

Metten, 06.08.19

## **Gemeinde Weyarn – Bebauungsplan Nr. 12 „Im Kalkland“ 7. Änderung**

### **Eingriffsregelung**

#### **Grunddaten**

##### **Bestand:**

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt im Betriebsgelände der Fa. Penzenstadler nordöstlich des Seehamer Sees einige bauliche Anpassungen zu ermöglichen.

Dazu soll der Bebauungsplan Nr. 12 „Im Kalkland“ im Zuge der 7. Änderung angepasst werden.

Die Fa. Penzenstadler beabsichtigt folgende bauliche Veränderungen:

1. Extensive Dachbegrünung bei der Wertstoffhalle zur Holzaufbereitungsanlage
2. Überböschung des Forstweges Fl.Nr.938 mit einer Böschung (hierfür wurde die Eingriffsregelung 2016 bereits im Rahmen einer Tektur angepasst.)
3. Errichtung von zusätzlichen 15 Stellplätzen bei der Holzaufbereitungsanlage
4. Schaffung einer Lkw-Stellfläche westlich der Holzaufbereitungsanlage
5. Ersatzbau für die östliche Lkw-Unterstellhalle im alten (nördlichen) Teil des Betriebsgeländes mit Erweiterung durch Anbau einer Lagerhalle, eines Büroteils und eines Biomasse-Heizhauses

Die geplanten Änderungen finden überwiegend im Bereich der mittlerweile bestehenden Betriebsflächen statt. Über die der 6. Änderung zugrundeliegende Eingriffsfläche hinaus geht

1. die Inanspruchnahme des Forstweges auf Flurnummer 938 mit einer Fläche von ca. 350 m<sup>2</sup>. Dieser zusätzliche Eingriff wurde bereits im Rahmen einer Tektur im Jahr 2016 durch eine Abbuchung vom betriebsinternen Ökokonto der Fa. Penzenstadler ausgeglichen.
2. die Inanspruchnahme eines Streifens der Ausgleichsfläche Streuobstwiese, sowie südlich angrenzend einer Brachfläche mit Gehölzaufwuchs durch das geplante Gebäude (Fläche gesamt ca. 530 m<sup>2</sup>).

Ferner entfällt durch 15 zusätzlich geplante Pkw-Stellplätze und eine Lkw-Abstellfläche eine geplante Grünfläche mit einer Größe von ca. 1424 m<sup>2</sup>.

Neu (im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplans) zu bilanzieren sind damit folgende Flächen: (siehe Eingriffsregelung Plan 2 Eingriffe)

- a. 373 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)
- b. 158 m<sup>2</sup> Brachfläche mit teilweisem Gehölzaufwuchs
- c. 1424 m<sup>2</sup> in 6. Änderung als Grünfläche inkl. Bepflanzung vorgesehene Flächen

Zu a: Bei der Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese, die als Ausgleichsfläche etwa vor 15 Jahren angelegt wurde. Die Fläche hat **mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt** und das Landschaftsbild (Kategorie II). Sie ist an der oberen Grenze dieser Kategorie einzuordnen.

Zu b: Die Brachfläche hat **mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt** und das Landschaftsbild (Kategorie II). Sie ist an der unteren Grenze dieser Kategorie einzuordnen.

Zu c: Die bisher noch nicht angelegten, in der 6. Änderung zur Bepflanzung vorgesehenen Grünflächen lassen sich mit **geringer Bedeutung für den Naturhaushalt** und das Landschaftsbild (Kategorie I) einstufen. Sie sind an der oberen Grenze dieser Kategorie einzuordnen.

Die der Eingriffsregelung zugrundeliegende GRZ liegt weiterhin bei 0,8.  
Für die Berechnung kommt **Kategorie A für einen Versiegelungsgrad größer 0,35** zur Anwendung.

## Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

### 1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

Aus der Bewertungsmatrix werden folgende Faktoren gewählt:

<u>a. Streuobstwiese (Ausgleichsfläche)</u>		373 m <sup>2</sup>
Kategorie II, Faktorspanne 0,8 bis 1,0	gewählt	1,0
-> Ausgleichsbedarf: 373 m <sup>2</sup> x 1,0 = 373 m <sup>2</sup>		

Gründe für die Wahl des Faktors:

Eingriffserhöhend:

- Versiegelungsgrad weit über Grenzwert von 0,35
- Werte der Bestände im oberen Bereich der Kategorie II

