

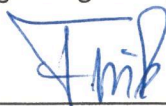
## Fünfte Ausfertigung

Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Achen“

## Umweltbericht

Landschaftsarchitekturbüro  
Alexander Oberbauer  
14.05.2008

ausgefertigt am 02. JULI 2008



Fink, Erster Bürgermeister



Inhalt	2
Inhalt .....	3
Umweltbericht .....	3
1. Beschreibung des Bauvorhabens .....	3
2. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung .....	4
3. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens. ....	4
3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren .....	4
3.2 Baubedingte Wirkfaktoren .....	5
3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren .....	6
4. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile .....	6
4.1 Mensch .....	6
4.2 Wasser .....	6
4.3 Flora .....	6
4.4 Fauna .....	6
4.5 Boden .....	7
4.6 Klima .....	7
4.7 Landschaft .....	7
4.8 Kultur und sonstige Sachgüter .....	7
4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern .....	7
5. Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	7
5.1 Schutzgut Mensch .....	7
5.2 Schutzgut Tiere .....	7
5.3 Schutzgut Pflanzen .....	7
5.4 Schutzgut Boden .....	7
5.5 Schutzgut Wasser .....	7
5.6 Schutzgut Klima .....	8
5.7 Schutzgut Luft .....	8
5.8 Schutzgut Landschaft .....	8
5.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
6. Alternative Standortmöglichkeiten .....	8
7. Fazit .....	9
Anhang .....	9
Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	9
Anlage Kartenmaterial .....	10

# Umweltbericht

## 1. Beschreibung des Bauvorhabens

Süd-westlich des Kreuzungspunktes Kreisstraße Rosenheim 35 / Äußere Hauptstraße / Gemeindestraße nach Achen südlich von Schonstett wird ein Gewerbegebiet errichtet. Erschlossen wird das Gewerbegebiet über die vorhandene Gemeindestraße nach Achen. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Grundstücke mit der Flurstücknummer 210, 213, 218, und Teilbereiche von 246 und 248. Bisher werden die Flächen als Acker- und Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst ca. 33535 m<sup>2</sup>, wobei nur ein Teilbereich von ca. 18770 m<sup>2</sup> von einem Eingriff betroffen ist. Die restlichen Flächen dienen der Eingrünung und Aufwertung der Landschaft (Ausgleichsflächen).

## 2. Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Bei den ausgewiesenen Grünflächen handelt es sich um Flächen für Randeingrünung, Verkehrsgrün und ökologischen Ausgleich. Um die Belange des Umweltschutzes bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, werden wichtige Zielsetzungen in die Grünordnung übernommen:

- Schutz und Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch größtmögliche Vermeidung bzw. Verminderung von zusätzlicher Bodenversiegelung.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation d.h. Pflanzenarten derjenigen Pflanzengesellschaft, die sich ohne Eingriff des Menschen in diesem Gebiet einstellen würden.
- Größtmögliche Schutz und Erhaltung schutzwürdiger Gehölze
- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch 10m breite Eingrünung

Für Umsetzung der Ziele werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken in Versickerungsmulden, Versickerungsbecken, Wasserrückhalteteichen, Sickerschächte bzw. in Zisternen zur Wiederverwendung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Eingrünung von Zufahrtsstraßen
- Eingrünung im Sinne der Ortseingrünung, Ausbildung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft
- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern

### 3. Bestandsaufnahme und Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt aus. Je nach Umfang der Maßnahme und der Empfindlichkeit des betroffenen Raumes sind damit unterschiedlich starke Beeinträchtigungen der jeweiligen Raumfunktionen verbunden. In diesem Fall handelt es sich um ein kleines Gewerbegebiet außerhalb des Ortsgebiets Schonstett. Im Folgenden werden die zu erwartenden Wirkfaktoren differenziert nach anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren kurz beschrieben.

