

Anita Fischer
Landschaftsarchitektin

Obere Domberggasse 7
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: 30.04.2014

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 0,6; 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 A1 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 A1) 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. 27 m.
- Intensive Begrünung nutzbarer, unterbauter Flächen innerhalb von Baukörpern, z. B. Innenhofflächen.
- Geeignete 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 auszubilden (Einsatz von Vogelschutz-Glas, strukturiertem, mattiertem, bedrucktem Glas, etc.)

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 den Ausgleichsflächen „Fröttmaninger Heide“, die der Heideflächenverein Münchener Norden e.V. betreut und die von der Stadt Unterschleißheim dinglich gesichert werden. Die naturschutzfachliche Sicherung sämtlicher Ausgleichsflächen erfolgt über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

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.