



Stadt Unterschleißheim
Bebauungsplan Nr. 165
„Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“

Unterlage zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung

Fassung vom 10.06.2024

ENTWURF



Erarbeitet für die Stadt Unterschleißheim von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	4
2.1	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien.....	4
2.2	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren	6
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	7
2.4	Ausgleichsmaßnahmen.....	8
3	Anlagen	10

1 Einleitung

Die Stadt Unterschleißheim hat in der Stadtratssitzung vom 23.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ im Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist der anhaltende Bedarf an Wohnraum in der Stadt Unterschleißheim. Mit dem Ziel diesen Bedarf zu decken, ist die Errichtung von 12 Mehrfamilienhäusern in Form von Geschosswohnungsbauten geplant. Dabei soll möglichst viel Wohnraum mit geringem Flächenverbrauch geschaffen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist hierbei der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

In vorliegender Unterlage wird daher die Eingriffsregelung für oben genanntes Vorhaben erläutert. Die methodische Vorgehensweise erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2003).

Als Ausgleichsfläche steht eine bewaldete Teilfläche des Flurstücks Nr. 1256, Gemarkung Unterschleißheim zur Verfügung. Da diese unter Verwendung des oben genannten Leitfadens bewertet wurde, erfolgte auch die Bewertung des Planungsgebiets und die Berechnung des Ausgleichsbedarf nach der Methodik dieses Leitfadens. Eine Umrechnung des Kompensationsumfangs in Wertpunkte, wie es die aktuelle Fassung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 empfiehlt, ist nicht möglich, daher wird auf die ursprüngliche Methodik zurückgegriffen.

2 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

2.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Zur Bewertung des Ausgangszustands werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzguts in verschiedene Kategorien eingeteilt. Demnach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:



Abbildung 1: Bestandsplan (Legende siehe Anlage 1 zum Umweltbericht)

Tabelle 1: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien*

Kategorie	Bestand
Kategorie I	Intensivgrünland, brachgefallen (einschließlich flächiger Altgrasbestände); Grünweg, Wiesenweg, Grasweg (bewachsen); nitrophile Hochstaudenflur; freiwachsende Strauchhecke mit überwiegend gebietsfremden Arten
Kategorie II	freiwachsende Strauchhecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte; Privates Grün, Haus-, Privatgarten (struktureich); Altgras-, Stauden- und oder Krautbestand frischer Standorte linear, mäßig artenreich; mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit einzelnen Magerkeitszeigern

* Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die nicht in Anspruch genommen werden und bereits versiegelte Flächen werden nicht bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Tabelle 2: Einordnung in Kategorien nach Schutzgütern

Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	Gesamtwertung
Intensivgrünland, brachgefallen (einschließlich flächiger Altgrasbestände)	II mittlere Strukturvielfalt	I keine seltenen Bodentypen	I / II keine Oberflächengewässer / geringe Rückhalte- und Filterfunktion / teilweise im Wassersensiblen Bereich	I gut durchlüftet	I strukturarm	Kategorie I
Grünweg, Wiesenweg, Grasweg (bewachsen)	I strukturarm		I keine Oberflächengewässer / geringe Rückhalte- und Filterfunktion			
Nitrophile Hochstaudenflur			II keine Oberflächengewässer / Wasser-rückhalte- und Filterfunktion durch Vegetation	II gut durchlüftet / kleinflächige Kaltluftproduktion und Luftfilterfunktion durch Vegetation	I mäßig struktur-reich	
Freiwachsende Strauchhecke mit überwiegend gebietsfremden Arten						
Freiwachsende Strauchhecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte	II mittlere Struktur- und Artenvielfalt		II Wassersensibler Bereich	II gut durchlüftet / kleinflächige Kaltluftproduktion und Luftfilterfunktion durch Vegetation	II mittlere Strukturvielfalt / Durchgrünung	Kategorie II
Privates Grün, Haus-, Privatgarten (struktureich)						
Altgras-, Stauden- und oder Krautbestand frischer Standorte linear, mäßig artenreich						
Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit einzelnen Magerkeitszeigern						

2.2 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2,18 ha.

Der Ausgangszustand des Geltungsbereichs ist von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Gemäß Leitfaden wird der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad der geplanten Bebauung als niedrig bis mittel eingestuft (Typ B, GRZ \leq 0,35).