#### 3.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

##### **Flächeninanspruchnahme**

Der Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von ca. 33535 m<sup>2</sup>. Die Fläche innerhalb der Baugrenze beträgt 15888 m<sup>2</sup>, die Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Straßen und Radweg) betragen ca. 2655 m<sup>2</sup>. Die Grünflächen betragen einschließlich Ausgleichsfläche A1 14465 m<sup>2</sup> (ohne Ausgleichsfläche A2 mit 2710m<sup>2</sup>). Die vom Eingriff betroffene Fläche beträgt 18550 m<sup>2</sup>. Die GRZ ist auf max. 0,8 festgelegt. Für eine reibungslose Erschließung wird die bestehende Kreuzung aufgeweitet und als Kreisverkehr ausgebildet. Die Gemeindestraße nach Achen wird bis zur Gewerbegebietseinfahrt auf 6m verbreitert. Zusätzlich wird eine Fuß- und Radwegverbindung entlang der Kreisstraße RO 35 geschaffen.

##### **Kleinklima**

Die betroffene Fläche wird bis zum jetzigen Zeitpunkt als landwirtschaftlich genutzt. Kleinklimatisch gesehen fungieren die Flächen derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet. Da es sich aber um Flächen außerhalb von Siedlungsgebieten handelt, ist keine nennenswerte Beeinträchtigung des Kleinklimas zu erwarten. Durch das Anpflanzen von zusätzlichen Hecken und Einzelbäumen wird ein positiver Einfluss erwartet.

##### **Grundwasser**

Die Verkehrsflächen und Parkflächen werden, soweit Funktionsbedingt nicht notwendig, mit versickerungsfähigem Material ausgebildet. Durch das von den Verkehrsflächen abfließende Wasser kann sich jedoch das Risiko des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser erhöhen. Belastetes Niederschlagswasser muss bevor es zur Versickerung gebracht wird vorgeklärt werden. Da es sich aber um eine überschaubare Menge an Zielverkehr handelt und kein Grundwasser unmittelbar ansteht, kann von einer negativen Auswirkung abgesehen werden. Die Versiegelung ist durch die hohe GRZ von 0,8 hoch. Eine damit verbundene Abführung von Regenwasser wird durch ein Regenrückhaltebecken und mehreren Versickerungsanlagen verhindert. Die Grundwasserneubildung wird somit nicht beeinträchtigt.

##### **Visuelle Wirkfaktoren**

Die Errichtung des Gewerbegebietes in der freien Landschaft stellt selbstverständlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die Gefahr als Fremdkörper in der Landschaft zu wirken ist sehr hoch. Die max. Wandhöhe wird jedoch auf 7,5m festgesetzt. Mit einer neuen Eingrünung mit natürlichen Hecken, Baumgruppen und Einzelbäume kann das Gewerbegebiet jedoch schonender in die Landschaft integriert werden.

#### 3.2 Baubedingte Wirkfaktoren

##### **Flächeninanspruchnahme**

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der nicht bebauten Fläche vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Da es sich hier aber um eine zeitliche begrenzte Beanspruchung handelt und anschließend im Zuge der

Freiraumgestaltung zurückgebaut wird, ist eine langfristige zusätzliche Bodenverdichtung durch Baumaschinen nicht zu erwarten.

### **Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zum Bau der Gebäude, werden umfangreiche Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau sind zum jetzigen Standpunkt kaum zu erwarten.

### **Abwässer**

Mit dem Anfall baubedingter Abwässer ist zu rechnen.

### **Lärm**

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Das Bauvorhaben befindet sich jedoch außerhalb der Ortsgrenzen und an einer stark befahrenen Straße, so dass es zu keiner nennenswerten Zusatzbelastung für Mensch und Tier kommt.

### **Luftverunreinigungen**

Der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Da bereits durch die Kreisstraße RO 35 eine Belastung besteht, kann von einer unerheblichen Verschlechterung ausgegangen werden.

### **Abfälle**

Abfallstoffe unterschiedlicher Art fallen u.a. durch den Betrieb von Maschinen sowie durch überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien an und müssen entsorgt bzw. recycelt werden.

### **Visuelle Wirkfaktoren**

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen, Kräne und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild vorübergehend beeinträchtigen.

## 3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

### **Lärm**

Da sich das Gewerbegebiet nicht in einem Wohngebiet befindet, ist von keiner erheblichen Störung durch Lärm auszugehen. Unter Umständen können, je nach gewerblicher Nutzung, die Bewohner des angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesens betroffen sein.

