

Stadt Schongau  
Bebauungsplan Nr. 64  
Industriegebiet „Neuländer“ 1. Änderung

## Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### Verfasser:

**EGER**   
**PARTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
Austraße 35  
86153 Augsburg  
Telefon (08 21) 25 92 94 - 0  
Telefax (08 21) 25 92 94 - 12  
E-Mail eger@egerpartner.de

Augsburg, den 08.04.2014



.....  
Dipl.-Ing. Univ. Florian Nowak

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
2.	Grundlagen .....	3
3.	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	3
3.1.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	3
3.2.	Überbaubare Flächen / Grünflächen.....	3
4.	Nachweis des ermittelten Kompensationsbedarfs / Ökokonto .....	4

## Anlagen

Flächennachweis (M 1 : 2.000)

## 1. Anlass und Aufgabenstellung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Neuländer“ der Stadt Schongau sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Fa. Hirschvogel Komponenten GmbH geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Mit dem Vorhaben wird innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Aufteilung zwischen überbaubaren Flächen, Verkehrsflächen und Grünflächen geändert, wodurch sich Auswirkungen auf die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu prüfende „Intensität der Nutzung“ ergeben.

Bei nachstehender Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt daher eine Gegenüberstellung der aktuellen Planung mit den im Planungsgebiet bestehenden baurechtlichen Zulässigkeiten.

## 2. Grundlagen

Grundlage für die vorliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind:

- Bebauungsplan für das Industriegebiet "Neuländer" i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.03.2004
- Begründung zum integrierten Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Feneberg und Menzel, Stockdorf) i.d.F. vom 04.12.2002
- Bebauungsplan Nr. 64 1. Änderung Industriegebiet "Neuländer" mit Begründung (Architekturbüro Hörner, Schongau) i.d.F. vom 09.04.2014

## 3. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

### 3.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Festsetzungen für die Verkehrsflächen der B 17 im Osten und der Dr. Manfred-Hirschvogel-Straße im Westen des Plangebietes bleiben unverändert.

### 3.2. Überbaubare Flächen / Grünflächen

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes erhöhen sich einerseits die mit Gebäuden oder privaten Verkehrsflächen überbaubaren Flächenanteile im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan. In gleichem Maße verringert sich hierdurch der Umfang festgesetzter privater Grünflächen. An anderer Stelle erhöht sich durch Rücknahme festgesetzter privater Verkehrsflächen teilweise auch der Anteil der privaten Grünflächen.

Festgesetzte „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, die im Zuge des rechtskräftigen B-Planes als Ausgleichsmaßnahme gewertet wurden, sind von der Änderung nicht betroffen.

Flächenbilanz	
Zunahme überbaubarer Flächen (Bauflächen, private Verkehrsflächen)	ca. 4.730 m <sup>2</sup>
Zunahme privater Grünflächen	./i. ca. 900 m <sup>2</sup>
Bilanz	ca. 3.830 m <sup>2</sup>

Gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung in der Begründung zum integrierten Grünordnungsplan des Planungsbüros Feneberg und Menzel, Stockdorf vom 04.12.2002 wurde zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für überbaute Flächen bzw. sonstige befestigte Flächen der Kompensationsfaktor 0,3 angesetzt. Diese Einstufung wird für die vorliegende Planung übernommen.

**Demnach ergibt sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Kompensationsbedarf von  $3.830 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.149 \text{ m}^2$ .**

#### 4. Nachweis des ermittelten Kompensationsbedarfs / Ökokonto

Der ermittelte Kompensationsbedarf von ca. 1.150 m<sup>2</sup> soll vollständig nachgewiesen werden. Dies ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich, so dass auf dem Bebauungsplan zugeordnete "externe" Ausgleichsflächen im Bereich des sonstigen Gemeindegebietes zurückgegriffen wird ("Ökokonto" der Stadt Schongau).