Für die Flächen, die von keiner Auf- oder Abwertung durch die Planung betroffen sind wird der Kompensationsfaktor 0 festgelegt. Für den Kompensationsfaktor der Flächen der Kategorie I, Eingriffsschwere B gibt der Leitfaden eine Spanne von 0,2 – 0,5 an. Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Grünordnerische Festsetzungen zu Dachbegrünung, Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen und Pflanzqualitäten) wurden die Werte mit 0,2 bzw. 0,3 im unteren Bereich angesetzt. Für den Kompensationsfaktor der Flächen der Kategorie II, Eingriffsschwere B gibt der Leitfaden eine Spanne von 0,5 – 0,8 an. Zur Einstufung des Kompensationsfaktors von 0,6 wurden hier ebenfalls die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt.

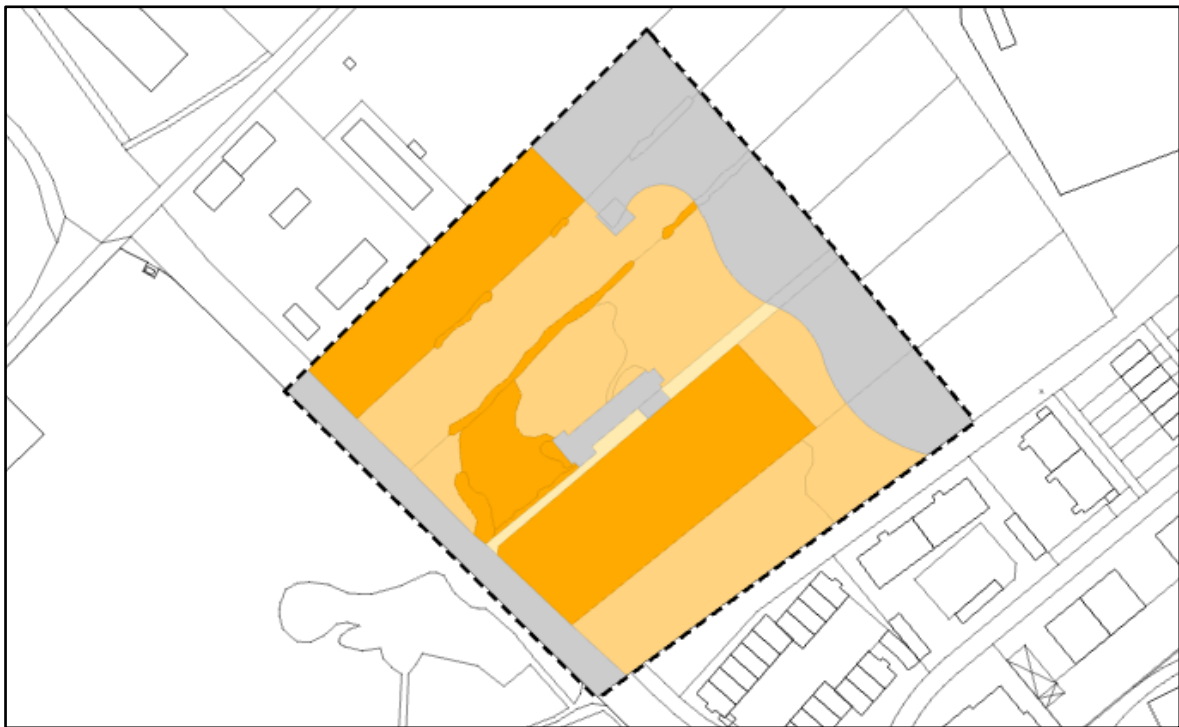






Abbildung 2: Übersicht Kompensationsfaktoren

Legende Kompensationsfaktoren

	0 keine Auf- / Abwertung durch Planung
	0,2 Kategorie I
	0,3 Kategorie I
	0,6 Kategorie II

2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs werden die betroffenen Flächen mit dem entsprechenden Kompensationsfaktor multipliziert. Bereits versiegelte Flächen und Bestände, die sich mittelfristig zu naturschutzfachlich gleichwertigen Beständen entwickeln, werden von der Eingriffsermittlung ausgenommen.

