

**WEYARN GRÜNORDNUNGSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42  
„IM TAL“  
2. ÄNDERUNG**

Grünordnungsplan

13.09.2018

Begründung  
Umweltbericht  
Eingriffsregelung

PLANUNGSBÜRO UWE SCHMIDT

**WEYARN GRÜNORDNUNGSPLAN  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 42  
„IM TAL“  
2. ÄNDERUNG**

Gemeinde  
Landkreis  
Regierungsbezirk

Weyarn  
Miesbach  
Oberbayern

**GRÜNORDNUNGSPLAN**

13.09.2018

Entwurfsverfasser:

**PLANUNGSBÜRO UWE SCHMIDT**  
Am Sandhügel 4 94526 Metten  
Tel 0991/32096-63 Fax -64  
e-Mail: uwe-schmidt-101@gmx.de

A	Festsetzungen durch Plan .....	2
B	Festsetzungen durch Text.....	3
1.	Textliche Hinweise zur Grünordnung.....	4
C	Begründung .....	6
1.	Planinhalt und Festsetzungen.....	6
D	Umweltbericht .....	9
E	Eingriffsregelung.....	14

- Durchgestrichene Textpassagen der Urversion sind nicht mehr gültig.
- Neue Textpassagen sind gelb hinterlegt.

#### Anlass der 1. Änderung:

Anlass der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 42 „Im Tal“ ist eine Anpassung der Ausgleichsfläche A1 an aktuelle Gegebenheiten.

Die ursprünglich vorgesehene Ausgleichsmaßnahme (A1) diente in erster Linie einer landschaftlichen Einbindung des Betonwerks von Osten her. Hier war die Pflanzung eines Gehölzriegels auf intensiv genutztem Grünland vorgesehen.

Eine vergleichbare Funktion hat der nun stattdessen vorgesehene Aufbau eines gestuften Waldrandes im Südosten des Betonwerkes. Neben einer Stabilisierung eines durch Windwurf freigestellten Fichtenforstes dienen die vorgesehenen Gehölzpflanzungen ebenfalls der landschaftlichen Einbindung des Betonwerkes (insbesondere der Schüttboxen mit ihren Betonwänden). Die Einbindung in östliche Richtung übernehmen einige bereits erfolgte Gehölzpflanzungen. Die aktuell vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen finden überwiegend im Bereich von Ruderalflächen statt, der stellenweise bereits vorhandene Gehölzaufwuchs wird in das Konzept integriert. Zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche verbleibt ein 4 m breiter Streifen, in dem keine Pflanzungen erfolgen. Das derzeit hier vorhandene Grünland soll mit Pflegemaßnahmen zu einem krautigen Waldsaum entwickelt werden.

Da die nunmehr vorgesehene Maßnahme infolge des höheren ökologischen Ausgangswertes (Ruderalfläche mit teilweisem Gehölzaufwuchs) verglichen mit der ursprünglichen Variante (intensiv genutztes Grünland) zu einer geringeren ökologischen Aufwertung führt, wird der ursprünglich veranschlagte Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme von 1,5 auf 0,845 reduziert – die Ausgleichsfläche wird entsprechend größer.

Da mittlerweile die Einmessung und Abmarkung der Flurnummer 1696/2 (Betriebsfläche Betonwerk mit Ausgleichsflächen) vollzogen wurde, beinhaltet der vorliegende Entwurf auch geringfügige Anpassungen der Ausgleichsflächen 2 und 3. Sich daraus ergebende Fehlflächen wurden über eine Anpassung der Ausgleichsfläche 1 kompensiert.

