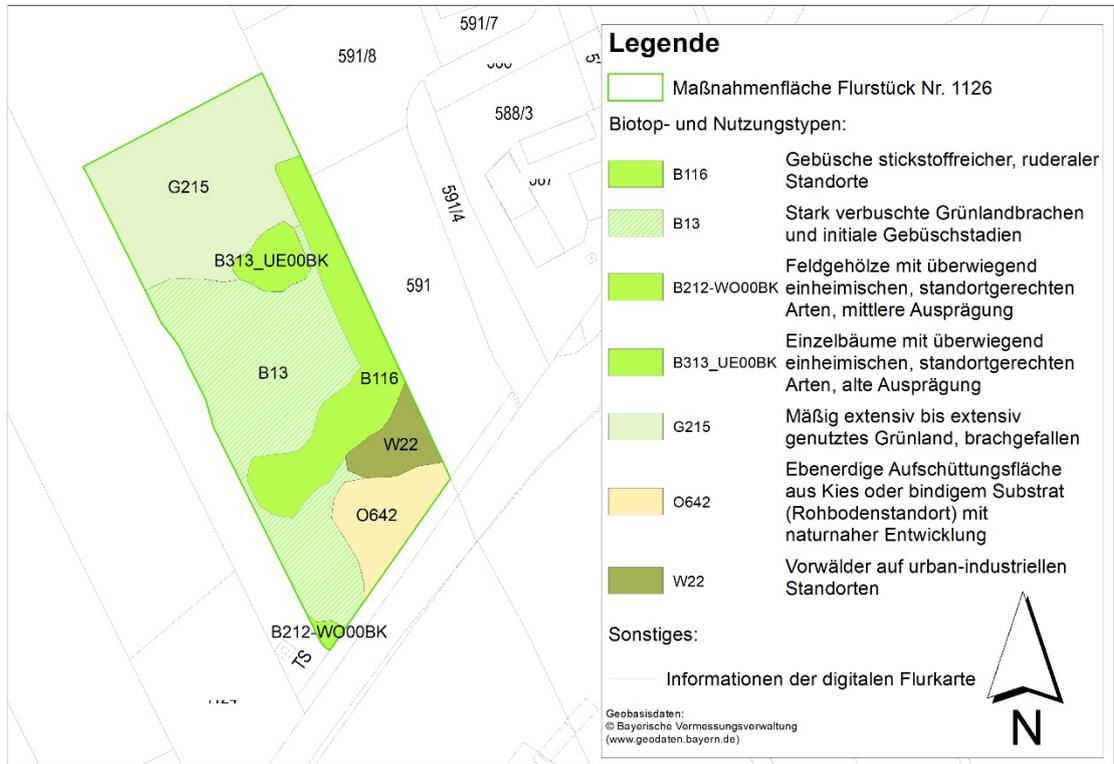


Abb. 3: Flurstück 1126 – Fotos



Teilfläche mit geringer Verbuschung



Teilfläche mit starker Verbuschung



Rohbodenfläche mit lückiger Vegetation

Angrenzende Nutzungen

Die Maßnahmenfläche liegt in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 162 zwischen einem Gewerbegebiet entlang der B 13 im Osten, der Kreuzstraße im Süden, einer geplanten Erschließungsstraße und daran angrenzendem Baugebiet im Westen und Sportanlagen im Norden.

2.2 Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 1231, Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim

Lage und Abgrenzung

Die Maßnahmenfläche liegt in ca. 3 km Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Gemeindegebiet von Unterschleißheim. Sie ist durch den Siedlungsbereich von Unterschleißheim und durch die Autobahn BAB A 92 deutlich vom Eingriffsort getrennt. Die Maßnahmenfläche umfasst das gesamte Flurstück Nr. 1231 und hat eine Größe von 11.816 m²¹. Eigentümerin ist die Gemeinde Unterschleißheim.

Abb. 4: Maßnahmenfläche Flurstück 1231 – Lage und Abgrenzung



¹ Angabe aus dem Flurstück- und Eigentümergebiet (Stand 01.06.2022). Die im GIS errechnete Flächengröße beträgt 11.819 m².

Standortbeschreibung

Die Maßnahmenfläche liegt wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Naturraum Münchener Schotterebene, jedoch nicht im grundwasserfernen Bereich, sondern im grundwassernahen Randbereich des Dachauer Moores. In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) wird für den Standort die Legendeneinheit „78 = Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“ angegeben. Das oberflächennah anstehende Grundwasser wird durch systematische Entwässerung abgesenkt. Der anstehende Boden zeichnet sich durch hohe Humusanteile, eine gute Nährstoffverfügbarkeit und eine feinkrümelige Struktur aus und ist landwirtschaftlich leicht zu bearbeiten.

