



ARCHITEKTUR | LANDSCHAFT

ANDREAS **ORTNER**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

VORSTADT 25  
94486 OSTERHOFEN

TELEFON 09932.9099752  
FAX 09932.9099754  
Mobil 0160.4410635  
MAIL aortner@soplus.de



**Ingenieurbüro Stefan Weiss**

Landauer Str. 26  
94447 Plattling

Telefon: +49 (0) 99 31 / 60 400 5 - 0  
Telefax: +49 (0) 99 31 / 60 400 59

mail@ib-stefan-weiss.de

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG „WA RAMSDORF“, GEMEINDE WALLERFING

### **Vorhabensträger:**

Gemeinde Wallerfing

i.d. VG Oberpörling

vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Thomas Brunner

Niederpörling 23 [Schloss]

94562 Oberpörling

Stand: 20.08.2019

Wallerfing, den \_\_\_\_\_

Thomas Brunner [1. Bürgermeister]

[Siegel]

Bearbeitung: Andreas Ortner, SO+, Osterhofen  
Stefan Weiß, IB Weiss, Plattling

Artenschutzbeitrag:  
Berthold Riedel, Landschafts- und Umweltberatung, Postau



Osterhofen, 20.08.2019

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1	Anlass der Planung .....	4
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	4
2	Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	5
3	Potentiale der Innenentwicklung .....	6
4	Ausgangssituation .....	6
4.1	Lage im Ortszusammenhang .....	6
4.2	Regionale Lage und Gemeindestruktur .....	7
4.3	Derzeitige Nutzung .....	8
4.4	Umgebungsbebauung, Infrastruktur .....	9
4.5	Verkehrsanbindung .....	9
4.6	Boden- und Grundwasserverhältnisse .....	9
4.7	Kultur- und Sachgüter .....	9
4.8	Altlasten .....	10
4.9	Immissionen .....	10
5	Regionalplan .....	11
6	Planungskonzept .....	11
6.1	Entwurf .....	11
6.2	Verkehrerschließung .....	12
6.3	Höhenlage und Höhe der Gebäude .....	13
6.4	Grünordnung .....	13
6.5	Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung .....	13
6.6	Löschwasserversorgung .....	13
6.7	Stromversorgung / Trassen .....	13
6.8	Abfallentsorgung .....	14
6.9	Auswirkungen, Beeinträchtigungen .....	14
7	Planungsinhalt [Abwägung und Begründung] .....	14
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
7.3	Festlegung privater Grünflächen .....	15
7.4	Geländeveränderungen und Angleichung des neuen Geländes .....	15
7.5	Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen .....	15
7.6	Dachformen, -farben und Firstrichtungen .....	15
7.7	Stellplätze und Garagen .....	16
7.8	Hinweise .....	16

8	Grünordnung, Natur und Umwelt.....	16
8.1	Ziele der Grünordnung.....	16
8.2	Maßnahmen.....	17
8.3	Flächenzusammenstellung.....	17
9	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht) .....	17
9.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	17
9.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	18
9.3	Schutzgut Klima und Luft.....	18
9.4	Schutzgut Boden .....	18
9.5	Schutzgut Wasser .....	19
9.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	19
9.7	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen).....	20
9.8	Schutzgut Landschaft.....	20
9.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	21
9.10	Wechselwirkungen .....	22
9.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
9.12	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
9.13	Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) .....	23
9.14	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	27
9.15	Angewandte Untersuchungsmethoden.....	28
9.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	28
10	Abhandlung der Eingriffsregelung.....	29
10.1	Anlass .....	29
10.2	Bestandsaufnahme und Bewertung .....	29
10.3	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	29
10.4	Schutzgut Boden .....	31
10.5	Schutzgut Wasser .....	31
10.6	Schutzgut Klima und Luft.....	31
10.7	Schutzgut Landschaftsbild .....	31
10.8	Ergebnis der Bestandsaufnahme und Bewertung.....	32
10.9	Auswirkungen des Bauvorhabens.....	33
10.10	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung.....	33
10.11	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen .....	34
10.12	Ausgleichsmaßnahmen .....	35