### **Luftverunreinigungen**

Der Kfz-Verkehr (LKW und PKW) führt zwar zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen ist aber für die Umgebung nicht von Bedeutung.

## 4. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile

### 4.1 Mensch

Südlich an das geplante Vorhaben befindet sich ein kleines landwirtschaftliches Anwesen. Ansonsten befindet sich das Grundstück in der freien Landschaft im Außenbereich von Schonstett.

### 4.2 Wasser

Auf der Grünlandfläche östlich der Kreisstraße RO 35 befindet sich der Köblgraben. Der Graben ist permanent Wasser führend und mündet in ca. 500m Luftlinie südlich zuerst in ein Rückhaltebecken und anschließend in die Ache. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches und darüber hinaus ist der Graben auf eine längere Strecke verrohrt. Der restliche Graben ist tief eingeschnitten, auf ein minimales Gewässerbett beschränkt und verfügt über keine Pufferzonen. Die landwirtschaftliche Nutzung geht bis an die Uferkante heran, wodurch es zu einem erhöhten Eintrag von Nährstoffen kommen kann.

### 4.3 Flora

Der Geltungsbereich befindet sich ausschließlich auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünflächen. Südlich des Baugebietes auf dem landwirtschaftlichen Anwesen befinden sich Streuobstwiesen. Der Innerhalb von intensiv genutztem Grünland liegende Köblgraben ist 1987 als amtlich kartiertes Biotop mit den Objektnr. 8039-57 aufgenommen. Das Biotop war zur damaligen Zeit folgendermaßen gekennzeichnet: „Kleinflächige Pfeifengrasstreuwiese, Mädesüß-Hochstaudenfluren und Gehölzsaum aus Schwarzerlen entlang des Graben“ Aufgebaut war der Bestand im Süden mit Hirsensegge, Teufelsabbiss, Blutwurz und Nährstoffzeiger wie Kohldistel und Waldengelwurz. Entlang des Grabens waren Gebüschgruppen aus Schwarzelen und Traubenkirsche. Im Nordöstlichen Grabenabschnitt dem jetzigen Geltungsbereich des Baugebietes waren beidseitig zum Teil bis 2m breite Mädesüßhochstaudenfluren. Heute ist der Köblgraben sehr stark von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die Nutzung geht bis an die Böschungsoberkante heran. Die notwendigen Pufferstreifen fehlen, so dass die damals vorhandene Flora bis auf den unmittelbaren Grabenbereich zurückgedrängt wurde. Der Graben und seine Ufervegetation sind deutlich vom Nährstoffeintrag geprägt.

### 4.4 Fauna

Für das Schutzgut Fauna wurde keine spezielle Bestandsaufnahme durchgeführt. Da es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (überwiegend Ackerland) handelt sind keine nennenswerten Tierarten dauerhaft anzutreffen. Für den Köblgraben sind nur die, für wasserführende Gräben, allgemeintypische Tierarten zu erwähnen. Viele Tiere nutzen den Graben als Nahrungsquelle und Jagdrevier, wie z.B. Weiß-Storch und Libellen, oder als Geburts- und Entwicklungsort wie Frösche und Käfer. Gras- und Wasserfrösche finden hier ihr Winterquartier. Kleinfische wie Bitterling und Stichling (wenn vorhanden) finden ganzjährig ein reichhaltiges Nahrungsangebot.

### 4.5 Boden

Die Gemeinde Schonstett liegt im Naturraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“ Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Gletschers. Der Leitbodentyp der Jungen Moränenlandschaften ist die Parabraunerde, welcher auch im Bereich des Baugebietes anzutreffen ist.

#### 4.6 Klima

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 1200 – 1400 mm/a. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Durchschnitt bei 7 – 8°C, in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli) steigt die mittlere Temperatur auf über 18,5°C an. Im Winterhalbjahr liegen die Durchschnittstemperaturen zwischen 0 bis -1,5°C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einem Durchschnittswert von -1,5°C. Schonstett befindet sich in der Westwindzone mit der Hauptwindrichtung aus Westen.