Aktueller Zustand (BNT)

Die Maßnahmenfläche wird als Acker genutzt. Sie wird dem folgenden Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur BayKompV zugeordnet:

BNT-Code	BNT-Bezeichnung	Wertpunkte / m ²	Fläche in m ²
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	18.819*

* Die Flächengröße wurde GIS-gestützt nach händischer Digitalisierung der Maßnahmenfläche auf der Grundlage der digitalen Flurkarte ermittelt. Sie unterscheidet sich geringfügig von der Flächenangabe im Flurstücks- und Eigentümnachweis.

Abb. 5: Flurstück 1231 – Fotos



Ansicht Flurstücke 1231, 1232 und 1233, Blick nach Norden zum Dreierteilgraben: Das Landschaftsbild wird durch die Kammerung mit Gehölzreihen gekennzeichnet.



Anstehender Boden

Angrenzende Nutzungen

Die Maßnahmenfläche ist Teil einer aus drei Flurstücken bestehenden, intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Sie grenzt im Westen an das Naherholungsgebiet Unterschleißheimer See und im Norden an den von Gewässerbegleitgehölzen gesäumten Dreierteilgraben. Nach Osten grenzt das Flurstück 1232 an, das sich ebenfalls im Eigentum der Gemeinde Unterschleißheim befindet und mit einer Teilfläche für Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan 162 verwendet wird. Im Süden wird die Maßnahmenfläche durch einen befestigten Feldweg erschlossen.

2.3 Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 1232, Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim

Lage und Abgrenzung

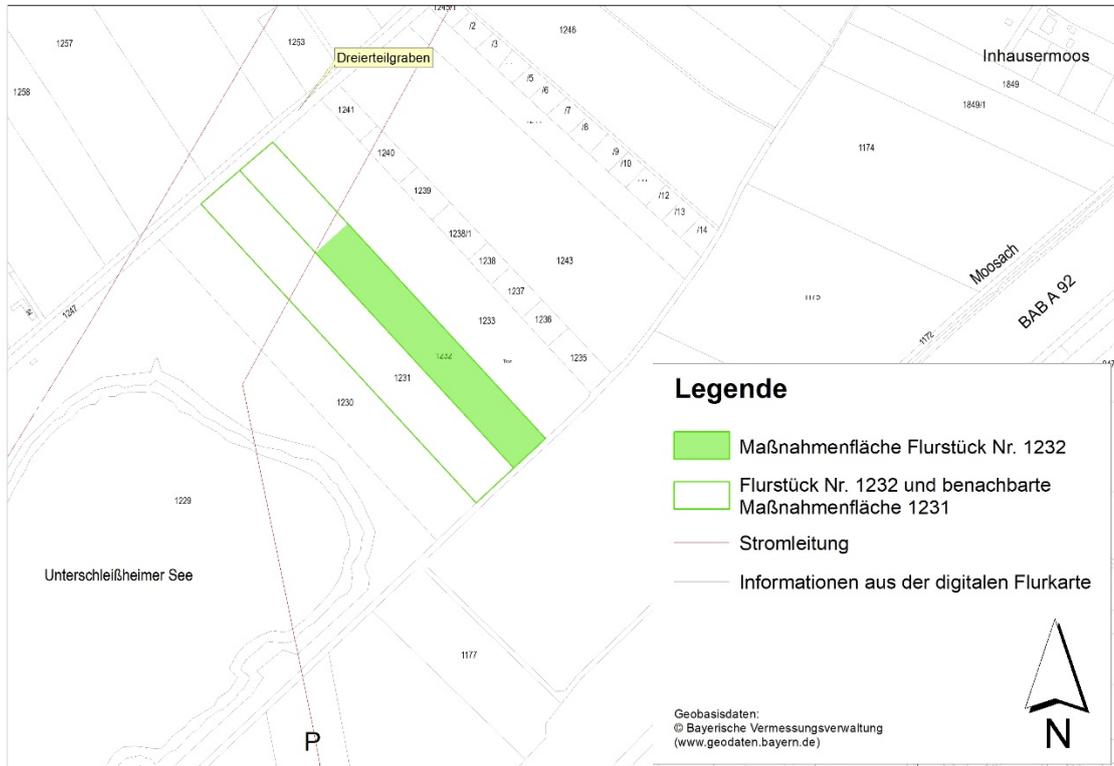
Das Flurstück Nr.1232 grenzt an das Flurstück Nr. 1231 (siehe Abschn. 2.2). Eigentümerin ist die Stadt Unterschleißheim.

Es hat eine Größe von 9.973 m². Davon wird eine Fläche von 7.218 m² für die naturschutzrechtliche Kompensation von Festsetzungen durch den Bebauungsplan 162 verwendet.

Auf der verbleibenden Fläche von 2.755 m² Größe ist eine naturschutzfachliche Aufwertung in Höhe von weiteren ca. 16.000 Wertpunkten möglich.

