

# Flur Nr. 890/1 und 890/2, Unterschleißheim

## Konzept zur Bebauung



Auftraggeber:  
Stadt Unterschleißheim  
Rathausplatz 1  
85716 Unterschleißheim

Auftragnehmer:  
Schwaiger und Burbach  
Bahnhofstraße 9  
85417 Marzling  
[k-burbach@web.de](mailto:k-burbach@web.de)  
08161/4924768

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Klaus Burbach

11.02.2010

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass .....	2
1.2	Vorgehensweise.....	3
<b>2</b>	<b>Ergebnisse</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Konzept</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Literatur und Quellen</b> .....	<b>10</b>

Titelbild: Ansicht des Bearbeitungsgebietes von Südosten

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass

In Unterschleißheim ist auf einem Areal im Westen der Stadt auf den Flurstücken 890/1 und 890/2 Unterschleißheim ein Bauleitplan in Aufstellung. Hierzu erfolgte bereits eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (Schwaiger und Burbach 2009b). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen und Eingriffe, kann für die vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Fledermaus- und Vogelarten, trotz teils direkter Eingriffe in den Lebensraum, die Funktionalität betroffener Lebensstätten gesichert werden. Ein Verstoß gegen die Schädigungsverbote des § 42 Abs. 1 BNatSchG liegt damit i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht vor.

Auch alle projektspezifischen Beeinträchtigungen oder Verluste von Lebensraumbestandteilen wirken sich, da ebenfalls entsprechende Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung stehen, nicht wesentlich negativ auf die Erhaltungszustände betroffener Arten aus.

In der Gesamtbetrachtung werden somit für gem. Anhang IV FFH-RL europarechtlich streng geschützte Fledermausarten und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL keine Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig.“

Diese Beurteilung umfasste aber nur die Belange des Artenschutzrechtes, nicht andere naturschutzfachliche oder –rechtliche Aspekte.

Die Stadt Unterschleißheim stellte den Ostteil des Untersuchungsgebietes in der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes als Dorfgebiet dar. Das vorhandene, biotopkartierte Feldgehölz sollte durch eine Ersatzaufforstung westlich ausgeglichen werden.

Diesem Vorhaben widersprachen die untere Naturschutzbehörde des Landkreises München mit Stellungnahme vom 04.11.2009 und die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 06.11.2009.

Wesentliche Kritikpunkte waren:

1. Die vollständige Beseitigung des Feldgehölzes und der damit verbundene Funktionsverlust als:
  - Lebensraum,
  - Trittstein im Verbund mit dem östlich gelegenen Grenzbach,
  - Möglicher Landlebensraum von im nördlich gelegenen Weiher laichenden Amphibien
2. Die Anlage der Ersatzpflanzung im Bereich des Störbandes der Autobahn
3. Die nur durch die Pflanzungen auf dem Lärmschutzwall bestehende Anbindung an die Umgebung und die damit eingeschränkte Verbundfunktion
4. Die zeitliche Verzögerung bis die Ersatzpflanzung die Funktion des vorhandenen Feldgehölzes erfüllen kann.

Zielsetzung des Gutachtens ist es, einen Vorschlag zu erarbeiten, der sowohl den naturschutzfachlichen Erfordernissen als auch den Interessen der Stadt und des Grundstückseigentümers Rechnung trägt.



## 1.2 Vorgehensweise

Als Datengrundlage zur Beurteilung dienten die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (Schwaiger und Burbach 2009b) sowie der vorgeschalteten Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange (Schwaiger und Burbach 2009a) erfolgten Untersuchungen. Dabei wurden Vorkommen von Vögeln, Libellen, Amphibien und Fledermäusen erfasst. Neben der direkten Erfassung erfolgte eine gezielte Suche nach potenziellen Fledermausquartieren, Bruthöhlen und mehrjährig genutzten Nestern. Anhand der erhobenen Daten, der vorhandenen Lebensraumstrukturen, der Einbettung in die Umgebung und der allgemeinen Verbreitung von Arten wurde abgeschätzt welche Amphibien-, Libellen-, Fledermaus- und Vogelarten auftreten können. Als zusätzliche Orientierung wurden aktuelle Verbreitungskarten des LfU zu Amphibien und Libellen, der Fledermausatlas Bayern (MESCHÉDE et al. 2004), der Brutvogelatlas Bayern (BEZZEL et al. 2003) sowie eigene Kenntnisse der Verbreitung herangezogen.

