



# Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

als naturschutzfachlicher Beitrag zur Änderung und  
Ergänzung der Innenbereichssatzung „Ranzing II“ –  
Deckblatt 1 Gemeinde Lalling  
vom 24.01.2109

**Vorhabensträger:**  
Gemeinde Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

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

Josef Streicher [1. Bürgermeister]

[Siegel]

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	5
2.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	5
2.2	Schutzgut Boden .....	5
2.3	Schutzgut Wasser .....	5
2.4	Schutzgut Klima und Luft .....	6
2.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	6
2.6	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung .....	6
3	Vorhandenes Baudenkmal im näheren Umgriff zum Geltungsbereich .....	7
4	Auswirkungen des Vorhabens .....	8
5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung .....	9
6	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen .....	10
7	Ausgleichsmaßnahme .....	11

# 1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat Lalling hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Erweiterung der Innenbereichssatzung Ranzing II beschlossen. Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Ranzing werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan gegenüber der Darstellung zur Innenbereichssatzung Ranzing II vom August 1994 erweitert.

Innerhalb der in § 1 der Satzung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) für die TF Flur-Nrn. 4596, 4596/1, 4576 sowie TF Flur-Nr. 4580 und 4580/1 nach § 34 BauGB.

Für die räumliche Erweiterung der Satzung wird nachfolgend die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für den Geltungsbereich durchgeführt.

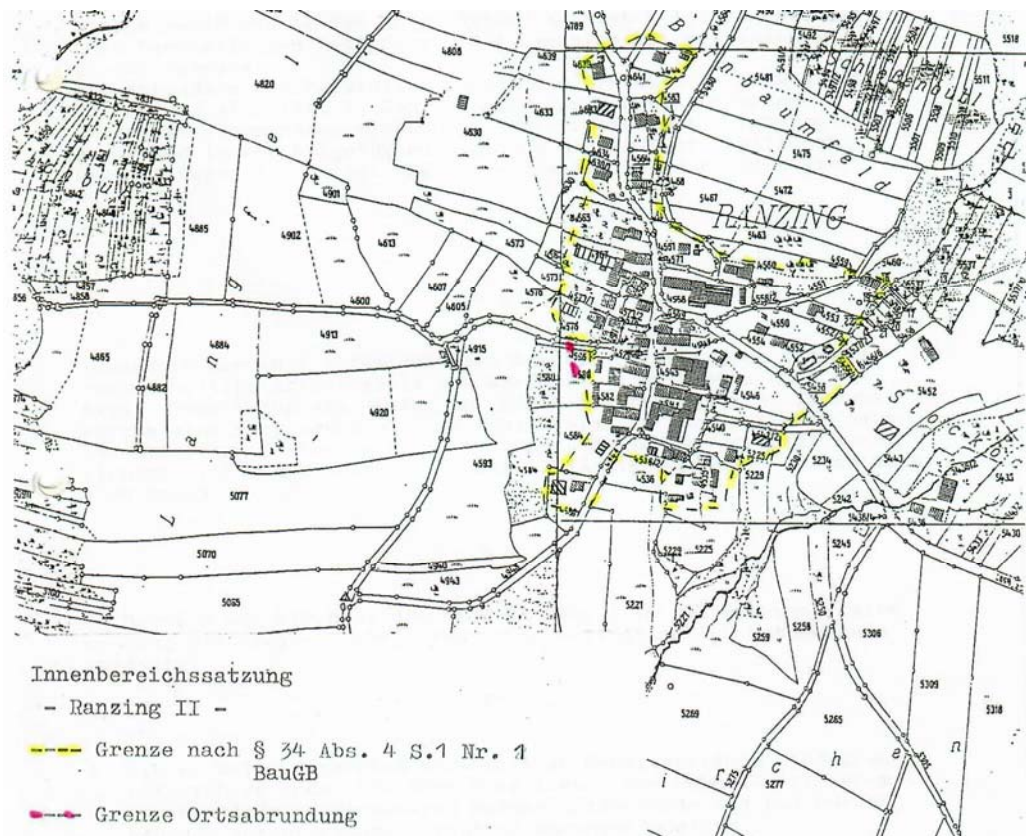


Bild 1: Grenze der Ortsabrundung vom August 1993

Am 21.01.2019 hat der Gemeinderat Lalling die Änderung der Innenbereichssatzung Ranzing II mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Mit der Änderung erfolgt eine Neufestsetzung der Ausgleichsflächen für die Bauflächen der Flur-Nr. 4580/1 und 4580.