² Angabe aus dem Flurstück- und Eigentümersnachweis (Stand 01.06.2022).

Abb. 6: Maßnahmenfläche Flurstück 1232 – Lage und Abgrenzung



Standortbeschreibung

siehe Abschn. 2.2 (Maßnahmenfläche 1231).

Aktueller Zustand (BNT)

Die Maßnahmenfläche wird als Acker genutzt. Sie wird dem folgenden Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur BayKompV zugeordnet:

BNT-Code	BNT-Bezeichnung	Wertpunkte / m ²	Fläche in m ²
A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	7.218

Angrenzende Nutzungen

siehe Abschn. 2.2 (Maßnahmenfläche 1231).

2.4 Maßnahmenfläche Flurstück Nr. 865, Gemarkung und Gemeinde Unterschleißheim

Lage und Abgrenzung

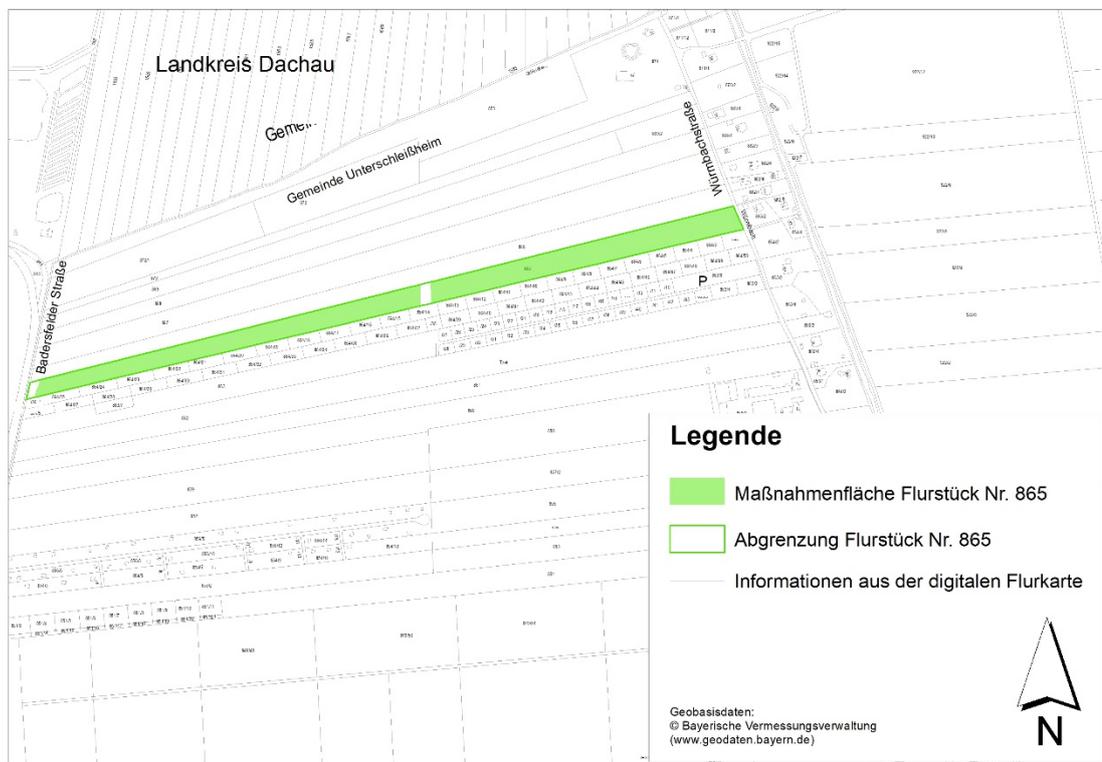
Das Flurstück Nr.865 liegt wie die beiden Flurstücke Nrn. 1231 und 1232 im grundwassernahen Randbereich des Dachauer Moores. Es erstreckt zwischen der Badersfelder Straße im Westen (Landkreis Dachau) und der Würmbachstraße (Ortsteil Riedmoos) im Osten. Die Erschließung erfolgt über die Würmbachstraße. Das Flurstück

hat eine Größe von 27.918 m².³ Davon wird eine Fläche von 27.230 m² für die naturschutzrechtliche Kompensation von Festsetzungen durch den Bebauungsplan 162 verwendet. Die Maßnahmenfläche wird durch den Mittelgraben in zwei Teilflächen getrennt. Der Mittelgraben kann durch eine Überfahrt auf dem Flurstück 865 gequert werden.

Auf den verbleibenden beiden Restflächen (Mittelgraben und Grenzgraben mit begleitenden Gehölzsäumen) ist eine naturschutzfachliche Aufwertung in Höhe von weiteren 555 Wertpunkten möglich.