# **A Festsetzungen durch Plan**

siehe beiliegenden Planteil

# **B** Festsetzungen durch Text

siehe beiliegenden Planteil

## **Allgemeine Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen**

### **Vorbemerkung:**

Der Grünordnungsplan ist gemäß Artikel 3 Abs. 2 Bay. Naturschutzgesetz Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Rechtsgrundlagen für die Grünordnung:**

§ 6 Bundesnaturschutzgesetz

Art. 3 und 6 Bayerisches Naturschutzgesetz

Art. 1 und 9 Bayerische Bauordnung (Bay.BO)

Art. 23 Gemeindeordnung den Freistaat Bayern

## 1. Textliche Hinweise zur Grünordnung

Auf die derzeit hohe **Feuerbrandgefahr** im Landkreis Miesbach wird hingewiesen. Betroffen sind Obstbäume wie Apfel und Birne, vermutlich auch Vogelbeere. Die Verwendung dieser Pflanzen wird z.Z. nicht empfohlen.

**Pflanzliste aus dem Faltblatt „Landschaft und Siedlung“ (März 1993) des Landratsamtes Miesbach, Fachref. Natur und Landschaftsschutz**

### Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

### Obstgehölze:

Besonders geeignet sind robuste, lokale Sorten

### Sträucher:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Daphne mezereum	Seidelbast

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Euonymus latifolius</i>	Breitblättriges Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Wachslaber, Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera alpigena</i>	Alpenheckenkirsche
<i>Lonicera caerulea</i>	Blaue Heckenkirsche
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Alpenjohannisbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa caesia</i>	Lederrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa pendulina</i>	Alpenheckenrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Rosa villosa</i>	Apfelrose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix daphnoides</i>	Reifweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix repens</i>	Kriechweide
<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarinweide
<i>Salix trianda</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Holler
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

## C Begründung

### 1. Planinhalt und Festsetzungen

#### 1.1. Planinhalt

Die grünordnerische Planungsidee verfolgt folgende Ziele:

- Landschaftliche Einbindung des Transportbetonwerkes insbesondere nach Westen hin zum Aussichtspunkt Taubenberg
- Sammeln und Nutzen des Oberflächenwassers (Brauchwasserzisterne für die Betonherstellung, Abwasserrecycling) und Versickern des restlichen Oberflächenwassers über eine belebte Bodenzone
- Bepflanzung verbleibender Grünflächen im Betriebsgelände

Ergänzend verfolgt das Ausgleichskonzept das Ziel des Biotopverbunds. So sollen sonnige, offene Biotoptypen miteinander vernetzt werden. Das Konzept sieht viele Randstrukturen sowie die Schaffung wechselfeuchter, besonnter Mulden vor. Als Leitart der Biotopgestaltung kann die Gelbbauchunke gelten, die in der benachbarten Kiesgrube bereits nachgewiesen wurde.

#### 1.2. Festsetzungen

##### Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Verwirklichung des Transportbetonwerkes zieht Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Diese werden auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen.

Vorgesehen sind drei unterschiedliche Teilflächen:

- ~~1. A1: Schaffung einer 16 m breiten höhengestuftten Vorpflanzung im Osten der Betonmisanlage. Mit der Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern (zum Betriebsgelände hin mehr Bäume) entsteht ein stufig aufgebauter Gehölzriegel, der neben der landschaftlichen Einbindung des Werkes auch einer Stärkung der ökologischen Funktionen dient.~~

##### 1. A1:

Schaffung einer höhengestuftten Vorpflanzung im Südosten der Betonmisanlage. Mit der Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern (nach Osten hin mehr Bäume) sowie der Entwicklung eines krautigen Waldsaums entsteht ein stufig aufgebauter Waldrand, der neben der landschaftlichen Einbindung des Werkes einer Stabilisierung des angrenzenden Fichtenforstes und einer Stärkung der ökologischen Funktionen dient.

2. A2: Schaffung eines südexponierten Saumbiotops im Westen der Betonmisanlage. Im Wechsel sollen hier extensiv genutzte Wiesenstreifen und Sukzessionsflächen entstehen. Um auf den Sukzessionsflächen eine dauerhafte Verbuschung und schließlich Bewaldung zu verhindern, soll in einem Pflegegang alle 5 Jahre jeweils

die Hälfte der Fläche (im Wechsel) entbuscht bzw. auf den Stock gesetzt werden. Mit der Vorgehensweise sollen besonnte Standorte überwiegen, auf der die natürliche Entwicklung immer wieder zurückgeworfen wird. Die Hälfte der Sukzessionsflächen bleibt jeweils während der Pflegeeingriffe auf den anderen Teilflächen unberührt. Auf diese Weise verbleiben Rückzugsareale für Tiere und Pflanzen.