Tabelle 3: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Typ	Kategorie	Bestand	Eingriff	Faktor	Betroffene Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (m ²)	
B	I	Grünweg, Wiesenweg, Grasweg (bewachsen); Schuppen / Stall; Verkehrsflächen versiegelt; Intensivgrünland, brachgefallen (einschließlich flächiger Altgrasbestände); Einzelgebäude im Außenbereich (Wohnnutzung)	Keine Auf-/Abwertung	0	4.394	0	
	II	Freiwachsende Strauchhecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte; Altgras-, Stauden- und oder Krautbestand frischer Standorte linear, mäßig artenreich; mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit einzelnen Magerkeitszeigern	Keine Auf-/Abwertung	0	1.935	0	
	I		Grünweg, Wiesenweg, Grasweg (bewachsen)	Versiegelung / Überbauung	0,2	392	78
			Intensivgrünland, brachgefallen (einschließlich flächiger Altgrasbestände)	Versiegelung / Überbauung	0,3	4.346	1.303
			Freiwachsende Strauchhecke mit überwiegend gebietsfremden Arten	Versiegelung / Überbauung	0,3	934	281
			Nitrophile Hochstaudenflur	Versiegelung / Überbauung	0,3	3.001	900
	II		Freiwachsende Strauchhecke stickstoffreicher, ruderaler Standorte	Versiegelung / Überbauung	0,6	512	307
			Privates Grün, Haus-, Privatgarten (struktureich)	Versiegelung / Überbauung	0,6	745	447
			Altgras-, Stauden- und oder Krautbestand frischer Standorte linear, mäßig artenreich	Versiegelung / Überbauung	0,6	3.361	2.017
			Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland mit einzelnen Magerkeitszeigern	Versiegelung / Überbauung	0,6	2.163	1.298
	Summe					21.783 m²	6.630 m²
						2,18 ha	0,66 ha

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr entsteht ein Ausgleichsbedarf von 6.630 m² (0,66 ha).

Lage und Bestand der Ausgleichsfläche

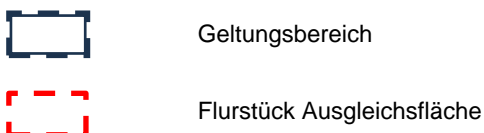
Als Ausgleichsfläche dient eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1256, Gemarkung Unterschleißheim. Es liegt nördlich des Naherholungsgebiets „Unterschleißheimer See“, innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Dachauer Moos“. Die gesamte Fläche umfasst 18.261 m² (1,83 ha).

Für diese Fläche wurde im Rahmen eines Vorratsflächenkonzepts zum Ausgleich bauleitplanerischer Maßnahmen der Stadt Unterschleißheim (2001) Vegetationsentwicklungsziele definiert und die dafür erforderlichen Maßnahmen festgelegt.

Nördlich und südlich angrenzend an das Flurstück verlaufen Entwässerungsgräben, die mit ihrer Gewässerbegleitflora in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.



Abbildung 5: Lage der Ausgleichsfläche



Eine Teilfläche wurde bereits im Rahmen eines anderen Vorhabens (Bebauungsplan Nr. 129 c) als Ausgleichsfläche verwendet. Diese befindet sich im südlichen Bereich des

Flurstücks und umfasst 5.428 m² (0,54 ha). Damit verbleibt eine Fläche von 12.833 m² (1,28 ha), die bisher keinem Vorhaben zugeordnet ist.

Der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan Nr. 165 „Wohngebiet nordöstlich des Furtwegs“ von 6.630 m² (0,66 ha) kann von der verbleibenden Fläche gedeckt werden.



Abbildung 6: Abgrenzung Ausgleichsfläche



Flurstücksgrenze



Ausgleichsfläche aktuelles Vorhaben (Bebauungsplan Nr. 165)



Bereits genutzte Ausgleichsfläche (Bebauungsplan Nr. 129 c)

