

**GEMEINDE BABENSHAM
LANDKREIS ROSENHEIM**



UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

„NEUDECK NORD-WEST“

Satzung i.d.F.vom 26. 01.2023

2. Fassung vom (Entwurf)

Fertigungsdaten: 1. Fassung vom (Vorentwurf) 08.09.2022

Städtebauliche Planung:

Christa Schwarzmoser Architektin
Gumpolding 6
84428 Buchbach
Tel: 08086/1664
E-MAIL: info@centrum-aurum.de

Integrierte Grünordnung:

Regine Müller Landschaftsarchitektin
Finkenstraße 14 C
85665 Moosach
Tel: 08091/7766
E-MAIL: reginemueller@t-online.de

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Gewerbegebiet „Neudeck Nord-West“, Gemeinde Babensham

1. Einleitung

- 1.1 Die Gemeinde Babensham hat am 28.10.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Neudeck Nord-West“, gefasst.

Das Planungsgebiet der neuen Baurechtsausweisung liegt auf den Fl. Nrn. 1841, 1846, 1847, 1848, 1850/7 Teilfl. und 1850/8, Gemarkung Penzing. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen östlich von der Ortschaft Penzing und sind insgesamt ca. 6,35 ha groß.

Es ist beabsichtigt ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Das geplante Quartier liegt verkehrsgünstig an einer Gemeindeverbindungsstraße mit einem nah gelegenen direkten Anschluss an die B 304.

Im Süden schließt ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, im Westen und Norden liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten ein kleiner Wald.

Mit der 11. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Babensham im Jahr 2017 wurde die Eignung des Areals für ein Gewerbegebiet geprüft und vorbereitet. Die Fläche der neuen Baurechtsausweisung ist mit einer Größe von 6,35 ha nur ein Teil des in der FNP-Ä ausgewiesenen Gewerbegebietes mit insgesamt 12,1 ha.

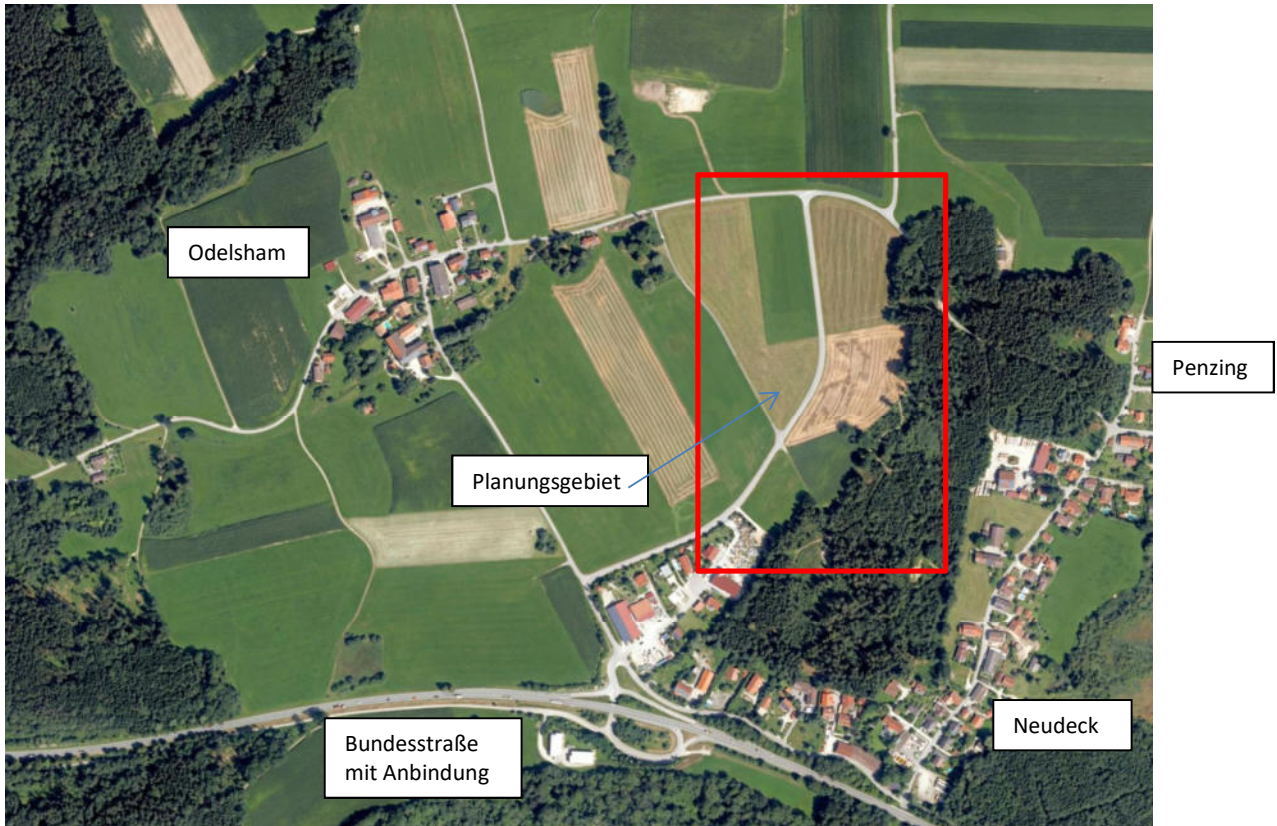
Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde nicht durchgeführt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Planungsumgriffes war und ist nicht zu erwarten, dass artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen werden (s. dazu Pt. 4).

1.2 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das neue Quartier liegt auf Flächen, die bisher landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, genutzt werden. Es führt eine Gemeindeverbindungsstraße durch das neue Quartier, die von der B 304 kommend im Norden in eine weitere kleine Straße mündet, die Odelsham und Penzing miteinander verbindet. Ein Netz vieler kleiner Straßen schließt sich an. Sie verbinden die kleinen Ortschaften untereinander bis hin nach Babensham.

Im Süden liegt bereits ein Gewerbegebiet, das von der direkten Anbindung an die B 304 und der Nähe von Wasserburg profitiert. Dieses Gewerbegebiet entwickelt sich mit vorliegender Baulandausweisung weiter nach Norden.

Der angrenzende Wald ist kleinteilig parzelliert und wird überwiegend als Fichtenforst privat bewirtschaftet. Am westl. Waldrand stehen wertvolle alte Eichen. Ein öffentlicher Weg führt dort am Waldrand entlang. Er ist kaum mehr wahrnehmbar, soll aber erhalten und als Forst- Rad- und Fußweg weiterhin genutzt werden können.



(Luftbild aus Bayernatlas)



Blick nach Norden, das neue Gewerbegebiet wird überwiegend östl. der Verbindungsstraße bis zum Waldrand entwickelt

2. a) Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter
 b) Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung
 c) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

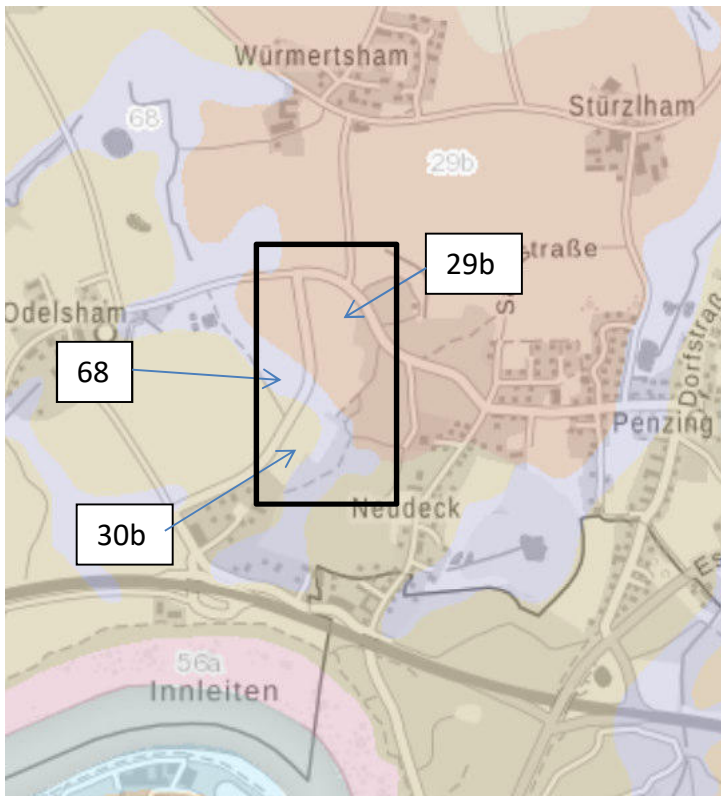
2.1 Boden und Geomorphologie

2.1.a Bestand

Das Gelände ist bewegt und weich modelliert. Kuppen und Senken wechseln sich ab. Die Straße kommt von Süden, am höchsten Geländepunkt, bei 491.50 m ü.NN in das Gewerbegebiet. Der tiefste Punkt liegt in der westlichsten Grundstückecke bei 482.00 m ü.NN.

