

Deggendorf, 17.02.14

Gemeinde Weyarn – Bebauungsplan Nr. 58 „Bauhof und Wertstoffhof“

Eingriffsregelung

Grunddaten

Bestand:

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt an der MB 18 zwischen Wattersdorf und Bruck einen Bauhof und Wertstoffhof in einem ehemaligen Kiesgrubengelände zu errichten. Die seit ca. 1995 aufgelassene Kiesgrube wurde seitdem teilweise als Lagerfläche genutzt. Diese Bereiche weisen einen kiesig-lehmigen Untergrund auf und sind infolge der Beanspruchung weitgehend unbewachsen. Auf den umgebenden Flächen konnten sich über eine natürliche Sukzession Gehölze bis hin zu geschlossenen Laubholzbeständen etablieren, die hauptsächlich im Zuge des Kiesabbaus entstandenen Böschungen einnehmen. Die Gehölzbestände binden das ehemalige Kiesgrubengelände nach allen Seiten landschaftlich ein. Nach Osten greift der Geltungsbereich über das ehemalige Kiesgrubengelände hinaus. Hier wird intensiv genutztes Grünland in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch einen Teil der Kreisstraße, da hier die Zufahrt geregelt werden muss, sowie den Versickerungsbereich für Oberflächenwasser nördlich der Straße. Da diese Bereiche entweder unberührt bleiben oder durch die Versickerung ökologisch aufgewertet werden, werden sie aus der zu bilanzierenden Eingriffsfläche herausgenommen.

Die Eingriffsfläche hat somit eine Größe von 7300 m².

Innerhalb der Eingriffsfläche wird der Bestand folgendermaßen bewertet:

1. Weitgehend unbewachsene Lagerflächen und Wege	2750 m ²
--	---------------------

Einstufung in die Kategorie 1 (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

2. Sukzessionsflächen, überwiegend gehölzbestanden 3410 m²
Einstufung in die Kategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

3. intensiv genutzte Wiesenflächen 1140 m²
Einstufung in die Kategorie 2 (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Die Einstufung in die mittlere Kategorie liegt i.w. in der besonderen Bedeutung für das Landschaftsbild begründet.

Die absehbare Versiegelung liegt über 0,35. Deshalb kommt **Kategorie A für einen Versiegelungsgrad > 0,35** zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Aus der Bewertungsmatrix werden folgende Faktoren gewählt:

1. Weitgehend unbewachsene Lagerflächen und Wege 2750 m²
Kategorie 1, Faktorspanne 0,3 bis 0,6, gewählt 0,35
-> Ausgleichsbedarf: 2750 x 0,35 = 963 m²

2. Sukzessionsflächen, überwiegend gehölzbestanden 3410 m²
Kategorie 2, Faktorspanne 0,8 bis 1,0, gewählt 0,85
-> Ausgleichsbedarf: 3410 x 0,85 = 2899 m²

3. intensiv genutzte Wiesenflächen 1140 m²
Kategorie 2, Faktorspanne 0,8 bis 1,0, gewählt 0,85
-> Ausgleichsbedarf: 1140 x 0,85 = 969 m²

Die Einstufung erfolgt jeweils im unteren Bereich der jeweiligen Faktorspanne. Eingriffsminimierend wirkt hierbei der Erhalt abschirmender Gehölzbestände im Westen, Süden und teilweise im Osten sowie eine teilweise wasserdurchlässige Bauweise der Lagerflächen.

Es ergibt sich folgender **Ausgleichsbedarf**:

$$963 \text{ m}^2 + 2899 \text{ m}^2 + 969 \text{ m}^2 = 4831 \text{ m}^2$$

Der **Ausgleichsbedarf** ist eine theoretische Größe, **nicht gleichzusetzen** mit der erforderlichen **Ausgleichsfläche**, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich ist auf Teilflächen der Flurnummern 31, 32/1 und 420 vorgesehen. Dabei handelt es sich um Flächen, die von dem Wäldchen südlich des geplanten Bau- und Wertstoffhofes und einem landwirtschaftlichen Weg (Flurnummer 30) begrenzt werden. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, Ersatz für ein bereits früher verloren gegangenes Laubfroschbiotop zu schaffen. Entsprechend der Lebensraumsansprüche des Laubfrosches sollen besonnte Tagwasserteiche entstehen. Um Lebensraumsansprüche anderer Tier- und Pflanzenarten ebenfalls zu befriedigen, ist ergänzend ein beschatteter Tagwasserteich vorgesehen. Das Umfeld aus einem gestuften süd- bis ostexponierten Waldrand (natürliche Entwicklung) und extensiv genutzter Wiesenflächen ergänzen den Lebensraum. Eine solchermaßen durchgeführte Förderung des Laubfrosches kommt auch anderen wassergebundenen Tiergruppen zugute. Die geplante Ausgleichsfläche kann als Trittstein des Biotopverbundes wirksam werden.

Die geplanten Teiche mit Flächen von 30 m² bis 250 m² treppen sich einen flachen Hang hinab und nehmen mit Böschungen von max. 1 m Höhe und einer Neigung von 1:4 Rücksicht auf das Landschaftsbild.

Pflege:

- Teich: keine Pflege erforderlich
- Waldrand: natürliche Entwicklung
- Extensivwiese:
je nach Vegetationsentwicklung 1 bis 2 Mahden pro Jahr, 1. Mahd nach 15.06, keine Düngung, kein Einsatz von Pesti-, Fungi- und Herbiziden, Einzelbekämpfung von Ampfer ist zulässig.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2328 m².

Die Höhe des Anerkennungsfaktors einer Ausgleichsmaßnahme bemisst sich i.w. nach dem Ausgangswert der zu behandelnden Fläche und nach der ökologischen Wirksamkeit der Maßnahme. Daneben sind auch Aspekte wie Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist der ökologische Wert der Ausgangsfläche überwiegend gering (intensiv genutzte Wiese). Der geplante beschattete Teich kommt in einer Fläche zu liegen, die teilweise für Ablagerung von Gartenabfällen zweckentfremdet wurde, teilweise aus Waldsukzession besteht. Die ökologische Bedeutung dieser Fläche (ca. 100 m²) kann mit gering bis mittel eingeordnet werden. Die Maßnahme hat kaum

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sich die Teiche treppenartig an das Gelände anpassen und Böschungen niedrig und flach gehalten werden.
Die große Gesamtfläche der Teiche ermöglicht große Flachwasserzonen, die bei trockener Witterung auch trocken fallen dürfen. Der ökologische Wert der Maßnahme ist hoch, da neben den Teichen auch wechselfeuchte Standorte entstehen.
Diese Voraussetzungen rechtfertigen einen hohen Anerkennungsfaktor von 2,08.