<u>b. Brache</u>		158 m <sup>2</sup>
Kategorie II, Faktorspanne 0,8 bis 1,0	gewählt	0,85
-> Ausgleichsbedarf: 158 m <sup>2</sup> x 0,85 = 134 m <sup>2</sup>		

Gründe für die Wahl des Faktors:

Eingriffserhöhend:

- Versiegelungsgrad weit über Grenzwert von 0,35

Eingriffsvermindernd:

- Werte der Bestände im unteren Bereich der Kategorie I

c. bisher zur Bepflanzung vorgesehene Flächen

Kategorie I, Faktorspanne 0,3 bis 0,6

gewählt 1424 m<sup>2</sup>  
0,6

-> Ausgleichsbedarf:  $1424 \times 0,6 = 854 \text{ m}^2$

Gründe für die Wahl des Faktors:

Eingriffserhöhend:

- Versiegelungsgrad weit über Grenzwert von 0,35
- Werte der Bestände im oberen Bereich der Kategorie I

**Summe Ausgleichsbedarf, der durch die 7. Änderung des Bebauungsplans zusätzlich verursacht wird:**

**$373 \text{ m}^2 + 158 \text{ m}^2 + 854 \text{ m}^2 = 1385 \text{ m}^2$**

**Als generell eingriffsminimierend kann die extensive Begrünung des Hallendachs auf einer Fläche von 2985 m<sup>2</sup> gelten.** Nach Rücksprache mit dem LfU kann bei einer Dachbegrünung eine Verringerung des Ausgleichsbedarfes um bis zu 1/3 der begrünten Dachfläche in Ansatz gebracht werden.

Minimierung:  $2985 \text{ m}^2 / 3 = 995 \text{ m}^2$

Damit verbleibt folgender **Ausgleichsbedarf:**

$1385 \text{ m}^2 - 995 \text{ m}^2 = 390 \text{ m}^2$

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 Ausgleichsfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen**

**Die eingriffsminimierende Maßnahme der Dachbegrünung ist wie folgt vorgesehen.**

### **Ausgangssituation:**

Die Fa. Penzenstadler beabsichtigt im Zuge des Neubaus einer Betriebshalle das Dach der Halle zu begrünen. Es handelt sich dabei um ein südwestexponiertes Pulldach mit einer Neigung von 10 % und einer Flächengröße von ca. 3700 m<sup>2</sup>.

Tatsächlich zu begrünende Fläche: 2985 m<sup>2</sup> (entspricht Dachfläche abzüglich erforderlicher Randbereiche und Flächen, die aus technischen Gründen bzw. aus Gründen des Brandschutzes nicht begrünt werden können)

Ziel ist die Entwicklung einer mageren, blütenreichen Kräuterflur, die insbesondere als Nährweide für flugfähige Insekten dienen soll.

### **Beschreibung und Begründung der Maßnahmen:**

Nach Aufbringen einer Schutzbahn, die mit einer Verzahnung u.a. verhindert, dass das Substrat abrutschen kann, wird Pflanzsubstrat in einer Dicke von ca. 13 bis 14 cm aufgebracht. Dies ermöglicht eine extensive Begrünung mit Kräutern. Es werden ausschließlich einheimische, standortangepasste Kräuter verwendet. Um ihre Etablierung zu fördern, werden die Pflanzen als Flachballenware (5 Stück /m<sup>2</sup>) aufgebracht.

Neben der Aufwertung durch den geplanten Blütenreichtum, der insbesondere flugfähigen Insekten zu Gute kommt, dient die Maßnahme auch einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Das Hallendach ist z.B. von der Autobahn aus einsehbar. Ein weiterer positiver Nebeneffekt liegt in einer Zwischenspeicherung und verzögerten Ableitung des Niederschlagwassers. Der Hersteller gibt für diese Art von Gründach einen Abflussbeiwert von 0,6 an.

Nach Aufbringen des Substrates ist die Pflanzung folgender Arten als Flachballenware (5 Stück /m<sup>2</sup>) vorgesehen:

- Achillea millefolium
- Allium schoenoprasum
- Anthemis tinctoria
- Campanula rotundifolia
- Dianthus carthusianorum
- Dianthus deltoides
- Hieracium aurantiacum
- Leucanthemum vulgare
- Linum perenne
- Origanum vulgare
- Petrorhagia saxifraga
- Potentilla argentea
- Prunella grandiflora
- Salvia pratensis
- Sedum acre
- Sedum album
- Sedum reflexum
- Sedum spurium
- Teucrium chamaedrys
- Thymus pulegioides
- Thymus serpyllum
- Verbascum nigrum
- Verbascum phoeniceum
- Veronica teucrium

