

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbepark Blonhofen Nord“

Markt Kaltental, Landkreis Ostallgäu

Stand: 16.02.2023

NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSBEWERTUNG UND ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSERMITTLUNG

1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die im Folgenden angewandte Bewertungssystematik, die Terminologie der Bewertungskategorien sowie die Ausgleichsfaktoren entsprechen dem sog. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, München, 2003).

Die zu untersuchenden Flächen umfassen die zusätzlichen Flächen, die als Erweiterung zu dem Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbepark Blonhofen Nord“ von 20.07.2020 hinzukommen.

Die Bewertung wurde von Architekt Josef Ried ergänzt.

1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die einzelnen Ausstattungselemente der Landschaft bzw. Schutzgüter sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie folgt zu bewerten und den entsprechenden Wert-Kategorien zuzuordnen:

1.1.1 Flächennutzung

Der gesamte zu untersuchende Umgriff ist landwirtschaftliche Nutzfläche und wird als Acker genutzt.

1.1.2 Schutzgut Boden

Der Boden ist

- unversiegelt
- temporär vegetationsfrei
- anthropogen verändert durch bewirtschaftungs- und nutzungsbedingte Nährstoffanreicherung, Verdichtung, Insektizid- und Herbizidbelastung etc.

Somit ist das Schutzgut Boden hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Kategorie I, oberer Wert einzustufen.

1.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser kommen weder innerhalb des Untersuchungsbereichs noch angrenzend vor.

Die Flächen sind unversiegelt und somit versickerungsfähig. Aufgrund der Bodenverdichtung ist die Versickerungsleistung jedoch etwas eingeschränkt zu bewerten.

Das Schutzgut Wasser ist in vorliegendem Fall in Kategorie I, oberer Wert einzuordnen.

1.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Die Fläche liegt in einer Talebene mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung und besitzt daher die Funktion der Kaltluftproduktion. Ein direkter Siedlungsbezug mit Luftaustauschfunktion besteht nicht.

Für das Schutzgut Klima / Lufthygiene liegt die Untersuchungsfläche in Kategorie I, oberer Wert.

1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum ist aufgrund der intensiven Ackernutzung bis auf wenige Strukturelemente sehr ausgeräumt und ausstattungsarm. Die zu untersuchende Fläche liegt in einer weiten reliefarmen Ebene. Westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Staatsstraße St 2035 stehen einzelne große Spitzahornbäume als Relikte einer ursprünglich landschaftsbildprägenden Baumallee.

Als ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft ist vorliegende Fläche in Kategorie I, oberer Wert einzustufen.

1.1.6 Gesamtbewertung

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet in Kat I, oben einzustufen.

1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

1.2.1 Bewertung der Eingriffsintensität

Alle zwei geplanten Nutzungen

- Gewerbegebiet
- Radweg

lassen sich aufgrund ihres hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades mit verhältnismäßig geringer Eingriffsschwere bei einer GRZ von 0,4 bzw. GRZ von 0,5 in „Typ A“ einstufen.

1.2.2 Eingriffsbewertung

Zur Ermittlung der Eingriffserheblichkeit werden die Wertkategorien des Bestandes überlagert mit der Beeinträchtigungsintensität der geplanten Nutzungen.

„Feld A I“: Flächen der Kategorie I mit geplanter Nutzung nach Typ A

Somit beträgt die Faktorenspanne für die Berechnung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen 0,3 und 0,6.

1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Kompensationsflächen

Einen wesentlichen Anteil für die Bestimmung des Kompensationsfaktors haben neben dem grünordnerischen Konzept die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung.

1.3.1 Grünordnerisches Konzept

Die Breite des Grüngürtels im östlichen u. südlichen Geltungsbereichsgrenze (Grundstück 143/8 u.143/6) beträgt 10 m und ist als Sukzessionsfläche vorhanden.

Ebenso sind 12 m breite Sukzessionsflächen entlang des Fuß- und Radwegs auf der Südseite des Gewerbegebiets vorhanden. Diese befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

Die konkrete Begrünung ist jeweils in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen.

Weiter sind die Wandflächen der Gebäude zu begrünen.

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbepark Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung

1.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eingriffsbedingter Beeinträchtigungen

Schutzgut	Festsetzung	Hinweise und Empfehlungen	
Boden	Offene Bauweise GE: GRZ 0,4		§ 4 (1), (2)
	Wasserdurchlässige Bodenbeläge für größtmögliche Versickerungsfähigkeit auf Lagerplätzen; dichte Beläge bei wassergefährdenden Stoffen		§ 9 (1)
	Nicht überbaute Flächen begrünen Stellplatzanlagen eingrünen		§ 11 (1) § 11 (2)
	Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich		§ 13
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehruzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§15 (9.a)
Wasser	Wasserdurchlässige Bodenbeläge für größtmögliche Versickerungsfähigkeit auf Lagerplätzen dichte Beläge bei wassergefährdenden Stoffen zum Schutz des Grundwassers		§ 9 (1)
		Oberflächenwasser- versickerung	§14 (5.a)
		Regenwasserspeicherung Regenwassernutzung (z.B. f. WC)	§14 (5.a)
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehruzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§15 (9.a)
Klima/Luft	Offene Bauweise GE: GRZ 0,4		§ 4(1), (2)

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbepark Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung

