

**Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes**  
**Verminderung des Ausgleichsflächenfaktors durch**

1. landschaftsoptische Vorbelastung (hier: Siedlungsrandlage mit bestehender Siedlung, Lärmschutzwand, südl. Ingolstädter Straße, strukturarmer Agrarlandschaft) und geringe lokalklimatische Bedeutung;

	Kategorie / Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in Anlehnung an Bayer. Leitfaden	Eingriffsfläche - m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche - m <sup>2</sup>
	<b>Gebiete ohne Eingriffswirkungen</b>			
	<b>öff. Parkplatz, gepflastert</b>			
	kein Eingriff - bleibt erhalten			
	<b>Südliche Ingolstädter Straße</b>			
	ohne Eingriffswirkung, da Entsiegelung und neue Grünfläche flächengleich			
	<b>Eingriffsschwere - Typ A</b> (Baugebiet) hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ > 0,35			
	<b>Sondergebiet SO</b> - GRZ > 0,35			
	<b>Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (0,3-0,6)</b>			
1)	Straße			
2)	Schotterweg			
3)	Ackerflächen und landwirtschaftliche Nutzwege, Siedlungsrandlage - exponierte Lage,	5.095	0,3	1.529
4)	Straßenbegleitgrün, intensiv			
	<b>Summe Eingriffsfl. / Ausgleichsfl.bedarf SO</b>	5.095		<b>1.529</b>
	<b>Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung GEe</b> - GRZ > 0,35			
	<b>Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (0,3-0,6)</b>			
1)	Straße			
2)	Schotterweg			
3)	Ackerflächen und landwirtschaftliche Nutzwege, Siedlungsrandlage - exponierte Lage,	1.125	0,3	338
4)	Straßenbegleitgrün, intensiv			
	<b>Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung (0,8-1,0)</b>			
5)	Altgrasflur (jünger 5 Jahre)			
	<b>Summe Eingriffsfl. / Ausgleichsfl.bedarf GE</b>	1.125		<b>338</b>
	<b>Eingriffsfläche - gesamt</b>	<b>6.220</b>		
	<b>GESAMTSUMME AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF</b>			<b>1.866</b>

2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Bestandssicherung erhaltenswerter Gehölze  
Festsetzungen zur Wasserrückhaltung und Versickerung  
Festsetzung einer Fassadenbegrünung im Sondergebiet  
Festsetzung einer Dachbegrünung

Die Maßnahmen bewirken die Wahl geringerer Ausgleichsflächenfaktoren innerhalb der

## Nachweis Ausgleichsflächen

	Lage / Flur-Nr.	Fläche - m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsfläche - m <sup>2</sup>
	<b>Externe Ausgleichsflächen</b>			
	Vorgaben Stadt Unterschleißheim	1.866	1,0	1.866
	<b>Gegenüberstellung Bedarf - Bereitstellung</b>			
	Ausgleichsflächen außerhalb des Baugebietes (extern)			<b>1.866</b>
	Ausgleichsflächenbedarf			<b>1.866</b>
	Differenz (noch fehlenden Ausgleichsflächen)			-

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf über 1866 m<sup>2</sup> wird mit den aufgelisteten Ausgleichsflächen erreicht. Mit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auf ca. 1866 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächenäquivalent wird der Eingriff in Natur und Landschaft rechtlich kompensiert.