

# **Gemeinde Schaufling (Landkreis Deggendorf)**

## **Begründung zur Einbeziehungssatzung „Schaufling - Ruselstraße Nordost“ mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Entwurf - 23. September 2020

### Planungsträger:

Gemeinde Schaufling  
vertreten durch 1. Bürgermeister Robert Bauer  
Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

Tel.: 09904 / 8312-0  
Fax: 09904 / 8312-128  
E-Mail: [poststelle@vgem-lalling.bayern.de](mailto:poststelle@vgem-lalling.bayern.de)

### Entwurfsverfasser:



plan.werk landschaft  
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)  
Landschaftsarchitekt  
Schiffmeisterweg 7  
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 – 34 13 54  
Fax: 0991 – 379 28 57  
E-Mail: [G.Kestel@planwerk-landschaft.de](mailto:G.Kestel@planwerk-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zur Einbeziehungssatzung und zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	3
I	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
II	Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung.....	4
III	Geltungsbereich.....	5
IV	Grundlagen.....	6
V	Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	8
B.	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung mit Angaben zur Behandlung der Eingriffsregelung.....	13
I	Anlass, Aufgabenstellung.....	13
II	Grundlagen.....	13
III	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung.....	14
IV	Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	14
V	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	19
VI	Ausgleichsmaßnahmen.....	20
C.	Anhang, Sonstige Angaben.....	22
I	Kosten, Nachfolgelasten.....	22
II	Artlisten für Gehölzpflanzungen.....	22
III	Literaturnachweise.....	22
D.	Planbeilagen zur Eingriffsermittlung.....	23

## A. Begründung zur Einbeziehungssatzung und zu den städtebaulichen Festsetzungen

### I Anlass und Erfordernis der Planung

Die Ortschaft Schaufling hat sich, ausgehend vom historischen Kern an der heutigen Ruselstraße, vor allem nach Süden und Westen, aber auch nach Norden entwickelt (s. Abb. 4, S. 6). Hier besteht eine Bebauung nordöstlich der Ruselstraße, auf dem größeren Teil der Länge auch mit Wohnbauten und -grundstücken in zweiter Reihe. Ein Teil dieser Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

In diesem Bereich besteht für ein unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzendes, von der Umgebung entsprechend baulich deutlich vorgeprägtes Grundstück von Seiten des Eigentümers der Wunsch, ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude (Garage) zu errichten.

Dieser Absicht steht jedoch zum einen aktuell die Darstellung dieser Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ im Flächennutzungsplan entgegen; außerdem müssen bei einer Bebauung gewichtige Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt werden; die Baufläche würde künftig an einer vergleichsweise exponierten Stelle den Ost- rand des Siedlungsgebietes bilden.

Mit einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB soll daher die baulich vorgeprägte Fläche

- in den Innenbereich einbezogen und hierdurch die bestehende Bebauung in geordneter Weise abgerundet bzw. eine Baulücke geschlossen,

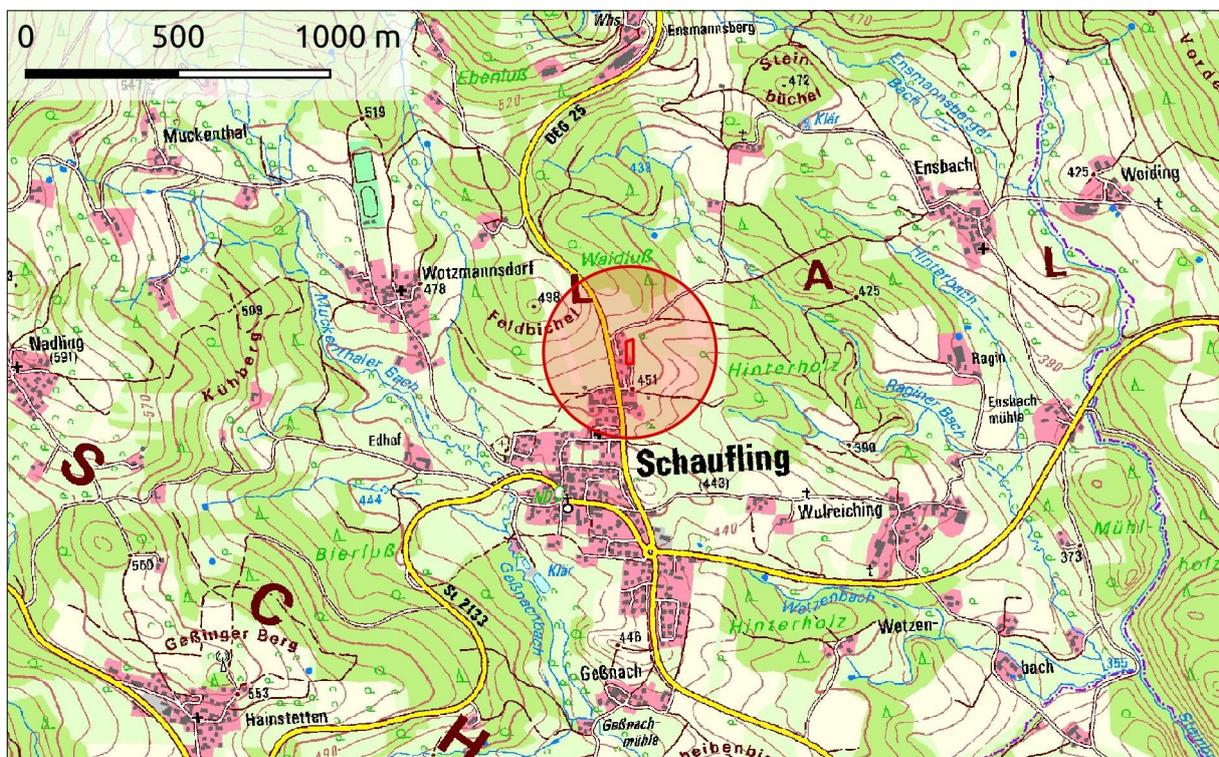


Abbildung 1: Überblick zur Lage des Planungsgebietes (Kartengrundlage: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung / FINWeb. Darstellung ohne Maßstab)

