



# Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

als naturschutzfachlicher Beitrag zur  
Ergänzungssatzung „Stritzling“ -Deckblatt 1  
Gemeinde Lalling  
vom 20.03.2019

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

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

Josef Streicher [1. Bürgermeister]

[Siegel]

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat Lalling hat in seiner Sitzung am 20.03.2019 die Änderung der Ergänzungssatzung Stritzling mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Die Änderung mit Deckblatt Nr. 1 wurde aufgrund des erforderlichen Abrückens der geplanten Gebäude vom gemeindlichen Kanal, der durch die Grundstücke verläuft, erforderlich. Hierdurch vergrößert sich die Fläche zur Bebauung.

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich für die Flur-Nr. 2135/1 sowie TF Flur-Nr. 2135, 2178, 2179, 2180 und 2181 die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Teilfläche der Flur-Nr. 2050/3 innerhalb des Geltungsbereichs bleibt als Grünland bestehen.

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

## 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 20.02.2017 erfolgte eine Ortseinsicht.

Für den Geltungsbereich der Satzung findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume intensiv genutztes Grünland vor.

Das Schutzgut Arten und Lebensräume besitzt hier gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **geringe** Bedeutung [Kategorie I] 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 Stritzling Eingrünungsstrukturen dar. Der Geltungsbereich der Satzung ist jedoch Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Bayerischer Wald“ und liegt auch innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“

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	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 als Gebiet mit **mittlerer** Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft.

### 3 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)**.

## 4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Bei Einfriedung der zukünftigen Baugrundstücke wird auf Sockelmauern verzichtet.
- Die Einfriedung weist einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche auf.
- Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Stützmauern sind nur im unmittelbaren Umgriff am Gebäude und bis zu einer Höhe von 0,5 m 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

- Maßnahmen zur Eingrünung erfolgen gemäß Freiflächengestaltungsplan. Der Freiflächengestaltungsplan ist mit Bauantrag bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.
- Je angefangene 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche der zukünftigen Bauparzelle ist ein heimischer Laubbaum II. Wuchsordnung / Obstbaum zu pflanzen.
- An den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen 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.

## 5 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 Flur-Nr. 2135/1 sowie für Teilflächen der Flur-Nr. 2135, 2178, 2179, 2180 und 2181 soll eine Bebauung möglich sein.

Die Einteilung der Parzellen ergibt folgende Größen:

Parzelle 1 = 1014 m<sup>2</sup>

Parzelle 2 = 853 m<sup>2</sup>

Parzelle 3 = 925 m<sup>2</sup>

Bei einer möglichen Baufläche von 2.792 m<sup>2</sup> und einem Kompensationsfaktor von 0,5 werden Maßnahmen zur Kompensation in einem Umfang von rund 1.397 m<sup>2</sup> erforderlich.



## 6 Ausgleichsmaßnahme

Zur Kompensation der geplanten Eingriffe werden rund 1397 m<sup>2</sup> auf nachfolgenden Flur-Nrn. gemäß Lageplan zur Ergänzungssatzung folgende Flächenumgriffe bereitgestellt:

Flur-Nr.	Flächengröße
2135	1367 m <sup>2</sup>
2179	29 m <sup>2</sup>
2180	1 m <sup>2</sup>
Gesamt	1.397 m <sup>2</sup>

Die Ausgleichsflächen werden den zukünftigen Bauparzellen wie folgt zugeordnet:

	Parzellengröße	Ausgleichsfläche
Parzelle 1	1.014 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	853 m <sup>2</sup>	427 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	925 m <sup>2</sup>	463 m <sup>2</sup>

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

Hierzu sind gemäß dem Lageplan zur Satzung auf der Ausgleichsfläche 16 Obstbäume [alte Obstbaumsorten, Mindestpflanzqualität Hochstamm, Pflanzabstand 8 m in der Reihe] zu pflanzen und extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. In den ersten drei Jahren wird zur Aushagerung das bestehende Grünland drei- bis viermalig [ohne Mähzeitpunktregelung] im Jahr gemäht. Das Mähgut wird abgefahren.

Nach der Aushagerung erfolgt eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist 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 Eckpunkte mit Pfosten gekennzeichnet werden.

Die Ausgleichsfläche ist ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen. Die hier vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind in der nach Satzungserlass folgenden Pflanzzeit durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Erforderliche Pflege- / bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind ab Satzungserlass 25 Jahre lang durchzuführen.

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