Eigentümerin des Flurstücks 865 ist die Gemeinde Unterschleißheim.

Abb. 7: Maßnahmenfläche Flurstück 865 – Lage und Abgrenzung



Standortbeschreibung

Die Maßnahmenfläche liegt im grundwassernahen Randbereich des Dachauer Moores. In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (ÜBK25) wird für den Standort überwiegend die Legendeinheit „64c = Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schott), gering verbreitet aus Talsediment“ angegeben, im westlichen Fünftel die Legendeinheit „78 = Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“. Das oberflächennahe und bis 80 cm tiefe Grundwasser wird durch systematische Entwässerung abgesenkt.

³ Angabe aus dem Flurstück- und Eigentümnachweis (Stand 01.06.2022).

Abb. 8: Ackerboden des angrenzenden FlurstücksAktueller Zustand (BNT)

Die Maßnahmenfläche wird als Grünland genutzt. Entlang der Würmbachstraße steht ein Gehölz aus vorwiegend einheimischen Arten. Weitere Gehölze befinden sich entlang des Grenzgrabens (Schleißheimer Grabens) am Westrand des Flurstücks und entlang des Mittelgrabens in der Mitte des Flurstücks. Auf dem Flurstück wurden die folgenden Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur BayKompV erfasst

BNT-Code	BNT-Bezeichnung	Wertpunkte/m ²	Fläche in m ²
Maßnahmenfläche			
G11	Intensivgrünland	2	27.122
B112-WX00BK	Mesophile Gebüsche	10	108
Summe Maßnahmenfläche für Bplan 162			27.230
Außerhalb der Maßnahmenfläche			
F212	Gräben mit naturnaher Entwicklung (Mittelgraben)	10	95
B212-WN00BK	Gewässerbegleitender Gehölzsaum, mittlere Ausprägung	10	555
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	39
Summe Restfläche			689
Gesamtfläche			27.919 ⁴

⁴ Die Flächengröße wurde GIS-gestützt nach händischer Digitalisierung der Maßnahmenfläche auf der Grundlage der digitalen Flurkarte ermittelt. Sie unterscheidet sich geringfügig von der Flächenangabe im Flurstücks- und Eigentümnachweis.

Abb. 9: Flurstück 865 – Bestand (Biotop- und Nutzungstypen)