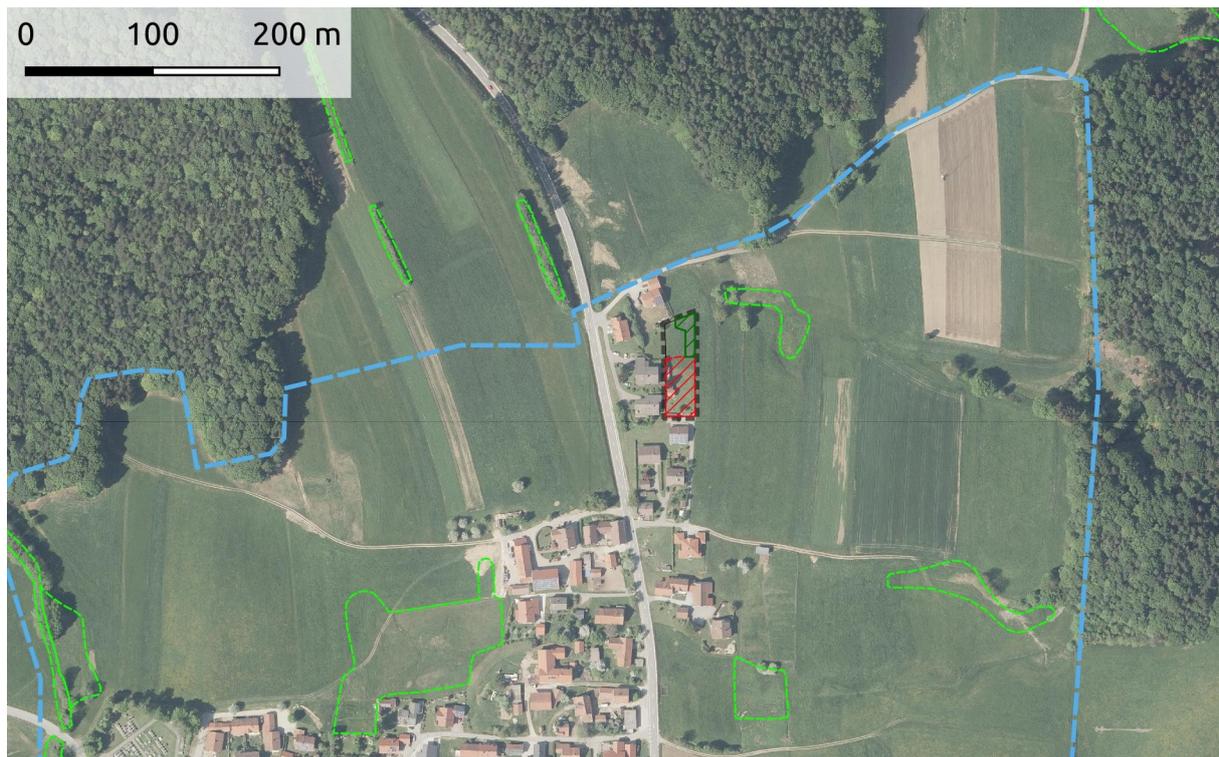


Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie) innerhalb Schauflings, mit Eingriffsfläche (rote Schraffur) und Ausgleichsfläche (grüne Schraffur). Hellgrüne Linien: Kartierte Biotop; blaue Linie: Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ (Kartengrundlage / Luftbild: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Darstellung ohne Maßstab)

- für den örtlichen Wohnflächenbedarf Baurecht im Umfang von einer Bauparzelle entwickelt
- und der Aufbau eines möglichst qualitätvollen, der Situation angemessenen Ortsrandes sichergestellt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schaufling hat daher am 23.09.2020 beschlossen, in diesem Sinne eine Einbeziehungssatzung für das betreffende Grundstück (Flurstück Nr. 1132/1, Gemarkung Schaufling) aufzustellen.

## II Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung

Das Flurstück Nr. 1132/2 liegt außerhalb und am Rand der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorf-Fläche (MD-Gebiet; s. Abb. 3). Südlich des genannten Grundstückes wurde ein weiteres Grundstück in ähnlicher Lage vor etlichen Jahren bebaut<sup>1</sup>.

Das von der vorliegenden Satzung überplante Grundstück ist aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten bisher nach §35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Die Fläche ist jedoch durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche südlich, westlich (und abgeschwächt auch nordwestlich) so geprägt, dass daraus hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung entnommen werden können. Die mit der Satzung beabsichtigte

<sup>1</sup> Faktisch wird die gesamte Siedlungsfläche in der Natur als eine Einheit wahrgenommen, unabhängig vom Status gemäß Flächennutzungsplan.

Ortsabrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; mit der geplanten Bebauung wird die an zwei Seiten an das Grundstück heran reichende Bau- und Ortsstruktur fortgesetzt. Hierdurch soll dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit gegeben werden, ein Familien-Wohnhaus zu errichten. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden zudem nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung, zur Erschließung sowie zur Ausgestaltung des Geländes, zur Eingrünung und zur Ortsrandgestaltung getroffen. Zudem erfolgt die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

### III Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der einbezogenen Siedlungsfläche einschließlich der geplanten Ausgleichsfläche umfasst das Flurstück 1132/1 mit einer Größe von insgesamt 1799,0 m<sup>2</sup>. Die geplante Ausgleichsfläche umfasst hiervon 318,8 m<sup>2</sup>.

Die Lage des Geltungsbereichs geht aus der Abb. 2 und verbindlich aus der Festsetzung durch Planzeichen in der Satzung hervor.

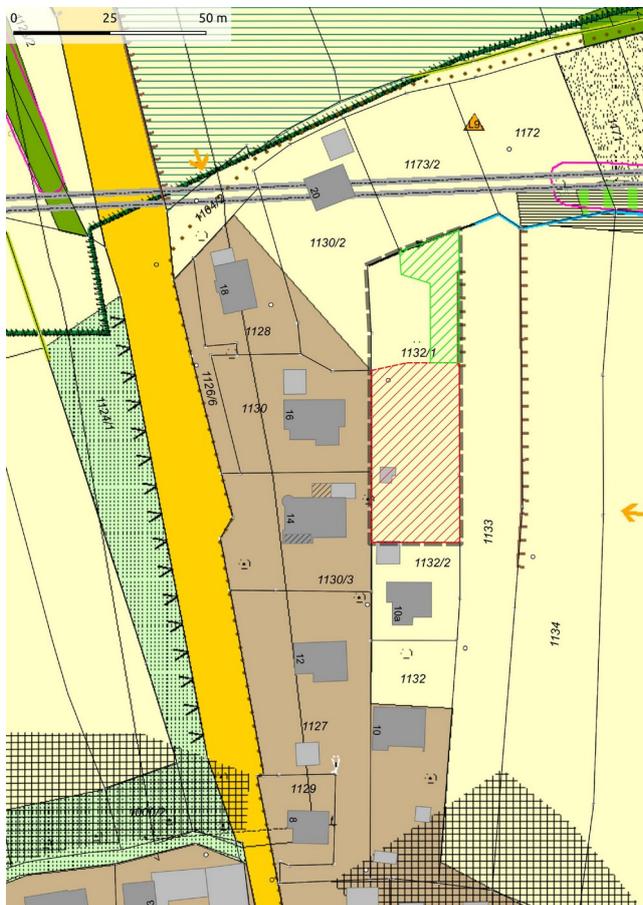


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Eintrag des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung (schwarze Randlinie) sowie der Bau- und Gartenfläche (Eingriffsfläche, rote Flächenschraffur) und der geplanten Ausgleichsfläche (grüne Flächenschraffur). Darstellung ohne Maßstab.





Abbildung 5: Schrägluftbild zur Siedlungsstruktur und zum Ortsrand von Schaufling entlang der Ruselstraße. (Bild: G. Kestel, 15.09.2020)

de Dachneigungen zwischen etwa 25° (eher neuere Wohngebäude) bis etwa 45 Grad (ältere Gebäude) auf.