Die beschriebenen Maßnahmen haben einen Ausgleichswert von

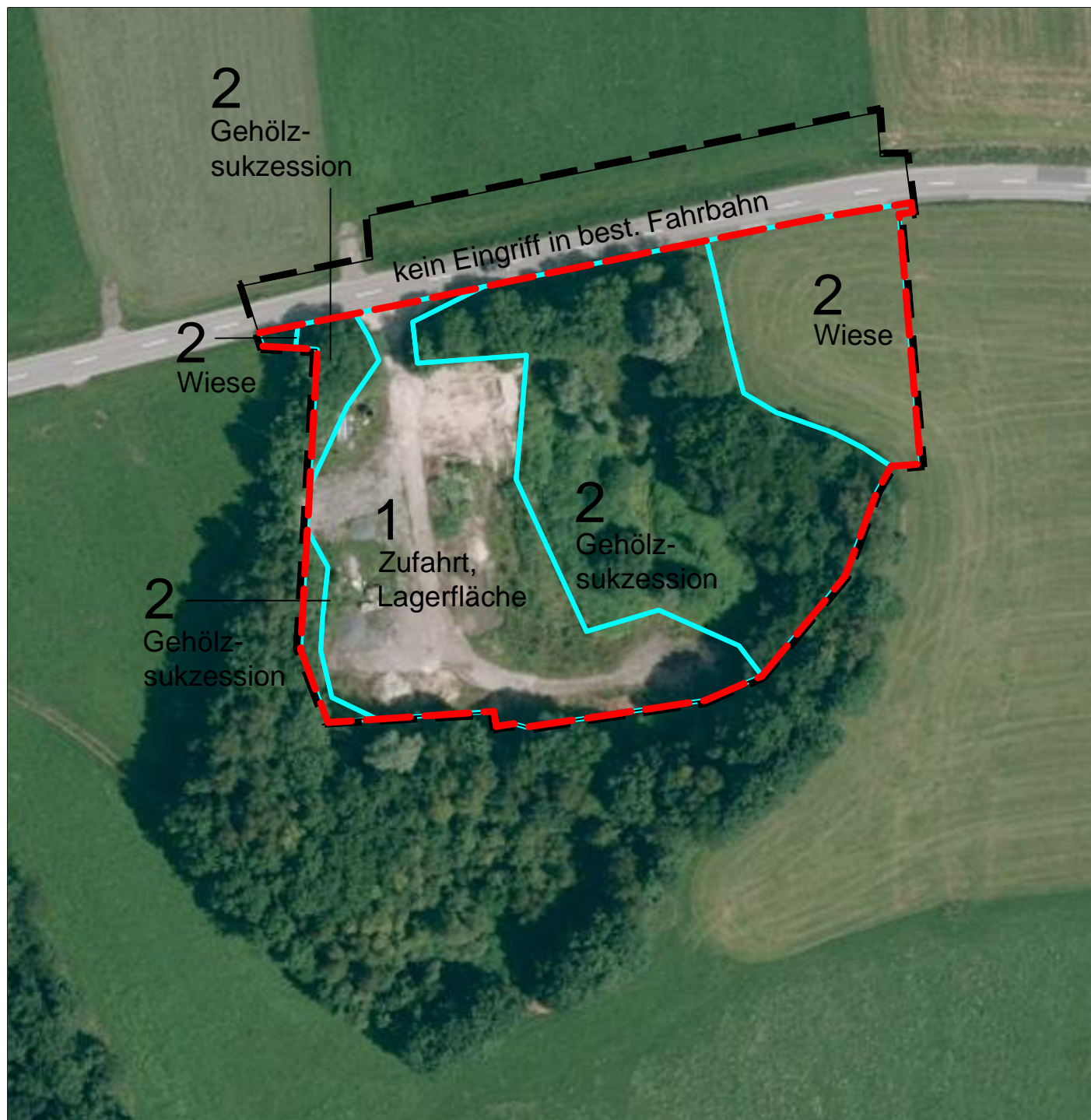
$$2328 \text{ m}^2 \times 2,08 = 4831 \text{ m}^2$$

Der Eingriff ist damit ausgeglichen.


Ergebnis:

Die Eingriffe in Form einer Inanspruchnahme von Sukzessionsflächen, Grünland und Lagerflächen führen zu einem Ausgleichsbedarf von 4831 m².

Mit dem Bau von Tagwasserteichen sowie der Schaffung eines gestuften Waldrandes und der extensiven Bewirtschaftung von Wiesenflächen wird ein Biotop für den Laubfrosch und andere wassergebundenene Tiere und Pflanzen geschaffen. Der große Aufwand für die Erstellung des Biotops auf einer Fläche von 2328 m² rechtfertigt einen hohen Anerkennungsfaktor, sodass der Eingriff damit ausgeglichen ist.