3. A3: Schaffung einer Abfolge von wechselfeuchten und trockenen Zonen. In Anlehnung an die bereits vorhandenen Strukturen mit wassergefüllten Fahrspuren sollen auf dieser Fläche Vertiefungen zur Ansammlung von Tagwasser geschaffen werden. Daneben sind flache Kieswälle vorgesehen. Diese Biotopstruktur mit wassergefüllten Senken, die sich infolge ihrer geringen Tiefe schnell erwärmen, und trockenen sonnenexponierten Plätzen kommt insbesondere der in der Kiesgrube bereits nachgewiesenen Gelbbauchunke zugute. Mit einer gelegentlichen Mahd bzw. der Beseitigung von Gehölzen soll der besonnte Rohbodenstandort weitgehend erhalten bleiben.

Zur Ausgleichsermittlung siehe Eingriffsbilanzierung im Anhang.

### Bepflanzung

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern verfolgen je nach Standort unterschiedliche Ziele:

1. Private Grünfläche  
Die Grünflächen innerhalb des Betriebsgeländes sollen teilweise mit Sträuchern bepflanzt werden. Eine Bepflanzung dient hier in erster Linie grünordnerischen Zielen.  
Die private Grünfläche außerhalb des Betriebsgeländes soll der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Die darin liegenden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses erhalten dadurch ein naturnahes Gepräge.
2. Flächen für Wald  
Die Schaffung einer schnellwachsenden Waldzone dient der landschaftlichen Einbindung der Anlage. Das Gelände ist vom westlich gelegenen Aussichtspunkt Taubenberg einsehbar. In Verbindung mit einem ca. 3 m hohen Sichtschutzwand, der von außen landschaftsgerecht angeschüttet wird, soll hier das Werk möglichst rasch hinter dem Wald verschwinden.  
Diesem Ziel dient auch die teilweise Pflanzung der großen Heisterqualitäten.
3. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Fläche A1 – siehe oben

### Flächenversiegelung

Der Grad der Flächenversiegelung hat Auswirkung auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird ein Höchstmaß an möglicher Flächenversiegelung bestimmt.

Das anfallende Oberflächenwasser der Hofflächen wird gesammelt und der Brauchwasserzisterne zugeführt. Hier dient es der Betonherstellung. Überschüssiges Oberflächenwasser wird in der **Fläche zur Regelung des Wasserabflusses** über eine belebte Bodenzone versickert. Eine

Weiterleitung vom Versickerungsbecken zu den wechselfeuchten Ausgleichsflächen ist über eine naturnah gestaltete Muldenzone bei Bedarf möglich.

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzungen zur Geländehöhe verfolgen das Ziel, das Betriebsgelände optimal ins Gelände einzubetten.

Um die Einsehbarkeit zu minimieren, soll

- die Betriebsfläche unterhalb des Urgeländes liegen.
- wird die Wallkrone mit einer festen Höhe festgesetzt.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur entlang der festgesetzten Zaunlinie zulässig. Die Zaunlinie verläuft dabei so, dass der Zaun nach Begründung der Sichtschutzpflanzungen (Ost und West) und nach Aufkommen von Gehölzen in der Sukzessionsfläche der privaten Grünfläche nach außen weitgehend unsichtbar sein wird. Diesem Ziel dient auch die Ausführung des Zauns als Maschendraht- oder Metallgitterzaun in grauer Farbe und seine Bepflanzung mit Kletterpflanzen.

Die sockellose Ausführung dient der Tierwanderung und mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden.

Koniferenhecken würden an diesem Standort in der offenen Flur landschaftsfremd wirken und sind deshalb nicht zulässig.

# D Umweltbericht

## Inhalt:

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

## Einleitung

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 42 „Im Tal“ die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Transportbetonwerks zu schaffen. Im Parallelverfahren wird hierzu der Flächennutzungsplan geändert. Das Vorhaben soll ca. 2,5 km nördlich von Miesbach im räumlichen Anschluss an die dort bestehende, teilweise bereits rekultivierte Kiesgrube auf der Flurnummer 1696 verwirklicht werden.