Insgesamt fällt das Gelände entlang der Ruselstraße nach Süden ab; im Planungsgebiet kommt das Baufenster nördlich von einem flachen, von Nordwest nach Südost verlaufenden Rücken zu liegen. Der südliche Teil des Grundstückes ist mit 2-6 % relativ flach geneigt, der nördliche Teil fällt mit etwa 10-14 % nach Nordosten, zu einem Quellbereich und dem Beginn eines Taleinschnittes hin ab.

In den westlich angrenzenden Baugrundstücken wurden zur Einebnung am Rand zum Teil intensive Geländeänderungen vorgenommen. Hierdurch entstanden (Auftrags-)Böschungen bis ca. 2,5 m Höhe.

Bei den neueren Gebäuden ist eine Eingrünung der Ortsränder bisher kaum vorhanden.

Nach außen, d. h. nach Osten schließen sich an die Siedlungsfläche landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensiv genutztes Grünland) an.

#### IV.4 Erschließung

Der Bereich der Einbeziehungsfläche wird von Süden von einem bestehenden Privatweg-Stich erreicht. Diese Erschließung kann und soll für das Grundstück mitgenutzt werden. Kanal, Wasserleitung, Energie- und Telefon- und Datenleitungen sind im Bereich der Stichstraße bzw. unmittelbar auf dem überplanten Grundstück selbst (Kanal) vorhanden.

#### IV.5 Gelände, Grünflächen, Wasserhaushalt

Siehe hierzu Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Teil B, Kap. IV.1, Seite 14 ff.

## V Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen

### V.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend der Vorprägung orientieren sich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung am benachbarten Bestand sowie an der Darstellung im Flächennutzungsplan. Festgesetzt wird daher als Nutzungstyp „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO mit offener Bauweise und eine maximale Grundflächenzahl von 0,20 (entsprechend der relativ großen Bezugsfläche).

### V.2 Bebauung des Grundstückes

Zur Bebauung des Grundstückes wurden mehrere Varianten entwickelt. Diese umfassten zunächst eine Bebauung mit zwei Gebäuden mit Anordnung von Garagen nördlich der Hauptgebäude; hinzu kamen weitere Varianten mit nur einem Hauptgebäude und mit unterschiedlicher Lage dieses Hauptgebäudes im Grundstück, insbesondere in Bezug auf das Gelände.

Die nunmehr gewählte Variante erlaubt die Realisierung der geplanten Wohnfläche bei begrenzter Bauhöhe und bei vergleichsweise geringen Eingriffen in die Geländeform, da der im Grundstück am Bauort vorhandene Höhenunterschied für die Errichtung eines „Hanghauses“ genutzt werden kann (nach Süden Zugang zu EG, an der Nordost-Ecke Zugang zum UG, s. Abb. 7, S. 9).

An der Nordseite des Hauptgebäudes wird eine Unterstellmöglichkeit für ein landwirtschaftliches Fahrzeug integriert, das u. a. zur Bewirtschaftung / Pflege der nördlichen (Ausgleichs-)Fläche eingesetzt wird. Als Zufahrt von Süden zu dieser Unterstelle wird eine nicht bzw. nur wenig befestigte Bedarfszufahrt (Grünweg oder Schotterrasen) zugelassen. Die Reduzierung der Zufahrt in Breite und Ausführung erlaubt die Pflanzung einer Obstbaumreihe an der Ostgrenze zur Eingrünung.

An der Südgrenze des Grundstückes wird eine Fläche für Garage / Carport für KFZ sowie ggf. auch für einen Nebengebäudeteil für Gartengeräte u.ä. festgesetzt. Für die Einfahrt in die Garage wird die bereits vorhandene asphaltierte Fläche südlich des Grundstückes mitgenutzt.

Das Hauptgebäude soll entsprechend der Umgebung und dem Gelände mit dem First von West nach Ost ausgerichtet werden. Dies erleichtert zugleich die Nutzung von Solarenergie.

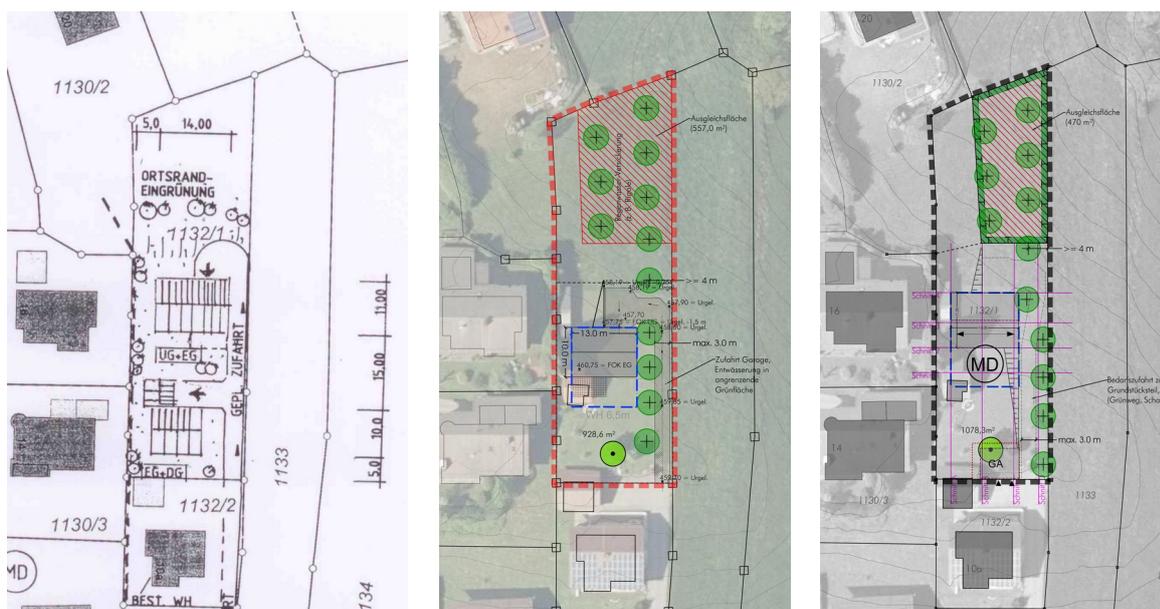


Abbildung 6: Für die Bebauung entwickelte Varianten (Auswahl), ausgehend von der Bauvoranfrage.

Bezogen auf das Urgelände am Nordost-Eck des Baufensters wird eine Wandhöhe von 7m (= UG + EG) zugelassen, von Süden und Westen sowie teilweise von Osten erscheint das Gebäude eingeschossig.

Durch die Festsetzungen zu Lage, Höhe und Gestaltung wird erreicht, dass sich das neue Gebäude in die städtebauliche Umgebung einfügt und von außen / Osten betrachtet keine übermäßig dominierende Höhe am Ortsrand erreicht.