Quelle Luftbild: FIN-WEB

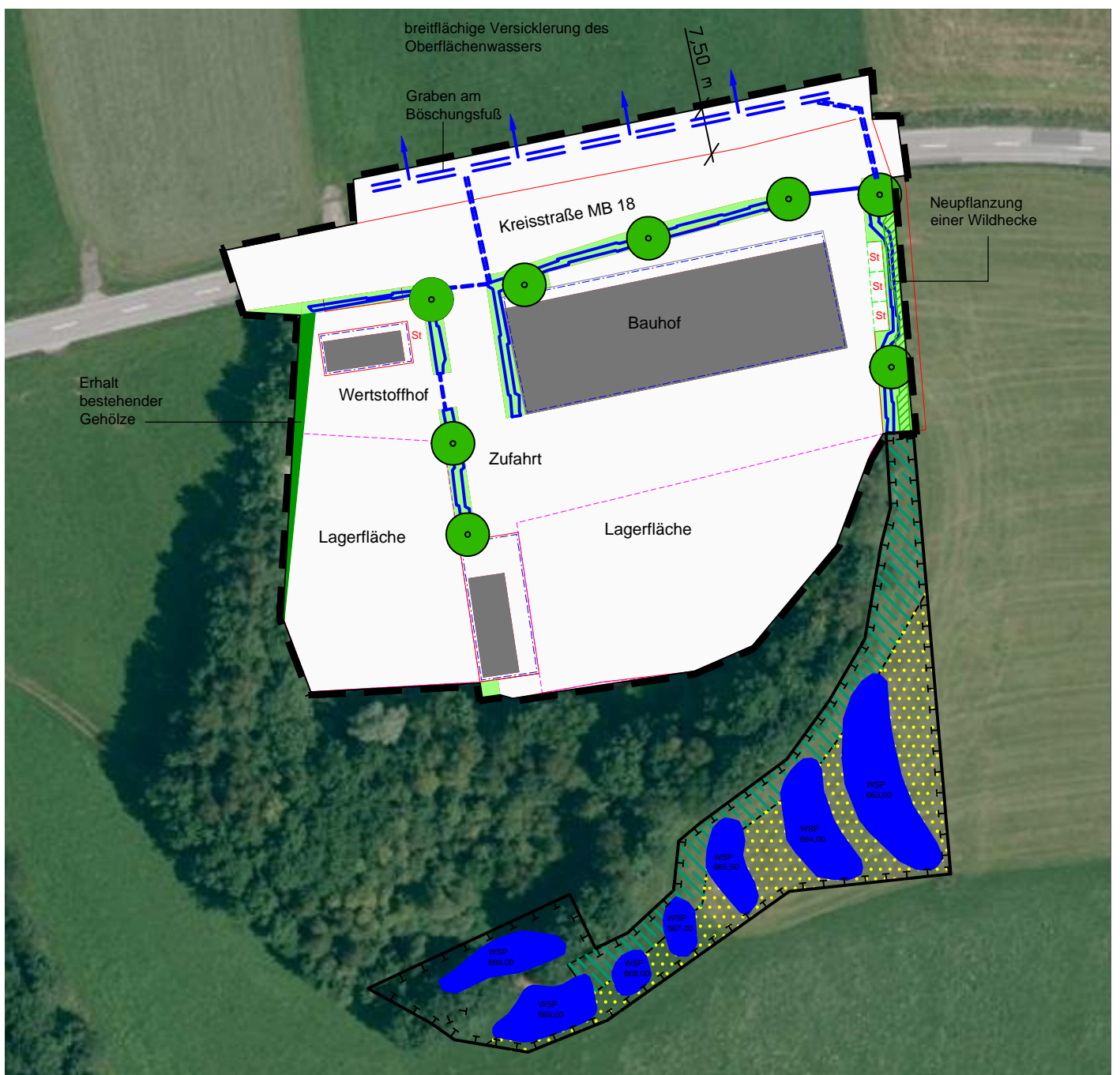
-  Eingriffsfläche
- 1** Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- 2** Eingriffe in Bereiche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Weyarn
 Bebauungs- und
 Grünordnungsplan Nr. 58
 "Bauhof und Wertstoffhof"


Eingriffsregelung

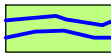
Plan 1: Bestand und Bewertung, Eingriffe
 Stand: 17.02.14
 M 1 : 1000


Büro für Orts- und
 Landschaftsplanung
 Uwe Schmidt
 Am Sandhügel 4
 94526 Metten