Zusätzlich erfolgte eine Geländebegehung am 28.01.2010.

## 2 Ergebnisse

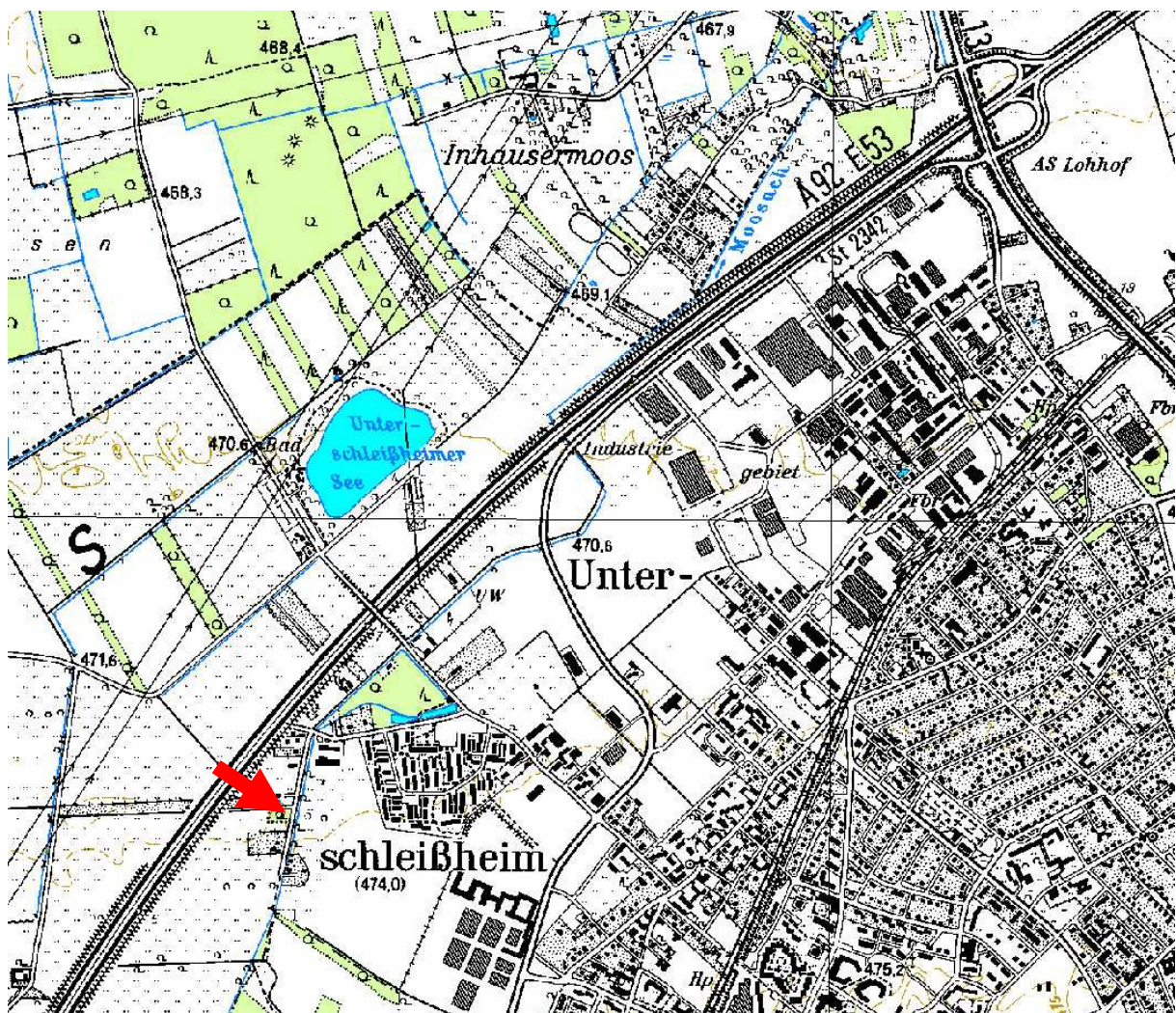


Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes

Das komplette Flurstück Nr. 890/1 wird von einem Feldgehölz eingenommen und hat eine Größe von 2870 m<sup>2</sup>. Das Flurstück 890/2 wird als Grünland genutzt und umfasst in dem zur Bebauung vorgesehenen Ostteil eine Größe von 6.570 m<sup>2</sup> sowie 4.868 m<sup>2</sup> im Westteil. Im Norden grenzen privat als Kleingärten genutzte Parzellen mit Gehölzen und einem Weiher an. Im Westen befindet sich der teils mit Gehölzen bestandene Lärmschutzwall der Autobahn A 92, im Süden Grünland, im Südosten anschließend auch Bebauung. Unmittelbar östlich führt eine kleine Straße am Grundstück entlang. Jenseits dieser liegt der Grenzgraben, ein 1 – 1,5 m breiter Bach mit Gehölzsaum. Östlich von diesem liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