Gemäß Bodenschätzungskarte trifft man im Untersuchungsraum auf lehmige Sande bis stark lehmige Sande, guter Wasserstufe und Zustandsstufe 4 bis 5 vor (Skala 1 sehr gut – 7 schlecht) vor. Es ist ein guter ackerfähiger Boden.

Nachfolgende Übersicht aus dem Umweltatlas zeigt die unterschiedlichen Böden auf, dicht beieinanderliegend, ein typisches Merkmal der Endmoräne.



(Kartenausschnitt aus UmweltAtlas)

- 29b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet
 Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies
 (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)
- 30b Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet
 Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder
 Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne,
 carbonatisch, zentralalpin geprägt)
- 68 Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum
 (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im
 Untergrund überwiegend carbonathaltig

2.1.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Veränderung der natürlichen Topographie
- das Gewerbegebiet ist 6 ha groß, es finden großflächig Bodenverlagerungen statt
- Beseitigung von Oberboden
- hoher Versiegelungsgrad

2.1.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf, zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen:
Zur Vermeidung von Bodenbewegungen wurde, auf Grundlage von Geländeschnitten die jew. OKF Höhe der Gebäude ermittelt und festgesetzt. Auch die Firstrichtung wurde unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufes festgesetzt.
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen:
Um flächensparend zu planen, wurden die Grundstücksgößen individuell auf die erforderliche Größe der Bauwerber zugeschnitten. Hierzu gab es wiederholten Gesprächs- und Informationsaustausch.
- Versiegelung:
Es wird ein bestehende Straße als Haupteerschließungsstraße für das Gewerbegebiet genutzt. Neue Erschließungsstraßen und –Anschlüsse sind nur noch im geringen Umfang erforderlich.
- Es wird eine GRZ von 0,53 festgesetzt, ein für Gewerbegebiete niedriger Wert
- Festsetzung, dass zwischengelagerter Oberboden fachgerecht zu lagern und zu begrünen ist.

>>> mäßige Beeinträchtigung

2.2 Klima und Lufthygiene

2.2.a Bestand

Gem. FNP liegt das Baugebiet in keiner Luftaustauschbahn.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Hochfläche des Inns, ist nach Westen bis zu den Innleiten offen und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Osten begrenzt der Wald die offene Fläche. Hier ist das Gewerbegebiet direkt angelagert.

Die nächste Ortschaft Odelsham liegt ca. 400 m westlich und Penzing liegt östlich, hinter dem Wald.

2.2.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Das Quartier ist nach Westen exponiert und hat auf der Ostseite Wald. Die Westwinde werden durch die neue Bebauung abgebremst. Das Waldklima wird sich verändern
- Es werden große Flächen versiegelt, Luft heizt sich schneller auf

2.2.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Es gibt durchgängige und begrünte Korridore, die für Abkühlung sorgen

- Die festgesetzten Baumpflanzungen erfolgen in breiten Wiesen- und Pflanzstreifen, wo sie sich langfristig gut entwickeln und klimatisch wirksam werden können.
- Der Waldrand mit seinen wertvollen Einzelbäumen erhält einen ausreichenden Abstand zur geplanten Bebauung und wird durch zusätzliche Gehölzpflanzungen in seiner Funktion stabil bleiben. Damit wird auch der Wald nur wenig beeinträchtigt.
- Ergänzend zur B-Planung berät und informiert die kommunale Nachhaltigkeitsbeauftragte alle Bauwerber über nachhaltige Bauweisen.

>>> keine Beeinträchtigung

2.3 Grundwasser, Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.3.a Bestand

Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Im östlich angrenzendem Wald liegen flache, temporär wasserführende Seigen. Ein künstlich angelegter Weiher liegt östl. von Odelsham und ein offener Graben, dauerhaft wasserführend, beginnt nördlich der Gemeindeverbindungsstraße Odelsham-Penzing.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte aus dem Umweltatlas gibt es im Untersuchungsgebiet grundwasserbeeinflusste Gleyböden. Gemäß Baugrunderkundung vom Büro Chrystal Geotechnik wurden auch „in allen Bohrsondierungen Schichtwasser in Tiefen von 1,46 bis 5,40 u. GOK innerhalb der nichtbindigen Moränenablagerungen angetroffen.“

Und weiter heißt es dazu: „Da innerhalb der überwiegend erkundeten nichtbindigen Moränenablagerungen auch bindige Einschaltungen erkundet wurden, ist in allen Tiefenlagen mit Schichtwasserzutritten zu rechnen, in denen besser durchlässige Schichten gering durchlässigen Schichten aufliegen.“

2.3.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Störung des Grundwasserkörpers bei der Ausbildung von Kellergeschossen
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Versiegelung der Flächen und Ableitung von Regenwasser

2.3.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- es wird eine 3-stufige Ableitung des Regenwassers festgelegt, um möglichst viel Regenwasser auf dem Gelände versickern zu lassen bzw. zu halten:
 - 1/3 des anfallenden Regenwassers ist auf dem Gelände mit Mulden zu versickern
 - 1/3 ist auf dem Grundstück zu sammeln und über eine gedrosselte Ableitung zeitverzögert zum Regenrückhaltebecken abzuleiten
 - 1/3 des anfallenden Regenwassers (restliche Ableitung) wird gesammelt und direkt in das Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet.
 - Im Bauantrag sind die gewählten Größen der Anlage und die Ableitung des Niederschlagswassers darzustellen
 - Die Nutzung des gesammelten Wassers als Brauchwasser wird empfohlen
- es werden die Empfehlungen aus dem Leitfaden für „wassersensible Siedlungsentwicklung“ berücksichtigt, wie

- Festsetzung von Dachbegrünungen,
- Reduzieren von versiegelten Flächen bei den öffentlichen Erschließungswegen
- Herstellen versickerungsfähiger Randzonen zur flächige Versickerung von anfallendem Regenwasser
- Herstellen der Erschließungswege, Zufahrten, Lager- und Kfz Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien

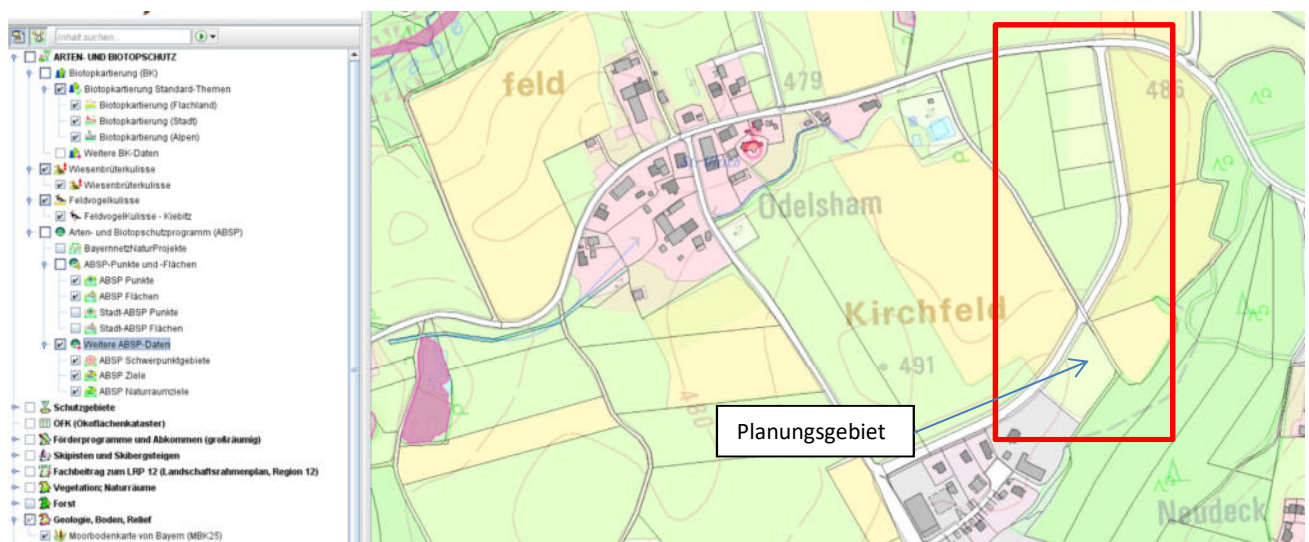
>>> geringe Beeinträchtigung

2.4 Fauna

2.4.a Bestand, Fauna

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, Bäume am Waldrand sind vorhanden, werden aber nicht beeinträchtigt. Im Jahr 2022 wurde ein Teil der Ackerflächen nicht mehr bewirtschaftet. Es kann aber ausgeschlossen werden, dass sich hier Feldlerchen niedergelassen haben, weil der Waldrand mit seinen hohen Eichen direkt an die Äcker angrenzt.

Gem. FIS Natur sind keine geschützten Tierarten auf dem Gelände festgestellt worden



(Kartenausschnitt aus FIS Natur)

2.4.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung - Fauna

- Lebensräume werden kleiner, die Anzahl und Vielzahl von Individuen geht zurück
- Der Wald wird von der offenen Landschaft isoliert

2.4.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen – Fauna

- Entwickeln neuer Lebensraume, z.B. artenreiche Wiesen, Bäume und Heckenreihen
- Schaffen von durchgängigen begrünten Korridoren als Verbindung in die Landschaft

- Herstellen eines Rückzugsraumes für Insekten und Kleinsäugetiere im Bereich des extensiv zu pflegenden Regenrückhaltebeckens
- Verpflichtung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung, durch LED Beleuchtung, Vermeidung von Streulicht, Reduzierung der Beleuchtung in der Nacht

>>> keine Beeinträchtigung

2.5 Flora

2.5.a Bestand – **Flora**

Der Eingriff selbst findet auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Es liegen dort Intensivgrünland und Äcker ohne Randstrukturen (Altgrasbänder oder Einzelgehölze).

Wertvoll ist der Waldrand mit alten Einzelbäumen, überwiegend Eichen. Der Wald wird kleinteilig privat bewirtschaftet. Es stehen alte Fichtenaufforstungen neben jüngeren, standortgerechten Laubholzquartieren.



2.5.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung - **Flora**

- Beeinträchtigung des Waldrandes, insbesondere der Einzelbäume durch die nah gelegene Bebauung
- Gefahr von unkontrollierten Lageplätzen am Waldrand, weil diese „Rückseite“ öffentlich nicht einsehbar ist.

2.5.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen – **Flora**

- Schutz der Einzelbäume durch die Festsetzung eines 6 m breiten Grünstreifens auf Privatgrund

- Aufwerten des Waldrandes durch Pflanzgebot entlang der Grundstücksgrenze.
- Herstellen bzw. Reaktivieren eines öffentlichen Fuß- Rad- und Wirtschaftsweges, damit auch die „Rückseite“ öffentlich wahrgenommen werden kann.
- Entwickeln von vielfältigen Vegetationsstrukturen, wie Einzelbäumen, blütenreiche Wiesen, extensiver Grünfläche am Regenrückhaltebecken und Strauchpflanzungen
- Es ist flächensparend geplant worden. Der Umgriff der neuen Baurechtsausweisung ist nur soweit gefaßt, wie sich auch aktuell Bauwerber im Gemeindegebiet gemeldet haben. Es gibt lediglich noch 3 freie Grundstücke.

>>> keine Beeinträchtigung

2.6 Mensch und Lärm

2.6.a Bestand

Um das neue Gewerbegebiet herum liegen landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen. Ausnahme davon ist das Gewerbegebiet im Süden, ohne produzierendes Gewerbe und mit hohem Wohnanteil. Von dort gibt es kaum Emissionen.

2.6.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung im Hinblick auf Emissionen

- Die Emissionen durch Land- und Forstwirtschaft liegen im tolerierbaren Bereich.
- In dem geplanten Gewerbegebiet werden sich Handwerker- und Dienstleistungsbetriebe niederlassen. Die umliegende Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung wird durch das neue Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt
- Es wird über einen langen Zeitraum Bautätigkeit im Quartier sein

2.6.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Für das neue Gewerbegebiet sind die Geräuschemissionen in zwei unterschiedlichen Sektoren festgelegt. In den Randbereichen dürfen die Geräuschemissionen tagsüber bis zu 63 DB und nachts bis zu 47 DB nicht überschreiten. Im Kerngebiet besteht ein Zusatzkontingent von 3 DB. Dies dient der internen Qualitätssicherung, Außenbereiche sind nicht betroffen.
- Das Gewerbegebiet wird über einen kurzen Zeitraum, von ca. 3 Jahren entwickelt. So kann vermieden werden, dass Boden über einen zu langen Zeitraum zwischengelagert und beeinträchtigt wird.

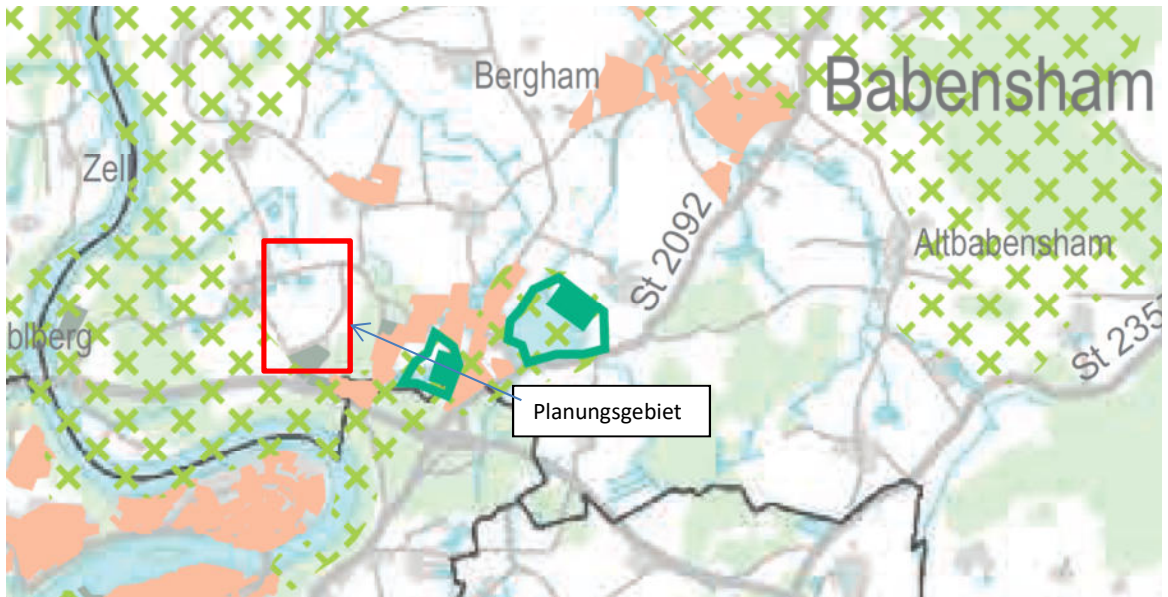
>>> keine Beeinträchtigung

2.7 Mensch und Erholung

2.7.a Bestand

Gem. FNP liegen keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege im Planungsgebiet.