Die Erschließung ist von der Staatsstraße 2073 über einen bestehenden Kiesweg vorgesehen, der im Zuge der Maßnahme asphaltiert wird.

Das Betriebsgelände hat eine Größe von ca. 4000 m<sup>2</sup>. Bedingt durch die Betriebsabläufe sind davon etwa 3000 m<sup>2</sup> versiegelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans hat eine Fläche von ~~15418 m<sup>2</sup>~~ **17954 m<sup>2</sup>**. Er umfasst die Zufahrt **einschließlich Sichtdreiecke**, das Betriebsgelände und die erforderlichen Ausgleichsflächen.

Die in Anspruch genommenen Flächen umfassen Fichtenmonokulturen mit wenigen Laubbäumen, intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen, bestehende Kieswege und Lagerflächen.

Umweltrelevant ist insbesondere die landschaftliche Einbindung des Vorhabens, da das Vorhaben vom ca. 6 km westlich gelegenen Aussichtspunkt Taubenberg einsehbar ist.

Große Bedeutung haben ferner die weniger benutzten Lagerflächen, die mit ihren Fahrspuren als potentielle Laichgebiete der Gelbbauchunke in Frage kommen, die im Bereich der Kiesgrube bereits nachgewiesen wurde.

## 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

Das Planungsgebiet dient dem Menschen überwiegend als land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Nutzung wird hier zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben.

Da in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Vorhaben eine Kiesgrube betrieben wurde und zudem eine Zufahrt bereits durch das Vorhabensareal führt, ist die angestrebte gewerbliche Nutzung in diesem Bereich nicht fremd. Mit der Errichtung eines Transportbetonwerks ist jedoch mit neuen Störungen zu rechnen. Der Betreiber rechnet mit 46 täglichen Lkw- An- und Abfahrten. Die Emissionen, die auf dem Betriebsgelände entstehen, führen nicht zu Beeinträchtigungen menschlicher Siedlungen, da diese einerseits in ausreichender Entfernung liegen und andererseits Maßnahmen zur Verhinderung von Staubemissionen greifen.

Durch das Vorhaben werden im Bereich bestehender Wald- und Wiesenflächen keine hochwertigen Lebensräume für Tiere und Pflanzen beansprucht, da es sich einerseits um Fichtenmonokulturen mit wenigen Laubbäumen und andererseits um intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen handelt. Hohen Wert haben die wenig genutzten Lagerflächen, die mit ihren Vertiefungen (z. B. Fahrspuren) und dem wechselfeuchten Charakter potentielle Laichplätze für die Gelbbauchunke darstellen, die bereits im Bereich der Kiesgrube nachgewiesen wurde. Diese Standortqualität macht sich das Ausgleichskonzept zu Nutze. Auf einer Teilfläche soll die Lebensraumqualität für die Gelbbauchunke und andere an wechselfeuchte Bedingungen gebundene Tier- und Pflanzenarten optimiert werden.

## 2. Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Die Bebauung führt zu einem Verlust des gewachsenen Bodens.

Die Versiegelung führt zu einer lokalen Verschärfung der bestehenden Abflusssituation.

Die Stellplätze für Pkw und Lkw sowie die Betriebsfläche entwässern in eine 250 m<sup>3</sup> fassende Zisterne. Das Wasser dient als Brauchwasser bei der Betonverarbeitung.

Das Dachwasser und das Überlaufwasser der Brauchwasserzisterne wird einer Versickerungsmulde zugeführt. Über diese gelangt bis dorthin nicht versickertes Wasser zu den wechselfeuchten Ausgleichsflächen, denen eine gelegentliche externe Wasserzufuhr zu Gute kommt.

Negative Auswirkungen auf das in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes liegenden Bereichs sind infolge der obengenannten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima werden durch unterschiedliche Maßnahmen zum Emissionsschutz unterbunden.