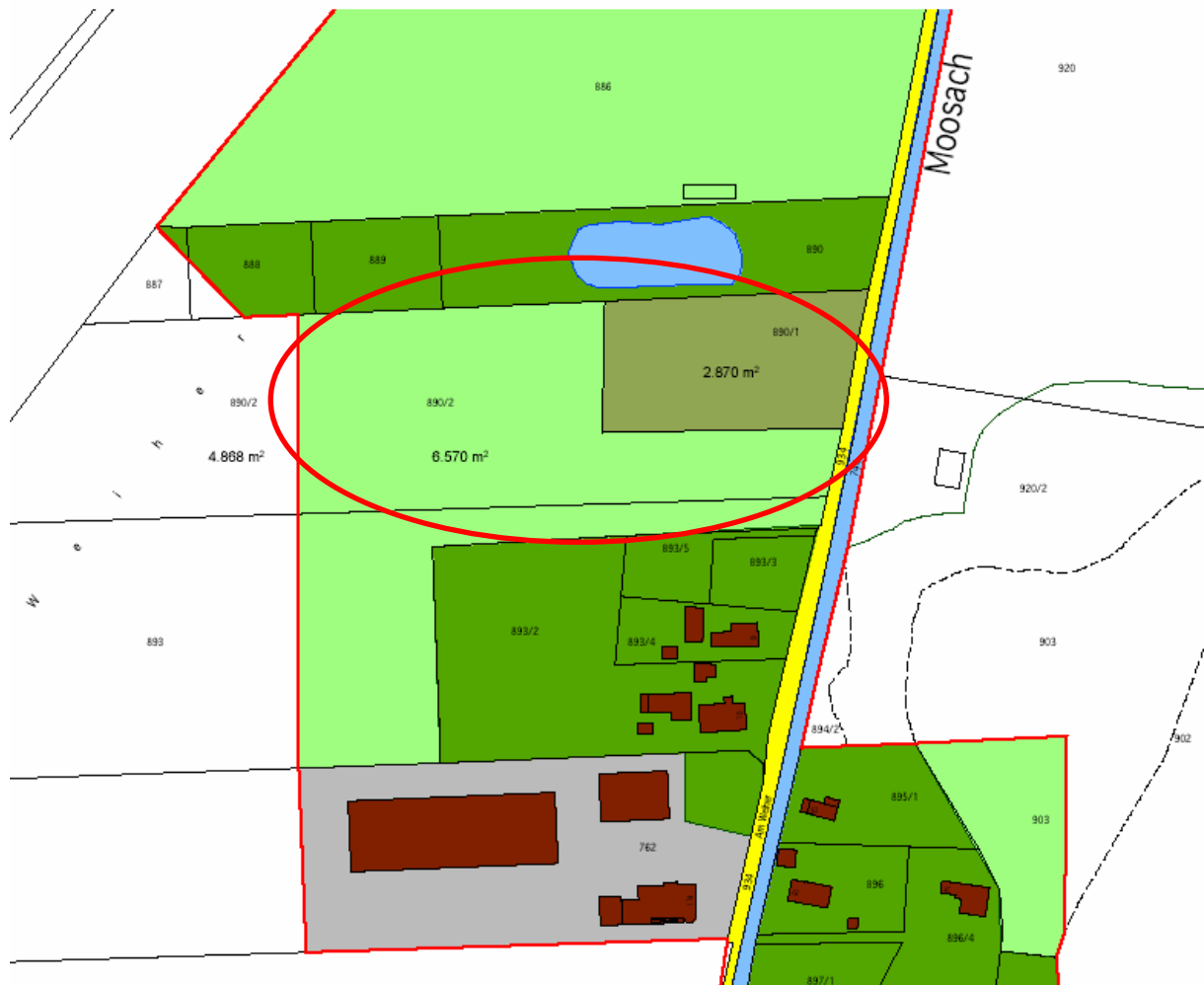


Abb. 2: Untersuchungsgebiet

Der Bereich des Flurstückes 890/1 ist unter der Nummer 7735-119 als schützenswertes Biotop in der Biotopkartierung Bayern erfasst und wird mit Stand 22.09.1992 folgendermaßen beschrieben:

„Westlich des Grenzgrabens, westlich von Unterschleißheim gelegen. Das Feldgehölz hat keine direkte Verbindung zum Grenzgraben, es ist durch einen asphaltierten Feldweg von ihm abgetrennt. Die Umgebung bilden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, Einzelhausbebauung, sowie Geschößwohnungsbau am Ortsrand von Unterschleißheim. Hecken und Heckenfragmente, Begleitgehölze entlang von Entwässerungsgräben und Feldgehölzinseln sind die wenigen Strukturen in der ausgeräumten Landschaft. Als eine dieser Strukturen wurde der Biotop kartiert.

Die Baumschicht besteht vorwiegend aus Gemeiner Esche (Überhälter mit ca. 60cm Stammdurchmesser). Die Eschen bilden ein geschlossenes Kronendach. Eschen-Junggehölze unterschiedlichen Alters bilden überwiegend die Strauchschicht. Stehendes und liegendes Totholz ist vorhanden. Der Feldgehölzrand ist überwiegend nach allen Seiten offen. Hauptvertreter der Krautschicht sind Arten der nährstoffreichen Waldstandorte wie Giersch, Echte Nelkenwurz und nur vereinzelt kommt Mädesüß als Nässezeiger vor.“

Es werden folgende Arten angegeben:

Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Picea abies	Fichte
Populus sp.	Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rubus caesius	Kratzbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Aegopodium podagraria	Geißfuß, Giersch
Chelidonium majus	Schöllkraut
Convallaria majalis	Maiglöckchen
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Galeopsis tetrahit agg.	Artengruppe Gewöhnlicher Hohlzahn
Geum urbanum	Echte Nelkenwurz
Brachypodium sylvaticum	Wald-Zwenke
Deschampsia cespitosa	Rasen-Schmiele

Bei der Untersuchung 2009 waren gegenüber der Beschreibung aus der Biotopkartierung folgende Änderungen bzw. Ergänzungen festzustellen:

- Zwischenzeitlich ist wahrscheinlich eine weitgehende Entnahme älterer Bäume erfolgt. Im UG sind v.a. Bäume jüngeren und mittleren Alters vorhanden. Diese wiesen keine Höhlen auf. Im Nordosten des Gebietes steht eine ältere Pappel, im Westteil stehen drei ältere Eschen mit kleineren Spalten. Dauerhaft genutzte Nester waren nicht vorhanden.
- Eine Strauchschicht ist nur fragmentarisch ausgeprägt. Der Gehölzunterwuchs bestand v. A. aus Verjüngung der Hauptbaumarten, in erster Linie Esche.
- Insgesamt handelt es sich um einen strukturreichen, naturnahen Laubmischwaldbestand mit einzelnen älteren Bäumen, die in geringem Umfang Höhlen, Spalten und Totholz aufweisen.