Im Regionalplan, Region 18, Karte 3, Landschaft und Erholung, gibt es für das Planungsgebiet keine Vorgaben.



Kartenausschnitt aus dem Regionalplan

2.7.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Es entsteht ein neues Quartier mit neuen Nutzern. In Hinblick auf Erreichbarkeit und Naherholung ergeben sich neue Anforderungen.

2.7.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- Der Fuß- und Radweg am Waldrand entlang bietet Aufenthaltsqualität und eine alternative Anbindung.
- Es wird eine ca. 2.000 m² große Grünfläche ausgewiesen, die für Naherholung bzw. Freizeitnutzung vorgesehen ist. Hier kann auf möglichen Bedarf reagiert werden.

>>> keine Beeinträchtigung

2.8 Landschaftsbild

2.8.a Bestand

Von Süden kommend schaut man auf eine weitläufige Kulturlandschaft, landwirtschaftlich geprägt mit kleinen Ortschaften. Begrenzt wird diese Landschaft durch die bewaldeten Innleiten im Süden und Westen, sowie dem kleinen Wäldchen nach Osten.

Die Nähe zu Wasserburg, einem Mittelzentrum nimmt man nicht wahr, die angrenzende Bundesstraße ist aber hör- und sichtbar. Das bestehende Gewerbegebiet ist auf seiner Westseite eher als Wohnbebauung mit Gärten wahrzunehmen. Allerdings befindet sich dort im Norden, im Bereich des neuen Planungsgebietes, bereits eine ungeordnete Lagerfläche.



Blick von Süden in die Landschaft, rechts der Waldrand vom neuen Gewerbegebiet



Blick von Norden Richtung bestehendem Gewerbegebiet, links der Waldrand

2.8.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Das ländlich geprägte, homogene Landschaftsbild wird beeinträchtigt
- Der östl. Waldrand wird kaum mehr wahrnehmbar sein.

- 2.8.b Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigung
- Die Bebauung tritt durch Randeingrünung und Baumreihen optisch etwas zurück.
 - Das breite Wiesenband entlang der Erschließungsstraße riegelt das Quartier nicht ab, vielmehr verzahnt es sich mit den umliegenden Wiesen
 - Das Quartier ist im Süden an einen Bestand angebunden. Das bestehende Gewerbegebiet wird nur weitergeführt.
- >>> mäßige Beeinträchtigung

2.9 Kultur- und Sachgüter

2.8.a Bestand

Gemäß DenkmalAtlas 2.0 sind im Untersuchungsgebiet keine Denkmäler eingetragen.

2.8.b Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

- Mögliche Bodendenkmäler können trotzdem zu Tage treten und zerstört werden

2.8.c Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

- es besteht eine Meldepflicht für evtl. zu Tage tretender Bodendenkmäler

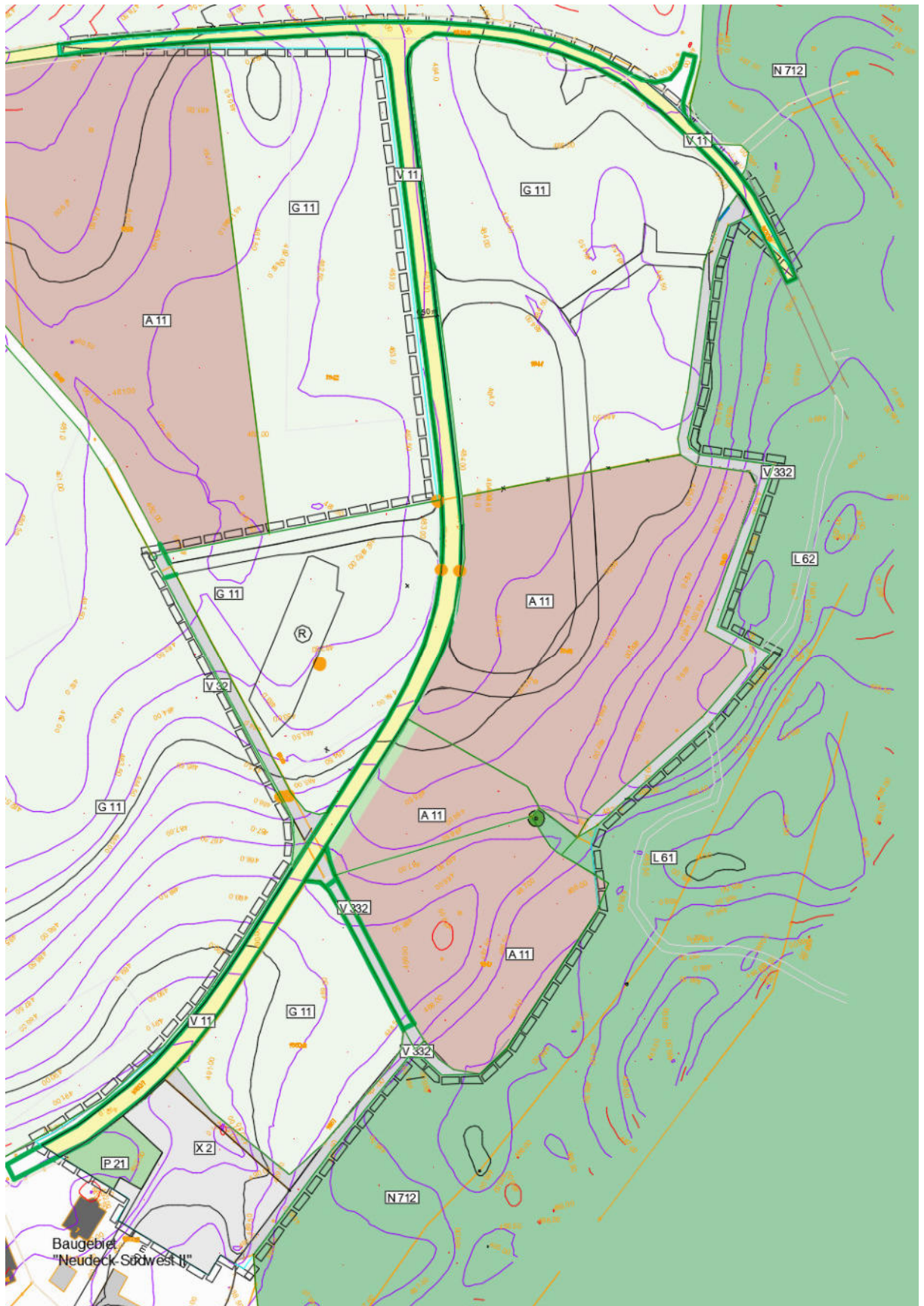
>>> Keine Beeinträchtigung

3. Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ i.d. Fassung von 2022

3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (s. auch unter Pt 2 und Plan im Anhang)

Folgende Biotop – und Nutzungseinheiten sind anzutreffen:

- A 11 Acker (2 WP)
- G 11 intensiv genutztes Grünland (3WP)
- L 61 sonstige standortgerechte Laubmischwälder junger Ausprägung (5 WP)
- L 62 sonstige standortgerechte Laubmischwälder mittlerer Ausprägung (10 WP)
- N 712 Nadelholzforst mittlerer Ausprägung ((4 WP)
- P 21 Gartenfläche strukturarm (5 WP)
- V 11 Straßen, asphaltiert
- V 32 Feldwege befestigt (1 WP)
- V 332 Feldwege unbefestigt (3WP)
- X 2 Lagerfläche unbefestigt (2 WP)



Bestandsplan mit Darstellung der Biotop- und Nutzungseinheiten, verkleinert, ohne Maßstab

3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 63.560 m ²
davon:	
Bauland und neue Erschließungsflächen	ca. 51.422 m ²
Grünfläche, für Freizeitnutzung:	ca. 2.115 m ²
Regenrückhaltebecken mit Eingrünung	ca. 2.000 m ²
Bestehender Forstweg am Waldrand	ca. 1.722 m ²
Bestehende Erschließungsstraße mit Bankett	ca. 6.301 m ²

Für die Bilanzierung wird das Bauland mit den zusätzlichen Erschließungsflächen bewertet als Fläche mit hohem Nutzungsgrad. Die GRZ ist mit 0,53 festgesetzt, darf aber um 50 % überschritten werden.