Der Baufläche der Flur-Nr. 4580/1 werden auf einer Teilfläche des selbigen Grundstücks Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 584 m<sup>2</sup> zugewiesen,

der Baufläche der Flur-Nr. 4580 werden auf einer Teilfläche des selbigen Grundstücks Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 137 m<sup>2</sup> zugeordnet.

Das Entwicklungsziel sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation bleiben unverändert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung wird im Zuge der ersten Änderung fortgeschrieben und angepasst.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Geltungsbereiches 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 06.07.2017 erfolgte eine Ortseinsicht.

Im Bereich der Flur-Nr. 4580 und 4596 findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume intensiv genutztes Grünland mit Einzelbäumen [junge Ausbildung] vor. Die Fläche des Geltungsbereiches bei Flur-Nr. 4576 wurde als Streuobstwiese biotopkartiert.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt im Bereich der Flur-Nr. 4580 und 4596 gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Im Bereich der Flur-Nr. 4576 besitzt das Schutzgut Arten und Lebensräume eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 2.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden kann als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen gewertet werden.

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

### 2.3 Schutzgut Wasser

Natürlich vorkommende Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich 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 Geltungsbereich 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

Der Geltungsbereich stellt bisherige Ortsrandbereiche von Ranzing mit Eingrünungsstrukturen dar. Der Geltungsbereich der Satzung ist jedoch Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“ und liegt auch innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“. Das zukünftige Baugrundstück der TF Flur-Nr. 4576 liegt zudem innerhalb der biotopkartierten Fläche „Streuobstwiese am Westrand von Ranzing“ (Biotop-Nr. 7144-0153-002). Es handelt sich hierbei jedoch um den weitestgehend obstbaumfreien Bereich der biotopkartierten Fläche.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt somit eine hohe Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild

## 2.6 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

Schutzgut	Geltungsbereich	Bedeutung
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland mit Einzelbäumen [junge Ausprägung]	geringe 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	bisheriger Ortsrandbereich mit Eingrünungsstrukturen, zudem innerhalb LSG und NP „Bayerischer Wald“	hohe Bedeutung

Der Geltungsbereich der Satzung kann folglich gesamthaft als Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

### 3 Vorhandenes Baudenkmal im näheren Umgriff zum Geltungsbereich

Im näheren Umgriff zum Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Ranzing II“ befindet sich folgendes Baudenkmal:

- *D-2-71-130-33 - Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach, hohem Kniestock und Traufschrot, im Kern 17./18. Jh.*

Das vorhandene Baudenkmal ist in seine Umgebung so durch die bestehenden Nebengebäude im Vordergrund eingebunden, dass die Sichtbeziehungen von und zum Baudenkmal sehr eingeschränkt sind. Zudem wird es durch den Hofbaum auf dem Flurstück Flur-Nr. 4576 verdeckt.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen durch zukünftige Wohngebäude südl. des Baudenkmal sind nur in einem unerheblichen Maße zu erwarten.

Die zukünftigen Gebäude sind in regionaltypischen Kubaturen, Proportionen und Materialien auszuführen.

Auch wird die traufseitige Wandhöhe der zukünftigen Gebäude auf 6,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die Höhenentwicklung der südlichen Gebäude und somit die mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen zum Baudenkmal wird mit dieser Festsetzung beschränkt.

## 4 Auswirkungen des Vorhabens

Für den Geltungsbereich 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]**.