Abb. 2 Ansicht des Bearbeitungsgebietes von Westen



Abb. 3: Ansicht des Ostrandes



Abb. 4: Zentralteil des Bearbeitungsgebietes mit älterer Esche

Im Rahmen des Naturschutzfachlichen Beitrags zur artenschutzrechtlichen Prüfung (Schwaiger und Burbach 2009b) wurde festgestellt, dass die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Amphibien tatsächlich bzw. potenziell im Gebiet vorkommen. Bei Durchführung spezifischer Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Schwaiger und Burbach 2009b) kann aber davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Unabhängig davon gelten aber weitere rechtliche Grundlagen:

Das Feldgehölz auf Flurnummer 890/1 ist nach Art. 13e Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG geschützt. Dies umfasst u.a. das Verbot der Beseitigung. Nach Art. 13e Abs. 3 i.V. m Art. 13d Abs. 2 BayNatSchG ist eine Ausnahme unter folgenden Voraussetzungen möglich:

„Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen der jeweiligen Standorteigenschaften für wild lebende Tiere und Pflanzen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist.“

Das Vorliegen von überwiegenden Gründen des Gemeinwohls wurde in den Stellungnahmen des Landratsamtes München und der Regierung von Oberbayern verneint.

Es ist daher zu klären, ob die Beeinträchtigungen der jeweiligen Standorteigenschaften für wild lebende Tiere und Pflanzen ausgeglichen werden können.



### 3 Konzept

Einerseits möchten der Eigentümer und der Stadt Unterschleißheim eine Bebaubarkeit im Bereich der Flurstücke 890/1 und 890/2 gewährleisten. Dies erfordert eine gewisse Mindestdtiefe des Grundstücks.

Andererseits soll die Verbindung zwischen dem Grenzbach und dem westlich des Baches, nördlich des Flurstücks 890/2 befindlichen Weiher erhalten werden und allgemein ein möglichst großer Teil des Biotopes erhalten werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen (vgl. Schwaiger und Burbach 2009b) wurden keine besonders seltenen Arten oder Arten mit sehr spezifischen Lebensraumsansprüchen festgestellt. Daher kann sich das Konzept auf allgemeine Grundsätze beschränken.

Es wird folgendes Konzept vorgeschlagen (vgl. Abb. 5 im Anhang):

#### 1. Erhaltung von Teilen des Feldgehölzes

Möglichst in der gesamten West-Ost-Ausdehnung sollen die Gehölzbestände auf 15 m Breite erhalten werden. Dies erfordert aus zwei Gründen, dass die Bebauung bzw. Erschließung erst 20 m südlich der bestehenden Nordgrenze beginnt:

- der Nordteil des Flurstücks 890/2 ist auf einer Breite von ca. 1-2 m nicht mit Gehölzen bestanden sondern Teil des hier befindlichen Weges.
- entlang des Südrandes des verbleibenden Bereichs ist ggf. mit Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zu rechnen.

Einschränkend ist anzuführen, dass im Rahmen der Umsetzung des Flächennutzungsplanes ein Ausbau des Weges „Am Weiher“ (östlich des Flurstücks 890/2) notwendig ist. Hiervon ist schätzungsweise ein Bereich von 5 m Breite am Ostrand des Feldgehölzes betroffen.

Insgesamt ergibt sich hierdurch eine Verkleinerung von etwa 2870 auf 1320 m<sup>2</sup> (46 % der bisherigen Größe).

#### 2. Erhaltung und Stärkung der Verbundfunktionen

Die Verbundfunktion des verbleibenden Gehölzbereiches wird aufgrund der Eingriffe reduziert. Um dies zu kompensieren erfolgt über eine Gehölzpflanzung eine Anbindung an die Gehölzbereiche im Bereich des Lärmschutzwalls der A 92 sowie die im Westteil von Flurstück 890/2 vorgesehenen Neupflanzungen. Hierdurch kann die Verbundsituation im Gebiet verbessert werden.