### V.3 Erschließung

Verkehrerschließung: Die Bauparzelle wird über die vorhandene Stichstraße erschlossen. Die Straße führt über Privatgrundstücke, die entsprechenden Wegerechte liegen vor. Die Tiefe der festgesetzten Fläche für Garage / Carport ist so bemessen, dass unter Nutzung der südlich vorhandenen asphaltierten Fläche eine ausreichende Tiefe der Rangierfläche erreicht wird.

Ein zusätzlicher Stellplatz kann im Bereich der Bedarfszufahrt genutzt werden.

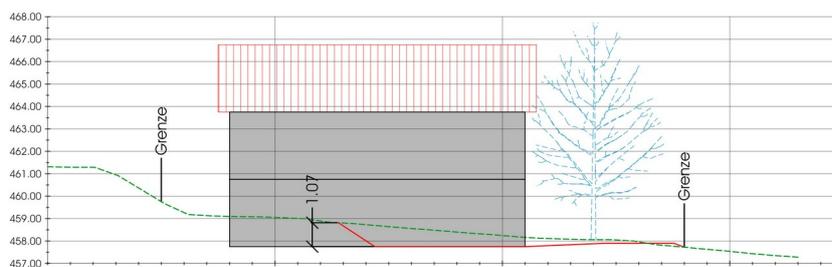
Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an die im Nachbargrundstück vorhandene Wasserleitung gegeben.

Abfallentsorgung: Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Zweckverbandes Abfallwirtschaft (ZAW). Die Abfallentsorgung ist gesichert. Da der vorhandene Privatweg nur mit einer Wendemöglichkeit für KFZ ausgestattet ist, müssen die Müll- und Recyclingtonnen von den Anwohnern am Abzweiger von der Ruselstraße bereit gestellt werden.

Abwasserentsorgung, Schmutzwasser: Für die geregelte Beseitigung von Schmutzwasser ist der Anschluss an den über das Grundstück (an der Westseite) verlaufenden Schmutzwasserkanal vorgesehen.

Das für den Ort bestehende Abwassersystem (Kanalsystem und Kläranlage) besitzt die nötigen Kapazitäten für die Aufnahme des von der Parzelle anfallenden Schmutzwassers.

Querschnitt 4



Längsschnitt C

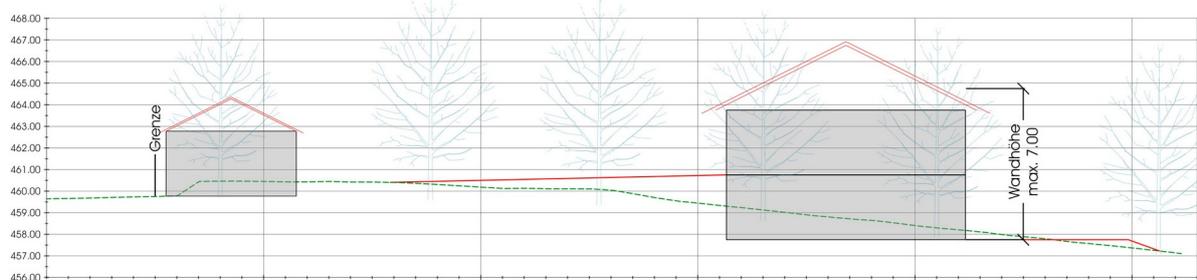


Abbildung 7: Schematischer Querschnitt durch die Nordseite des Hauptgebäudes (oben) und Längsschnitt durch die Ostseite des Hauptgebäudes (unten; Gebäudestellung gemäß Einbeziehungssatzung; Darstellung ohne Maßstab)

Behandlung von unverschmutztem Regen- bzw. Oberflächenwasser: Der Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser von Wegeflächen wird durch Festsetzungen zur Verwendung (teil-)durchlässiger Beläge, die Mitnutzung bereits vorhandener versiegelter Wegeflächen soweit wie möglich minimiert.

Zusätzlich wird die anfallende Oberflächenwassermenge durch Festsetzungen zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Dachwasser in einer Zisterne reduziert. Überwasser ist einer ausreichend dimensionierten privaten Sickeranlage auf dem Grundstück zuzuleiten.

Bei der Bauplanung und -ausführung sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung die einschlägigen technischen Hinweise und Regeln zu beachten. Unter anderem gilt:

- Flächenversiegelungen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.
- Für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser (bzw. ggf. eine Einleitung in Oberflächengewässer) sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Stromversorgung, Kommunikationsleitungen: Die Versorgung mit Strom und weiteren Sparten (z.B. Telefon- und Datenleitungen) erfolgt in Absprache mit den Netzbetreibern durch Anschluss an die im südlichen Nachbargrundstück vorhandenen Leitungen.

## V.4 Immissionsschutz

### V.4.1 Lärm

Für das mit der Planung ermöglichte Wohngebäude ist die Ruselstraße (= Kreisstraße DEG 25) in Bezug auf den Immissionsschutz die maßgebliche Lärmquelle. Weitere Straßen oder Gewerbeflächen o. ä. liegen weit außerhalb relevanter Entfernungen.

Laut den öffentlich verfügbaren, neuesten Verkehrszahlen wurde für die Kreisstraße für das Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 2272 KFZ / 24h (davon 255 Schwerverkehrsfahrzeuge) ermittelt. Das Baufenster im Planungsgebiet weist eine minimale Entfernung zur nächsten Fahrbahnachse von 50 m auf. Die Ruselstraße ist im relevanten Bereich auf innerorts 50 km/h beschränkt.

Aus einer Abschätzung nach DIN 18005-1 (Tabelle 1 und Schätzverfahren gemäß Anhang A) werden damit die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für MD-Gebiete (tags 60 dB, nachts 50 bzw. 45 dB) für das Grundstück eingehalten; nach dem Schätzverfahren nach Anhang A der genannten DIN-Norm lässt sich für 3000 KFZ / 24h für die Tagstunden (6 – 22 Uhr) ein Beurteilungspegel von 53,5 dB und für die Nachtstunden (22 – 6 Uhr) ein Be-

urteilungspegel von knapp 41 dB ermitteln. Diese Schallleistungen werden durch Abschirmungseffekte durch die Lage der Straße in einem ca. 2 m tiefen Einschnitt im relevanten Bereich sowie durch die zwischen dem Geltungsbereich und der Straße stehenden Gebäude noch weiter verringert.

Insofern ist davon auszugehen, dass bei Beachtung der einschlägigen technischen Baubestimmungen dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weitergehende Anforderungen zum Schutz vor Lärmemissionen, die ggf. festzusetzen wären, sind daher nicht notwendig.

Auch in Bezug auf die bestehenden Siedlungsflächen ergeben sich keine erheblichen Veränderungen durch die vorliegende Planung: Ermöglicht wird hierdurch ein weiteres Wohngebäude, das auf einer bestehenden Zufahrt erschlossen wird. Die Emissionen aus dieser Fläche auf die Umgebung umfassen in der Bauphase Baulärm-Belästigungen, sowie danach im „Betrieb“ die üblichen Begleitgeräusche der Wohn- und Freiflächennutzung, sowie Verkehrslärm als Folge von (wenigen zusätzlichen) Verkehrsbewegungen auf der Zufahrt. Bei diesen Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für Dorfgebiete üblichen Qualität und Größenordnung. Eine Überschreitung von Richt- oder Grenzwerten in der Umgebung ist hierdurch nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Lärmschutz können damit sowohl innerhalb der neuen Bauparzelle gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden, wie auch für die bestehenden Wohnnutzungen im MD-Gebiet erhebliche nachteilige, durch die Planung verursachte Veränderungen ausgeschlossen werden.