#### 4.7 Landschaft

Das „Gewerbegebiet Achen“ der Gemeinde Schonstett befindet sich naturräumlich im Inn-Chiemsee-Hügelland. Geprägt wird diese Landschaft durch seine Abfolge von Hügeln, Tälern, Mooren, Seen, Bäche, Waldflächen und Hecken. Der Geltungsbereich liegt exponiert in der freien Landschaft. Vegetationsstrukturen sind nicht bis kaum vorhanden. Das angrenzende landwirtschaftliche Anwesen wird von einer Streuobstwiese eingegrünt. Umso wichtiger ist es auf eine zurückhaltende, auf das Landschaftsbild abgestimmte Bebauung zu achten.

#### 4.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodenkenkmäler gem. §3(4) NDSchG bekannt.

#### 4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Beim derzeitigen Planungsstand des Projektes sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

### 5. Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### 5.1 Schutzgut Mensch

Bedingt durch die Baumaßnahmen (nur vorübergehend) kann es für die anliegenden Bewohner des ländlichen Anwesens zu einer kurzzeitigen Verlärmung kommen. Ansonsten ist durch die Lage des Baugebietes im Außenbereich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

#### 5.2 Schutzgut Tiere

Eine negative Auswirkung auf relevante Tierarten ist nicht zu befürchten.

#### 5.3 Schutzgut Pflanzen

Gehölze wie Bäume und Sträucher sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die verloren gegangenen bzw. vom Eingriff betroffenen Grünflächen werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

#### 5.4 Schutzgut Boden

Bei der Verwirklichung des geplanten Vorhabens kommt es zu einem ausgleichspflichtigen Verlust von Boden durch zusätzliche Versiegelung. Es wird aber auf die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien geachtet. Die beeinträchtigten Flächen werden durch Ausgleichsflächen kompensiert.

#### 5.5 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird aufgrund der zusätzlichen Versiegelung etwas reduziert. Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen reduzieren jedoch eine negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung erheblich. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

### 5.6 Schutzgut Klima

Das Kleinklima wird kaum negativ beeinflusst, sondern durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Wasserflächen, Feuchtbiotopen und Gehölzanpflanzungen verbessert.

### 5.7 Schutzgut Luft

Der Kfz-Verkehr wird durch das Bauvorhaben nicht wesentlich zunehmen, weshalb man im Planungsgebiet auch von keiner Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft ausgehen kann. Schadstoffimmissionsberechnungen wurden nicht durchgeführt. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen lässt jedoch die Aussage zu, dass keine Grenzwertüberschreitungen nach BImSchG zu erwarten sind. Die Hauptbelastung wird nach wie vor von der bestehenden Kreisstraße RO 35 ausgehen.

### 5.8 Schutzgut Landschaft

Durch eine angepasste Bebauung mit angemessenen Gebäudehöhen und umfangreich Eingrünungsmaßnahmen wird das Gewerbegebiet so gut wie möglich in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt. Es ist eine mittlere Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die geplante Ausgleichsfläche mit Rückhaltebecken und Feuchtbiotope wertet die angrenzende Landschaft auf und trägt deutlich zu einem besseren Arbeitsumfeld bei.

### 5.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter i. S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

## 6. Alternative Standortmöglichkeiten

Alternative Standorte in unmittelbarer Ortsnähe zu Schonstett konnten aufgrund fehlender Grundbesitze nicht in Betracht gezogen werden.

## 7. Fazit

Da es sich bei diesem Projekt um eine Neuanlage eines Gewerbegebiets handelt und dieses ohne Bezug zum Ort Schonstett liegt, ist auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft größte Priorität zu legen. Durch die Lage außerhalb von Siedlungsbereichen sind kaum Auswirkungen auf Menschen und Kleinklima zu erwarten. Durch die momentane Nutzung als intensive landwirtschaftliche Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind die Auswirkung für Tiere-, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, sehr gering. Der durch das Bauvorhaben zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch ausgewiesene Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. (siehe Anhang Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung)



## 8. Erklärung zum Umweltbericht

### Darstellung der Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan

- weitgehender Erhalt des natürlichen Wassereinflaßs durch Anlage von Rückhalteeinrichtungen sowie Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Schutz und Erhaltung von Gehölzen
- geringstmögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bauhöhenbeschränkung und umfangreiche Eingrünung

### Darstellung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und dessen Abwägung

Die Abwägungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten im wesentlichen berücksichtigt werden. Zu den in der letzten Auslegung vorgebrachten wesentlichen Anregungen wurden folgende Abwägungen beschlossen.