**Pflege:**

- eine Mahd pro Jahr im Herbst mit Beseitigung des Mähgutes,
- keine Verwendung von Pesti-, Fungi, oder Herbiziden, keine Düngung,

**Infolge der eingriffsminimierenden Wirkung der Dachbegrünung reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf 390 m<sup>2</sup>. Dieser wird über eine Abbuchung vom benachbarten Ökokonto der Fa. Penzenstadler (Flurnummer 935) nachgewiesen.**

Der Anerkennungsfaktor für die Maßnahmen im Bereich des Ökokontos liegt bei 0,75. Die theoretisch abzubuchende Fläche ergibt sich damit wie folgt:

$$390 \text{ m}^2 / 0,75 = 520 \text{ m}^2$$

Da die Maßnahmen auf der Ökokontofläche im Jahr 2014 begonnen wurden und damit mittlerweile 4 vollständige, ganze Jahre (2015, 2016, 2017, 2018) vergangen sind, kann von der theoretisch abzubuchenden Fläche (infolge einer Verzinsung von 4 (Jahren) x 3 % = 12 %) eine Fläche von 12 % abgezogen werden.

Die **tatsächlich abzubuchende Fläche** ergibt sich damit wie folgt:

$$520 \text{ m}^2 \times 0,88 = 458 \text{ m}^2$$

## **Ergebnis:**

**Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 390 m<sup>2</sup> wird durch eine Abbuchung vom privaten Ökokonto der Fa. Penzenstadler in Höhe von 458 m<sup>2</sup> kompensiert.**

**Das Ökokonto liegt in direkter Nachbarschaft zum Eingriff auf der Flurnummer 935, Gemarkung Holzolling.**

**Anhang: Ökokonto der Fa. Penzenstadler****10.03.2014**

Penzenstadler GmbH  
Auerweg 1  
83629 Großseeham/Weyarn

**Flurnummer 935 (Teilfläche), Gemeinde Weyarn, Gemarkung Holzolling:****Eigentümer:** Siegfried Penzenstadler**Ziel:** Wiederherstellung ursprünglicher Streuwiese mit ungestörtem Wasserhaushalt

<b>Ausgangssituation:</b>	Hochstaudenflur	1582 m <sup>2</sup>
	Altgrasfluren	2022 m <sup>2</sup>
	Int. Grünland	280 m <sup>2</sup>

**Flächengröße:** 3884 m<sup>2</sup>**Anerkennungsfaktor:** 0,75**Ausgleichswert:** 2913 m<sup>2</sup>**Beschreibung und Begründung der Maßnahmen:**

Die Fläche wurde von der Biotopkartierung aus dem Jahr 1987 unter der Biotopnummer 8137-0247-001 als Streuwiese erfasst. Die Fläche wurde seinerzeit bereits als etwas aufgedüngt und zu intensiv genutzt beschrieben.

Mittlerweile scheint die Fläche (abgesehen von einem schmalen intensiv genutzten Streifen im Osten) nicht mehr oder kaum noch genutzt zu werden und weist Verbrachungstendenzen auf. Auch die in der Biotopkartierung beschriebene Entwässerung durch einen Drainagegraben ist zwar noch ablesbar, jedoch infolge mangelnden Unterhalts des Grabens nicht mehr wirksam. Der Wasserhaushalt dürfte sich also wieder dem Ausgangszustand vor der Entwässerung angenähert haben.

Um einer Verbrachung der Fläche (durch Verbuschung oder weiterem Einwandern des asiatischen Springkrauts) entgegen zu wirken, werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

**Pflege:**

Mahd , 2x pro Jahr (erste Mahd Juni/Juli vor Blüte Springkraut), 2. Mahd September/Oktober. Das Mähgut ist dabei zu beseitigen und ordnungsgemäß zu verwerten.

Die zweimalige Mahd pro Jahr dient zunächst der Beseitigung des Springkrauts und der Aushagerung der Fläche.

Nach 5 Jahren sind die Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf eine optimale Entwicklung der Fläche ggf. zu korrigieren.