3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich nachfolgende Ermittlung der Ausgleichsflächen, s. dazu auch Plan im Anhang:

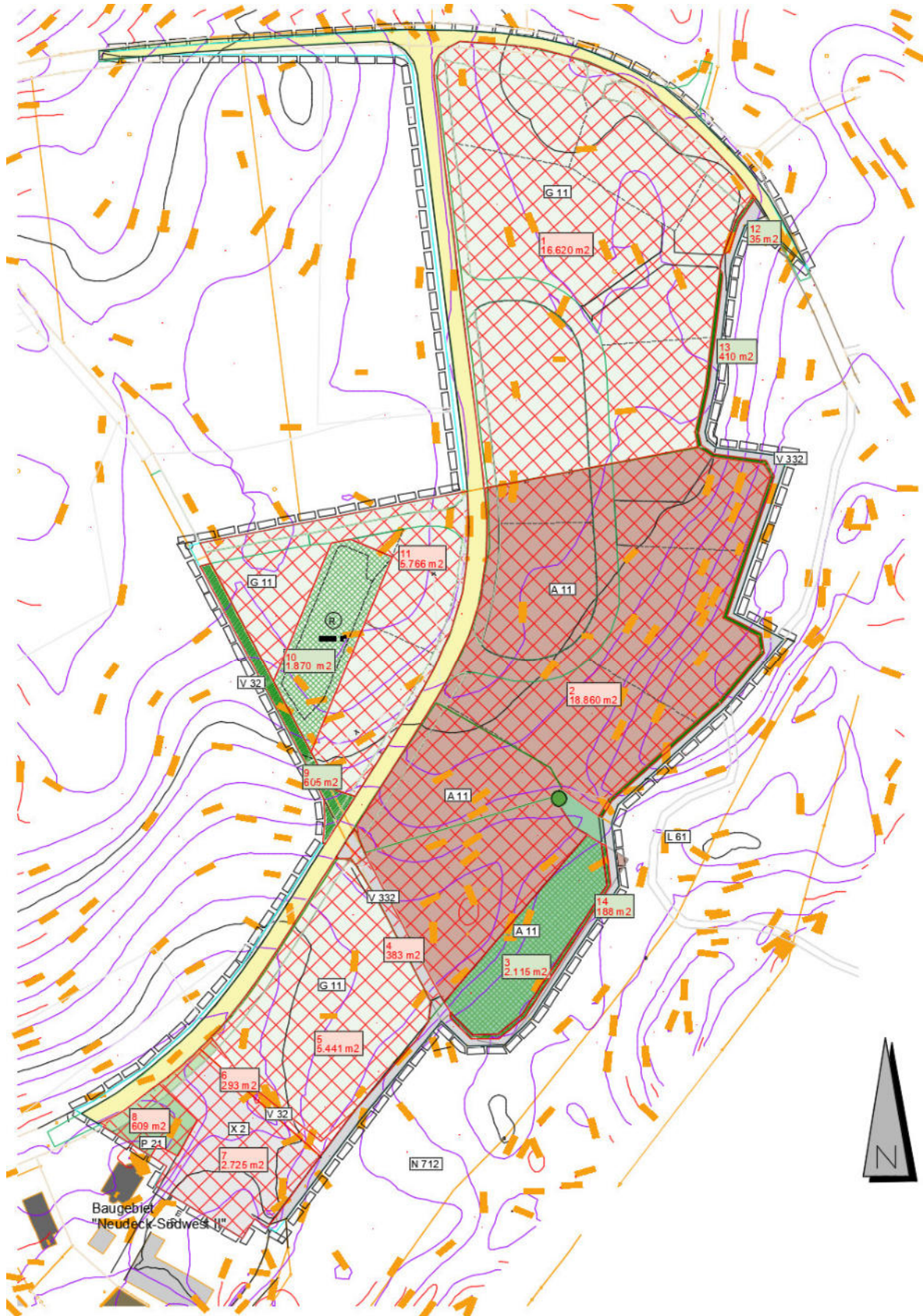
Nr.	Biotop- und Nutzungseinheit		Wertpunkte	Eingriffsfläche m ²	Eingriffsschwere	Entsiegelungs-faktor	Wertpunkte Eingriff
1	intens. Grünland	G 11	3	16.620	GRZ 0,53		26425,8
2	Acker	A 11	2	18.860	GRZ 0,53		19991,6
3	Acker	A11	2	2.115	Sportfläche unversiegelt, P 32, 2 WP		0
4	Feldweg unbefestigt	V 332	3	383	GRZ 0,53		608,97
5	intens. Grünland	G 11	3	5441	GRZ 0,53		8651,19
6	Feldweg befestigt	V 32	1	293	GRZ 0,53		155,29
7	Lagerfläche befestigt	X 2	1	2.725	GRZ 0,53		1444,25
8	Garten strukturarm	P 21	5	609	GRZ 0,53		1613,85
9	Feldweg befestigt	V32	1	605	Grünfläche	1,5	-907,5
10	intens. Grünland	G 11	3	1.870	künst. Stillgew. S 22, 3 WP		0
11	intens. Grünland	G 11	3	5766	GRZ 0,53		9167,94
12	Forstweg unbefestigt	V 332	3	35	Rückbau in Waldsaum	1,5	-52,5
13	Forstweg unbefestigt	V 332	3	410	Rückbau in Waldsaum	1,5	-615
14	Acker	A 11	2	188	Waldsaum K 132	1,5	-282
	Forstweg unbefestigt	V 332	3	1.722	bleibt unverändert		0
	Fahrbahn Asphalt und Bankette			6.301	bleibt unverändert		0
Summen				63.560			66201,89

Es besteht ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 66.201,89 Wertpunkten

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzung und der Maßnahmen im Planungsgebiet, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, s. Pt. 2, wird ein Planungsfaktor von 20 % anerkannt und vom ermittelten Wert abgezogen.

Rechnung: 66.201,89 WP x 0,80 = 52.961,51 WP

> Es besteht ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 52.961,51 Wertpunkten



Konfliktplan, mit Darstellung des Eingriffes, verkleinert, ohne Maßstab

3.4 Ausgleichsflächennachweis

Der Ausgleich wird außerhalb des Eingriffsgebietes erbracht:

Die Ausgleichsfläche liegt auf Flur Nr. 210, Gemarkung Schambach, Gemeinde Babensham: Flächengröße: 12.221 m²

Bestand: Acker (2 Wertpunkte) und Intensivgrünland (3 Wertpunkte).

Entwicklungsziele:

- mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (8 WP)
- artenreicher Saum, frischer bis mäßig trockener Standorte (8 WP)
- Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung (10 WP)

Die Summe der Wertpunkte beträgt: 73.286 WP

Die Ermittlung der Wertpunkte ist der Anlage 3, Ausgleichsfläche, zu entnehmen

Der Acker mit einer Größe von 10.121 m² wurde im Frühjahr 2022 bearbeitet, Wiese und Saum angesät und Gehölze gepflanzt.

Für vorliegende Maßnahme kann 1 Jahr Verzinsung angerechnet werden

Nachzuweisende Ausgleichsfläche	52.961,51 WP
Abzgl. 3% Verzinsung, s.o.	- 1.588,85 WP
Zwischensumme	51.372,66 WP

Die Abbuchung wird wie folgt vorgenommen:

Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 210	73.286,00 WP
Abzgl. nachzuweisender Ausgleichsfläche	- 51.372,66 WP
	21.913,34 WP

Es verbleiben im Ökokonto: 21.913,34 Wertpunkte

4. **Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen**

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mäßige Beeinträchtigung
Klima	keine Beeinträchtigung
Oberflächenwasser / Grundwasser	geringe Beeinträchtigung
Fauna	keine Beeinträchtigung
Flora	Keine Beeinträchtigung
Mensch / Lärm	keine Beeinträchtigung
Mensch / Erholung	Keine Beeinträchtigung
Landschaftsbild	mäßige Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Projektes**

Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt. Zurzeit ist dies eine konventionelle landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechenden Stickstoffeinträgen und ggf. auch Einträgen von Spritzmitteln. Dies wird zunehmend zu einer Belastung des Grundwassers und der Böden führen. Flora und Fauna, sowie das Landschaftsbild bleiben davon mittelfristig unbeeinträchtigt.

6. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die 11. Flächennutzungsplanänderung hat die Entwicklung eines Gewerbegebietes an diesem Standort vorbereitet. Der Gemeinde fehlten alternative Standorte im Gemeindegebiet, die ähnlich verkehrsgünstig und auch großflächig zu entwickeln wären. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist vorhanden, einer Zersiedelung im Gemeindegebiet soll entgegengewirkt werden. Aus diesem Grund sind für diese B-Planaufstellung keine alternativen Standorte gesucht worden.

7. **Maßnahmen für das Monitoring**

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sollte in einem zeitlichen Abstand, ca. 2 Jahre nach Fertigstellung der Bebauung, festgestellt und nach weiteren 5 Jahren wiederholt kontrolliert werden.

Die Pflege der Wiesen ist regelmäßig zu kontrollieren und in den ersten Jahren anzupassen, damit sich die Artenvielfalt erhalten und entwickeln kann. Der ausgebrachte Boden ist heterogen. Erst im Laufe der Zeit stabilisiert sich der Zustand.

Die Gemeinde wird jährliche Kontrollgänge am Waldrand durchführen und Ablagerungen sowie Fremdnutzungen im Wald und am Waldrand unterbinden.

Die außerhalb liegenden Ausgleichsflächen sind gem. Vorgaben zu pflegen und nach 5 Entwicklungsjahren mit der UNB zu prüfen und die Pflege ggf. anzupassen.

8. **Zusammenfassung**

Nach vorangegangener Untersuchung kann festgestellt werden, dass die vorgeschlagene Baulandausweisung umweltverträglich entwickelt wurde. Die Bauflächen entsprechen den Entwicklungsvorgaben der Gemeinde und sind in Abstimmung mit den Bauwerbern festgesetzt worden.

Auch wenn der Eingriff in das Landschaftsbild groß erscheint, ist doch der Standort für ein Gewerbegebiet neben Bundesstraße und Nahe der Stadt Wasserburg gut geeignet und als Entwicklungsfläche zu bevorzugen. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist daher anders zu gewichten. Es wird sich verändern, neue Strukturen entwickeln sich und werden sich mit guter Grünausstattung in die Landschaft einfügen.

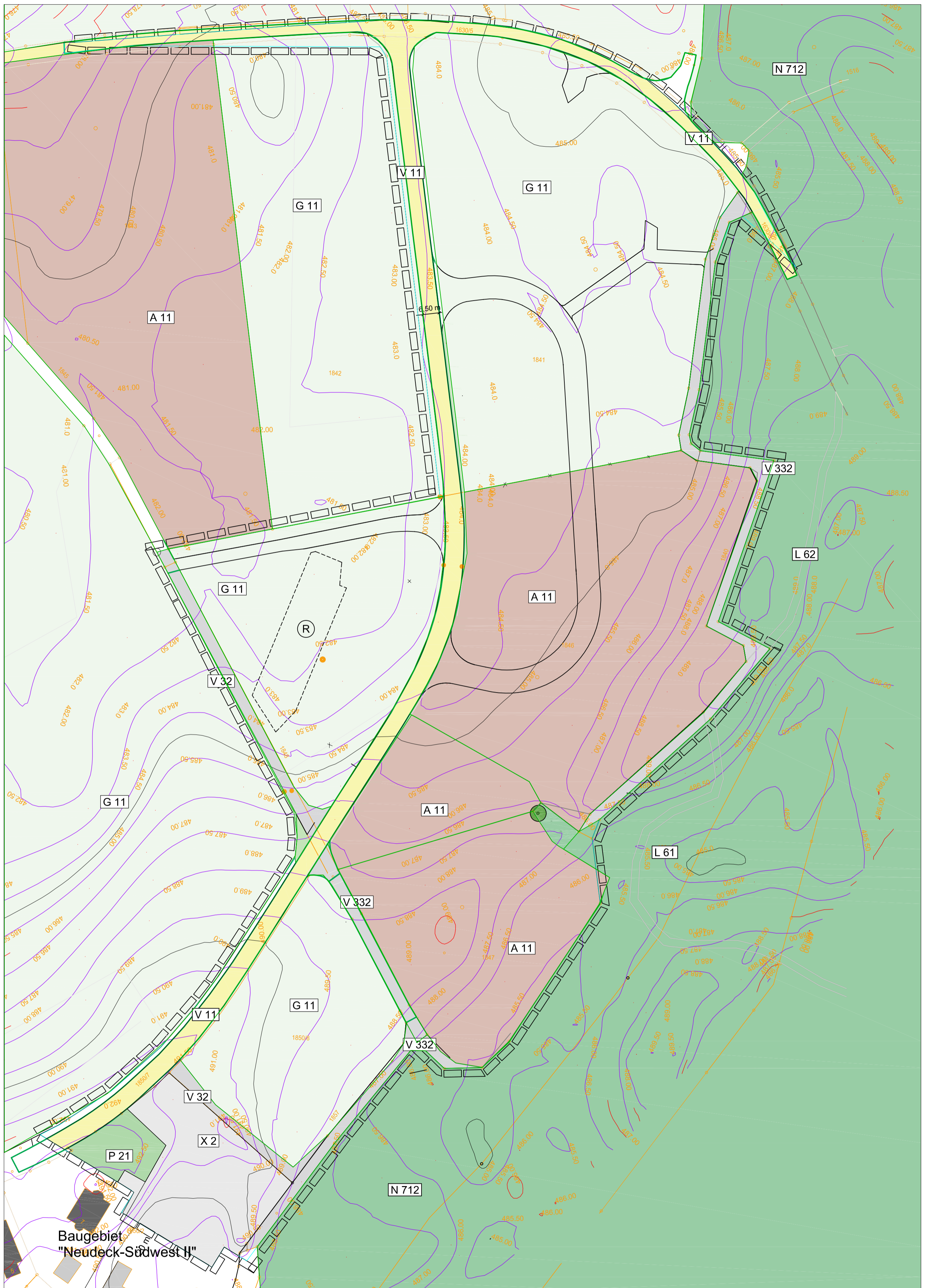
Die intensiven Abstimmungen mit den Bauwerbern haben zudem dazu geführt, dass man sich kennengelernt hat und miteinander überlegt, eine gemeinsame Heizanlage zu errichten. So trägt eine frühzeitige Einbindung der Bauwerber auch zu weiteren nachhaltigen Lösungen bei.