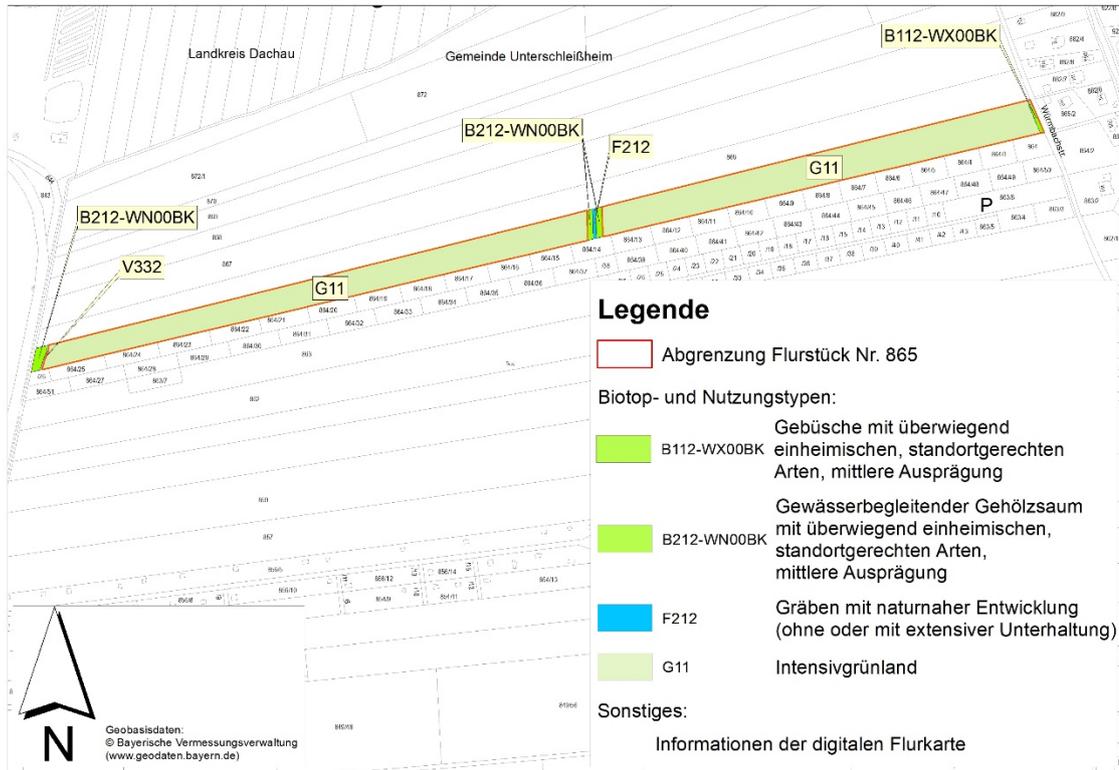


Abb. 10: Flurstück 865 – Foto



Flurstück mit Blickrichtung nach Osten

Angrenzende Nutzungen

Die Maßnahmenfläche grenzt im Westen an den Grenzgraben (Schleißheimer Graben), der von einem Gehölzsaum begleitet wird. Entlang des Gehölzsaumes verläuft ein Grünweg, der einen Zugang zu den Flurstücken östlich des Grenzgrabens von der Badersfelder Straße Höhe Mooshäusl aus ermöglicht. Er erstreckt sich von Mooshäusl im Norden bis zur Kleingartenanlage, die im Süden an die Maßnahmenfläche anschließt. Im Osten grenzt die Maßnahmenfläche an die Würmbachstraße und an die Bebauung von Riedmoos, im Norden an eine Ackerfläche.

3 Planungskonzept

3.1 Konzept Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 1126

Die Fläche dient dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Offenland- und Gehölzlebensräumen nach §15 BNatSchG.

Es handelt sich um die verbleibende Restfläche einer über Jahrzehnte brachliegenden, verfüllten Kiesgrube. Sie ist umgeben von Gewerbegebieten entlang der Ingolstädter Landstraße im Osten, von einem direkt angrenzenden zukünftigen mehrgeschossigen Wohn-, Misch- und Sondergebiet im Westen und von Sportanlagen im Norden. Südlich der Kreuzstraße beginnt der Waldgürtel, der sich im Osten und Süden um Oberschleißheim-Hochmutting erstreckt.

Die Fläche dient aufgrund der langjährigen natürlichen Entwicklung bereits als Lebensraum für Offenland- und Gehölzarten (z. B. Blauflügelige Ödlandschrecke, Heidegrashüpfer, Idas-Bläuling, Neuntöter, Dorngrasmücke). Allerdings zeigen sich negative Entwicklungen, wie das vermehrte Aufkommen von konkurrenzstarken und verdrängenden Arten (Kanadische Goldrute, Land-Reitgras) und der Aufwuchs sich rasch ausbreitender Gehölze (Roter Hartriegel, Weiden-Arten).

Ziel ist es, auf der verbleibenden Restfläche die vorhandene Lebensraum- und Strukturvielfalt aufzuwerten und durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Boden vermutlich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (siehe Abschn. 2.1). Dies schließt aus, Boden abzutragen und/oder abzufahren. Zudem ist eine dauerhafte Vegetationsbedeckung erwünscht.

Die naturschutzfachliche Aufwertung soll daher erfolgen durch

- die Zurückdrängung invasiver Arten durch Mahd
- das Eindämmen des Gehölzaufwuchses auf Flächen mit starker Verbuschung und noch vorhandenen Offenlandbereichen, Entwicklung dieser Flächen zu Komplexen aus naturnahen Gebüschern und Extensivgrünland durch Gehölzrückschnitt und jährliche Mahd
- das Einbringen von gebietstypischen Arten der Salbei-Glatthaferwiesen auf Flächen mit geringer Verbuschung und anschließender regelmäßiger Mahd (Vorbereitung der Flächen durch Mahd, Striegeln und Abfahren von Mähgut und Streuauflage erforderlich)
- die Herstellung und Entwicklung von möglichst artenreichem Feuchtgrünland im Bereich einer herzustellenden Retentions- und Versickerungsmulde
- Belassen der markanten Baumweide bis zum natürlichen Zerfall
- die Entwicklung des Feldgehölzes in der südwestlichen Ecke der Ausgleichsfläche und des vorwaldartigen Gehölzaufwuchses südlich angrenzend an den Erdwall zu naturnahen Gehölzaltbeständen
- weiterhin natürliche Entwicklung der Gebüschsukzession auf dem Erdwall.
- Einbringung von Habitatstrukturen für die Zauneidechse.

3.2 Konzept Ausgleichsfläche Flurstücke Nrn. 1231 und 1232

Die Fläche dient dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Offenland- und Gehölzlebensräumen nach §15 BNatSchG.

Die Landschaft ist geprägt durch die Lage am Siedlungsrand zwischen dem Ortsteil Inhausermoos und dem Naherholungsgebiet Unterschleißheimer See. Intensiv genutzte, mehrere Hektar große Ackerflächen wechseln sich ab mit Anlagen von Kleingärten und Freizeitgrundstücken. Nach Norden schließt ein von Gehölzflächen

dominierter Landschaftsausschnitt des Dachauer Moores an. Im Süden verläuft in 170 m Entfernung die Autobahn BAB A 92. Mangelgebirgsräume sind in dieser Landschaft naturnahe Gewässer- und Feuchtlebensräume, artenreiche Wiesen und Säume sowie artenreiche Ackerlebensräume.

