



- Bestand**
  -  Planungsumgriff
  -  P431 Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlammdeponie)
  -  V11 Versiegelte Fläche (öffentlich)
  -  B312 Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)

<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	
<b>Schutzgut Arten- und Lebensräum</b>	
I	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
II	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920)
III	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
IV	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
V	Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
<b>Schutzgut Wasser</b>	
I	Vermeidung von Grundwasserabsenkungen
II	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
<b>Schutzgut Boden</b>	
I	Anpassung des Baugebiets an den Geländeeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen
II	Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
III	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
IV	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
I	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierefunktionen)
II	Vermeidung von Aufhitzungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u.a. durch Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern.
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
I	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: Naturnahe Gewässerufer; markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten); Waldränder, einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen, insbesondere wenn diese eine strukturierende Funktion einnehmen

En niedriger Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne ist je nach Ausschöpfung der im Einzelfall gegebenen Möglichkeiten der Vermeidungsmaßnahmen möglich. Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, können einen niedrigen Faktor nicht rechtgertigen.

This aerial map shows a construction site and surrounding urban areas. The construction site, located in the center-left, features several large concrete structures and earthworks. A red dashed line outlines the site's perimeter. The map is overlaid with a grid of purple lines, likely representing property boundaries or survey lines. Numerous labels in purple and black text identify specific locations and features:

- Labels on the construction site and immediate surroundings include: 228/16, 228/15, 228/13, 228/12, 228/11, 228/10, 228/9, 228/8, 228/7, 228/6, 228/5, 228/4, 228/3, 228/2, 228/1, 219, 219.2, 219.1, 211.1, 190.4, 190.3, 190.2, 190.1, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.
- Labels for roads and streets include: Hauptstraße, Ziegelstraße, 60/6, 36/9, 36/10, 36/3, 190/4, 190/3, 190/2, 190/1, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1, 0.

Katasterplan mit Luftbild und Planungsumariff M 1: 2 000

Bestandsbewertung nach BayKompV		
Leitfaden Bauen im Einklang mit der Natur und der Landschaft, Fassung 2021	Biotoptyp nach BayKompV	Wertpunkte nach BayKompV
Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlammdeponie)	P431 Ruderalfächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	2
Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9
Versiegelte Fläche (öffentliche)	V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0
Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)	X2 Industrie- und Gewerbegebiete	1
Unversiegelte Fläche (Wald)	L63 Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alte Ausprägung	12



## Planung

-  L63 Unversiegelte Fläche (Wald)
-  B313 Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)
-  G221 Unversiegelte Fläche (Extensive Feuchtwiese)
-  S131 Unversiegelte Fläche (Feuchtbiotope)
-  S131 Unversiegelte Fläche (Flachwasserzone)
-  O43 Unversiegelte Fläche (Rohboden)
-  X2 Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)
-  V11 Versiegelte Fläche (öffentlich)
-  Wall aus lockerem Substrat  
(Zauneidechsenhabitat)
-  Totholzstrukturen  
(Zauneidechsenhabitat)

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs								
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume nach Eingriffsregelung Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), München. 2. erweiterte Auflage Januar 2003. ISBN: 3-910088-59-7. Zusammenarbeit mit V I R I D I S, München. Druck: Color-Offset GmbH, München								
Nummer	Ausgangszustand	BNT (WP)	Zielzustand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP) nach Planungsfaktor
1	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlammdeponie)	3	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)	17.263	0,8	41.431	-20%	33.145
2	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlammdeponie)	3	Versiegelte Fläche (öffentliche)	1.120	0,8	2.688	-20%	2.150
3	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlammdeponie)	3	Unversiegelte Fläche (Wald) (Ausgleich)	4.438	Ausgleichs-fläche	-	-20%	-
4	Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	8	Unversiegelte Fläche (Pflanzgebot)	1.329	Kein Eingriff	-	-20%	-
5	Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	8	Unversiegelte Fläche (Wald)	2.950	Ausgleichs-fläche	-	-20%	-
6	Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	8	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)	362	0,8	2.317	-20%	1.853
7	Versiegelte Fläche (öffentliche)	0	Versiegelte Fläche (öffentliche)	2.973	Kein Eingriff	-	-20%	-
<b>Summe</b>				<b>30.435</b>		<b>46.436</b>		<b>37.149</b>

\* "time lag" - 2 WP für Entwicklungszeit > 80 Jahre und Ersetzbarkeit = 5

Projekt: Bebauungsplan  
"Gewerbegebiet Roßhaupten West"  
Gemeinde Röfingen

Auftraggeber/  
Bauherr: Gemeinde Röfingen  
Augsburger Straße 60  
89365 Röfingen

Landschafts- Logo verde  
architekt: Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH  
  
Isargestade 736, 84028 Landshut  
Tel: +49 871 89090  
Fax: +49 871 89008  
E-Mail: [info@logoverde.de](mailto:info@logoverde.de)  
[www.logoverde.de](http://www.logoverde.de)

Bearbeiter: E. Hilger, V. Eisenrieder, T. Käser

# Planinhalt: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Projekt Nr.: 2503 | Plan Nr.: 2503-02-01 | Format: 841 x 594

Planungsstand: 09.12.25 Maßstab: 1: 1.000 gez: FH, VE, TK