- Landratsamt Rosenheim, UNB, 22.04.2008

"Die Verbreiterung der Eingrünung auf 10 m wird begrüßt. Ebenso die Differenzierung von Ausgleichsfläche und Eingrünung.

Der Anteil standortheimischer Laubbäume, wie in der Stellungnahme vom 5.3.08 bereits gefordert, sollte nach Möglichkeit erhöht werden. Gerade in der exponierten Einzellage ist eine wirklich wirksame Einbindung in die umgebende Landschaft notwendig."

Beschluss: Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen wurden nach dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim entsprechend ausgearbeitet und auch festgesetzt. Darüber hinausgehende Kompensationsmaßnahmen sollen nun nicht festgesetzt werden und auch der Anteil standortheimischer Laubbäume soll nicht erhöht werden.

- Regierung von Oberbayern, SG 24.1, 25.03.2008

"... Vorbehaltlich entsprechender Berücksichtigung der von uns geäußerten Anregungen bzw. Einwände und / oder Bedenken steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Redaktionell weisen wir darauf hin, dass im aktuellen Umweltbericht nach Karte 3 "Kompensationsmaßnahmen" die Größe der Ausgleichsfläche unverändert bleibt, nach der Aufschlüsselung "Ermittlung des Kompensationsbedarfs" der Kompensationsbedarf im Vergleich zu früheren Planunterlagen verringert wurde."

Beschluss: Hinsichtlich der "Kompensationsmaßnahmen" im Umweltbericht nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung: Nach Mitteilung vom Landschaftsarchitekturbüro Oberbauer entstand durch die Ausweisung eines breiteren Grünstreifens (10 m) eine Verringerung des Kompensationsbedarfs. Die ausgewiesenen Ausgleichsflächen entsprechen aber noch der ursprünglichen Berechnung und sind dadurch im Vergleich zum Kompensationsbedarf höher. Die Gemeinde will somit einen zusätzlichen Bedarf leisten, die exponierte Lage des Gewerbegebietes in der freien Landschaft zu kompensieren. Dies wurde Frau Kübler bereits telefonisch mitgeteilt.

## Anhang

### Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere: Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)		
	Fläche / Stückzahl	Ausgleichs-Faktor	Kompensations-Bedarf
<b>Kategorie I</b> Gebiete geringer Bedeutung (z.B. Acker, intensiv genutztes Grünland...)	<b>A I</b>  Hier: landwirtschaftlich genutztes Ackerland Fläche: 18550 m <sup>2</sup> Abzgl. Rückbau Straße 300m <sup>2</sup> Fläche: 18250 m <sup>2</sup>  Fläche: 520 m <sup>2</sup> (zukünftiger Radweg)	<b>0,3-0,6*</b>  hier 0,4  0,4	  7300 m <sup>2</sup>  208 m <sup>2</sup>
<b>Kategorie II</b> Gebiete mittlerer Bedeutung (z.B. nicht standortgemäße Wälder, Feldgehölze, artenreiches, extensives Grünland...)	-----	-----	-----
<b>Kategorie III</b> Gebiete hoher Bedeutung (z.B. naturnahe Wälder, Bachläufe...)	—	—	—
<b>Kompensationsbedarf Gesamt</b>			<b>7508 m<sup>2</sup></b>

\* lt. Leitfaden; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung v. Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Aufgrund umfassender Vermeidungsmaßnahmen, wird bei den Kompensationsfaktoren der Faktor 0,4 zur Berechnung herangezogen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden realisiert:

- Rückhaltung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken in Versickerungsmulden, Versickerungsbecken, Wasserrückhalteteichen, Sickerschächte bzw. in Zisternen zur Wiederverwendung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Eingrünung von Zufahrtsstraßen
- Eingrünung im Sinne der Ortseingrünung, Ausbildung eines harmonischen Übergangs in die freie Landschaft