## 5 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bei Einfriedungen der zukünftigen Baugrundstücke wird auf Sockelmauern verzichtet.
- Die Einfriedungen weisen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche auf.
- Das natürliche Gelände ist in seiner Beschaffenheit zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m innerhalb des Baufensters sowie vor dem Baukörper bzw. Garagengebäude, ausgehend von der natürlichen Geländeoberkante, zulässig.

### b) Schutzgut Wasser

- Das anfallende Niederschlagswasser wird – sofern standörtlich möglich – auf dem zukünftigen Baugrundstück breitflächig oder mit Hilfe eines Sickerschachtes zur Versickerung gebracht.
- Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.

### c) Schutzgut Boden

- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
- An den Grundstücksgrenzen müssen ggf. erforderliche Aufschüttungen wieder an das natürliche Gelände anschließen.

### d) Grünordnerische Maßnahmen

- Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche der zukünftigen Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung / Obstbaum zu pflanzen. Der Nachweis erfolgt mit vorzulegendem Freiflächengestaltungsplan.
- An den südlichen Parzellengrenzen der Bauflächen auf den Flur-Nrn. 4580/1 und 4580 sowie an der westlichen Parzellengrenze der Baufläche auf der Flur-Nr. 4576 werden mind. 5 m breite Pflanzflächen für die Ortsrandeingrünung bereitgestellt. Hier sind die zukünftigen Bauvorhaben mit freiwachsenden zweireihigen Strauchhecken, bestehend aus standortheimischen Straucharten, zur freien Landschaft hin - ausreichend einzugrünen. Der Nachweis erfolgt mit vorzulegendem Freiflächengestaltungsplan.
- Innerhalb der Ortsrandbereiche sind bauliche Anlagen (auch genehmigungsfreie) sowie eine intensive Gartennutzung nicht zulässig.

## 6 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

### Festlegung des Kompensationsfaktors

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ  $\leq$  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 **0,5** angesetzt.

Für die Teilfläche der Flur-Nr. 4576 sowie für Teilflächen der Flur-Nr. 4580/1, 4580, 4596 und 4596/1 soll eine Bebauung möglich sein. Bei der Parzelle 3 wird nur die zusätzliche Fläche gegenüber der bestehenden Innenbereichssatzung vom August 1994 als Eingriff gewertet.

Folgende Ausgleichsflächen werden für die einzelnen Bauflächen (Parzellen-Nr. siehe Lageplan) erforderlich:

Parzelle	Baufläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
1	680	0,5	340 m <sup>2</sup>
2	1168	0,5	584 m <sup>2</sup>
3	274	0,5	137 m <sup>2</sup>

## 7 Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation der geplanten Eingriffe werden bei nachfolgenden Flur-Nr. gemäß Lageplan zur Satzung folgende Flächenumgriffe bereitgestellt:

<b>Flur-Nr.</b>	<b>Flächengröße</b>
4576	340 m <sup>2</sup>
4580	137 m <sup>2</sup>
4580/1	584 m <sup>2</sup>
Gesamt	1.070 m <sup>2</sup>

Als Kompensation der geplanten Eingriffe wird auf den bereitgestellten Flächen jeweils eine Streuobstwiese mit Extensivgrünland entwickelt.

Hierzu sind gemäß dem Lageplan zur Satzung auf einer TF der Flur-Nr. 4580 zwei Obstbäume, auf einer TF der Flur-Nr. 4580/1 acht Obstbäume (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität Hochstamm, Pflanzabstand 8 m x 8 m) und auf einer TF der Flur-Nr. 4576 vier Obstbäume (alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität Halbstamm oder Hochstamm, Pflanzabstand 8 m x 8 m) zu pflanzen und extensiv genutztes Grünland zu entwickeln.

In den ersten drei Jahren wird zur Aushagerung das bestehende Grünland dreimalig im Jahr ohne Mähzeitpunktregelung gemäht. Das Mähgut wird abgefahren.

Nach der Aushagerung erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr.

Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind untersagt. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden, sollten jedoch im Gelände an den Eckpunkten mit Pfosten gekennzeichnet werden.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in gebotenem Maße Rechnung getragen.