Quelle Luftbild: FIN-WEB


- 

Ausgleichsfläche
 Extensivwiese / Waldrand/
 Teich
- 

Grünfläche mit Mulden
- 

Baumpflanzung
- 

Pflanzung Wildhecke
- 

Erhalt Gehölzsaum
- 

Rohrleitung, bzw. Kastenrinne

Weyarn
 Bebauungs- und
 Grünordnungsplan Nr. 58
 "Bauhof und Wertstoffhof"

Eingriffsregelung

Plan 2: Vermeidung, Minimierung, Ausgleich
 Stand: 17.02.14
 M 1 : 1000

Büro für Orts- und
 Landschaftsplanung
 Uwe Schmidt
 Am Sandhügel 4
 94526 Metten

GEMEINDE WEYARN
BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„BAUHOF UND WERTSTOFFHOF“, NR. 58

UMWELTBERICHT

13.12.13

angepasst 29.01.18

Entwurfsverfasser:

Büro für Orts- und Landschaftsplanung
UWE SCHMIDT
Am Sandhügel 4, 94526 Metten
Tel 0991/32096-63 Fax -64
e-Mail: uwe-schmidt-101@gmx.de

A Umweltbericht

Inhalt:

- Einleitung
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- Datenmaterial
- Überwachung der Maßnahmen (Monitoring)
- Zusammenfassung

Einleitung

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt, den Bauhof aus den beengten Verhältnissen im Ortsteil Wattersdorf auszulagern. Eine Suche nach geeigneten Standorten im Gemeindegebiet führte schließlich zu einer ehemaligen Kiesgrube zwischen den Ortsteilen Wattersdorf und Bruck. Die seit ca. 1995 aufgelassene Kiesgrube wurde zwischenzeitlich vom Landkreis als Lagerfläche genutzt und befindet sich nun im Besitz der Gemeinde Weyarn. Die ehemalige Kiesgrubensohle ist vergleichsweise eben und ist über gehölzbestandene Böschungen ringsum landschaftlich eingebunden.

Neben dem Bauhof der Gemeinde soll auch ein Wertstoffhof in dem geplanten Sondergebiet untergebracht werden. Um diesen Nutzungen mit den erforderlichen Lagerflächen Raum zu geben, greift der Geltungsbereich im Osten über die ehemalige Kiesgrube hinaus. Vorhandene Gehölzriegel müssen deshalb an dieser Stelle sowie zur Kreisstraße hin weichen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11250 m². Neben dem Sondergebiet umfasst er auch die Kreisstraße MB 18, da hier die Zufahrtssituation zu regeln ist, sowie den Graben nördlich der Straße und die Ausgleichsfläche im Süden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter treten auf in Form

- eines Verlustes über natürliche Sukzession entstandener Gehölzbestände (Alter ca. 20 Jahre) und Ruderalfluren.
- einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- von Flächenversiegelungen

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Um den Umweltzustand eines Gebietes zu charakterisieren, sind die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander heranzuziehen.

1. Mensch, Tier und Pflanzen
2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
3. Kultur- und Sachgüter

1. Mensch, Tier und Pflanzen

Teilflächen des Planungsgebietes dienten bis vor kurzem dem Menschen als Lagerplatz. Mit der Errichtung des gemeindlichen Bauhofes und eines Wertstoffhofs ändert sich die Intensität und das räumliche Ausmaß der Nutzung. Die Verlagerung des Bauhofs an dieser Stelle dient u.a. einer Entlastung der Bürger in Wattersdorf, dem jetzigen Standort des Bauhofs.

Mit dem geplanten Bauvorhaben geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Nutzung als Lagerplatz und die Nähe zur Kreisstraße ist der Bereich auch derzeit schon Störungen ausgesetzt. Absehbar ist eine erhebliche Zunahme dieser Störungen infolge der erforderlichen Betriebsabläufe im Bau- und Wertstoffhof sowie eine Reduzierung von Flächen, die als Tier- und Pflanzenlebensräume in Frage kommen. Durch den Erhalt großer Teile des umgebenden Gehölzsaums verbleiben jedoch Rückzugsareale für Tiere und Pflanzen. Eine Bestandsgefährdung von Tier- und Pflanzenarten ist durch das Vorhaben nicht absehbar.