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

Lage der Ausgleichsfläche	Beschreibung	Flächen- größe
Fläche A1 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs. Auf Grundstück mit der Fl.nr. 220,	<p><u>Ziel:</u> Entwicklung eines harmonischen Übergangs zwischen Gewerbegebiet (Bebauung) und freie Landschaft. Integration der Bebauung unter Beachtung des Landschaftsbildes durch standortgerechter Gehölzpflanzungen. Entwicklung von Wasserrückhalteteichen mit naturnaher Ufergestaltung</p> <p><u>Maßnahme:</u> Gehölzanpflanzung mit standortheimischen Arten (Orientierung an der potentiellen natürlichen Vegetation), Vogelschutz- und Nährgehölze, Abgrenzung der Ausgleichsfläche durch Einzäunung als Schutz vor Wildverbiss (ersten 2 Vegetationsperioden danach Abbau)</p> <p>Ausbildung von naturnah gestalteten Wasserrückhalteteichen bzw. Versickerungsmulden</p>	3776 m <sup>2</sup>
Fläche A2 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs (gegenüberliegend der Kreisstraße) auf Grundstück mit der Fl.nr. 246 und 248	<p><u>Ziel:</u> Renaturierung, Extensivierung des Köblgraben und Ausbildung eines Pufferstreifens zwischen Kreisstraße und Graben aus extensiven Wiesenflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Entwicklung standortgerechter Gehölzpflanzungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes und Sichtbarmachung von Fließgewässerverläufen.</p> <p><u>Maßnahme:</u> Ausbildung von extensiv genutztem Grünland frischer bis feuchter Standorte. Naturnahe Ufergestaltung durch Verbreiterung des Profils, Abflachen von Uferstreifen, Rückbau von Uferbefestigungen bzw. unterstützende Maßnahmen für eine eigendynamische Entwicklung des Gewässerverlaufs (Mäandrierung) Uferbepflanzung mit standortheimischen und standorttypischen Gehölzen und Hochstaudenfluren.</p>	2710m <sup>2</sup> x 1,7 =4607 m <sup>2</sup>

Gesamtfläche

8383 m<sup>2</sup>

Die Renaturierung des Köblgrabens ist eine Maßnahme mit einer sehr hohen Kompensationswertigkeit, wodurch die Größe der Ausgleichsflächen reduziert werden kann. Der Kompensationsfaktor ist mit 1,7 angesetzt. Die durch das Bauvorhaben bedingten Flächenverluste und Beeinträchtigungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht somit als kompensiert zu betrachten.