Hierzu wird der 1. Änderung des B-Planes „Industriegebiet Neuländer“ aus dem Ökokonto der Stadt Schongau nachstehende Fläche als Ausgleichsfläche zugeordnet:

- Teilfläche aus dem Flurstück 2083, Gemarkung Schongau mit der Größe von 1.150 m<sup>2</sup> (vgl. nachstehende Abbildung).

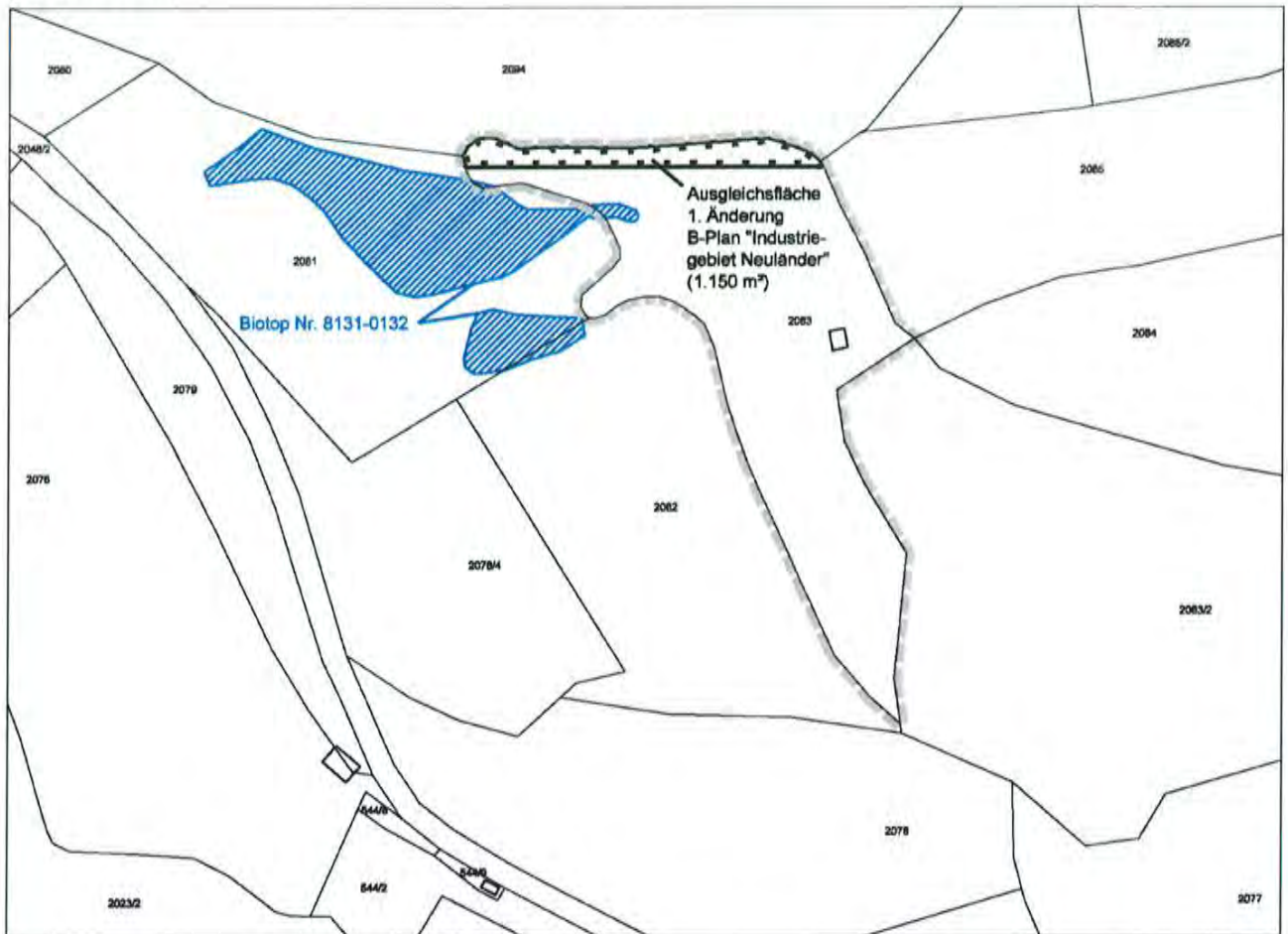
Das Flurstück umfasst insgesamt ca. 11.970 m<sup>2</sup>, und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt (Jungviehweide). Zudem findet sich am östlichen Rand des Flurstücks eine Freizeithütte.