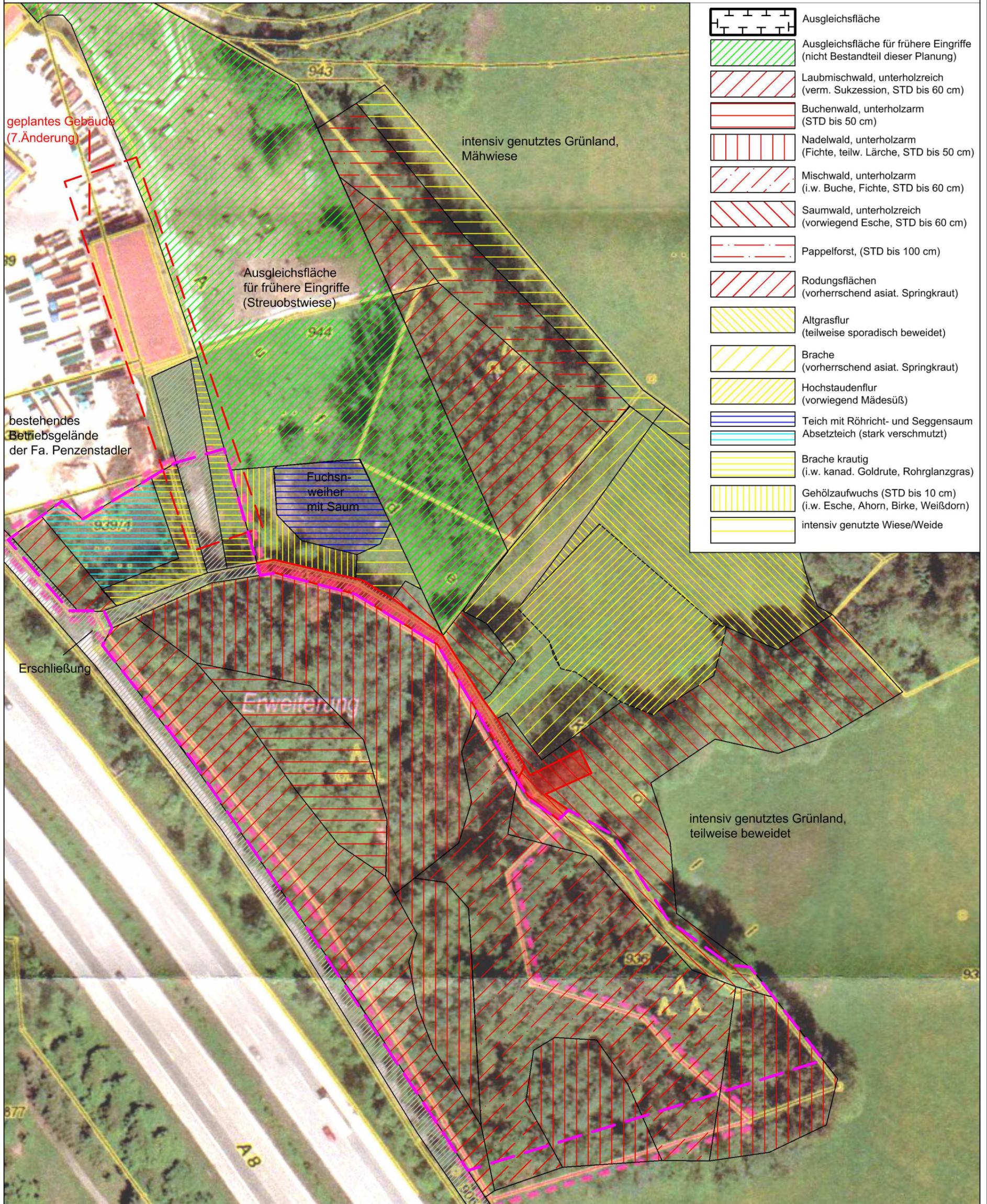
Zur Erreichung des Entwicklungszieles „Streuwiese“ soll die Pflege mittelfristig auf eine Mahd pro Jahr (Herbst) umgestellt werden. Auf diese Weise lassen sich die typischen Pflanzen der Streuwiesen fördern und in Verbindung mit den feuchten bis nassen, nährstoffarmen Standortverhältnissen die Voraussetzungen für eine große Artenvielfalt schaffen.