#### 3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Rodungen sind Ersatzpflanzungen im Nord- und Westteil des Flurstücks 890/2 vorgesehen. Dabei sollen folgende Dinge berücksichtigt werden:

- Randlich sind breite (5-7m), möglichst magere Säume vorzusehen, da entsprechende Lebensräume im Umfeld allgemein selten sind und wichtige Lebensräume für eine Reihe von Arten darstellen.
- Zur Bepflanzung sind autochthone Gehölzarten (vgl. Artenliste der Biotopkartierung) vorzusehen, wobei ein Teil Hochstämme in Baumschulqualität, dreimal verpflanzt mit Stammumfängen von 12/14 oder 14/16 oder 16/18 Zentimetern aufweisen muss, um eine möglichst schnelle Wirksamkeit zu erreichen. Die Pflanzung ist durch Zäune vor Wildverbiss zu schützen.
- Die Pflanzmaßnahmen sollen sobald als möglich und vor Durchführung der Rodungen erfolgen.

- Zum Ausgleich der Verluste von Lebensraumstrukturen sind je vier Fledermaus- bzw. Vogelnistkästen anzubringen und die Säume strukturreich zu gestalten (z. B. Totholz, Steinhäufen).
- Die im artenschutzrechtlichen Beitrag dargestellten Vermeidungsmaßnahmen müssen beachtet werden.

Genauere Festlegungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Größe der möglichen Ausgleichsflächen umfasst in der Darstellung in Abbildung 5 (Anhang) 5.900m<sup>2</sup>, davon 3.570m<sup>2</sup> Kernbereiche mit vorrangiger Pflanzung von Bäumen und 2.330m<sup>2</sup> Saumbereiche (Pflanzung von Sträuchern). Mit diesen Größen kann in jedem Fall ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen liegt in einer Entfernung zwischen etwa 30 und 50 m zur Autobahn und damit innerhalb des Störbandes (gemäß Grundsätzen für die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz nach Art. 6 und 6a BayNatSchG bei staatlichen Straßenbauvorhaben" 1993 des BayStMI und BayStMLU). Allerdings werden die von der Autobahn ausgehenden Störungen durch den etwa 25 m breiten Lärmschutzwall stark gemindert.

Für die zu beseitigenden Teile des Feldgehölzes (etwa 1500 m<sup>2</sup>) wird ein Ausgleichsfaktor von 2,5 vorgeschlagen. Dieser befindet sich im oberen Bereich der im Leitfaden (BAYSTMLU o. D.) angegebenen Spanne und entspricht einer Fläche von 3750m<sup>2</sup>.

Die tatsächlich erforderliche Größe der Ausgleichsflächen kann erst im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt werden, da hierbei auch Art und Umfang der Bebauung zu berücksichtigen sind.

---

## 4 Literatur und Quellen

- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BAYSTMLU) (O. D):  
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ein  
Leitfaden (Ergänzte Fassung)
- SCHWAIGER, H. & K. BURBACH (2009a) Flur Nr. 890, Unterschleißheim, Vorprüfung  
artenschutzrechtlicher Belange. Unveröff. Gutachten i. A. der Stadt Unterschleißheim.
- SCHWAIGER, H. & K. BURBACH (2009b) Flur Nr. 890, Unterschleißheim, Naturschutzfachlicher Beitrag  
zur artenschutzrechtlichen Prüfung. Unveröff. Gutachten i. A. der Stadt Unterschleißheim.