Das geplante Vorhaben weist Bauhöhen bis zu 17,5 m auf. Die landschaftliche Einbindung ist deshalb ein besonderer Belang. Das Betriebsgelände ist von Westen (Aussichtspunkt Taubenberg) und von Osten (Staatsstraße) einsehbar. Zur Staatsstraße hin wird das

Betriebsgelände mit einer 16 m breiten lockeren Bepflanzung sowie nach Südosten hin mit einer gestuften Vorpflanzung landschaftlich eingebunden. Nach Westen hin ist die Maßnahme aufwändiger, da der Blick vom ca. 6 km entfernten, erhöhten Taubenberg (ca. 900 m ü.NN) auf das Betriebsgelände (ca. 700 mü.NN) fällt. Das Gelände fällt zudem vom geplanten Werk nach Westen zur Schlierach (Zufluss zur Mangfall) ab. Zur landschaftlichen Einbindung ist deshalb im Westen des Betriebsgeländes ein ca. 3 m hoher Wall vorgesehen. In der nach außen weisenden Böschungszone mit einer Breite von 20 m entstehen landschaftsverträgliche Neigungen von 1:3 bis 1:5. Ergänzt wird die landschaftliche Einbindung durch die Pflanzung schnellwachsender Pionierbaumarten. Das Vorhaben wird sich nach einer gewissen Übergangszeit des Baumwuchses als landschaftlich eingebunden darstellen.

Durch die Verschiebung der Betriebsfläche um ca. 20 m nach Osten (gegenüber der Variante, die im Sommer 2007 im Verfahren war) kann ein Teil des bestehenden Waldes im Südwesten bestehen bleiben und gewährleistet damit sofort einen gewissen Sichtschutz aus westlicher Richtung.

### **3. Kultur- und Sachgüter**

Auf der Fläche sind keine erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

#### **Prognose des Umweltzustandes**

Lässt man das Planungsgebiet im jetzigen Zustand, so wird weiterhin die intensive forst- und landwirtschaftliche Nutzung vorherrschen. Die negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt, den Boden, den Wasserabfluss und das Landschaftsbild bleiben an dieser Stelle aus.

Nach Inbetriebnahme ist mit Belastungen in Form von An- und Ablieferung sowie sonstiger betrieblicher Aktivitäten zu rechnen.

Trotz Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des Eingriffs bleiben gewisse negative Auswirkungen (Boden, Wasser, Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen) dauerhaft bestehen. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

#### **Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Verwirklichung des Vorhabens am gewählten Standort vermeidet weitgehend Eingriffe in hochwertige Landschaftsteile. So wurde ein ursprünglich vorgesehener Standort nochmals nach Osten verschoben, um von einem Tälchen abzurücken. Gegenüber der Auslegung vom Sommer 2007 wurde dann der Standort nochmals weiter nach Osten verschoben. Dies bringt Vorteile für die landschaftliche Einbindung, da ein kleiner Teil des Waldes im Südwesten stehen bleiben kann und damit sofort als Sichtschutz wirksam ist.

Eine aufwändige Minimierungsmaßnahme stellt der geplante Sichtschutzwall nach Westen dar (in der Auslegung im Sommer 2007 als einseitig angeböschte Mauer vorgesehen), der nach außen mit flachen Neigungen zwischen 1:3 und 1:5 landschaftsgerecht abgeböschet und bepflanzt die Einsehbarkeit vom Aussichtspunkt Taubenberg minimiert. Weitere

Minimierungsmaßnahmen liegen in den technischen Verfahrensabläufen (Minimierung der Staubemissionen, Wasserrecycling). Die Ausgleichsmaßnahmen dienen einerseits der landschaftlichen Einbindung (Aufbau einer gestuften Vorpflanzung nach ~~Osten~~ Südosten), andererseits entstehen Biotope, die das vorhandene Potential (mögliche Lebensräume für Gelbbauchunken) stärken.

(siehe hierzu Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des BayStMLU)

### **Planungsalternativen**

Zur groben Standortfindung siehe Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung.