#### V.4.2 *Elektromagnetische Strahlung*

Hinweise auf Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung (verursacht z. B. durch benachbarte Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä.) jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht.

#### V.4.3 *Emissionen aus der Landwirtschaft*

In der Umgebung des Geltungsbereiches bestehen innerhalb einer Entfernung, die für die Einwirkung von z. B. Lärm oder Staub, Geruchsstoffen u. ä. relevant wäre, keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Geruchsbelastungen sind jedoch prinzipiell durch Bewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Düngung mit Gülle) insbesondere auf den östlich benachbarten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) möglich. Diese Belastungen treten jedoch in der Regel nur kurzzeitig auf, sind ortsüblich und bleiben in der Regel innerhalb des zulässigen Rahmens.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im dörflichen Mischgebiet hinzunehmen.

#### V.4.4 *Sonstige Immissionen*

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

#### V.5 Wasserwirtschaft

Über die Regelungen zur Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser (s.o.) hinaus bestehen keine besonders in Festsetzungen zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.

#### V.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im Teil B dieser Begründung im Einzelnen erläutert und begründet.



Abbildung 8: Schrägluftbild auf die Siedlungsfläche östlich der Ruselstraße. Das Baugrundstück liegt etwa in der Bildmitte, das Baufenster reicht von Höhe des 3. Hauses von rechts bis einschließlich zur Gartenhütte. (Bild: G. Kestel, 15.09.2020)

Die Festsetzungen zur gestalterischen Grünordnung zielen vor allem darauf ab, eine wirksame Eingrünung am Ostrand zu erzielen und übermäßige Geländeänderungen zu verhindern. Hierzu konnte über die Entwicklung von mehreren Planungsalternativen eine möglichst gute Einpassung der Gebäude in das Gelände erreicht werden. In diesem Zuge wurde auch die Zufahrt zum rückwärtigen, nördlichen Grundstücksteil in Breite und Befestigung so reduziert, dass eine randliche Obstbaum-Reihe möglich wird. Zusammen mit der für den Lallinger Winkel landchaftstypischen Ausgestaltung der Ausgleichsfläche als Obstbaumwiese ergibt sich für den Geltungsbereich damit ein wirksamer „grüner“ Außenrand an der Ostseite.

#### V.7 Flächenangaben

Geltungsbereich .....	1799,0 m <sup>2</sup>
davon: Bauland („Bauparzelle“, ohne Ausgleichs- und Grünflächen): .....	1078,3 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Weiternutzung als landwirtschaftlich genutztes Grünland):.....	375,4 m <sup>2</sup>
Bestehende Verkehrs- und Nebengebäudefläche (ohne Gartenhaus).....	26,5 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche:.....	318,8 m <sup>2</sup>

## B. Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung mit Angaben zur Behandlung der Eingriffsregelung

### I Anlass, Aufgabenstellung

---

Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung „Schaufling - Ruselstraße Nordost“<sup>1</sup> wird die Errichtung eines Wohn- und eines Nebengebäude auf einer bisher unbebauten Fläche zulässig. Diese Fläche wird zur Zeit als Gartenfläche bzw. als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Bebauung und die entsprechenden Nebenanlagen sowie durch Veränderungen des Geländes entstehen Eingriffe im Sinne des Bundes- bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes, für die die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 1a (3) BauGB und §§ 14 und 15 BNatSchG) zu bearbeiten ist.

Hierzu und zur allgemeinen Regelung der Grünordnung sind entsprechende Festsetzungen vorgesehen<sup>2</sup>.

### II Grundlagen

---

#### II.1 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Grünordnungsplanung ist das BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz<sup>3</sup> (hier vor allem § 11). Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs und für die Festlegung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die §§ 1 (6), Nr. 7, 1a sowie 2 und 2a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz.

Naturschutzfachliche Bewertungen des vorliegenden Bestandes und der Eingriffswirkungen erfolgen nach den in § 1 BNatSchG normierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hinzu treten, soweit betroffen, als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Immissionsschutzgesetze und -Verordnungen sowie die einschlägigen Fachkonventionen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichsumfangs erfolgt nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>4</sup>.

#### II.2 Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans sind in Kap. IV.1, S. 6, im Einzelnen beschrieben. Die Abgrenzung des dort dargestellten MD-Gebietes ist in Abb. 3, S. 5 wiedergegeben. Die geplante Bauparzelle wie auch die vorgesehene Ausgleichsfläche sind danach im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (d. h. als planerischer „Außenbereich“) dargestellt.

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

---

2 Für die Ergänzungssatzung ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich. Entsprechend kann die Erstellung eines „Umweltberichts“ im Sinne des § 2 (4) BauGB entfallen; die hier vorliegenden Erläuterungen umfassen jedoch unabhängig hiervon inhaltlich den wichtigsten Teil der Angaben, die in einem Umweltbericht zu machen wären.

3 Alle Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten ggf. in Verbindung mit abweichenden oder ergänzenden Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

4 Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003, 47 S.

### III Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung

---

Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind auch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft planerisch zu bewältigen. Soweit möglich sind Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Zusätzlich sind, soweit erforderlich, auch allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung aus städtebaulich Gründen (vgl. §§ 8 und 9 BauGB) bzw. auf Grundlage des Naturschutzgesetzes möglich.

Der Minimierung von Eingriffswirkungen dienen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzungen zu Pflanzungen zur Eingrünung des Geltungsbereiches;
- Festsetzungen zur Art und Zulässigkeit von Flächenbefestigungen;
- Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers;
- Festsetzungen zur zulässigen Geländeumgestaltung durch Abgrabungen oder Auffüllungen und zur Ausführung von Stützmauern;
- Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in der Bauparzelle wird durch Maßnahmen auf einer im nördlichen Teil des Grundstückes geplanten Ausgleichsfläche erbracht. Der Umfang des zu erbringenden Ausgleichs leitet sich aus der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ab (s. folgende Kapitel).

### IV Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

---

#### IV.1 Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung des Bestandes erfolgten im Laufe der Entwicklung der Bausvarianten zu mehreren Zeitpunkten (u. a. 23.05.2019, 03.12.2019, 08.04.2020) Begehungen, am 08.04.2020 mit detaillierter Kartierung der Einbeziehungsfläche mit Umgebung, auf der Basis eines Orthophotos mit einer Auflösung von 20cm (DOP20; s. Erläuterungsplan 1 zur Begründung).

Zusätzlich wurden weitere digitale Geländedaten der Bayerischen Landesvermessung ausgewertet (digitales Geländemodell, Laserscan-Daten im 1m-Raster). Außerdem erfolgte eine Abfrage der Biotopkartierung bzw. sonstiger über das Fachinformationssystem Natur (FINView) verfügbarer Daten.