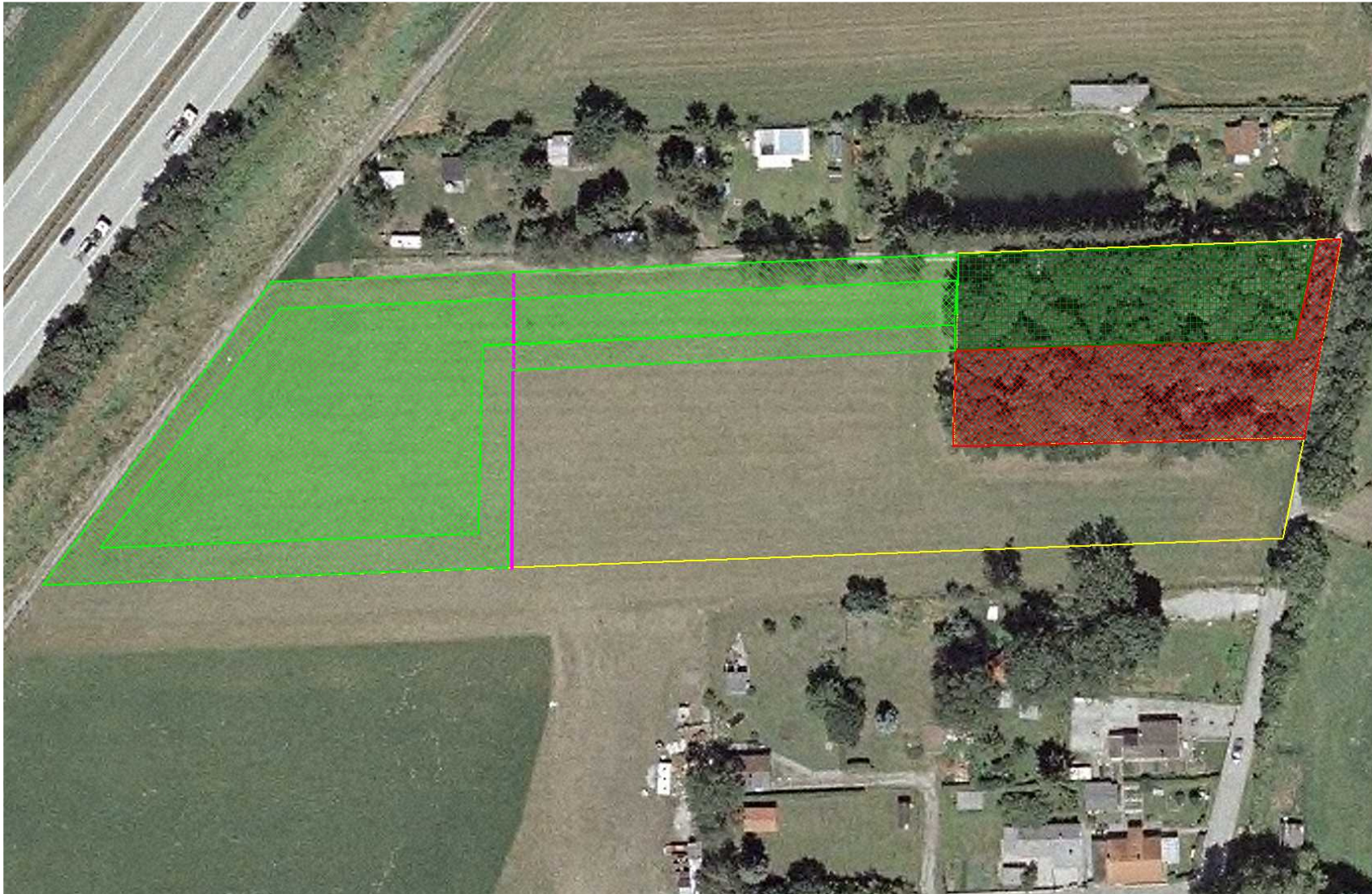


Abb. 5: Konzept für Bebauung und Ausgleich - gelb- Flurstücksgrenze, lila – ungefähre Grenze des Flächennutzungsplanes, dunkelgrün – Feldgehölz, verbleibender Bereich (ca. 1300m<sup>2</sup>), rot - Feldgehölz, Rodungsbereich (ca. 1500m<sup>2</sup>), hellgrün: mögliche Ausgleichsflächen (Kernbereiche und Saumbereiche, ca. 3.750 bzw. 2.330 m<sup>2</sup>)