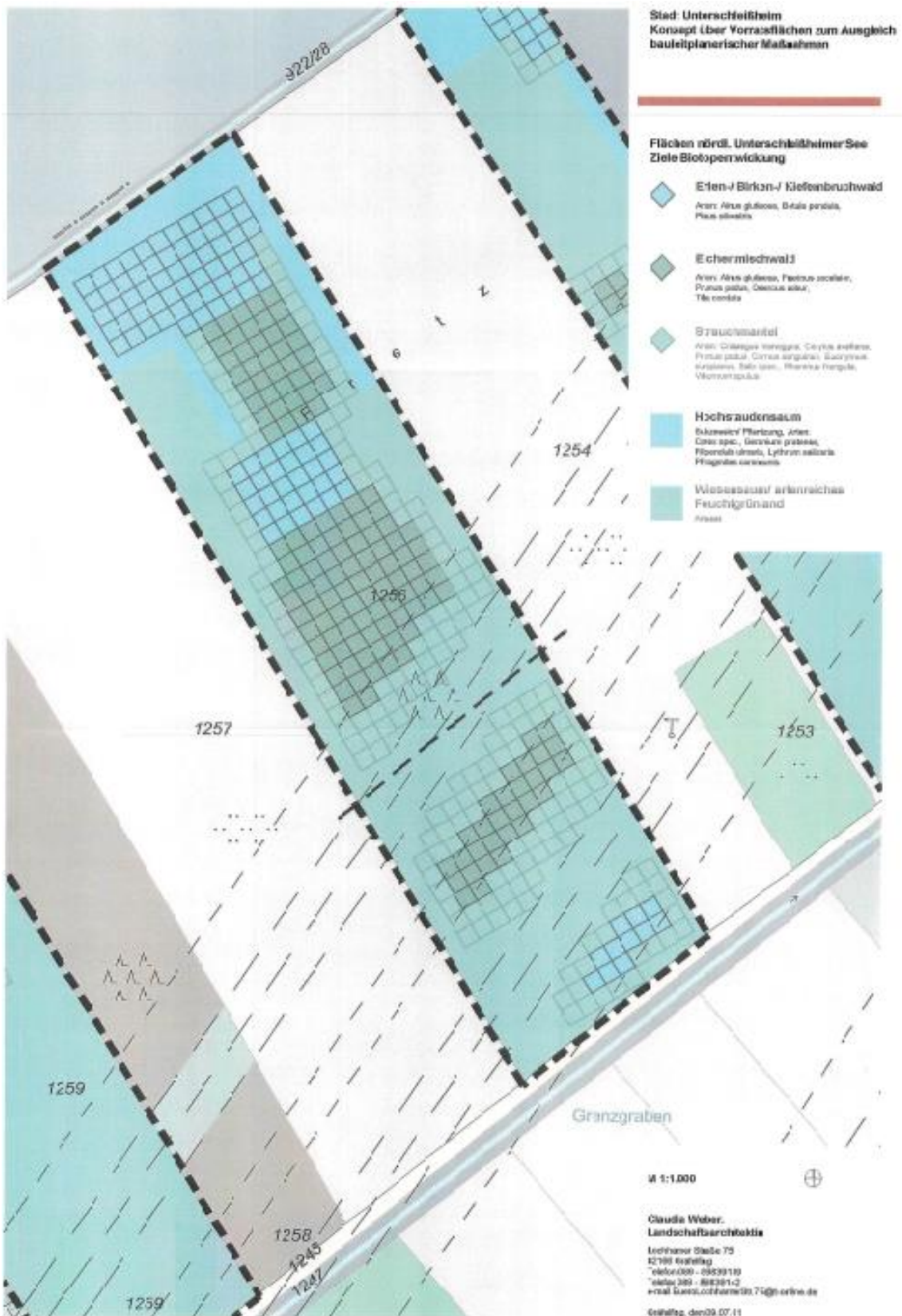
Das Vorratsflächenkonzept der Stadt Unterschleißheim nennt als Entwicklungsziele für die Vegetation der Fläche die Etablierung von Erlen-/Birken-/Kiefernbruchwald, Eichenmischwald, Strauchmäntel / Hecken, Hochstaudensäumen und artenreichem Feuchtgrünland / Wiesensäumen.

Die Herstellungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Pflege der Ausgleichsfläche wird durch die Revierförsterin des Forstreviers Aschheim, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Erding-Ebersberg vorgenommen.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

3 Anlagen

Anlage 1: Konzept über Vorratsflächen zum Ausgleich bauleitplanerischer Maßnahmen der Stadt Unterschleißheim



Anlage 1: Konzept über Vorratsflächen zum Ausgleich bauleitplanerischer Maßnahmen der Stadt Unterschleißheim