

Gemeinde Eichenau

aufgestellt: 10.06.2003
geändert: 11.07.2003
geändert: 17.02.2004
geändert: 18.02.2004
geändert: 25.08.2004

Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B44

Ermittlung der ökologischen Ausgleichsfläche
für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. B 44 (nach § 12 BauGB)
„Seniorenzentrum an der Bahnhofstraße“ in Eichenau als auch
für den Bebauungsplan Nr. B45

Vorhabenträger:

DSI Projektgesellschaft Seniorenzentrum Eichenau mbH, Hermann- Sack- Stras-
se 2, 80331 München, die in allen Fragen der Baurechtschaffung von der BG
Immobilien Projektmanagement GmbH, Hermann-Sack-Straße 2, 80331 Mün-
chen, vollumfänglich vertreten wird.

Planfertiger: Kurt Holley, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt und Dipl.-Ing. Architekt, BAB,
Josef-Schlicht-Straße 16c,
81245 München

Umgriff: Die Berechnung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen umfaßt die
Grundstücke, Teilfläche aus Fl. Nr. 1886 und Fl. Nr. 1886/18 und beinhaltet:
Bauquartier SO 1 + SO 2 des vorhabenbezogener Bebauungsplans B44
Wohnbauquartier des Bebauungsplans B45
Öffentliche Grünflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B44
Öffentliche Grünflächen des Bebauungsplans B45
Öffentliche Verkehrsflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B44
Öffentliche Verkehrsflächen des Bebauungsplans B45
Ökologische Ausgleichsflächen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan B44
Ökologische Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan B45

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden neben den Bauquartieren SO 1 und SO 2
auch die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbe-
reich des Bebauungsplan B45 dargestellt, berechnet und nachgewiesen. Die Vorhabensträ-
ger werden über einen internen Verrechnungsschlüssel die Herstellungskosten überneh-
men. Durch die Einbeziehung der ökologischen Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B44 wird einerseits gesichert, daß die ökologi-
schen Ausgleichsflächen planungsrechtlich in einer Gesamtfläche ausgewiesen werden,
und andererseits mit der Realisierung des Seniorenzentrums erstellt werden, dessen Real-
isierung vor der Wohnbaumaßnahme geplant ist.

1. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die vorgesehene Ausnutzung des Seniorenzentrums beträgt im vorhabenbezogenen
Bebauungsplan B44 (SO 1= 14.360 m² und SO 2 = 1.175 m²):

Baugrundstück (SO1 und SO2)	Überbaute Grund- fläche Gebäude (SO1 und SO2)	+	Unterbaute Gebäudeteile außerhalb Gebäude / Tiefga- rage
15.535,00 m ²			5.375,00m ²
GRZ=5.375m ² :	15.535m ² = 0.346		

3.1 Die vorgesehene Ausnutzung der Wohnbebauung beträgt im Bebauungsplan B44, Stand 26.01.2004 (WA 1 und WA 3):

Baugrundstück (WA1 und WA3)	Überbaute Grund- fläche Gebäude	+	Unterbaute Gebäudeteile außer- halb Gebäude / Tiefgarage (inkl. TG Zu- und Durchfahrten)
--------------------------------	------------------------------------	---	---

Ca 13.585,00 m²

8.484,65m²

GRZ = 8.484,65 m² : 13.585 m² = 0,62

2. Ökologische Ausgleichsflächen

2.1 Flächentypisierung - Bestand

Das bestehende Planungsgebiet wird derzeit als Grünland genutzt. Erwähnenswert ist die Funktion des Baugrundstückes für den Wasserhaushalt des Bodens (Grundwasser- und Überschwemmungsgebiet). Auf dem Baugebiet des Seniorenzentrums SO 1 und SO 2 gibt es keinen Baumbestand. Entlang der Bahnhofstraße und der Peter-Rosegger-Straße gibt es straßenbegleitenden Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans B45.

Westlich der Baugebiete verläuft der Starzelbach. Die Hochwassergrenze ist vom Wasserwirtschaftsamt derzeit noch nicht genau festgelegt. Der Bachrand und die angrenzenden Wiesenbereiche sind Überschwemmungs- und Retentionsbereiche. Beidseits des Starzelbaches verläuft das kartierte Biotop Nr. 7833.114, dessen Baumbestand erhalten und gesichert und durch die Neuanlage eines Seitenarms in seiner ökologischen Funktion verbessert wird

Der unbebaute bachnahe Wiesenbereich dient derzeit als landschaftlich wertvoller Naherholungsraum. Östlich des Starzelbaches verläuft ein Fußweg der in die Wegverbindung zwischen S-Bahnhaltestelle Eichenau und Gut Roggenstein mündet.

2.2 Bewertung der Planungen

Die geplante öffentliche Grünfläche zwischen dem Wohnbaugebiet und dem Seniorenzentrum muß nicht ausgeglichen werden.

