Eingriffsregelung /
Bewertung des Ausgangszustands

Legende

Bewertung des Ausganszustands*

- Kategorie III
- Kategorie II
- Kategorie I oben
- Kategorie I unten

Sonstiges

- Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen
- 412/2 Flurstücksnummer z.B: 412/2
- Gemeindegrenze
- Geltungsbereich BP 23 b
- Geltungsbereich BP 23
- Geltungsbereich BP 23 a
- Umgrenzung Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof

* Bewertungen der Faktoren in Anlehnung an den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU, Stand Jan. 2003)

Pullach i. Isartal
Anwendung der Eingriffsregelung
zum Bebauungsplan Nr. 23b
„Industriegebiet Dr.-Gustav–Adolph–Straße“

0 25 50 75 100 N

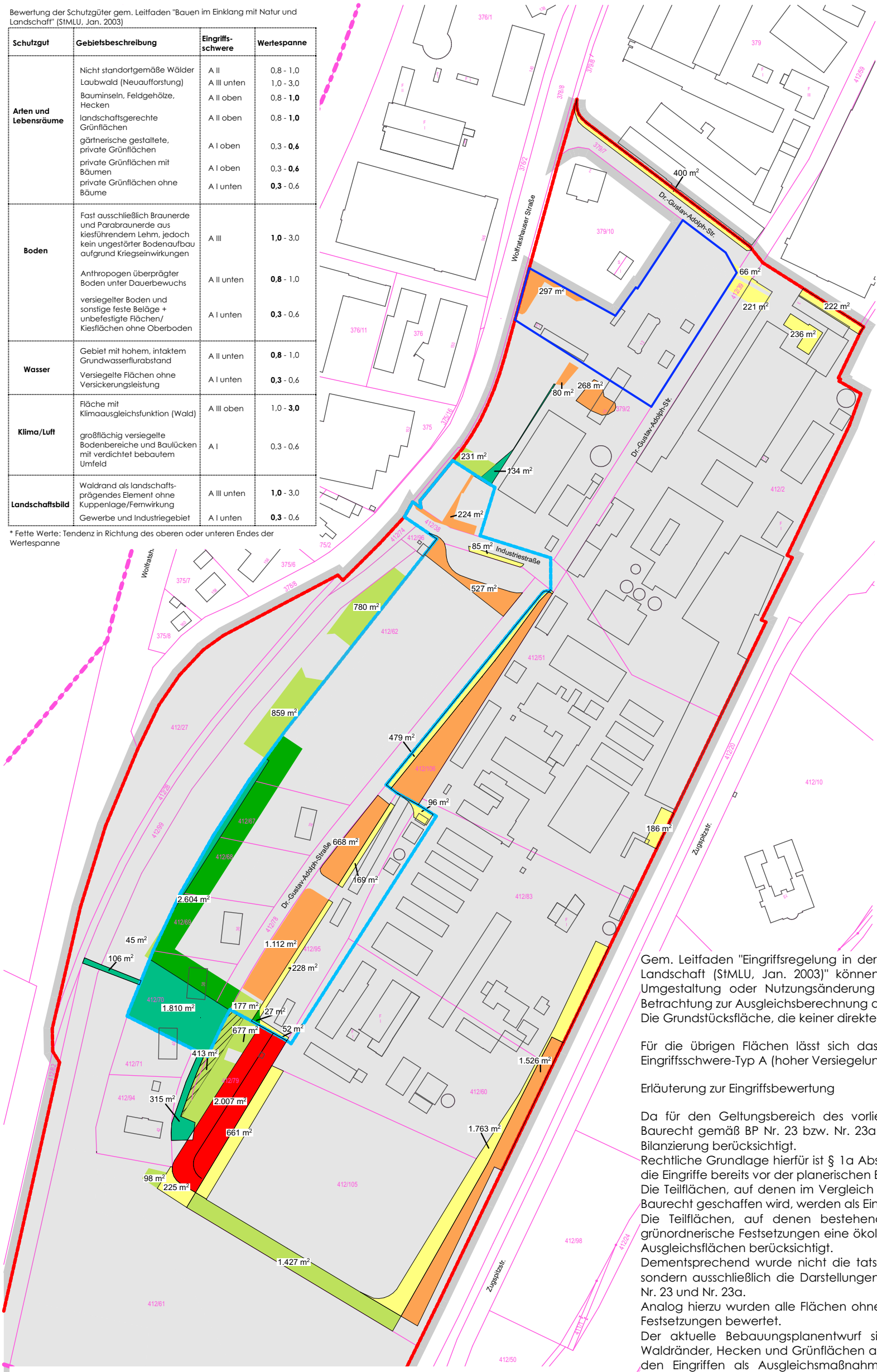
M 1 : 2.500 (DIN A3) 08.06.2021

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

Bewertung der Schutzgüter gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (StMLU, Jan. 2003)