Für die Auslegung im Sommer 2007 wurde der ursprünglich vorgesehene Standort nach Osten verschoben, um von einem kleinen Tälchen abzurücken. In der vorliegenden Auslegung wurde der Standort nochmals etwa 20 m nach Osten verschoben. Dies hat Vorteile für die landschaftliche Einbindung.

### **Datenmaterial**

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

- |                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| • Flächennutzungsplan       | ja (Deckblätterstellung)           |
| • 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 umweltrelevanten Maßnahmen (Monitoring)**

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

- Regelungen zu Geländehöhen
- Pflanzmaßnahmen
- Regelungen zu Behandlung des Oberflächenwassers
- Regelungen zur Minimierung der Emissionen

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, dem Unternehmen Fischbachau GmbH & Co.KG den Bau eines Transportbetonwerkes zu ermöglichen. Dazu wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde mit einem Deckblatt geändert. Gleichzeitig wird ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt. Infolge

der Lage des Vorhabens ca. 6 km vom Aussichtspunkt Taubenberg kommt der landschaftlichen Einbindung besondere Bedeutung zu.

Mit einer Kombination aus einem landschaftsgerechten Sichtschutzwall und einem schnellwachsenden Wald soll die Einsehbarkeit möglichst schnell unterbunden werden.

Von großer Bedeutung ist das Gelbauchunkenvorkommen in der benachbarten Kiesgrube. Durch die Optimierung solcher Standorte (z.B. Mulden und Fahrspuren mit Tagwasser) anstatt der vorgesehenen Bewaldung berücksichtigt das Ausgleichskonzept in besonderem Maße auch diesen Belang.

Trotz Regelungen zur Oberflächenwasserbehandlung, zu Staubemissionen etc. verbleiben nicht zu vermeidende Auswirkungen.

Diesen Auswirkungen stehen Ausgleichsmaßnahmen gegenüber, die einer Stärkung der ökologischen Funktionen dienen.

# E Eingriffsregelung

## Grunddaten

### Vorbemerkung:

**Der Geltungsbereich hat eine Größe von 15418 m<sup>2</sup> 17954 m<sup>2</sup>. Er gliedert sich wie folgt:**

- neu versiegelte Fläche (Zufahrt und Mischanlage)	4076 m <sup>2</sup>
- begleitende Grünflächen	855 m <sup>2</sup>
- Sichtschutzwall mit Pionierwald	2353 m <sup>2</sup>
- Regenrückhaltmulden in bestehendem Wald	352 m <sup>2</sup>

---

**Summe Eingriffsfläche 7636 m<sup>2</sup>**

- Ausgleichsflächen	5679 m <sup>2</sup> 6298 m <sup>2</sup>
- Bestehende Asphaltflächen (Einfahrt an Staatsstraße mit Sichtdreiecken)	280 m <sup>2</sup> 1647 m <sup>2</sup>
- Bestehender Feldweg	426 m <sup>2</sup>
- Bestehender Wald	120 m <sup>2</sup>
- Sukzessionsfläche mit Abflussrinne	1277 m <sup>2</sup>
- Landwirtschaftliche Fläche	550 m <sup>2</sup>

**Der zu bilanzierende Eingriff beschränkt sich auf den ersten Block der genannten Punkte mit einer Flächensumme von 7636 m<sup>2</sup>.**

### Bestand:

Die Eingriffsfläche des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 42 „Im Tal“ nimmt folgende Nutzungen in Anspruch.

- Gekieste Zufahrt und häufig befahrene Rangierflächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Waldflächen (Fichtenbestand mit einigen Laubbäumen) mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Aufforstungsflächen (Fichte) mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Altgrasfluren mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Intensiv genutzte Wiese mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Ruderalfluren (potentielle Standorte für Gelbbauchunken) mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Bedeutung für das Landschaftsbild ist insbesondere für den westlichen Bereich hoch, da hier die Einsehbarkeit vom Aussichtspunkt Taubenberg besteht.

Der Versiegelungsgrad der Eingriffsfläche liegt bei  $4076/7636 = 0,53$ .