Auf dem Baugebiet des Seniorenzentrums im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B44 wird die Grundflächenzahl festgelegt mit einer GRZ < 0,35. Daher ist die Eingriffsschwere der geplanten Bebauung der Kategorie B zugeordnet.

Unter Einbeziehung der unterbauten Flächen für die Tiefgaragen wird auf den Wohnbauflächen des Bebauungsplans B45 die Grundflächenzahl festgelegt mit einer GRZ > 0,35. Daher ist die Eingriffsschwere der geplanten Bebauung der Kategorie A zugeordnet.

Das Plangebiet wird nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung als Gebiet mit der Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - eingeordnet.

Nach der Matrix des Leitfadens zur Eingriffsregelung muß das geplante Baugebiet mit dem Ausgleichsfaktor von 0,3 - 0,6 ausgeglichen werden.

2.2.1 Kompensation des Eingriffs für das Seniorenzentrum SO 1 und ergänzende Einrichtungen SO 2 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan B44

Aufgrund nachfolgender Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird für das Baugebiet des Pflegeheims ein Ausgleichsfaktor von 0,35 festgelegt.

Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswasser (Dach und Wege) auf dem Baugrundstück über Rigolen und Muldenrigolen.

- Erhalt von Luftaustauschbahnen und Sichtbeziehungen (Öffentliche Grünfläche)
- Nahezu vollständiger Verzicht auf Unterkellerung (bis auf Teilunterkellerung für Technik- und Lagerräume im Nordosten des Seniorenzentrums)
- Großzügige, flächige Durchgrünung des Baugrundstückes mit naturnahen Gestaltungselementen (Streuobstwiese im Nordwesten) sowie therapeutischen Gärten (Garten der Begegnung - Seniorengarten, Demenz- und Therapiegarten, Duft- und Rosengarten)

2.2.2 Kompensation des Eingriffs für die Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans B45

Aufgrund nachfolgender Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird für das Baugebiet der Wohnbebauung ein Ausgleichsfaktor von 0,50 festgelegt.

- Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswasser (Dach und Wege) auf dem Baugrundstück über Rigolen und Muldenrigolen
- Erhalt von Luftaustauschbahnen und Sichtbeziehungen (Öffentliche Grünfläche)
- Gute Begrünung des Baugrundstückes (Ausweisung von Spielplätzen und Bewohnergärten im EG)

2.3 Ausgleichsflächenermittlung

Nach den oben dargestellten Ausgleichsfaktoren ergibt sich für das ca. 14.360 m² Baugrundstück des Seniorenzentrums SO 1 eine ökologische Ausgleichsfläche von $14.360 \text{ m}^2 \times 0,35 = 5.026 \text{ m}^2$. Aufgrund einer Vereinbarung aller Beteiligten (Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Fürstentfeldbruck, der BG Immobilien Projektmanagement GmbH als Vertreter des Antragstellers, die Stadibau GmbH als Bauherr der geplanten Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet B45 und des Planfertigers) wurde zugestanden, daß das Seniorenzentrum SO 1 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B44 ein Ausgleichsfaktor von 0,30 angesetzt wird = $14.360 \text{ m}^2 \times 0,30 = 4.308 \text{ m}^2$.

Für das Bauquartier SO 2 im Geltungsbereich des VE Plans B44 gilt die gleiche Berechnung. Es ergibt sich hier eine erforderliche Ausgleichsfläche von $1.175 \text{ m}^2 \times 0,35 = 411,25 \text{ m}^2$, bzw nach den oben dargestellten Vereinbarungen eine verringerte Ausgleichsfläche von $1.175 \text{ m}^2 \times 0,30 = 352,50 \text{ m}^2$. Zusammen werden für das Bauquartier SO 1 und SO 2 insgesamt $4.660,50 \text{ m}^2$ Ausgleichsfläche erforderlich, wofür 4.720 m^2 ausgewiesen werden.

Infolge von Planungsänderungen hat sich das Baugebiet des Bebauungsplans B45 verringert von 14.941 m^2 auf 13.585 m^2 . Jedoch soll diese Verkleinerung der Baufläche keine Auswirkung auf die bereits mit allen Planungsbeteiligten abgestimmte Größe der ökologischen Ausgleichsfläche haben.

Für das Baugebiet der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans B45 ergibt sich für das von ca. 14.941 m^2 auf ca. 13.585 m^2 verringerte Wohnbaugebiet eine ökologische Ausgleichsfläche von $14.941 \text{ m}^2 \times 0,50 = 7.470,50 \text{ m}^2$.

Nach der oben dargestellten Vereinbarung aller Beteiligten erklärt sich die Stadibau GmbH bereit, die Verminderung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsfaktors für das Senio-

renzentrum SO 1 und SO 2 von 0,35 um 0,05 auf 0,30 zu kompensieren. Aus diesem Grund erhöht sich die Ausgleichsfläche für die Wohnbebauung im Bebauungsplan B45 von 7.470,5 m² auf $776,75 \times 8.247,25 = 8.247,25$ m². Diese Fläche entspricht einem Ausgleichsfaktor von $14.941 \text{ m}^2 \times 0,552 = 8.247,25$ m².