#### IV.1.1 Lage und Größe der Bauparzelle, Topografie

Das gesamte Baugrundstück umfasst eine Fläche von 1799 m<sup>2</sup>. Hiervon werden 1078,3 m<sup>3</sup> im südlichen Teil aufgrund der Bebauung, intensiverer Geländeänderungen und entsprechend der künftigen intensiven Gartennutzung als „Bauparzelle“ bzw. als Eingriffsfläche betrachtet. Eine Fläche von 318,8 m<sup>2</sup> wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die restliche Fläche von ca. 375 m<sup>2</sup> bleibt, in Verbindung mit dem angrenzenden Grundstück, in der bisherigen Grünland-Nutzung.

Im südlichen Teil des Planungsgebiets kommt das Baufenster unmittelbar nördlich einer flachen, von Nordwest nach Südost verlaufenden Kuppe mit einer Höhenlage von 460,9 m ü NN zu liegen. Dieser Teil des Grundstückes ist mit 2-6 % relativ flach geneigt; der nördliche Teil fällt mit etwa 10-14 % nach Nordosten, zu einer Quellmulde bzw. dem oberen Ende eines nach Osten führenden Tälchen hin ab.

#### IV.1.2 Boden

Innerhalb der Parzelle liegt für den bayerischen Wald typischer Braunerdeboden vor („Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)<sup>5</sup>). Entstanden ist dieser aus der Verwitterung von Gneis des Grundgebirges.

Der Boden zeigt im Planungsgebiet, entsprechend der Kuppenlage, keine Beeinflussung durch Grund- oder Stauwasser.

Dem Boden werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion	Maß der Ausprägung
Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlägen):	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	mittel
Schwermetallrückhalt	mittel
Säurepuffervermögen	(gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit	gering
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

(Angaben übernommen aus der Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 09.2020; Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung)

Der Boden ist in den direkt betroffenen Flächen, abgesehen von der Umwandlung des ursprünglichen Waldbodens und von möglichen Verdichtungen durch die Bewirtschaftung, in seinem Aufbau nur in geringem bis mittlerem Maß anthropogen überprägt.

Eine maßgebliche Belastung durch Schad- oder Nährstoffe oder Pestizide ist nicht erkennbar.

Besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (Bodendenkmäler) u.ä. liegen im unmittelbaren Wirkungsbereich nicht vor.

Bestandsbewertung: *mittlere Bedeutung bzw. Qualität*

#### IV.1.3 Lebensraumtypen

Der Geltungsbereich wird in der südlichen Hälfte von einer intensiv genutzten Gartenfläche (Rasen, einzelne, meist jüngere Gehölze, Garten-Hütte) eingenommen. Der Rest der Fläche wird zusammen mit dem östlich angrenzenden Flurstück als Grünland intensiv bewirtschaftet. Nordwestlich anschließend besteht ein Grünlandbereich, der zwar bewirtschaftet / gemäht wird, jedoch offensichtlich nicht gedüngt, und daher eine etwas bessere Artenausstattung besitzt (Biotop- und Nutzungstyp G211 in der Klassifikation der Bay. Kompensationsverordnung). Nach Süden, Westen und Norden schließen ansonsten Verkehrs-, Garten oder Intensiv-Grünland-Flächen an.

Das landwirtschaftlich genutzte Grünland im Geltungsbereich weist weder ausgesprochene Magerkeitszeiger noch hohe Dichten von Überdüngungszeigern auf; die Fläche ist in Bezug auf die Nährstoffversorgung somit als „mesotrophes Grünland“ anzusprechen.

Bestandsbewertung: *Intensiv-Gartenflächen, intensiv genutztes Grünland: geringe Bedeutung. Artenreicheres Grünland, Ranken (Nachbargrundstücke): mittlere Bedeutung bzw. Qualität;*

5 Abruf von WMS-Daten zu Bodenfunktionen, Abruf 09.2020



Abbildung 9: Blick über die Einbeziehungfläche, von der Südost-Ecke des Grundstückes aus nach Norden. (Bild: G. Kestel, 23.05.2019)

#### IV.1.4 Tier und Pflanzenarten

Innerhalb des Eingriffsbereichs bzw. des unmittelbaren Planungsgebietes konnten keine floristischen Besonderheiten (Arten der Roten Liste, landkreisbedeutsame Arten gem. ABSP) festgestellt werden; dies gilt auch für die unmittelbar angrenzenden Gartenflächen.

Für den Bereich des überplanten Flurstückes ist aufgrund der bisherigen Nutzung eine maßgebliche Habitatfunktion für naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten auszuschließen. Eine Nutzung durch Brutvögel ist für die Gartenflächen grundsätzlich zwar möglich (vor allem bei älterem Baumbestand, außerhalb des Geltungsbereiches, westlich), jedoch sind hierbei aufgrund der Struktur der Flächen lediglich häufige Kulturfolger zu erwarten (festgestellt wurde im Umfeld lediglich der Hausrotschwanz); von diesen Kulturfolgern wird das Planungsgebiet gelegentlich z. B. zur Nahrungssuche mitgenutzt.

Für weitere, anspruchsvollere und ggf. auch speziell geschützte Arten oder Artengruppen (z. B. Fledermäuse, Reptilien, Heuschrecken, Insekten) kann aufgrund der fehlenden Habitatausstattung und der intensiven Nutzung ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Der Feuchtbereich weiter nördlich besitzt eine größere Lebensraumfunktion für die Tierwelt. Dieser Bereich ist jedoch vom Eingriffsbereich ausreichend weit entfernt, so dass erhebliche Störungseffekte ausgeschlossen werden können.

Bestandsbewertung: geringe Bedeutung

#### IV.1.5 Landschaftlicher Zusammenhang

Das Grünland bzw. die Rasenfläche innerhalb des Geltungsbereiches besitzen aufgrund der geringen Habitataignung aktuell nur eine äußerst geringe Bedeutung im Biotopverbund.

Bestandsbewertung: geringe Bedeutung / Qualität.

#### IV.1.6 Wasserhaushalt

Der Geltungsbereich steht aufgrund der Lage auf einer Kuppe nicht mit Grund- oder Oberflächenwasser in Verbindung. Der Quellhorizont im Feuchtgebiet weiter nördlich liegt (in einer Entfernung von 30 m) etwa 6 Höhenmeter unter der Nordost-Ecke des Grundstückes. Die Entfernung zum Bau- und Intensiv-Gartenbereich beträgt etwa 50 m.



Abbildung 10: Blick von Nordosten auf den aktuellen Ortsrand. Der Baubereich befindet sich etwas links von der Bildmitte. (Bild: G. Kestel, 15.09.2020)

Bestandsbewertung: geringe Bedeutung / Qualität.

#### IV.1.7 Luft, Klima

Für die Luftqualität bzw. für klimatische Aspekte besitzt das Planungsgebiet aufgrund der geringen Größe, der topografischen (Kuppen-)Lage und der Abschirmungswirkung weiterer Strukturen (bestehende Siedlungsflächen nach Westen und Süden) keine maßgebliche Bedeutung.

