

# Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

als naturschutzfachlicher Beitrag zur Ergänzungssatzung  
Kapfing IV vom 21.01.2019

ENTWURFSSTAND: 21.01.2019

VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Lalling  
Hauptstr. 28  
94551 Lalling

VERFASSER:



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

ANDREAS **ORTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKT

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
MAIL aortner@soplus.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG .....</b>	<b>3</b>
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	3
2.2	Schutzgut Boden.....	4
2.3	Schutzgut Wasser .....	4
2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	4
2.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	4
2.6	Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung.....	4
2.7	Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung.....	5
<b>3</b>	<b>ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS.....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG GEMÄß § 6 BAYKOMPV .....</b>	<b>5</b>
4.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	5
4.2	Schutzgut Wasser .....	5
4.3	Schutzgut Boden.....	6
4.4	Grünordnerische Maßnahmen .....	6
<b>5</b>	<b>ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS GEMÄß § 7 BAYKOMPV .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>7</b>

## 1 Anlass

Der Gemeinderat von Lalling hat in seiner Sitzung am 21.01.2019 die Ergänzungssatzung Kapfing IV beschlossen. Zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils werden am südöstlichen Ortsrand Grundstücksflächen (TF Flur-Nr. 2622, Gmkg. Lalling) in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Die Grenzen der Ergänzung sind entsprechend der Darstellung des Lageplans zur Satzung festgelegt.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Für den Satzungsentwurf wird nachfolgend die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Geltungsbereich durchgeführt.



Abb. 1: Rotumrandet = Geltungsbereich

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Erweiterungsbereiches nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgt nach den Listen 1 a bis 1 c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003).

### 2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Am 27.09.2018 erfolgte eine Ortseinsicht. Innerhalb des Geltungsbereiches findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume ein intensiv genutztes Grünland (östliche Teilfläche) sowie einen Restbestand einer Streuobstwiese (westliche Teilfläche) vor. Südlich des Geltungsbereiches kommt eine biotopkartierte Hecke vor.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe bis mittlere** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden kann innerhalb des Geltungsbereiches als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs gewertet werden.

Der Boden hat somit gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung [Kategorie II] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Bereich der Erweiterungsfläche nicht vor. Das Grundstück weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung [Kategorie II] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Erweiterungsbereich der Satzung Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die zukünftige Baufläche kann als Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen definiert werden. Die Fläche des Geltungsbereiches befindet zudem sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **hohe** Bedeutung [Kategorie III] für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## 2.6 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

Schutzgut	
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland / Streuobstwiese → geringe bis mittlere Bedeutung
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → mittlere Bedeutung
Wasser	Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand → mittlere Bedeutung
Klima und Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → geringe Bedeutung
Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit eingewachsenen Eingrünungsstrukturen, LSG „Bayer. Wald“ → hohe Bedeutung

<b>Gesamtbewertung</b>	<b>mittlere</b> Bedeutung für Natur und Landschaft
------------------------	--

## 2.7 Prüfung des speziellen Artenschutzes in der Bauleitplanung

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist für die europarechtlich geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen der § 42 und 43 BNatSchG zu untersuchen (Schadigungsverbot, Störungsverbot); national streng geschützte Arten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus sind auf die Vorschrift des Art 6 Abs. 2 S. 2 BayNatSchG zu prüfen (Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope).

Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht aus einer Streuobstwiese und einem Intensivgrünland. Die vorhandenen Bäume wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Horst- und Höhlenbäume untersucht. Nach Ortseinsicht am 10.12.2018 konnten zwei junge Obstbäume mit einer Größe bis 3,5 m festgestellt werden. Aufgrund des geringen Stammumfangs und des Bestandsalters können diese als Horst- und Höhlenbäume ausgeschlossen werden.

Aus der vorliegenden Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie oder von national streng geschützten Arten.

Was die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie angeht, so kommt der Änderungsbereich bestenfalls als sporadisch genutzter Nahrungsraum der in den angrenzenden Gehölzen und Gärten siedelnden Vogelarten in Betracht. Eine besondere Eignung ist nicht zu erkennen und es ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen zu rechnen.

**Höchstvorsorglich sind erforderliche Gehölbeseitigungen jedoch nur im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.**

## 3 Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Eingriffs

Für den Erweiterungsbereich der Satzung soll eine Bebauung mit einer GRZ  $\leq 0,35$  zulässig sein.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entspricht die Eingriffsschwere demnach einem **niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)**.

## 4 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung gemäß § 6 BayKompV

### 4.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- Einfriedungen werden ohne Sockelmauer hergestellt und weisen einen Abstand von mind. 10 cm zum Gelände auf.

### 4.2 Schutzgut Wasser

- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

- Das anfallende Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet. Überschüssiges Niederschlagswasser wird mit Hilfe eines Sickerschachtes, soweit standörtlich möglich, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht.

#### 4.3 Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut. Überschüssiges Material wird abgefahren.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.

#### 4.4 Grünordnerische Maßnahmen

- Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche der zukünftigen Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung / Obstbaum zu pflanzen.
- Das zukünftige Bauvorhaben ist mit freiwachsenden zweireihigen Strauchhecken, bestehend aus heimischen Straucharten, zur freien Landschaft hin - insbesondere an der Süd- und Ostgrenze der Bauparzelle - ausreichend einzugrünen.

## 5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß § 7 BayKompV

### Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei der Fläche der Bauparzelle [900 m<sup>2</sup>] handelt es sich um Flächen mit **mittlerer** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem **niedrigen bis mittleren** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ ≤ 0,35]. Die Spanne des Kompensationsfaktors bewegt sich für die Flächen mit geringer Bedeutung zwischen 0,5 bis 0,8.

Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird ein Kompensationsfaktor von **0,6** angesetzt.

Der benötigte Kompensationsbedarf beträgt somit 540 m<sup>2</sup>.

## 6 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Zur Kompensation des Eingriffes werden 540 m<sup>2</sup> der Flur-Nr. 2622 in der Gemarkung Lalling bereitgestellt.

Das vorgesehene Entwicklungsziel zur Kompensation des Eingriffes ist die Anlage und Entwicklung einer **Streuobstwiese** vorgesehen.

Das bestehende Intensivgrünland wird drei- bis viermalige Mahd im Jahr für eine Dauer von drei Jahren ausgehagert. Anschließend erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Zudem sind 7 Obstbäumen [alte Obstbaumsorten als Hochstämme] zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflegehinweise:

- Eine Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
- Zur Ausmagerung des Grünlandes erfolgt in den ersten drei Jahren eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr (ohne Schnittzeitpunktregelung) mit Mähgutabfuhr.
- Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

Nach Aushagerung des Grünlandes erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr zwischen 15.06. und 30.09. eines Jahres. Zur dauerhaften Erhaltung der Obstbäume ist bei den Jungbäumen ein jährlicher Erziehungsschnitt bis zum zehnten Standjahr erforderlich. Ist die Baumkrone soweit aufgebaut, beschränkt sich der Baumschnitt auf das Auslichten der Krone. In regelmäßigen Abständen soll möglichst im Sommer ein Überwachungsschnitt erfolgen. Durch die eventuell vielen neuen Triebe besteht die Möglichkeit, die Krone teilweise neu aufzubauen und die Vergreisung zu verhindern.

Ausfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden, für die Obstbäume ist ein Einzelbaumschutz gegen Wildverbiss vorzusehen.

## 7 Zusammenfassende Erklärung

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung Kapfing IV sowie der Ausgleichsmaßnahme wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenerem Maße Rechnung getragen.

Lalling, den \_\_\_\_\_

[Streicher] 1. Bürgermeister

[Siegel]