	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)
	Eingrünung der Stellplatzflächen		§ 11 (2)
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§15 (9.a)
Pflanzen und Tiere	Verzicht auf Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen		§ 7 (2)
	Eingrünung von Lagerplätzen mit dichten Hecken gem. Artenliste		§ 9(1)
	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)
		Feuerwehzufahrten als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen	§15 (9.a)
		Verwendung heimischer Gehölzarten	§ 14(8.e)
Land-schaftsbild	Offene Bauweise, kleinteilige maßstäblich Baukörper GE: GRZ 0,4 Baukörpergliederung bei Ausnahmen		§ 4(1) § 4(2)
	Gestaltung der Dächer (Dachformen, -neigung, -farben, -überstände)		§ 6(1)
	Gestaltung der Werbeanlagen (unaufdringlich, dezente Farbgebung, keine übergebetlichen Effekte)		§ 7(1)
	Verzicht auf Nachtbeleuchtung bei Werbeanlagen		§ 7(2)
	Bepflanzung der Einfriedungen mit Gehölzen		§ 8
	Eingrünung von Lagerplätzen mit dichten Hecken gem. Artenliste		§ 9(1)
	Höhenbegrenzung von Ablagerungen auf 3,00 m		§ 9(2)
	Schrottablagerungen nur in Lagerhallen		§ 9(4)
	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbepark Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung

	Begrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen mit Gehölzen		§ 11(2)
	Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich		§ 13
		Bodenversiegelung gering wie möglich halten, nur auf stark verschmutzten Flächen	§14 (5.b)
		Feuerwehruzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§15 (9.a)
		Verwendung heimischer Gehölzarten	§ 14(8.e)

1.3.3 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Aufgrund der in vorliegendem Falle besonders umfangreichen Maßnahmenbündel zur Eingriffsvermeidung und -minderung neben der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen ist der Faktor mit 0,30 anzusetzen.

1.3.4 Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Zur Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die jeweils von einer vorhabenbedingten Verschlechterung betroffenen Flächen wie geplante Gewerbeflächen oder geplante Verkehrsflächen auf vormals intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit dem entsprechenden Faktor versehen. Die Flächen, die ohne Eingriffsrelevanz sind, werden aus der Ausgleichsberechnung ausgenommen.

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbepark Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung

Tabelle: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs					
Geplanter Nutzungstyp	Nutzungstyp Bestand	Eingriffsrelevanz	Flächengröße in m²	Kompensationsfaktor	Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf
Geltungsbereich			10.763 m ²		
Gewerbegebiet GE	Ackerland	Ja	7678 m ²	0,30	2.303 m ²
Radweg	Ackerland	Ja	285 m ²	0,30	85 m ²
Wirtschaftsweg	Weg Bestand	Nein	514 m ²	-	-
Summen			10.763 m ²		2388 m² <u>0,23 ha</u>

1.4 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die gesamte Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 2.388 m².

Da die vorhandene Ackernutzung von Kat. I oben auf Kat. III im Geltungsbereich durch Kompensationsmaßnahmen um das 1,5-fache aufgewertet wird, ist in eben diesem eine Ausgleichsfläche von real m² nachzuweisen.

Die Flächen sind auf folgenden Grundstücken nachgewiesen.

1.4.2 Kompensationsbedarf für das GE-Gebiet

Der Kompensationsbedarf für das GE-Gebiet 1592 m² wird in dem Gehölzgürtel entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze auf den privaten Sukzessionsflächen nachgewiesen.

Zudem wird eine Wandbegrünung der Gebäude durchgeführt

Teilflächen von real 1592 m² können innerhalb des Geltungsbereichs abgedeckt werden. Da die Ackernutzung von Kat. I oben auf Kat. III um das 1,5-fache aufgewertet wird, können auf diesen Flächen 1592 m² anerkannt werden.

1.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.5.1 Baumhecke bzw. Sukzessionsflächen auf folgenden Flurnummern

Flurnummer: 143/6 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
143/8 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbepark Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung

Flächengröße: insgesamt 1592 m² (anerkenntbar: 1592 m² x 1,5 = 2388 m²)
Aufgeteilt in Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B-Plan von 2020:

Bestand: Intensiv bewirtschaftete Ackernutzung

Entwicklungsziel: dreireihige, artenreiche, beerenreiche und wildobstreiche Baumhecke als Nahrungs- und Lebenshabitat für Vögel und Insekten

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung einer dreireihigen, artenreichen, beerenreichen Baumhecke gem. **Artenliste 1, 2 und 3**
- Verwendung autochthoner (gebietsheimischer) Pflanzen
- Abwechslungsreiche Höhengschichtung
- Höhenabstufung von hohen Arten zu niedrigen Arten in Richtung Außenrand
- Buchtenreiche Ausformung der Außenränder
- Gruppenweise Pflanzung
- Pflanzabstand 1,50 m
- Anteil von Bäumen mind. 20 %
- ca. 2,00 m bis 4,00 m breiter Krautstreifen an den Außenrändern
- Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen: 4 m, zu Privatflächen: 2 m

Unterhaltungsmaßnahmen:

- Alle 5 bis 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze zur Verhinderung der Vergreisung; Ausführung abschnittsweise auf maximal 15 m Länge

Zusammenfassung:

Kompensationsbedarf: GE: 2388 m²

Kompensationsflächen (Anerkennung): GE: 1592 m²

Realfächen: GE: 2237 m²

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

Bebauungs-/Grünordnungsplan „Gewerbepark Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung
