

**Anita Fischer
Landschaftsarchitektin**

Obere Domberggasse 7
85354 Freising
tel 08161 – 81887
fax 08161 – 82887
info@anitafischer-
landschaftsarchitektin.de

33. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
des Bebauungsplanes Nr. 125 "Inhauser Moos"
Stadt Unterschleißheim

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

Stand: 01.07.2013

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
bestehende Bebauung mit intensiv genutzten Gartenanlagen und stillgelegten, landwirtschaftlichen Flächen
geringe Wertigkeit
- Boden
Mittlere Standortfaktoren, bei o. g. Nutzung
mittlere Wertigkeit
- Wasser
abgesenkter Grundwasserstand
geringe Wertigkeit
- Klima und Luft
Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
geringe Wertigkeit
- Landschaftsbild
Sanierungsbereich, Ortsrandabrundung
geringe Wertigkeit

Schwerpunkt der Schutzgüter: gering

Schritt 2:**Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Entsprechend der geplanten Anordnung und Dichte der Bebauung (errechnete GRZ 0,304, siehe Tab. 1) ist das Gebiet als Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen. Auf Grund der Ausgangssituation - bestehende Bebauung mit intensiv genutzten Gartenanlagen und stillgelegten, landwirtschaftlichen Flächen - ist das Vorhaben der Fallgruppe Typ BI zuzuordnen.

Die auszugleichende Eingriffsfläche errechnet sich aus dem im Bebauungsplan Nr. 125 „Inhauser Moos“ festgelegten maximalen Maß der baulichen Nutzung (GRZ), einschl. festgesetzte Überschreitungen abzgl. der derzeit bestehenden bebauten Flächen. 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 BI) und Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild (hier: gering) eine Spanne 0,2 bis 0,5 des erforderlichen Kompensationsfaktors.

Für die geplante Bebauung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Dauerhafte Neugestaltung und Begrünung der Gartenanlagen mit heimischen Laubgehölzen.
- Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung der befestigten Flächen auf ein notwendiges Maß und durch Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen. Dadurch

- werden die natürlichen Bodenfunktionen unterstützt und der Oberflächenabfluss verringert.
- Versickerung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden und Rigolen zum Schutz des Grundwassers.
 - Schutz von Lebensstätten bei der Entfernung von Gehölzen und Abbruch von Altgebäuden
 - Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit: 1. März bis 30. September)
 - Verzicht auf tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern an Zäunen

Diese Maßnahmen tragen zu einer Minimierung der Eingriffsschwere bei und vermeiden damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die mit einem Wert von 0,2 angesetzt werden können. Der für den Typ B1 angesetzte Höchsfaktor von 0,5 reduziert sich somit auf einen Kompensations-/Ausgleichsfaktor von 0,3.

Tab. 1 Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche		
Geltungsbereich, gesamt	18.036 m ²	
PLANUNG – Öffentliche Straßen	3.119 m ²	3.119 m ²
PLANUNG – Privatgrundstücke max. Maß der baulichen Nutzung gem. Festsetzungen des Bebauungsplans	14.917 m ²	
1. Maß der baulichen Nutzung, Festlegung durch GRZ GRZ 0,14 für Teilfläche Flurst-Nr. 981/1 im Geltungsbereich: 644 m ² x 0,14		90 m ²
GRZ 0,13 für Privatgrundstücke ohne Teilfläche Flurst-Nr. 981/1 (14.917 m ² - 644 m ²) x 0,13		1.855 m ²
2. Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, für Nebenanlagen und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche laut § 19 Abs. 4 BauNVO um 50%: (90 m ² + 1.855 m ²) x 50%		972 m ²
3. Überschreitung der Grundfläche für notwendige Zuwegung zu Garagen und Stellplätzen: 17 Häuser x 50 m ²		850 m ²
4. Überschreitung der Grundfläche für Terrassen, Eingangspodeste, Eingangsüberdachungen: 17 Häuser x 20 m ²		340 m ²
5. Überschreitung der Grundfläche für Gartengerätehäuser, Wintergärten, Erker: 17 Häuser x (10 m ² + 10 m ² + 5 m ²)		425 m ²
Zwischensumme bebaubare Flächen auf Privatgrundstücken	4.532 m ²	
dies entspricht einer GRZ, einschl. Überschreitungen für Privatgrundstücke (4.532 m ² / 14.917 m ²) in Höhe von	0,304	

abzgl. derzeit bestehender bebauter Flächen:	
BESTAND – Öffentliche Straßen	- 2.618 m ²
BESTAND – Gebäude	- 1.018 m ²
BESTAND – Nebengebäude	- 458 m ²
BESTAND – Zufahrten, Stellplätze etc.	- 1.671 m ²
<hr/>	
Eingriffsfläche auszugleichen, gesamt	1.886 m²
Ausgleichsfaktor	0,3
Ausgleichsbedarf	
auszugleichende Fläche x Ausgleichsfaktor = 1.886 m ² x 0,3 = 565,80 m ²	
gerundet	565 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 einem, bereits im Eigentum der Stadt Unterschleißheim befindlichen Grundstück, Flur-Nr. 1059/0, Gemarkung Unterschleißheim. Als Ausgleichsmaßnahme werden diese Flächen – bislang landwirtschaftlich genutzt (ohne besondere ökologische und gestalterische Funktion) – in magere Wiesenflächen umgewandelt, ergänzt mit der Bepflanzung von heimischen Laubgehölzen.

Die konkrete Ausführungsplanung sämtlicher Maßnahmen wird in weiterer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Heideflächenverein Münchener Norden e. V. durchgeführt.

Die Ausgleichsflächen sind möglichst zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Erschließung des Baugebietes herzustellen. Die für den Ausgleich bereitgestellten Flächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.