**Gemäß Leitfaden kommt damit Kategorie A für einen Versiegelungsgrad größer 0,35 zur Anwendung.**

## **Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU**

### **1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs**

Der Versiegelungsgrad liegt weit über dem Grenzwert von 0,35.

Demgegenüber stehen folgende Minimierungsmaßnahmen:

- Verschiebung des ursprünglich geplanten Standorts nach Osten. Auf diese Weise verbleibt ein Respektabstand von dem Geländeeinschnitt im Westen.
- Landschaftliche Einbindung durch einen Wall, der nach außen flach angeböschert und mit schnellwachsenden Baumarten bepflanzt wird. (Sichtschutz vom Taubenberg)

Insbesondere die sehr aufwändige Minimierungsmaßnahme zur landschaftlichen Einbindung rechtfertigt eine Einstufung im unteren Bereich der möglichen Faktorspannen.

#### **Eingriffe in Bereiche mit geringer Bedeutung in Naturhaushalt und Landschaftsbild:**

Innerhalb der möglichen Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 wird der Faktor 0,4 gewählt.

$$1300 \text{ m}^2 \times 0,4 = 520 \text{ m}$$

#### **Eingriffe in Bereiche mit mittlerer Bedeutung in Naturhaushalt und Landschaftsbild:**

Innerhalb der möglichen Faktorspanne von 0,8 bis 1,0 wird der Faktor 0,85 gewählt.

$$5288 \text{ m}^2 \times 0,85 = 4495 \text{ m}$$

#### **Eingriffe in Bereiche mit hoher Bedeutung in Naturhaushalt und Landschaftsbild:**

Innerhalb der möglichen Faktorspanne von 1,0 bis (3,0) wird der Faktor 1,5 gewählt.

$$1048 \text{ m}^2 \times 1,5 = 1572 \text{ m}$$

Als gesamter **Ausgleichsbedarf** ergibt sich deshalb:

$$520 \text{ m}^2 + 4495 \text{ m}^2 + 1572 \text{ m}^2 = 6587 \text{ m}^2$$

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

Die **Anerkennungsfaktoren beziehen sich, soweit möglich, auf die Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.**

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen:

### 1. ~~A1:~~

~~Aufbau einer gestuften Vorpflanzung in einer Breite von 16 m auf intensiv genutztem Grünland~~

$$743 \text{ m}^2 \times (\text{Anerkennungsfaktor}) 1,5 = 1114 \text{ m}^2$$

### 1. A1:

Aufbau einer höhengestufteten Vorpflanzung im Südosten der Betonmischanlage unter Einbeziehung bestehender natürlicher Gehölzsukzession auf Ruderal- und Sukzessionsflächen sowie der Entwicklung eines krautigen Waldsaums auf intensiv genutztem Grünland..

$$1380 \text{ m}^2 \times (\text{Anerkennungsfaktor}) 0,845 = 1166 \text{ m}^2$$

### 2. A2:

Aufbau eines der Aufforstung vorgelagerten Mosaiks aus Sukzessionsflächen, von denen jeweils die Hälfte alle 5 Jahre auf den Stock gesetzt wird, und extensiv gemähter Wiesen auf bestehender Altgrasflur.

$$3861 \text{ m}^2 \text{ 3913 m}^2 \times (\text{Anerkennungsfaktor}) 1,0 = 3861 \text{ m}^2 \text{ 3913 m}^2$$

### 3. A3:

Herstellen von Gumpen, Rinnen und Fahrspuren sowie trockener Kiesstreifen in einem relativ ebenen Bereich der Kiesgrubenauffüllung auf einem derzeit frühen Entwicklungsstadium einer Ruderalflur. Mit der Umgestaltung soll ein Lebensraum für Gelbbauchunken entstehen.

$$4075 \text{ m}^2 \text{ 1005 m}^2 \times (\text{Anerkennungsfaktor}) 1,5 = 4612 \text{ m}^2 \text{ 1508 m}^2$$

**Summe der Ausgleichswerte:**

**6587 m<sup>2</sup>**

**Ergebnis:**

**Mit den obengenannten Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.**