Bestandsbewertung: geringe Bedeutung / Qualität

#### IV.1.8 Schutzgut Mensch

##### Erholung, Landschafts- und Ortsbild

Tourismus und Erholung besitzen im Naturraum des Lallinger Winkels insgesamt eine hohe Bedeutung. Entlang der Ruselstraße und dem nördlich der Siedlungsfläche nach Osten abzweigenden Feldweg verläuft ein örtlicher Wanderweg (Naturpark Bayerischer Wald/Gemeinde Schaufling, Nr. 17). Das Planungsgebiet wird von diesem Wanderweg zwar nicht direkt berührt, ist von Nordosten aus jedoch mit seinem Ostrand von diesem aus gut einzusehen.

Aufgrund der topografisch exponierten Lage besitzt das Planungsgebiet vor allem mit seinem Ostrand Bedeutung und Wirkung auch auf mittlere und größere Entfernungen; die optische Wirkung reicht mithin auch in das umgebende Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Bestandsbewertung: hohe Bedeutung

##### Lärm, andere Emissionen

Im derzeitigen Zustand gehen von dem Gebiet keine erheblichen Lärm- oder andere erhebliche Emissionen aus.

Bestandsbewertung: Keine unmittelbare Planungsrelevanz.

#### IV.1.9 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht bekannt und durch die Planung nicht betroffen; außerhalb des Geltungsbereiches ist in der Ortsmitte die dortige Pfarrkirche als Baudenkmal erfasst (Nr. D-2-71-148-2, Kath. Pfarrkirche Zu den Vierzehn Nothelfern, historisierender Saalbau in unverputztem Naturstein mit Nordturm, 1887; mit Ausstattung). Das Planungsgebiet ist hiervon ca. 500 m entfernt.

Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz.

#### IV.1.10 Schutzgebiete

Die Bauparzelle selbst liegt nicht innerhalb von Flächen, die durch Verordnung, Satzung o.ä. geschützt sind (z. B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile). Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ ist von der Nordgrenze des Grundstückes gut 40 m, vom Baufenster ca. 75 m entfernt. Zwischen dem Grundstück und der Grenze des LSG befinden sich zudem weitere bebaute Grundstücke. Allerdings hat die Bauparzelle optische Wirkung in das Landschaftsschutzgebiet (s. o.)

Im Geltungsbereich finden sich keine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotoptypen; zu einer zugleich in der Bayerischen Biotopkartierung erfassten Feuchtfläche nördlich besteht ein Abstand von mindestens 13 gegenüber dem Grundstück bzw. von mindestens 46 m gegenüber der „Bauparzelle“. Aufgrund dieser Entfernungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf den geschützten Feuchtbiotop zu erwarten.

Bestandsbewertung: Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope direkt betroffen; über das Orts- und Landschaftsbild treten jedoch indirekte optische Wirkungen auf das umgebende Landschaftsschutzgebiet auf.

#### IV.2 Eingriffswirkungen

Durch die Einbeziehungssatzung wird auf dem überplanten Grundstück die Errichtung eines Haupt- und eines Nebengebäudes zulässig. Die intensive Nutzung der Gartenfläche wird nach Norden ausgedehnt. Hinzu kommen Geländeänderungen im Zuge der Errichtung des Hauses sowie der Bau einer Bedarfszufahrt nach Norden.

Folgende Eingriffswirkungen werden damit im wesentlichen verursacht:

- Im Bereich des Baufensters und der umgebenden Flächen mit Geländeabgrabung oder -auffüllung wird der Boden erheblich umgeformt. Die oberste belebte Bodenschicht wird in der Gebäudegrundfläche dauerhaft entfernt und die Oberfläche hier überbaut und versiegelt. Je nach Ausführung kommt es im Bereich der Bedarfszufahrt zu Bodenverdichtungen bzw. zu einer Befestigung und dem Einbau einer verdichteten Deckschicht (Schotterrasen).

Durch die Baumaßnahmen mit Auffüllungen und Abgrabungen kommt es zudem zu einer Veränderung der natürlichen, gewachsenen Geländeform.

- Im Bereich der Bauparzelle geht die vorhandene Grünfläche als (allerdings bereits heute wenig bedeutsamer) Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Überbauung und die künftige intensive Gartennutzung teilweise verloren. Unmittelbar benachbarte Flächen erfahren eine gewisse Zunahme der Störungsdichte und -intensität;
- Durch die Errichtung der Gebäude und partiell auch durch Wegebefestigungen wird die Anreicherung von Grundwasser behindert sowie der oberflächige Abfluss von Wasser verstärkt und beschleunigt;
- Geländeänderungen und der Bau der Haupt- und Nebengebäude bewirken eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, mit Effekt vor allem auf die Ostgrenze der Orts-

chaft Schaufling in diesem Bereich. Der Effekt reicht auch über die unmittelbare Umgebung hinaus.

#### IV.3 Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst die innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung abgegrenzte „Parzelle“ (Baufenster und Umgriff mit intensiver Gartennutzung) mit einer Ausdehnung von 1078,3 m<sup>2</sup>.

#### IV.4 Eingriffsintensität

Durch die Satzung wird auf der Bauparzelle eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,20 zugelassen. Die Planung ist damit gemäß „Leitfaden“ dem Eingriffstyp B, Eingriffe mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, zuzurechnen.

### V Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

---

Im Zuge der Entwicklung verschiedener Planungsvarianten (s, Abb. 6, S. 8) konnte die Versiegelung von Flächen als eine wesentliche Eingriffsform deutlich minimiert werden. Hierzu wird in der nunmehr weiter verfolgten Variante die südlich bereits vorhandene Erschließungsfläche genutzt und die Fahrweg-Erschließung in der Bauparzelle auf einen Grünweg bzw. einen mit Schotterrasen ausgebauten Weg beschränkt.

Zur zusätzlichen Reduzierung der Versiegelungseffekte wird für anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser z. B. von Wege- und Terrassenflächen die Versickerung in angrenzenden Grünflächen, für Regenwasser von Dachflächen die Zwischenspeicherung und Nutzung z. B. für die Gartenbewässerung sowie die Versickerung von nicht genutztem Über-Wasser festgesetzt.

Zur Begrenzung der Geländeumgestaltung werden die zulässigen Auftrags- und Abtragshöhen auf jeweils maximal 1,5 m und das engere Umfeld um Haupt- und Nebengebäude beschränkt; Stützmauern sind nur ersetzend für Böschungen zulässig (begrünt oder Natursteinmauer). Die Höhengvorgaben orientieren sich an der Größenordnung von Böschungen in der gewachsenen Kulturlandschaft und stellen sicher, dass ein „menschliches Maß“ nicht überschritten wird.