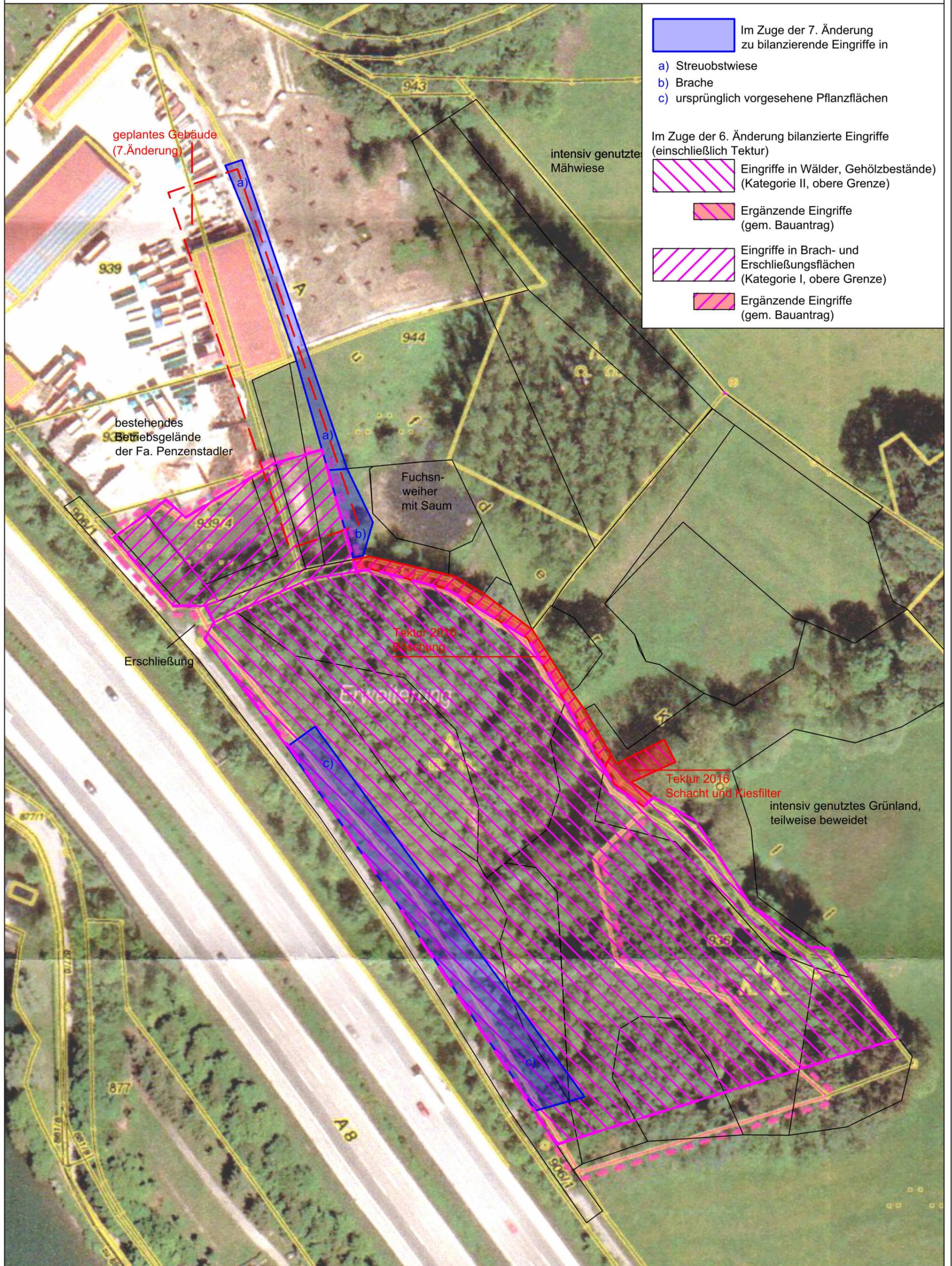
Um den labilen Bodenverhältnissen gerecht zu werden und Verdichtungen zu vermeiden, ist die Mahd mit geeignetem Gerät (z.B. Motormäher) durchzuführen.

Düngung sowie die Verwendung von Pesti-, Fungi- und Herbiziden ist nicht zulässig.

**Beginn der Maßnahmen: Juni/Juli 2014**

- Eingriffsfläche 6. Änderung B-Plan 2014
- Ergänzende Eingriffe gem. Bauantrag /Tektur 2016
- im Zuge der 7. Änderung geplantes Gebäude, das im Osten über das bestehende Betriebsgelände hinaus reicht.





**Im Zuge der 7. Änderung zu bilanzierende Eingriffe in**

- a) Streuobstwiese
- b) Brache
- c) ursprünglich vorgesehene Pflanzflächen

**Im Zuge der 6. Änderung bilanzierte Eingriffe (einschließlich Tektur)**

-  Eingriffe in Wälder, Gehölzbestände) (Kategorie II, obere Grenze)
-  Ergänzende Eingriffe (gem. Bauantrag)
-  Eingriffe in Brach- und Erschließungsflächen (Kategorie I, obere Grenze)
-  Ergänzende Eingriffe (gem. Bauantrag)