Kleinere Teilflächen am nordwestlichen Rand des Flurstücks sind in der Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Biotop Nr. 8131-0132 Teilflächen 001 und 002 erfasst: Magerrasen und Extensivwiesen am „Schloßberg“. Diese in der Biotopkartierung erfassten Flächen (gesamt ca. 80 m<sup>2</sup>) werden aus der Ökokontofläche ausgenommen.

Im Jahr 2001 wurde durch das Büro Feneberg und Menzel, Stockdorf ein Konzept zur Einbuchung des Flurstücks in das Ökokonto der Stadt Schongau erstellt. Hierzu erfolgte eine Bestandserhebung, die Festlegung eines Entwicklungszieles sowie von Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche. Auf dieser Basis wurde die grundsätzliche Eignung der Fläche als Ausgleichsfläche anerkannt.

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA Weilheim-Schongau kann die Fläche auf Basis des Konzeptes von Feneberg und Menzel grundsätzlich weiterhin als Ausgleichsfläche anerkannt werden, da sich die örtliche Situation bzw. die Nutzungsart seit der Erstaufnahme von 2001 nicht wesentlich geändert hat. **Dies ist jedoch durch eine aktuelle Bestandserhebung in der Vegetationsperiode 2014 zu überprüfen. Auf dieser Grundlage ist dann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das nachstehende**

**Maßnahmenkonzept und ggf. der Zuschnitt der Fläche an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.**



Nachstehende Aussagen gelten vorbehaltlich einer Anpassung nach Aktualisierung der Bestandserfassung im Sommer 2014:

Es gilt weiterhin das Entwicklungsziel „Förderung des typischen Artenvorkommens der Extensivwiesen bzw. der Magerrasen“.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Flächen werden nachstehende Maßnahmen festgelegt:

- Erhöhung des Artenreichtums durch Aufbringung von Mähgut aus geeigneten artenreichen Wiesenbeständen:
  - Bodennahe Abmähen der Zielfläche (< 5 cm)
  - Aufrauen der Bodenoberfläche durch intensives Striegeln / Eggen
  - Aufbringung des Mähgutes
  - Maßnahmenzeitpunkt: August / September
  - Häufigkeit der Maßnahme: 3-malig in aufeinanderfolgenden Jahren
- Extensivierung der Nutzung durch Beendigung der Beweidung und Umstellung auf Mahd ohne Düngung:
  - 2malige Mahd pro Jahr im Juli und Ende September / Anfang Oktober mit Abtransport des Mähgutes
  - kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln



**LEGENDE**

Flächen ohne Eingriffsrelevanz



bestehende Straßenverkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün



Bereich mit geltenden Baurechten ohne wesentliche Änderung im laufenden Verfahren



private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen [...] ohne Änderung im laufenden Verfahren

Flächen mit Eingriffsrelevanz



Verlust Grünfläche  
Kompensationsfaktor 0,3



Grünfläche neu  
Anrechnung auf Kompensationsbedarf



Geltungsbereich B-Plan Nr. 64

# Stadt Schongau

## Bebauungsplan Nr. 64

1. Änderung Industriegebiet "Neuländer"

**NATURSCHUTZRECHTLICHE  
EINGRIFFSREGELUNG**  
Anlage: Flächennachweis

im Maßstab 1:2.000 in der Fassung vom 08.04.2014

Für die Planung:

Eger & Partner Landschaftsarchitekten BDLA