Zur Eingrünung und Ortsrandbildung ist die Pflanzung von 6 Obstbaum-Hochstämmen entlang der Ostgrenze festgesetzt<sup>6</sup>.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfriedung stellen eine ortstypische Ausführung sicher; zugunsten der Kleintierwanderung (z.B. des Igels) über das Baugrundstück wird zudem die Errichtung von durchgängigen Zaunsockeln ausgeschlossen. Für die Aufstellung von Zaunpfosten ist die Errichtung von Punkt- oder Schraubfundamenten zulässig. Zwischen Zaunfeldunterkante und Bodenoberfläche ist eine Lücke von mindestens 15 cm Breite offen zu halten.

In Bezug auf die denkbaren Vermeidungsmaßnahmen wird das mögliche Spektrum relativ weit ausgeschöpft.

---

6 Für die Stein- bzw. Kernobstbäume kann die Regelung des § 50 (2) AGBG in Anspruch genommen werden, nach der ein Grenzabstand von 2 m ausreicht. Die Zustimmung des Nachbarn zu einer Unterschreitung der gesetzlichen Gehölzabstände für die Bäume bis zu einer Entfernung von 1m liegt zudem vor.

## VI Ausgleichsmaßnahmen

### VI.1 Ermittlung des Kompensationsfaktors

In der Zusammenschau der Einzelbewertungen wird den betroffenen Lebensraumtypen "Gartenfläche" und „Grünland“ folgende Bedeutung zugeordnet:

Lebens-Raumtyp	Einzelbewertungen									Gesamt-Bewertung
	Boden	Lebensräume	Tier- und Pflanzenarten	landschaftl. Zusammenhang	Wasser-Haushalt	Luft, Klima	Landschafts- und Ortsbild	Lärm	Kultur- und Sachgüter	
<b>Gartenfläche</b>	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	hohe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	Keine Planungsrelevanz	<b>geringe Bedeutung</b>
<b>Grünland</b>	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	hohe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	Keine Planungsrelevanz	<b>geringe Bedeutung</b>

Aus dieser Bestandsbewertung und der Ermittlung der Eingriffsintensität werden folgende Kompensationsfaktoren abgeleitet:

#### Gartenfläche:

Bewertung der betroffenen Fläche: ..... geringe Bedeutung (Kategorie I)  
Eingriffstyp:..... B  
Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,2 – 0,5  
Reduzierung aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen möglich?..... ja  
**Angewandter Ausgleichsfaktor:..... 0,3**

#### Grünland:

Bewertung der betroffenen Fläche: ..... geringe Bedeutung (Kategorie I)  
Eingriffstyp:..... B  
Ausgleichsfaktor laut Leitfaden:..... 0,2 – 0,5  
Reduzierung aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen möglich?..... ja  
**Angewandter Ausgleichsfaktor:..... 0,3**

Bei der Anwendung der Kompensationsfaktoren ist zu beachten, dass diese nur dann Gültigkeit besitzen, wenn das mit hoher Bedeutung bewertete Landschafts- und Ortsbild durch vollständige Umsetzung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen am Ostrand der Parzelle landschaftsgerecht wieder hergestellt wird.

### VI.2 Berechnung der erforderlichen Flächengröße

Aus dem ermittelten Ausgleichsfaktor und aus der Größe der Eingriffsflächen (s. hierzu Kap. IV.3, S. 19) ergeben sich folgende, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderliche Flächengrößen:

Nr.	Flächentyp	Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ max.	Eingriffstyp	Wert-Kategorie	Faktor	Erforderliche Ausgleichsfläche [m <sup>2</sup> ]
1	Gartenfläche	858,0	0,2	B	I	0,3	257,4
2	Grünland	190,3	0,2	B	I	0,3	57,1

**Ausgleichsflächenbedarf**

**314,5**

### VI.3 Beschreibung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, Flächenbilanz

Als Ausgleich ist vorgesehen, die nordöstlich an die Bau- und Gartenfläche angrenzende, derzeit intensiv genutzte Grünland-Fläche in der Nutzung zu extensivieren und zu einer Obstbaumwiese mit möglichst artenreichem Grünland weiter zu entwickeln. Hierdurch soll sich für die betroffene Fläche vor allem die Qualität und Funktion als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt verbessern und der Biotopverbund gestärkt werden.

Zur Herstellung werden in einer für die Nutzung bzw. Pflege geeigneten Rasterweite 4 Obstbäume (Hochstamm, 3xv, StU mindestens 12-14 cm) gepflanzt.

In den ersten drei Jahren nach Beginn der Umsetzung sind zur Aushagerung der Fläche drei (ggf., je nach Wuchsleistung, auch mehr) Schnitte sowie Schnitte vor dem 15. Juni durchzuführen.

Nach drei Jahren der Aushagerung wird der Artenbestand auf der Fläche durch Übertragung von geeignetem, bevorzugt in der Umgebung gewonnenem Mäh- oder Saatgut (z. B. von benachbarten Ranken; alternativ ggf. auch Bereitstellung durch Landschaftspflegeverband) auf die Fläche angereichert. Eine ggf. hierfür notwendige bzw. sinnvolle Saatbett-Vorbereitung (z. B. Anreissen der Grasnarbe) ist zulässig.

Die nach der Herstellung festgesetzte, regelmäßig jährlich durchzuführende Pflege umfasst folgende Maßnahmen:

- Zweimalige Mahd/Jahr; das Mähgut wird von der Fläche entfernt und landwirtschaftlich verwertet; Zeitpunkt der ersten Mahd nicht vor Mitte Juni.
- Auf der gesamten Fläche sind Düngung und Pestizideinsatz sowie Drainagen oder andere Meliorierungen nicht zulässig.

Da die Ausgleichsfläche als intensiv genutzte, artenarme Grünlandfläche nur einen geringen naturschutzfachlichen Ausgangswert besitzt und mittelfristig eine deutliche Aufwertung um mindestens eine Stufe gemäß „Leitfaden“ erreicht werden kann, wird für diese Fläche ein Anerkennungsfaktor von 1,0 angesetzt.

Für die Eingriffsfläche wird für einen vollständigen Ausgleich insgesamt eine Fläche von 318,8m<sup>2</sup> bereitgestellt. Der erforderliche Ausgleich wird damit vollständig erbracht.

## C. Anhang, Sonstige Angaben

### I Kosten, Nachfolgelasten

---

Anfallende Erschließungskosten bzw. Kosten für naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen tragen die zukünftigen Eigentümer der Bauparzelle im Einbeziehungsbereich.

Kosten für die Kommune entstehen daher voraussichtlich nicht.

### II Artlisten für Gehölzpflanzungen

---

Für die ggf. erfolgende zusätzliche Pflanzung von Gehölzen werden im Sinne der textlichen Festsetzung 3.3 folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

#### Bäume 1. Ordnung / Großbäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

#### Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus communis

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweiggriff. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Alle standortgerechten Obstgehölze und -sorten als Hochstämme, inclusive Walnuss (Juglas regia)

#### Großsträucher:

Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia s. str.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

### III Literaturnachweise

---

Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfadens (Ergänzte Fassung). München, Januar 2003, 47S.

D. Planbeilagen zur Eingriffsermittlung

(s. nachfolgende Seiten)