

Bestand

- Planungsumgriff
- P431 Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)
- V11 Versiegelte Fläche (öffentlich)
- B312 Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)

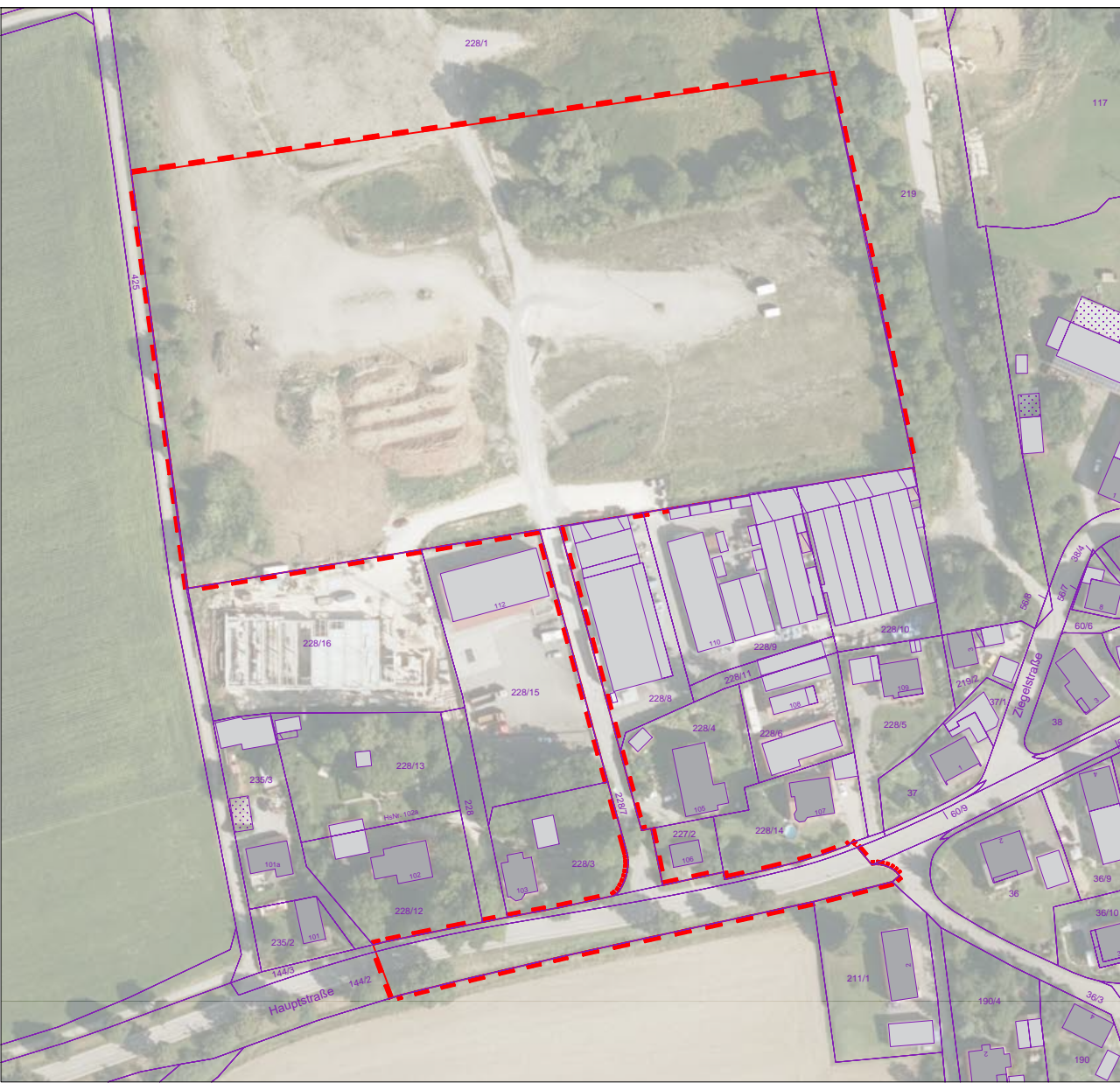
Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten- und Lebensraum	
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
Schutzgut Wasser	
I	Vermeidung von Grundwasserabsenkungen
II	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
Schutzgut Boden	
I	Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf 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
Schutzgut Klima/Luft	
I	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)
II	Vermeidung von Aufhitzungseffekten durch Maßnahmen der Grünordnung und der baulichen Gestaltung, u.a. durch Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern.
Schutzgut Landschaftsbild	
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

Ein 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 rechtfertigen.

Grünordnerische Maßnahmen (Minimierungsmaßnahmen)

I	Begrünung von Flachdächern
II	Begrünungsverpflichtung für unversiegelte Flächen
III	Durchgrünung des Baugebiets (Baumpflanzungen)
IV	Ortsrandeigrünung (Pflanzgebot)



Katasterplan mit Luftbild und Planungsumgriff 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. Kalkschlamdeponie)	P431 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, vegetationsarm / -frei	2
Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	9
Versiegelte Fläche (öffentlich)	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 (Feuchtbiotop)
- 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 (SMLU), 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 (m²)	Eingriffsschwere (GRZ)	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP) nach Planungs-faktor
1	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	3	Versiegelte Fläche (Gewerbegebiet)	17.263	0,8	41.431	-20%	33.145
2	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	3	Versiegelte Fläche (öffentlich)	1.120	0,8	2.688	-20%	2.150
3	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	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 (öffentlich)	0	Versiegelte Fläche (öffentlich)	2.973	Ken Eingriff	-	-20%	-
Summe				30.435		46.436		37.149

Ermittlung des Ausgleichsumfangs

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 (SMLU), 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	WP	Zielzustand	WP	WP Differenz	Abzug aufgrund "time lag" *	WP nach Abzug	Fläche (m²)	Ausgleichsumfang (WP)
1	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	3	Unversiegelte Fläche (Wald)	12	9	-2	7	1.130	7.910
2	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	3	Unversiegelte Fläche (Extensivwiese)	12	9	-	9	2.172	19.548
3	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	3	Unversiegelte Fläche (Rohboden)	8	5	-	5	1.578	7.890
4	Unversiegelte Fläche (ehem. Kalkschlamdeponie)	3	Unversiegelte Fläche (Feuchtbiotop)	14	11	-	11	348	3.828
5	Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	8	Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	12	4	-	4	303	1.212
6	Unversiegelte Fläche (Feldgehölz)	8	Unversiegelte Fläche (Wald)	12	4		4	1.855	7.420
Summe								7.386	47.808

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

Projekt:

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Roßhaupten West"

Gemeinde Röfingen

Auftraggeber/ Bauherr:

Gemeinde Röfingen  
Augsburger Straße 60  
89365 Röfingen

Landschafts-architekt:

Logo verde

Stadtplaner und Landschaftsarchitekten GmbH

Isargestade 736, 84028 Landshut  
Tel: +49 871 89090  
Fax: +49 871 89008  
E-Mail: info@logoverde.de  
www.logoverde.de

Bearbeiter:

F. 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