# 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

## 1.1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat Wallerfing hat am 20.08.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Ramsdorf“ beschlossen. Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ramsdorf:

- TF Flur-Nr. 244
- TF Flur-Nr. 256
- TF Flur-Nr. 257
- TF Flur-Nr. 261
- TF Flur-Nr. 262 und
- TF Flur-Nr. 265

Das neue Wohngebiet schließt sich unmittelbar südlich an bestehende Siedlungsflächen an.

## 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Für die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes müssen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hierzu im Parallelverfahren geändert wird.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Für das neu ausgewiesene Wohngebiet wird vorliegender Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Gemeinde Wallerfing hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.08.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Ramsdorf“ beschlossen.

Mit der Wohngebietsausweisung „WA Ramsdorf“ wird beabsichtigt, den örtlichen Bedarf an Bauland zu decken und Bauwillige vor Ort zu halten und somit den Ortsteil Ramsdorf zu stärken und zu sichern.

## 2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird das zukünftige Baugebiet „WA Ramsdorf“ als Außenbereichsfläche dargestellt.

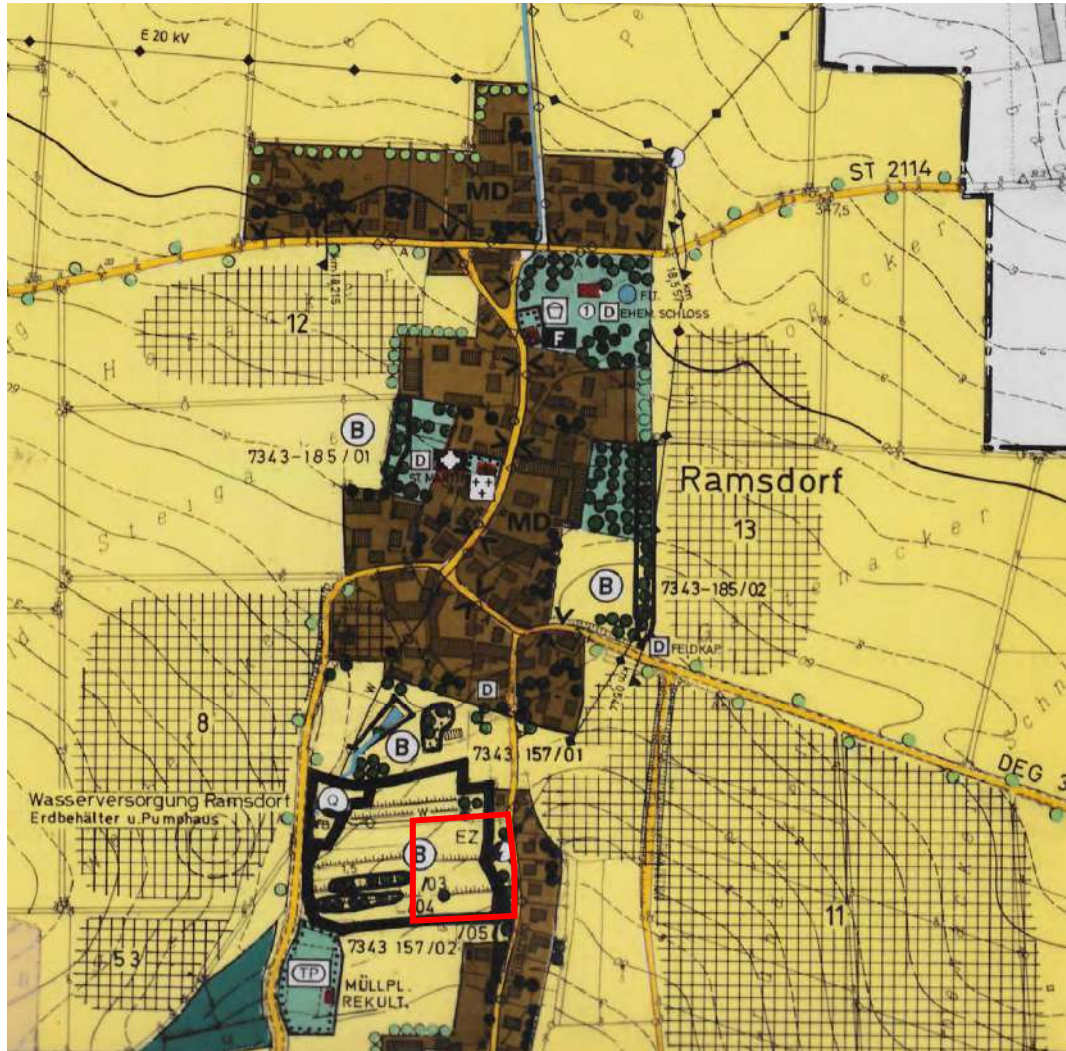


Abbildung 1: Ausschnitt derzeitiger Flächennutzungsplan, rotumrandet = geplantes Wohngebiet „WA Ramsdorf“

Im Parallelverfahren werden diese Außenbereichsflächen zukünftig als Wohnbebauung dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden somit geschaffen.

### **3 Potentiale der Innenentwicklung**

Die Gemeinde Wallerfing führte bereits im Jahr 2015 für alle Ortsteile eine Bestandsaufnahme hinsichtlich der Potentiale der Innenentwicklung durch. Diese Bestandsaufnahme wurde im Zuge der Bauleitplanung überprüft und fortgeschrieben.

