

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbepark  
Blonhofen Nord“ 1. Änderung und Erweiterung  
Markt Kaltental, Landkreis Ostallgäu**

Stand: 20.07.2020

**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 2005, geändert 2014 hinzukommen.

Die Bewertung von Frau Frank-Krieger von 2014 wurde von Architekt Josef Ried überarbeitet und 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 drei geplanten Nutzungen

- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Erschließungsstraße

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 Erweiterungsfläche erhält eine intensive Eingrünung in den Randbereichen. Entlang der Gerbishofer Straße im Norden wird auf einem 10 m breiten Grünstreifen eine Lindenallee (*Tilia cordata*, Pflanzabstand mind. 15 m) gepflanzt. Der Grünstreifen liegt mit 5,0 m Breite auf öffentlichem Grund und mit 5,0 m Breite auf privaten Grund. In dem öffentlichen Grünstreifen sind Versorgungsleitungen untergebracht und gegen Wurzelwuchs zu sichern. Die Breite des Grüngürtels im östlichen Geltungsbereichsgrenze (Grundstück 143/2) beträgt 10 m und ist als Sukzessionsfläche vorhanden.

Ebenso sind 10 m breite Sukzessionsflächen entlang des Fuß- und Radwegs auf der Südseite des Gewerbegebiets vorhanden. Diese befinden sich im privaten und öffentlichen Besitz.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße sind jeweils 1 m breit und werden als humusfreie Schotterrasen angelegt.

Die Durchgrünung des Gewerbegebiets und Mischgebiets erfolgt durch gliedernde Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken und in den Stellplatzanlagen.

Die konkrete Begrünung ist jeweils in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen.

## 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	
<b>Boden</b>	Offene Bauweise GE: GRZ 0,4 MI: GRZ 0,5		§ 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)
<b>Wasser</b>	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)
<b>Klima/Luft</b>	Offene Bauweise GE: GRZ 0,4 MI: GRZ 0,5		§ 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)
<b>Pflanzen und Tiere</b>	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)
<b>Land-schaftsbild</b>	Offene Bauweise, kleinteilige maßstäblich Baukörper GE: GRZ 0,4 MI: GRZ 0,5 Baukörpergliederung bei Ausnahmen		§ 4(1) § 4(2)
	Gestaltung der Dächer (Dachformen, -neigung, -farben, -überstände)		§ 6(1)
	Gestaltung der Werbeanlagen (unaufdringlich, dezente Farbgebung, keine übergebielichen 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 0,40 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

<b>Tabelle: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</b>					
<b>Geplanter Nutzungstyp</b>	<b>Nutzungstyp Bestand</b>	<b>Eingriffsrelevanz</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf</b>
Geltungsbereich			39.282 m <sup>2</sup>		
Gewerbegebiet GE	Ackerland	Ja	25.249 m <sup>2</sup>	0,30	7.575 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI	Bebaut	Ja	5.895 m <sup>2</sup>	0,30	1.769 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	Ackerland	Ja	2.190 m <sup>2</sup>	0,30	657 m <sup>2</sup>
Radweg	Ackerland	Ja	593 m <sup>2</sup>	0,30	178 m <sup>2</sup>
Grüngürtel Öffentl.	Ackerland	Nein	1.263m <sup>2</sup>	-	-
Trennstreifen Radweg /St 2035	Radweg mit Begleitgrün Bestand	Nein	1.044 m <sup>2</sup>	-	-
Gerbishofer Straße	Straße Bestand	Nein	2.687 m <sup>2</sup>	-	-
Wirtschaftsweg	Weg Bestand	Nein	360 m <sup>2</sup>	-	-
<b>Summen</b>			39.282 m <sup>2</sup>		<b>10.178 m<sup>2</sup></b> <b><u>1,02 ha</u></b>

#### 1.4 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die gesamte Geltungsbereichsfläche beträgt insgesamt 10.178 m<sup>2</sup>.

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 6.785 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Die Flächen sind auf folgenden Grundstücken nachgewiesen.

##### 1.4.1 Kompensationsbedarf für das MI-Gebiet

Der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigungen durch das Mischgebiet MI erfolgt intern am östlichen Rand des Grundstücks auf einer 849 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der Flur-Nrn. 143/2 und 143/6, Gemarkung Blonhofen. Durch den Faktor von 1,5 ergibt sich rechnerisch eine Anerkennungsfläche von 1.273 m<sup>2</sup>. Der Aufwertungsfaktor wird mit 1,5 angesetzt, da eine ökologische Aufwertung erfolgt aus einer intensiven Ackerfläche (Kat I oben) in eine 10 m breite, naturnah aufgebaute

## Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

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

---

artenreiche Baumhecke (Kat. III). Somit ist der ökologische Ausgleich für den Eingriff des MI-Gebiets nachgewiesen. Der restliche Bedarf von 496 m<sup>2</sup> wird in der Kiesgrube Gemarkung Aufkirch Fl.Nr. 1029/108 nachgewiesen.

#### 1.4.2 Kompensationsbedarf für das GE-Gebiet

Der Kompensationsbedarf für das GE-Gebiet und die interne Erschließungsstraße von insgesamt 8.410 m<sup>2</sup> wird in dem Gehölzgürtel entlang der südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze und den öffentlichen und privaten Sukzessionsflächen nachgewiesen.

Teilflächen von real 3.181 m<sup>2</sup> 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 4.772 m<sup>2</sup> anerkannt werden.

Der restliche Bedarf von 3.638 m<sup>2</sup> wird in der Kiesgrube Gemarkung Aufkirch Fl. Nr. 1029/108 nachgewiesen.

#### 1.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

##### 1.5.1 Baumhecke bzw. Sukzessionsflächen auf folgenden Flurnummern

<u>Flurnummer:</u>	143/22	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/15	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/3	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/2	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/6	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/7	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/23	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/20	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/16	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/24	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/4	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche

Flächengröße: insgesamt 4.030 m<sup>2</sup> (anerkenntbar: 4.030 m<sup>2</sup> x 1,5 = 6.045 m<sup>2</sup>)  
Aufgeteilt in Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B-Plan von 2020:

Bestand: Intensiv bewirtschaftete Ackernutzung

## Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

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

---

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 Höhengestaltung
- 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: 8.410 m<sup>2</sup> MI: 1.769 m<sup>2</sup>

Kompensationsflächen (Anerkennung): GE: 4.772 m<sup>2</sup> MI: 1.273 m<sup>2</sup>

Realfächen: GE: 551 + 457 + 255 + 295 + 101 + 861 + 297 +  
153 + 211 = 3.181 m<sup>2</sup>

MI: 696 + 153 = 849 m<sup>2</sup>

Extern (Kiesgrube) (8.410-4.772) + (1.769-1.273) = 4.134 m<sup>2</sup>

Bedarf aus B-Plan von 2005: Kiesgrube 4.497 m<sup>2</sup>