Vorentwurf, Moosach, 08.09.2022,
Entwurf, Moosach, 03.11.2022,
Satzung, Moosach, 26. 1. 2023

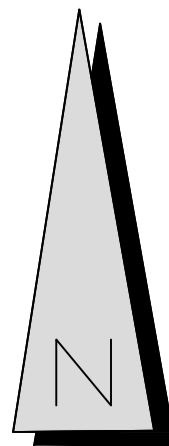
Regine Müller

REGINE MÜLLER Dipl. Ing. (FH)
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Anlagen: 1. Bestandsplan, 2. Konfliktplan, 3. Ausgleichsflächenplan



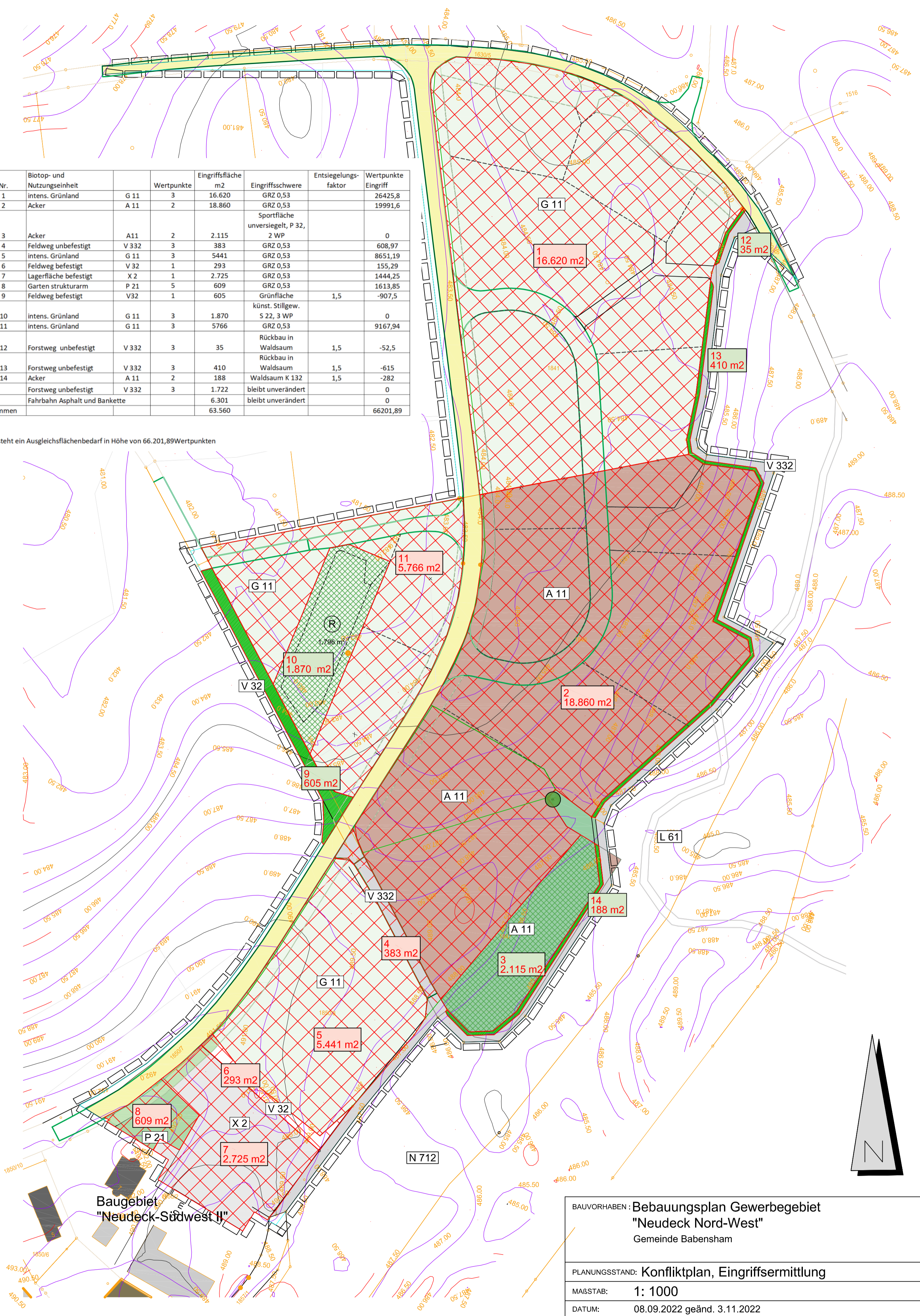
- Biotop- und Nutzungseinheiten
- A 11 Acker
 - B 212 Feldgehölz mittlerer Ausprägung
 - G 11 intensiv genutztes Grünland
 - L 61 sonstige standortgerechte Laubmischwälder, junger Ausprägung
 - L 62 sonstige standortgerechte Laubmischwälder mittlerer Ausprägung
 - N 712 Nadelholzforst, mittlerer Ausprägung
 - P 21 Gartenfläche strukturarm
 - V 11 Straßen asphaltiert
 - V 32 Feldwege befestigt
 - V 332 Feldwege unbefestigt
 - X 2 Lagerfläche unbefestigt



BAUVORHABEN:	Bebauungsplan Gewerbegebiet "Neudeck Nord-West" Gemeinde Babensham
PLANUNGSSTAND:	Bestandsplan
MAßSTAB:	1: 1000
DATUM:	08.09.2022
BAUHERR:	Gemeinde Babensham Raiffeisenstr. 3 83547 Babensham
PLANUNG:	REGINE MÜLLER Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITECTIN Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765 www.müller-landschaftsarchitekten.de
DATEINAME:	Konflikt u. Eingriffsermittlung 22.11.24.dwg

Nr.	Biotop- und Nutzungseinheit		Wertpunkte	Eingriffsfläche m ²	Eingriffsschwere	Entsiegelungs-faktor	Wertpunkte Eingriff
1	intens. Grünland	G 11	3	16.620	GRZ 0,53		26425,8
2	Acker	A 11	2	18.860	GRZ 0,53		19991,6
3	Acker	A11	2	2.115	Sportfläche unversiegelt, P 32, 2 WP		0
4	Feldweg unbefestigt	V 332	3	383	GRZ 0,53		608,97
5	intens. Grünland	G 11	3	5441	GRZ 0,53		8651,19
6	Feldweg befestigt	V 32	1	293	GRZ 0,53		155,29
7	Lagerfläche befestigt	X 2	1	2.725	GRZ 0,53		1444,25
8	Garten strukturarm	P 21	5	609	GRZ 0,53		1613,85
9	Feldweg befestigt	V32	1	605	Grünfläche	1,5	-907,5
10	intens. Grünland	G 11	3	1.870	künst. Stillgew. S 22, 3 WP		0
11	intens. Grünland	G 11	3	5766	GRZ 0,53		9167,94
12	Forstweg unbefestigt	V 332	3	35	Rückbau in Waldsaum	1,5	-52,5
13	Forstweg unbefestigt	V 332	3	410	Rückbau in Waldsaum	1,5	-615
14	Acker	A 11	2	188	Waldsaum K 132	1,5	-282
	Forstweg unbefestigt	V 332	3	1.722	bleibt unverändert		0
	Fahrbahn Asphalt und Bankette			6.301	bleibt unverändert		0
Summen				63.560			66201,89

Es besteht ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 66.201,89 Wertpunkten



Baugebiet
"Neudeck-Südwest II"

BAUVORHABEN: **Bebauungsplan Gewerbegebiet
"Neudeck Nord-West"**
Gemeinde Babensham