Schutzgut	Gebietsbeschreibung	Eingriffs-schwere	Wertespanne
Arten und Lebensräume	Nicht standortgemäße Wälder	A II	0,8 - 1,0
	Laubwald (Neuaufforstung)	A III unten	1,0 - 3,0
	Bauminseln, Feldgehölze, Hecken	A II oben	0,8 - **1,0**
	landschaftsgerechte Grünflächen	A II oben	0,8 - **1,0**
	gärtnerische gestaltete, private Grünflächen	A I oben	0,3 - **0,6**
	private Grünflächen mit Bäumen	A I oben	0,3 - **0,6**
	private Grünflächen ohne Bäume	A I unten	**0,3** - 0,6
Boden	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm, jedoch kein ungestörter Bodenaufbau aufgrund Kriegseinwirkungen	A III	**1,0** - 3,0
	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	A II unten	**0,8** - 1,0
	versiegelter Boden und sonstige feste Beläge + unbefestigte Flächen/ Kiesflächen ohne Oberboden	A I unten	**0,3** - 0,6
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	A II unten	**0,8** - 1,0
	Versiegelte Flächen ohne Versickerungsleistung	A I unten	**0,3** - 0,6
Klima/Luft	Fläche mit Klimaausgleichsfunktion (Wald)	A III oben	1,0 - **3,0**
	großflächig versiegelte Bodenbereiche und Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld	A I	0,3 - 0,6
Landschaftsbild	Waldrand als landschafts-prägendes Element ohne Kuppenlage/Fernwirkung	A III unten	**1,0** - 3,0
	Gewerbe und Industriegebiet	A I unten	**0,3** - 0,6

* Fette Werte: Tendenz in Richtung des oberen oder unteren Endes der Wertespanne



Legende

Eingriffe*

- Eingriffsschwere A III (Kompensationsfaktor 1,5)
- Eingriffsschwere A II (Kompensationsfaktor 1,0)
- Eingriffsschwere A I (Kompensationsfaktor 0,6)

Aufwertungen*

- Aufwertung um + 0,4 Wertstufen
- Aufwertung um + 1,0 Wertstufe
- Aufwertung um + 1,5 Wertstufen
- Aufwertung um 2,0 Wertstufen
- Keine Veränderung der Wertstufe

Sonstiges

- Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen
- 412/2 Flurstücksnummer z.B: 412/2
- Gemeindegrenze
- Geltungsbereich BP 23 b
- Geltungsbereich BP 23
- Geltungsbereich BP 23 a
- Umgrenzung Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof

* Bewertungen der Faktoren in Anlehnung an den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU, Stand Jan. 2003)

Naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Geltungsbereich = ca. 19,3 ha	Grundfläche	Faktor	Eingriffs-/ Kompensationsfläche
Fläche ohne Wertänderung	ca. 17,0 ha		
Eingriffsschwere A I	5.117 qm	- 0,6	- 3.070 qm
Eingriffsschwere A II	6.256 qm	- 1,0	- 6.256 qm
Eingriffsschwere A III	2.007 qm	- 1,5	- 3.011 qm
Aufwertung + 1,0 Wertstufe	4.295 qm	+ 1,0	4.295 qm
Aufwertung + 1,5 Wertstufe	2.564 qm	+ 1,5	+ 3.846 qm
Aufwertung + 2,0 Wertstufen	2.413 qm	+ 2,0	+ 4.826 qm
Aufwertung + 0,4 Wertstufen	413 qm	+ 0,4	+ 165 qm
Ersatzmaßnahme außerhalb des Gebietes (nicht dargestellt)	*300 qm*	*+ 1,0*	*+ 300 qm*
Kompensationsüberschuss			**+ 1.095 qm**

Eingriffsregelung / Bewertung der Eingriffsschwere und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (StMLU, Jan. 2003)" können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden.
Die Grundstücksfläche, die keiner direkten Beeinträchtigung unterliegt, nimmt ca. 17,0 ha ein.

Für die übrigen Flächen lässt sich das Vorhaben in Anlehnung an den Leitfaden dem Eingriffsschwere-Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuordnen.

Erläuterung zur Eingriffsbewertung

Da für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes auf Teilflächen bereits Baurecht gemäß BP Nr. 23 bzw. Nr. 23a besteht, wurde dieses bestehende Baurecht in der Bilanzierung berücksichtigt.
Rechtliche Grundlage hierfür ist § 1a Abs. 3 Satz 6: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."
Die Teilflächen, auf denen im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen zusätzliches Baurecht geschaffen wird, werden als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gewertet.
Die Teilflächen, auf denen bestehendes Baurecht zurückgenommen wird und durch grünordnerische Festsetzungen eine ökologische Aufwertung der Flächen erzielt wird, sind als Ausgleichsflächen berücksichtigt.
Dementsprechend wurde nicht die tatsächlich vor Ort angetroffene Ist-Situation bewertet, sondern ausschließlich die Darstellungen/Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 23 und Nr. 23a.
Analog hierzu wurden alle Flächen ohne geltendes Baurecht gemäß den grünordnerischen Festsetzungen bewertet.
Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht ökologisch hochwertige, naturnahe Wälder/ Waldränder, Hecken und Grünflächen aus heimischen, standortgerechten Arten vor, welche den Eingriffen als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet werden. Die konkrete Lage und Ausprägung der Zielbiotope ist den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.
Die Kompensation der Gemeinbedarfsfläche Wertstoffhof erfolgt außerhalb des Planungsgebietes.

Eine Begründung für die Wahl der Kompensationsfaktoren ist der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum BP 23 b zu entnehmen.

Pullach i. Isartal
Anwendung der Eingriffsregelung
zum Bebauungsplan Nr. 23b
„Industriegebiet Dr.-Gustav–Adolph–Straße"

0 25 50 75 100 N

M 1 : 2.500 (DIN A3) 08.06.2021

DRAGOMIR STADTPLANUNG