Die ca. 1,3 ha große geplante Ausgleichsfläche für beide Bauungsplangebiete befindet sich im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen Starzelbach und Seniorenzentrum.

Auf der Ausgleichsfläche soll die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ökologisch aufgewertet werden zu einer Feuchtwiese mit zugehörigen offenen, flachen Wassergräben und wechselfeuchten Standorten für Röhrichte und Hochstaudenfluren.

Am Starzelbach ist die Neuausweisung eines Seitenarms geplant. Es soll auf eine Wegführung durch das Seitenarmgebiet verzichtet werden, wodurch die biotopisch wertvolle Fläche beeinträchtigt werden würde. Der vorhandene Verbindungsweg entlang des Starzelbaches wird außerhalb des Seitenarmgebietes verlegt. Das vorhandene kartierte Biotop B 7833.114 wird durch die Neuanlage der ökologischen Ausgleichsfläche erhalten, gesichert und in seiner Biotopfunktion aufgewertet.

3. Flächenzusammenstellungen

3.1 Flächenzusammenstellung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan B44

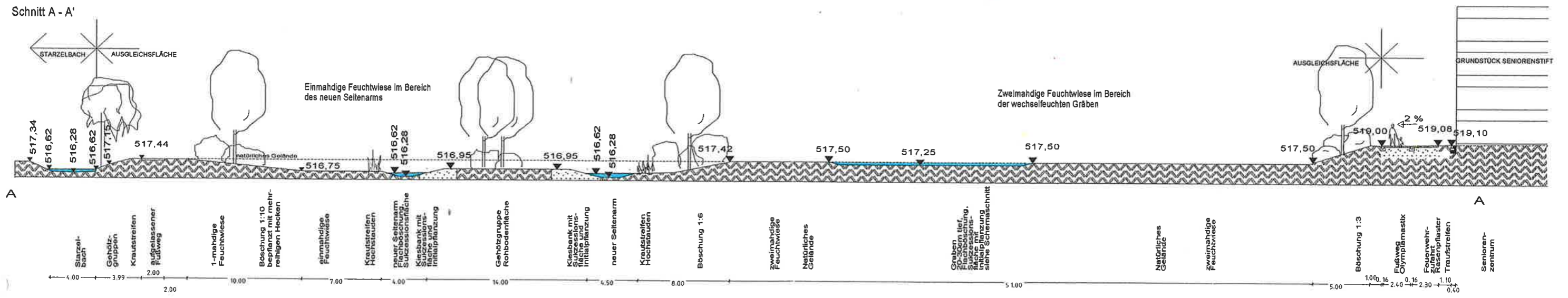
<u>Plangebiet = Bruttowohnbauland</u>	30.725 m ²	
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	1.297 m ²	
<u>Öffentliche Wegflächen</u>	926 m ²	
<u>Ökologische Ausgleichsfläche</u>	12.967 m ²	
davon Flächenanteil Seniorenzentrum SO1 und SO2		4.720 m ²
davon Flächenanteil Wohnbebauung im Bebauungsplan B45		8.247 m ²
<u>Baugebiet SO1 und SO 2</u>	15.535 m ²	

3.2 Flächenzusammenstellung - Bebauungsplan B45

<u>Plangebiet = Bruttowohnbauland</u>	32.000 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	14.700 m ²
<u>Öffentliche Wegflächen</u>	3.715 m ²
<u>Wohnbaugebiet</u>	ca. 13.585 m ²

Aufgestellt Büro Holley:

München, den 10. 06. 2003
Geändert, den 11. 07. 2003
Geändert, den 17. 02. 2004
Geändert, den 18. 02. 2004
Geändert, den 25. 08. 2004



- Starzelbach 4,00
- Gehölzgruppen 3,99
- Krautstreifen 2,00
- aufgelassener Fußweg 2,00
- 1-mahlige Feuchtwiese 10,00
- Böschung 1:10 bepflanzt mit mehrreihigen Hecken 7,00
- einmahlige Feuchtwiese 7,00
- Krautstreifen Hochstauden 4,00
- neuer Seitenarm nach Böschung Subsessonsfläche Klebank mit Sperrbank flache und Initialpflanzung 4,50
- Gehölzgruppe Rohbodenfläche 16,00
- Klebank mit Sukzessionsfläche und Initialpflanzung 4,50
- neuer Seitenarm 4,50
- Krautstreifen Hochstauden 8,00
- Böschung 1:6 8,00
- Zweimahlige Feuchtwiese 5,100
- Natürliches Gelände 5,100
- Zweimahlige Feuchtwiese 5,100
- Natürliches Gelände 5,00
- Böschung 1:3 5,00
- Fußweg Olympiamastix 100,16
- Fußweh-Rasenpflaster 2,40
- Traufstreifen 0,16
- Seniorenzentrum 2,30

