

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

**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 hinzukommen.

Es liegen die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Ostallgäu sowie eine mündliche inhaltliche Abstimmung mit Frau Scharpf zu Grunde.

1.2 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:

1.2.1 Flächennutzung

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

1.2.2 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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 / Luft hygiene liegt die Untersuchungsfläche in Kategorie I, oberer Wert.

1.2.4 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.

1.2.5 Gesamtbewertung

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet in Kat I, oben einzustufen.

1.3 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

1.3.1 Bewertung der Eingriffsintensität

Alle drei geplante Nutzungen

- Gewerbegebiet

- Mischgebiet
- Erschließungsstraße

lassen sich aufgrund ihres hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades entsprechend ihrer Eingriffsschwere bzw. Nutzungsintensitäten in „Typ A“ einstufen:

1.3.2 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.

1.4 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.

1.4.1 Grünordnerisches Konzept

Die Erweiterungsfläche erhält eine intensive Eingrünung in den Randbereichen. Entlang der Gerbishofer Straße im Norden wird in einem 7 m breiten Grünstreifen eine Lindenallee (*Tilia cordata*, Pflanzabstand mind. 15 m) gepflanzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird als ökologische Ausgleichs- und Ersatzfläche eine 15m breite, dichte Baumhecke entwickelt. Die Breite des Grüngürtels entlang der süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze beträgt 5 m.

Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße sind jeweils 3 m breit und werden als humusfreie Schotterrassen angelegt.

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

Die konkreten Begrünung ist jeweils in einem Freiflächengestaltungsplan darzulegen.

1.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung eingriffsbedingter Beeinträchtigungen

Schutzgut	Festsetzung	Hinweise und Empfehlungen	
Boden	Offene Bauweise GE: GRZ 0,5 MI: GRZ 0,5		§ 4 (1), (2)

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

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

	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.)	§14 (6.a)
Wasser	Wasserdurchlässige Bodenbeläge für größtmögliche Versickerungsfähigkeit auf Lagerplätzen dichte Beläge bei wassergefährdenden Stoffen zum Schutz des Grundwassers		§ 9 (1)
		Oberflächenwasserversickerung	§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.)	§14 (6.a)
Klima/Luft	Offene Bauweise GE: GRZ 0,5 MI: GRZ 0,5		§ 4(1), (2)
	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)
		Feuerwehruzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§14 (6.a)
		Fassadenbegrünung	§ 14(6b)

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

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

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)
		Feuerwehruzufahrten als Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen	§ 14(8.a)
		Fassadenbegrünung	§ 14(8.b)
		Verwendung heimischer Gehölzarten	§ 14(8.e)
Land-schaftsbild	Offene Bauweise, kleinteilige maßstäblich Baukörper GE: GRZ 0,5 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 übergebietsliche 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)
	Hohenbegrenzung von Ablagerungen auf 3,00 m		§ 9(2)
	Schrottablagerungen nur in Lagerhallen		§ 9(4)
	Durchgrünung durch Unterteilung Bauflächen mit Pflanzstreifen		§ 11(1)
	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 verschmutz-	§14 (5.b)

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

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

		ten Flächen	
		Feuerwehruzufahrten von Versiegelung freihalten (Schotterrasen, Rasenpfl.)	§14 (6.a)
		Fassadenbegrünung	§ 14(6b)
		Verwendung heimischer Gehölzarten	§ 14(8.e)

1.4.2 Ermittlung des Kompensationsfaktors

Aufgrund der in vorliegendem Falle besonders umfangreichen Maßnahmenbündel zur Eingriffsvermeidung und -minderung neben der Umsetzung gründerischer Maßnahmen ist der Faktor mit 0,3 anzusetzen.

1.4.3 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.

Tabelle: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs					
Geplanter Nutzungstyp	Nutzungstyp Bestand	Eingriffsrelevanz	Flächengröße in m²	Kompensationsfaktor	Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf
Geltungsbereich			6.895 m ²		
Gewerbegebiet GE	Ackerland,	ja	1.100 m ²	0,3	330 m ²
Mischgebiet MI	Ackerland	ja	3.080 m ²	0,3	924 m ²
Erschließungsstraße	Ackerland	ja	463 m ²	0,3	139 m ²
Straßenbegleitgrün	Ackerland	nein	360 m ²	--	--
Wirtschaftsweg	Wirtschaftsweg	nein	288 m ²	--	--
Grüngürtel (Hecke)	Ackerland	nein	924 m ²	--	--

Durchführung der EINGRIFFSREGELUNG

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

Ökolog. Ausgleichsfläche (Hecke)	Ackerland	nein	680 m ²	--	--
Summen			6.895 m ²		1.393 m² 0,14 ha

1.5 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die vorliegende Erweiterungsfläche beträgt 1.393 m². Ein Teil davon kann innerhalb des Geltungsbereichs der Erweiterungsfläche abgedeckt werden. Am westlichen Rand der Mischgebietsfläche umfasst 680 m² und ist als 15 m breite artenreiche Hecke zu entwickeln.

Der restliche Bedarf von 713 m² ist eine Teilfläche der 15 m breiten Baumhecke an der süd-westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanumgriffs von 2005, die an die Kläranlage angrenzt.

Flurnummer: 143/1 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental

Lage: Teilfläche A: nord-östliche Grundstücksgrenze
Teilfläche B: süd-westliche Grundstücksgrenze

Flächengröße: Teilfläche A: 680 m²
Teilfläche B: 713 m²

Bestand: Intensiv bewirtschaftete Ackernutzung

Entwicklungsziel: artenreiche, standortgerechte, beerenreiche Baumhecke

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung einer artenreichen, beerenreichen Baumhecke gem. Artenliste
- Verwendung autochtoner Pflanzen
- Abwechslungsreiche Höenschichtung
- Höhenabstufung von hohen Arten zu niedrigen Arten in Richtung Außenrand
- Buchtenreiche Ausformung der Ränder
- Ca. 2,50 m breiter Krautstreifen an den Außenrändern

Unterhaltungsmaßnahmen:

- Alle 5 bis 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze zur Verhinderung der Vergreisung