Da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 162 Eingriffe in trockene Offenland- und Gehölzlebensräume zu kompensieren sind, werden die entwässerten Nieder- und Anmoorflächen der Flurstücke 1231 und 1232 durch die Umsetzung folgender Ziele aufgewertet:

- Herstellung einer möglichst arten- und strukturreichen Extensivwiese bzw. -weide

Die Herstellung soll durch eine Ansaat mit autochthonem Diasporenmaterial aus der nördlichen Münchener Schotterebene erfolgen. Sie kann durch Mähgutübertragung, durch Ausbringen einer speziell zusammengestellten Samenmischung des Typs „Salbei-Glatthaferwiese“ oder durch die Kombination von beidem erfolgen. Nach Erreichen eines stabilen Wiesenbestandes bleiben 10 % der Fläche jährlich alternierend ungemäht, um auch nach der Erntezeit und über den Winter Habitatstrukturen für Vögel, Säugetiere und Insekten zur Verfügung zu stellen. Die Wiese wird nicht gedüngt.

- Anlage von Heckenstrukturen mit Krautsäumen an der Grenzlinie zwischen den beiden Flurstücken 1231 und 1232

Die Anpflanzung erfolgt als 6 m breite Strauchhecken mit vereinzelt Bäumen 2. Ordnung. Für die Anpflanzung wird Pflanzmaterial autochthoner Herkunft verwendet. Die Stromleitungstrasse bleibt frei von Gehölzpflanzungen. Die Hecken werden im Abstand von 10 – 20 Jahren in Abschnitten verjüngt.

Die Herstellung artenreicher Ackerlebensräume wird aufgrund der guten Nährstoffversorgung der Böden (seltene Arten der Ackerwildkräuter benötigen einen mageren Standort) und aufgrund der umgebenden Gehölzkulissen (schließt die Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten wie Feldlerche aus) ausgeschlossen.

3.3 Konzept Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 865

Die Fläche dient dem Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Offenland- und Gehölzlebensräumen nach §15 BNatSchG.

Sie liegt in der von landwirtschaftlicher Nutzung, lang gezogenen, von Gehölzen gesäumten Entwässerungsgräben und im Siedlungsrandbereich auch von Kleingartenanlagen geprägten ehemaligen Niedermoorlandschaft des Dachauer Moores.

Die Ausgleichsfläche wird als Grünland genutzt und grenzt im Süden auf ganzer Länge an eine Kleingartenanlage. Zahlreiche Grundstücke der Anlage werden nicht mehr genutzt und wurden bereits zu nicht mehr umzäunten naturnahen Flächen mit locker stehenden Gehölzstrukturen umgewandelt. Zur Ergänzung des Lebensraumpotenzials der genutzten und aufgelassenen Kleingärten wird vorgeschlagen, das Flurstück 865 in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Angestrebt wird eine strukturreiche, extensiv genutzte Streuobstwiese, die im fortgeschrittenen Alter dem Biotoptyp BX der Biotopkartierung entspricht.

Derartige Streuobstwiesen zeichnen sich aus

- durch eine Mindestflächengröße von 1.000 m²,
- durch eine Baumdichte von höchstens 20 Bäumen pro 1.000 m²,
- durch einen Kronenansatz in mind. 1,40 m Höhe
- und durch eine hohe Strukturvielfalt (Baumhöhlen, Altbäume mit Totholz, Gebüsche, Hecken, Stein- und Reisighaufen etc.).

Die Streuobstwiese wird daher nach folgenden Vorgaben hergestellt:

- Pflanzung der Obstbäume als veredelte Hochstämme (Kronenhöhe 1,80 m) und Halbstämme (Kronenhöhe 1,40 m), Schutz vor Wühlmäusen, Stammschutz
- Bevorzugte Pflanzung von Apfel, Birne, Zwetschge, Kirsche, Quitte und Walnuss, Verwendung robuster, alter Regionalsorten
- Beimischung von Wildobst
- Pflanzabstand: 10 x 10 m
- Grenzabstand der Obstbäume zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden: mind. 4 m
Grenzabstand der Obstbäume zu den Kleingärten im Süden: mind. 2 m.

Um die beiden 500 m und 400 m langen Teilflächen der Streuobstwiese zu untergliedern und gleichzeitig die Lebensraumvielfalt zu erhöhen, werden in Abständen von 100 m niedrig wüchsige Gebüsche aus beeren- und dornenreichen einheimischen Sträuchern gepflanzt. Die Gebüsche haben eine Größe von jeweils 3 x 10 m oder 3 x 20 m. Sie werden zur Pflege abschnittsweise alle 10 Jahre auf den Stock gesetzt.