Amerang, den 14.05.2008



LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO  
ALEXANDER OBERBAUER

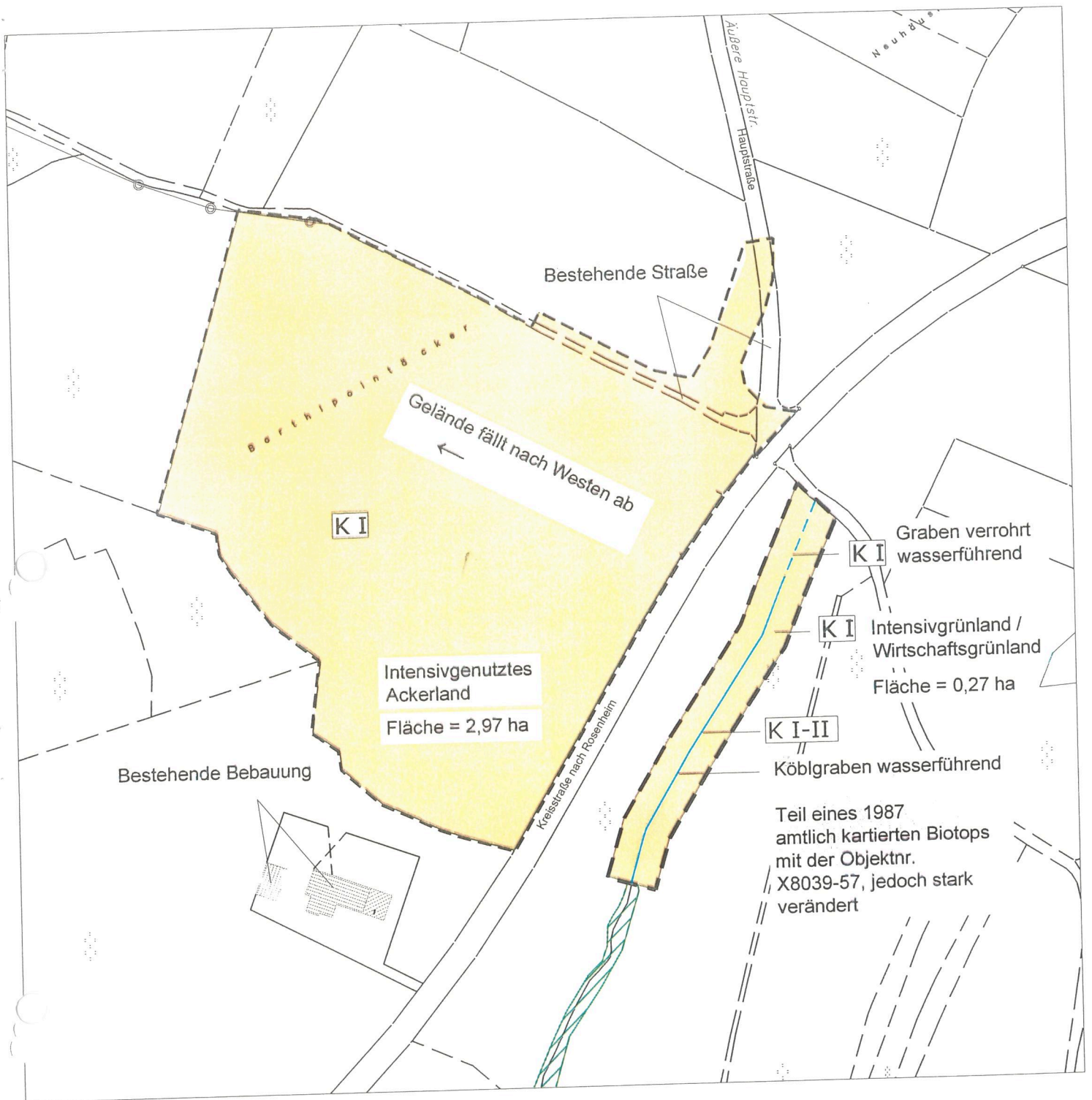
WALDWEG 3 • 83123 AMERANG  
TEL. 08075/185956 • FAX 185957  
E-MAIL aoberbauer@gmx.de

Alexander Oberbauer

Anlage Kartenmaterial:

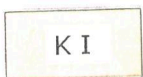
Karte 1 Bestand /Bewertung der Schutzgüter

Karte 2 Einstufung der geplanten Nutzung und Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität



**Karte 1**  
Bestand / Bewertung der Schutzgüter

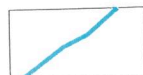
Bewertung



Kategorie I  
Gebiete mit geringer Bewertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild



Kategorie II  
Gebiete mit mittlerer Bewertung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild



Köblgraben Kategorie I-II



amtlich kartiertes Biotop

Bauherr:

**Gemeinde Schonstett**  
Hauptstr. 1, 83137 Schonstett

Planinhalt:

Eingriffsregelung zum  
Bebauungsplan Gewerbegebiet Achen

Plannr.:

Karte 1

Maßstab:

1 : 2000

Planverfasser:

Landschaftsarchitekt  
Alexander Oberbauer

Datum:

14.05.2008

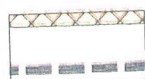


**Karte 2**  
 Einstufung der geplanten Nutzung und Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität

Beeinträchtigungsintensität



Flächen mit **hohem** Versiegelungs- und Nutzungsgrad und **geringer** Bedeutung für den Naturhaushalt