Der Verlust an Lebensraum kann durch eine ökologische Aufwertung innerhalb der Ausgleichsfläche kompensiert werden. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, Ersatz für ein bereits früher verloren gegangenes Laubfroschbiotop zu schaffen. Entsprechend der Lebensraumsprüche des Laubfrosches sollen besonnte Tagwasserteiche entstehen. Um Lebensraumsprüche anderer Tier- und Pflanzenarten ebenfalls zu befriedigen, ist neben der Anlage eines gestuften Waldrandes und Extensivwiesen ergänzend ein beschatteter Tagwasserteich vorgesehen.

2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Bebauung führt zu einer Beeinträchtigung des Bodens. Dieser ist zwar zumindest im Bereich der ehemaligen Kiesgrube nicht mehr in seiner ursprünglichen Form vorhanden, seine Versickerungsfähigkeit ist jedoch noch überall gewährleistet.

Die Versiegelung führt zu einer Verschärfung der bestehenden Abflusssituation im Planungsgebiet. Dem begegnet die Planung mit der Sammlung des Oberflächenwassers von Dächern und Verkehrsflächen in einem Mulden- Grabensystem innerhalb der vorgesehenen Grünflächen. Dieses Wasser gelangt weiter über Rohrleitungen unter der Kreisstraße hindurch in einen Graben, von dem aus es in der benachbarten Wiese versickern kann.

Belastetes Oberflächenwasser (z.B. Sickerwasser von Grüngut u.ä.) wird über den Schmutzwasserkanal entsorgt.

Die geplanten Nutzungen im Sondergebiet führen punktuell zu vermehrtem Verkehr und damit zu einer zusätzlichen Belastung der Luftqualität. Der großräumige Zusammenhang weist jedoch keine Barrieren auf, die einen Luftaustausch behindern. Die Quellbelastung an dieser Stelle erscheint durch den weitgehend unbehinderten Luftaustausch kompensierbar.

Auch klimatisch ist allenfalls kleinräumig in Form von extremeren Bedingungen (trockener, größere Temperaturschwankungen infolge der Versiegelung) zu rechnen.

Das geplante Areal wird nur aus nördlicher und nordöstlicher Richtung einsehbar sein. Im Nordosten sorgt eine geplante Baumhecke für eine Einbindung mit Grünstrukturen. Im Norden an der Kreisstraße bindet eine geplante Baumreihe das Areal kulissenbildend ein.

In den übrigen Himmelsrichtungen sorgt der bestehende Gehölzbestand für eine optimale landschaftliche Einbindung.

3. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

Prognose des Umweltzustandes

Lässt man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so bleiben die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, den Wasserabfluss und das Landschaftsbild an dieser Stelle aus.

Ändern wird sich im Zuge der Planung i.w. die Intensität und der räumliche Umfang der Nutzungen. Mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung wird das Bauvorhaben ergänzend zu den bestehenden Gehölzsäumen landschaftlich eingebunden. Mit dem geplanten Bau eines Mulden-Grabensystems zur Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Insbesondere in der Ausgleichsfläche entsteht ein Standortmosaik terrestrischer und aquatischer Lebensräume, von dem viele Tier und Pflanzenarten profitieren.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan vermeidet mit seiner Abgrenzung weitgehend Eingriffe in wertvolle Landschaftsbereiche. Im Norden und Osten erfordert das Ausmaß des Sondergebietes eine Beseitigung des bestehenden Gehölzsaums.

Störungen der Umwelt werden durch das Bauvorhaben zwar größer, bleiben aber auf einen Bereich beschränkt, der bereits vorbelastet ist.

Folgende Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs:

- Weitgehender Erhalt der bestehenden landschaftlichen Einbindung
- Ergänzende landschaftliche Einbindung durch geplante Grünstrukturen
- Regelungen zur Minimierung der Versiegelung und zur Behandlung des Oberflächenwassers

Trotz dieser Maßnahmen bleiben negative Auswirkungen dauerhaft erhalten. Zur Bilanzierung des Eingriffs und der Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen siehe die Ausführungen zur Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des BayStMLU .