Das Grünland der Streuobstwiese wird nicht mehr oder nur noch wenig gedüngt. Es wird je nach Wüchsigkeit 2 – 3 mal pro Jahr gemäht, davon je eine Mahd vor und nach der Obsternte. Das Mähgut wird abgefahren. Bei der Mahd bleiben alternierend Streifen ungemäht, z. B. im Saumbereich der Gebüsche.

Die Hecke entlang der Würmbachstraße bleibt als naturnaher Gehölzbestand erhalten. Entlang des Mittelgrabens wird beidseits ein Korridor von 20 m Breite als artenreiche Extensivwiese angesät.

4 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Größe von insgesamt 4,6 ha in Anspruch genommen. Es handelt sich um Grundstücke im Eigentum der Stadt Unterschleißheim, die an Landwirte verpachtet sind. Die Acker- und Grünlandzahlen der in Anspruch genommenen Flächen liegen mit den Werten 32 (Flurstücke 1231, 1232) und 35 (Flurstück 865) unter den Durchschnittswerten des Landkreises München (Ackerzahl = 45, Grünlandzahl = 48). Sie eignen sich somit grundsätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zudem ist auf den Flächen im Zuge der naturschutzfachlichen Aufwertung auch weiterhin eine extensive landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

5 Maßnahmen

Siehe Pläne im Anhang.

6 Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen

Um den Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, sind auf den Ausgleichsflächen die folgenden Überwachungsmaßnahmen erforderlich:

- **Herstellungs-/ Durchführungskontrollen:**
Diese Kontrollen erfolgen unmittelbar nach Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen und zur Abnahme der Herstellungsmaßnahmen.
- **Entwicklungskontrollen:**
Die Entwicklungskontrollen beginnen nach der Abnahme der Herstellungsmaßnahmen. Sie dienen der Überwachung und Steuerung der Pflegemaßnahmen und der Entwicklung der Maßnahmenflächen bis zum Erreichen des prognostizierten Entwicklungsziels. Sie werden einmal jährlich durchgeführt.
Es wird von folgenden Entwicklungszeiträumen ausgegangen:
Entwicklungsziel Artenreiches Grünland: 5 Jahre (nach Herstellung)
Entwicklungsziel Hecken und Gebüsche: 10 Jahre (nach Herstellung)
Entwicklungsziel Streuobstwiese: 10 Jahre (nach Herstellung)
- **Zielerreichungskontrolle:**
Bei Erreichen des Entwicklungsziels wird zusammen mit der Naturschutzbehörde der Erfolg der Ausgleichsmaßnahme überprüft.
- **Zustandskontrollen:**
Nach Erreichen des Entwicklungsziels wird für die restliche Dauer der Ausgleichsmaßnahmen (sie erstrecken sich über einen Zeitraum von insgesamt 25 Jahren) im Abstand von 5 Jahren der Zustand der Ausgleichsfläche überwacht.

7

Literaturverzeichnis**Literatur, Gutachten**

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2007): Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Augsburg, 29 S.

https://www.lfu.bayern.de/natur/qualitaet_kompensation/index.htm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV). Arbeitshilfe zur Biotopwertliste: Verbale Kurzbeschreibungen, Augsburg, 108 S.

<https://www.lfu.bayern.de/natur/kompensationsverordnung/index.htm>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2020): Arbeitshilfe zum Ausbringen von gebietseigenen Gehölzen in Bayern, Onlineversion Stand 11/2020 (gehoezliste_indigenat.pdf).

https://www.lfu.bayern.de/natur/gehoeelze_saatgut/gehoeelze/index.htm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021a): Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation - Bausteine und Beispiele zur erfolgreichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Naturschutz, Augsburg, 80 S.

https://www.lfu.bayern.de/natur/qualitaet_kompensation/index.htm

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2021b): Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV). Änderungen der Biotoptypen-Zuordnungen bei folgenden BNT: G2 Extensivgrünland, B4 Streuobstbestände, Stand 09/2021, Augsburg.

<https://www.lfu.bayern.de/natur/kompensationsverordnung/index.htm>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2022): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 – Biotoptypen.

<https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung/kartieranleitungen/index.htm>

https://www.lfu.bayern.de/natur/qualitaet_kompensation/index.htm

BLASY + MADER GMBH (2019): Geplantes Baugebiet Kreuzstraße Flurstücke 1123, 1124/3 in der Gemarkung Unterschleißheim. Baugrund- und Altlastengutachten. – Gutachten an BG Immobilien Projektmanagement GmbH, Eching am Ammersee, 16 S., Anh.