PLANUNGSSTAND: **Konfliktplan, Eingriffsermittlung**

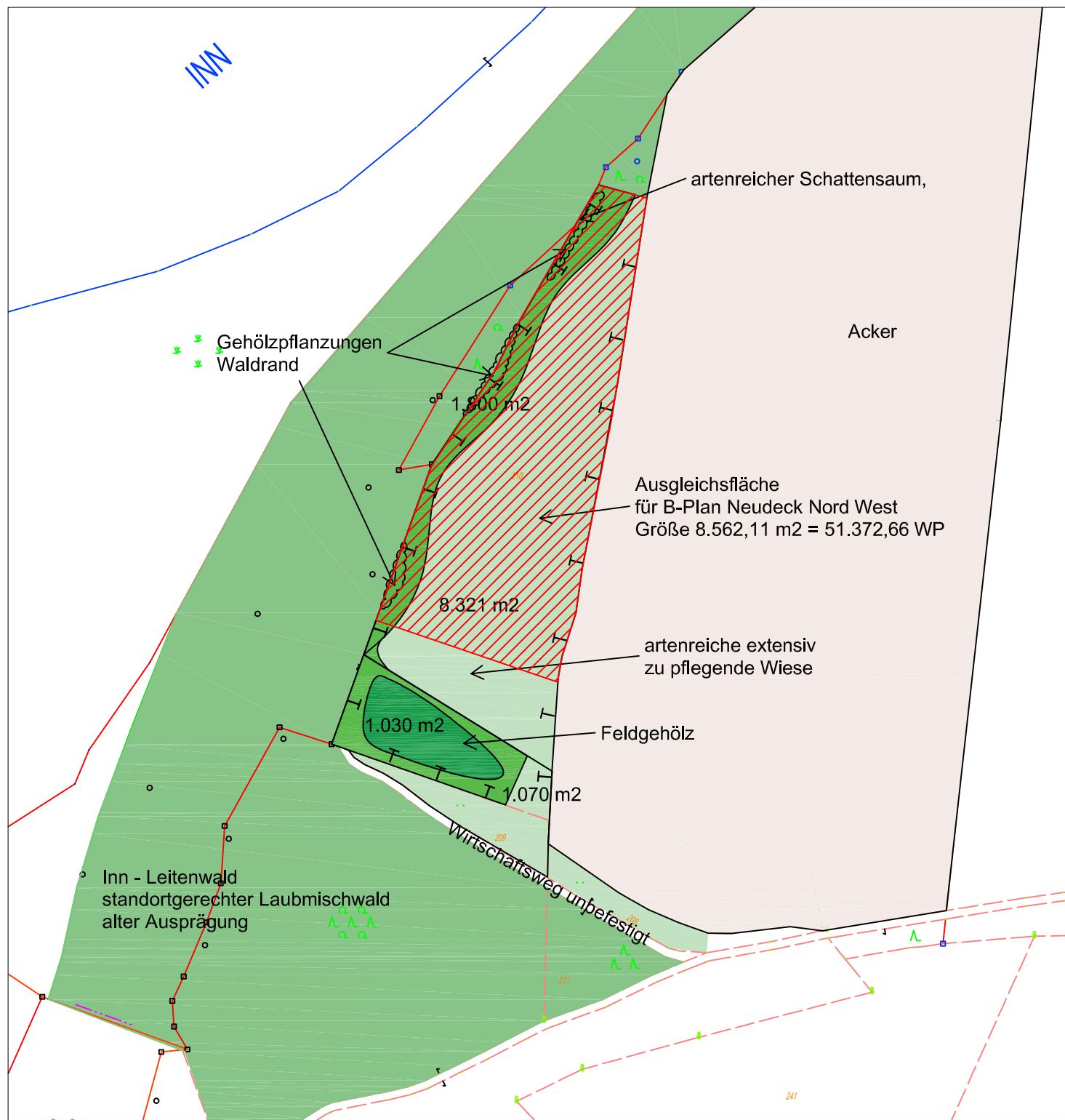
MAßSTAB: **1: 1000**

DATUM: **08.09.2022 geänd. 3.11.2022**

BAUHERR: **Gemeinde Babensham
Raiffeisenstr. 3 83547 Babensham**

PLANUNG: **REGINE MÜLLER
Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765
www.mueller-landschaftsarchitekten.de**

DATEINAME: Konflikt u. Eingriffsermittlung 22.11.24.dwg



- Entwicklungsziel:
G 212-LR6510
mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- K 132-GB00BK
artenreicher Saum, frischer bis mäßig trockener Standorte mit Gehölzgruppen, standortgerechter heimischer Laubgehölze, am Waldrand
- B 212-WO00BK
Feldgehölz mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung

Maßnahmen:
Acker und Wiese fräsen, ansäen
für die Wiese: Saatgutmischung für Blumenwiesen, Typ 01 Region 16
für den Saum am Waldrand, Breite 4 -6 m: Saatgutmischung für Schattensaum, Typ 09, Region 16
autochtones Saatgut ist zu verwenden, z.B. von Rieger & Hofmann

Gehölzpflanzungen, insgesamt 3 Gruppen
1-reihig, Pflanzabstand 1,5 m
Str. u. l.Hei. 2xv 60 - 100
15 St Cornus mas
5 St Euponymus europaeus
5 St Prunus padus
3 St Sorbus aucuparia
10 St Viburnum opulus

Feldgehölz
Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m in versetzten Reihen
Str. u. l.Hei. 2xv 60 - 100
Gehölzpflanzung mit Wildschutzaun schützen

Sträucher 50%
Crataegus monogyna - Weißdorn
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euponymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum lantana - wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Schneeball

Bäume II Wuchsordnung, 30 %
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Bäume I. Wuchsordnung 20 %
Fagus sylvatica - Buche
Quercus robur - Eiche
Prunus avium - Vogelkirsche

Pflege:
Wiese: 2 x im Jahr mähen,
1. Mähzeitpunkt nicht vor dem 16. Juni;
Mähgut aufnehmen;
das Ausbringen von Dünge- oder Spritzmitteln ist nicht zulässig

Schattensaum: 1 x im Jahr mähen,
Mähzeitpunkt Oktober
pro Jahr darf 1/3 der Fläche gemäht werden
Mähgut aufnehmen;
Gehölzaufwuchs stellenweise zulassen
der Schattensaum ist bis zu einer Breite von 8-10 m sukzessiv zu entwickeln

Gehölze sind zu erhalten,
ausgefallene Pflanzen ersetzen



(Luftbild aus BayernAtlas)

Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 210
Größe 12.221 m²
* im Jahr 2022 auf Acker hergestellt : 10.121 m²
im Jahr 2023 auf Intensivgrünland herzustellen: 2.100 m²

Ausgleichsflächennachweis für den B-Plan
Gewerbegebiet Neudeck Nord-West
bestehender Ausgleichsflächenbedarf: 52.961,51 Wertpunkte
abzgl. 3 % Zins: 52.961,51 x 0,03 = 1.588,85
Rechnung: 52.961,51 WP - 1.588,85 WP = 51.372,66 WP
Es sind 51.372,66 WP von Flur Nr. 210 abzubuchen
Dies entspricht einer Fläche von 8.562,11 m²

im Ökokonto verbleiben:
73.286 - 51.372,66 = 21.913,34 Wertpunkte



Aufwertungsumfang in Wertpunkten

Ausgangszustand	WP	Entwicklungsziel	WP	Aufwertung WP	Fläche m ²	Summe Wertpunkte
A 11 Acker *	2	K 132-GB00BK artenreicher Saum	8	6	1.800	10.800
A 11 Acker *	2	G 212-LR6510mäßig extens. genutztes artenreiches Grünland	8	6	8.321	49.926
G 11 Intensivgrünland	3	B 212-WO00BKFeldgehölz mittlerer Ausprägung	10	7	1.030	7.210
G 11 Intensivgrünland	3	K 132-GB00BK artenreicher Saum	8	5	1.070	5.350
Gesamt					12.221	73.286

* Flächen hergestellt im Frühjahr 2022

BAUVORHABEN:	Herstellen einer Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 210 Gemarkung Schambach, Gem. Babensham
PLANUNGSSTAND:	Maßnahmenplan u. Ausgleichsflächennachweis
MAßSTAB:	1: 200
DATUM:	April 2022 Ausgleichsflächennachweis: 8.9.2022, geän. 3.11.2022
BAUHERR:	Gemeinde Babensham Raiffeisenstr. 3 83547 Babensham
PLANUNG:	REGINE MÜLLER Dipl. Ing.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Finkenstr. 14 1/2 85665 Moosach Tel. 08091-7766 Fax 08091-7765 www.müller-landschaftsarchitekten.de