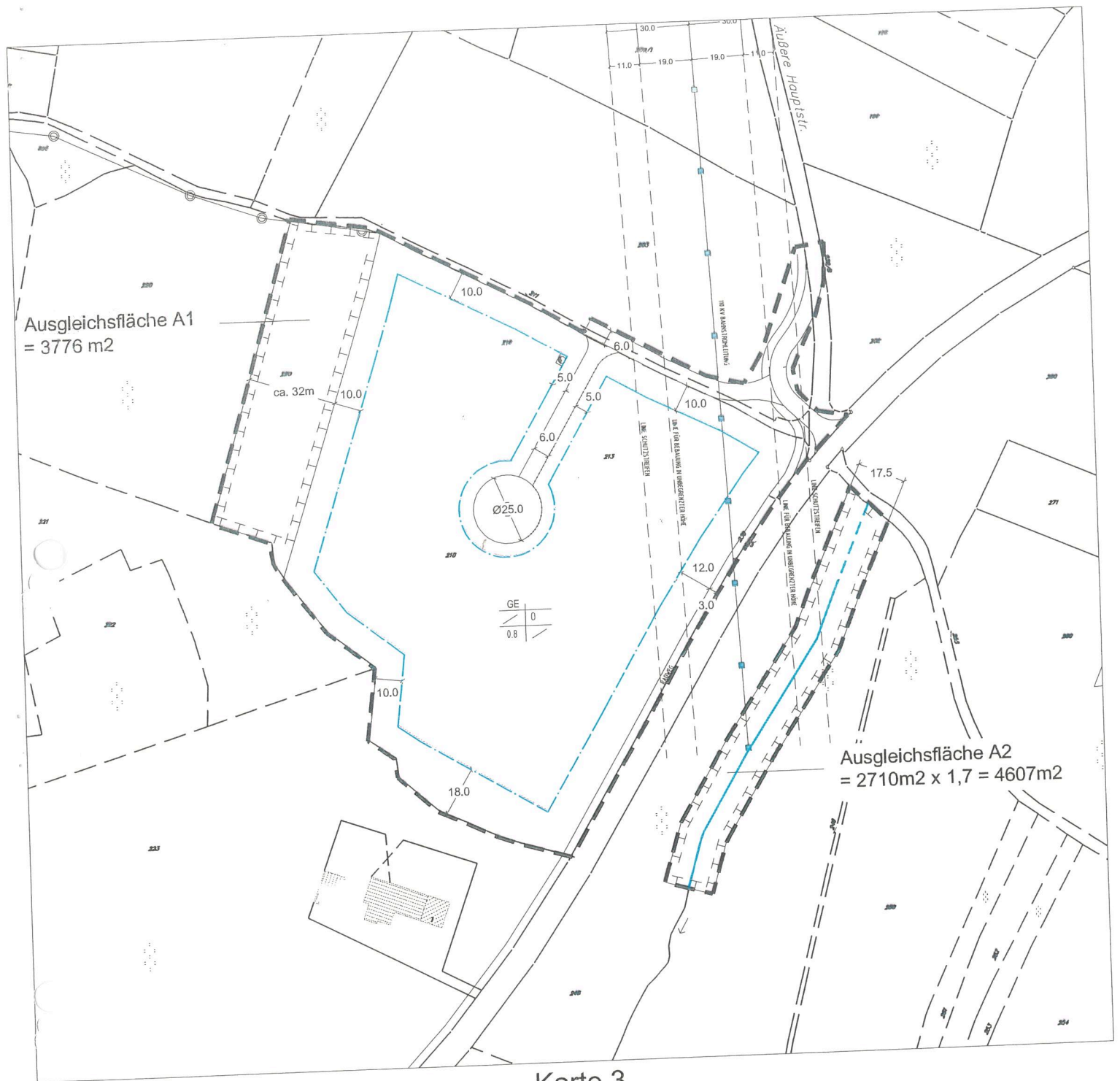
Flächen ohne Eingriff



Geltungsbereich des Bebauungsplans

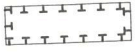


Bauherr:		
<b>Gemeinde Schonstett</b> Hauptstr.1, 83137 Schonstett		
Planinhalt:	Plannr.:	Karte 2
	Maßstab:	1 : 2000
Planverfasser:	Landschaftsarchitekt Alexander Oberbauer	Datum: 14.05.2008

Eingriffsregelung zum  
 Bebauungsplan Gewerbegebiet Achen



**Karte 3**  
**Kompensationsmaßnahmen**

**LEGENDE**

-  Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches
-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Baugrenze

Bauherr:

**Gemeinde Schonstett**  
Hauptstr. 1, 83137 Schonstett

Planinhalt:

Eingriffsregelung zum  
Bebauungsplan Gewerbegebiet Achen

Plannr.:

Karte 3

Maßstab:

1 : 2000

Planverfasser:

Landschaftsarchitekt

Datum:

14.05.2008