DAGOMIR STADTPLANUNG GMBH UND (2023): Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“. - Gutachten an Stadt Unterschleißheim, Fassung vom 20.03.2023, München

DR. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG MBH (2023): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“. Artenschutzbeitrag. – Gutachten an Stadt Unterschleißheim, Fassung vom 20.03.2023, Freising

DR. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG MBH (2023): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“. Umweltbericht. – Gutachten an Stadt Unterschleißheim, Fassung vom 20.03.2023, Freising

DR. SCHOBER GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG MBH (2023): Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 162 „Mehrgenerationenwohnen Lohhof-Süd“ und 01. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan. Umweltbericht. – Gutachten an Stadt Unterschleißheim, Fassung vom 20.03.2023, Freising.

Gesetze, Verordnungen

Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist.

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28. Februar 2014, redaktionelle Änderungen 31. März 2014).

Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 16. Oktober 2014.

Vollzugshinweise zur BayKompV für den staatlichen Straßenbau – Vollzugshinweise Straßenbau, Stand 28. Februar 2014).

8 Anhang

Tabelle Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)

- Plan 01: Ausgleichsfläche Flurstück-Nr. 865, Gemeinde und Gemarkung Unterschleißheim: Herstellung und Pflege, M 1:1.000.
- Plan 02: Ausgleichsfläche Flurstücke-Nrn. 1231 und 1232, Gemeinde und Gemarkung Unterschleißheim: Herstellung und Pflege, M 1:1.000.
- Plan 03: Ausgleichsfläche Flurstück-Nr. 1126, Gemeinde und Gemarkung Unterschleißheim: Herstellung und Pflege, M 1:1.000.
- Plan 04: CEF-Maßnahmenfläche für Heckenbrütende Vogelarten; Flurstück Nr. 1102/3 (Teilfläche); Gemeinde und Gemarkung Unterschleißheim; Beschreibung der Maßnahme vgl. auch Artenschutzbeitrag

Tabelle Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Kompensationsmaßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP
Flurstück 1126										
M1126-1	O642	Ebenerdige Aufschüttungsfläche aus Kies oder bindigem Substrat (Rohbodenstandort) mit naturnaher Entwicklung	7	G214-GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland	12	0	1.121	0-	0
M1126-2	G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G214-GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland	12	0	3.093	5	15.463
M1126-2	G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G214-GE00BK	Artenreiches Extensivgrünland	12	0	710	0-	0
M1126-3	B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	6		Komplex aus naturnahen Gebüschern (50%, 10 WP) und artenarmem Extensivgrünland (50%, 8 WP)	9	0	2.437	3	7.310
M1126-3	B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	6		Komplex aus naturnahen Gebüschern (50%, 10 WP) und artenarmem Extensivgrünland (50%, 8 WP)	9	0	1.895	0-	0
M1126-4	B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	6	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (Retentions- und Versickerungsmulde)	9	0	617	0-	0
M1126-4	B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium	6	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (Retentions- und Versickerungsmulde)	9	0	24	3	72

Tabelle Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
M1126-4	G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (Retentions- und Versickerungsmulde)	9	0	196	0-	0
M1126-4	G215	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen	7	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (Retentions- und Versickerungsmulde)	9	0	10	2	20
M1126-5	B212-WO00BK	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10	B213-WO00BK	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	-1	86	0-	0
M1126-6	W22	Vorwälder auf urban-industriellen Standorten	6	B213-WO00BK	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	-2	636	0-	0
M1126-7	B313_UE00BK	Einzelbäume / Baumreigen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	B313_UE00BK	Einzelbäume / Baumreigen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	0	495	0	0
M1126-8	B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	7	0	2.405	0	0
Summe Wertpunkte Flurstück 1126										22.865
Flurstück 865										
M865-1	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	1.169	5	5.847
M865-2	G11	Intensivgrünland	3	B432-BX	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (ab 26 Jahre)	11	-1	25.653	7	179.573
M865-3	B112-WX00BK	Mesophile Gebüsche	10	B112-WX00BK	Mesophile Gebüsche	10	0	108	0	0

Tabelle Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
M865-4	G11	Intensivgrünland	3	B112-WX00BK	Mesophile Gebüsche	10	0	300	7	2.100
Summe Wertpunkte Flurstück 865										187.520
Flurstück 1231										
M1231-1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	10.621	6	63.728
M1231-2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	0	550	4	2.198
M1231-3	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken	10	0	648	8	5.180
Summe Wertpunkte Flurstück 1231										71.106
Flurstück 1232										
M1232-1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	0	6.985	6	41.910
M1232-2	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	0	233	4	932
Summe Wertpunkte Flurstück 1232										42.842
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										324.333

- 1) Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt. Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit „+“ gekennzeichnet.
- 2) Die Berücksichtigung der Vorbelastung straßennaher Kompensationsflächen ist mit „-“ gekennzeichnet