Planungsalternativen

Die Gemeinde Weyarn hat im Gemeindegebiet nach geeigneten Standorten für die Ansiedlung des Bau- und Wertstoffhofes gesucht. Dabei waren folgende Kriterien maßgeblich:

- zentrale Lage im Gemeindegebiet und damit schnelle und gute Erreichbarkeit aller Gemeindeteile.
- gute Straßenanbindung
- kein Störpotenzial durch den Betrieb des Bauhofes (Ausübung Winterdienst)
- ausreichend Entwicklungs- und Flächenpotenzial

Gleichzeitig sollten Eingriffe in hochwertige Tier- und Pflanzenlebensräume vermieden werden.

Neben dem jetzt verfolgten Standort kam lediglich ein Gewerbegebiet im Norden von Weyarn in Frage. Um dort jedoch eine weitere Gewerbeansiedlung nicht zu behindern, wurde diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Datenmaterial

Der Beurteilung des Umweltberichtes lagen folgende Daten zur Verfügung und wurden ausgewertet:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| •Flächennutzungs und Landschaftsplan | ja |
| •Amtliche Biotopkartierung | nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| •FFH-Gebiete | nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| •Vogelschutzgebiete | nicht im Geltungsbereich vorhanden |
| •Luftbild | ja |
| •Eigene Nutzungskartierung | ja |

Überwachung der umweltrelevanter Maßnahmen (Monitoring)

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan formuliert Festsetzungen zur Minimierung und Vermeidung sowie zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Umwelt.

- Pflanzung neuer Gehölze
- Begrenzung des Versiegelungsgrades
- Regelungen zu Behandlung des Oberflächenwassers
- Ausgleichsmaßnahmen zur Anlage eines Standortmosaiks terrestrischer und aquatischer Lebensräume

Die Maßnahmen sind insbesondere in der Bauzeit wirksam zu überwachen. Die Bauträger haben deshalb in dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass die obengenannten Punkte berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt mit der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans an der MB 18 zwischen den Ortsteilen Wattersdorf und Bruck, die Ansiedlung des gemeindlichen Bauhofs und eines Wertstoffhofes zu ermöglichen.

Die Ansiedlung führt zu einer Intensivierung der teilweise hier bereits bestehenden Nutzung als Lagerplatz.


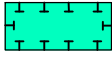



Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich wie folgt:




- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- versiegelte Flächen mit Auswirkungen auf Wasserabfluss
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die Planung vermeidet Eingriffe in Bereiche mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft. Sie minimiert die Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss durch den Bau eines Graben-Muldensystems zur Aufnahme, Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers. Ferner minimiert sie den Verlust an Grünstrukturen durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im Süden des geplanten Bau- und Wertstoffhofes sorgen für ein Standortmosaik terrestrischer und aquatischer Lebensräume für Tiere und Pflanzen.



-  Grünfläche
mit Funktion der oberflächlichen Wasserableitung
-  Ausgleichsfläche
-  Extensivwiese
-  natürliche Entwicklung zu gestuftem Waldrand
-  Tagwasserteich bzw. wechselfeuchte Zonen
(genaue Lage und Ausdehnung der Bereiche wird anhand des tatsächlichen Geländes vor Ort festgelegt)

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Neupflanzung eines großkronigen Laubbaumes
Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 cm
Vom festgesetzten Standort darf nur in begründeten Fällen bis zu 3 m abgewichen werden.
-  Neupflanzung einer Wildhecke
90 % verpflanzte Sträucher, 100-150 cm
10 % Heister, 2 xv. o.B., 200-250
-  Erhalt bestehender Gehölze

Weyarn
Bebauungs- und
Grünordnungsplan Nr. 58
"Bauhof und Wertstoffhof"

Grünordnung
Ergänzungen zum B-Plan
Stand: 17.02.14
M 1 : 1000

Büro für Orts- und
Landschaftsplanung
Uwe Schmidt
Am Sandhügel 4
94526 Metten