Für den Ortsteil Ramsdorf-Reitberg wurde festgestellt, dass 6 klassische Baulücken vorhanden sind. Leerstände kommen in Ramsdorf-Reitberg nicht vor.

Mittlerweile werden von den 6 Baulücken eine Parzelle bebaut. Für den Bereich Ramsdorf-Reitberg wurde zudem eine Klarstellungssatzung erlassen.

Im Rahmen der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale wurde bei allen Eigentümern die Bereitschaft zur Veräußerung der genannten Baulücken abgefragt. Eine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer wurde nicht signalisiert. Vielmehr wird wahrscheinlich die kurz- bis mittelfristige Bebauung der freien Bauparzellen / Baulücken durch die Eigentümer selbst angestrebt.

Potentiale zur Innenentwicklung, sind wie beschrieben, im Gemeindegebiet vorhanden. Aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft / Verfügbarkeit stehen weder Leerstände noch Baulücken oder sonstige Flächen mit Innenentwicklungspotential kurzfristig zur Verfügung. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind insgesamt somit sehr eingeschränkt und allenfalls für einzelne Bauvorhaben nutzbar.

Aufgrund des bereits erläuterten örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen ist die Gemeinde Wallerfing veranlasst, ihre Siedlungsentwicklung im vorliegenden Geltungsbe-  
reich zu generieren. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB wird entsprochen, da rund 8 Bauparzellen mit einer ausgewogenen und verträglichen Parzellengröße ausgewiesen werden. Zudem ermöglicht die Festsetzung einer möglichen Wandhöhe von 6,7 m eine flächensparende Bebauung.

Eine vordringliche Ausweisung größerer Wohngebiete wird nur im Hauptort Wallerfing forciert.

### **4 Ausgangssituation**

#### **4.1 Lage im Ortszusammenhang**

Das für die Bebauungsaufstellung betroffene Gebiet liegt zwischen Ramsdorf und Reitberg und schließt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsflächen an.

Die Flächen des Baugebiets müssen durch eine neu zu bauende Erschließungsstraße von der Ortsstraße im Osten aus erschlossen werden.

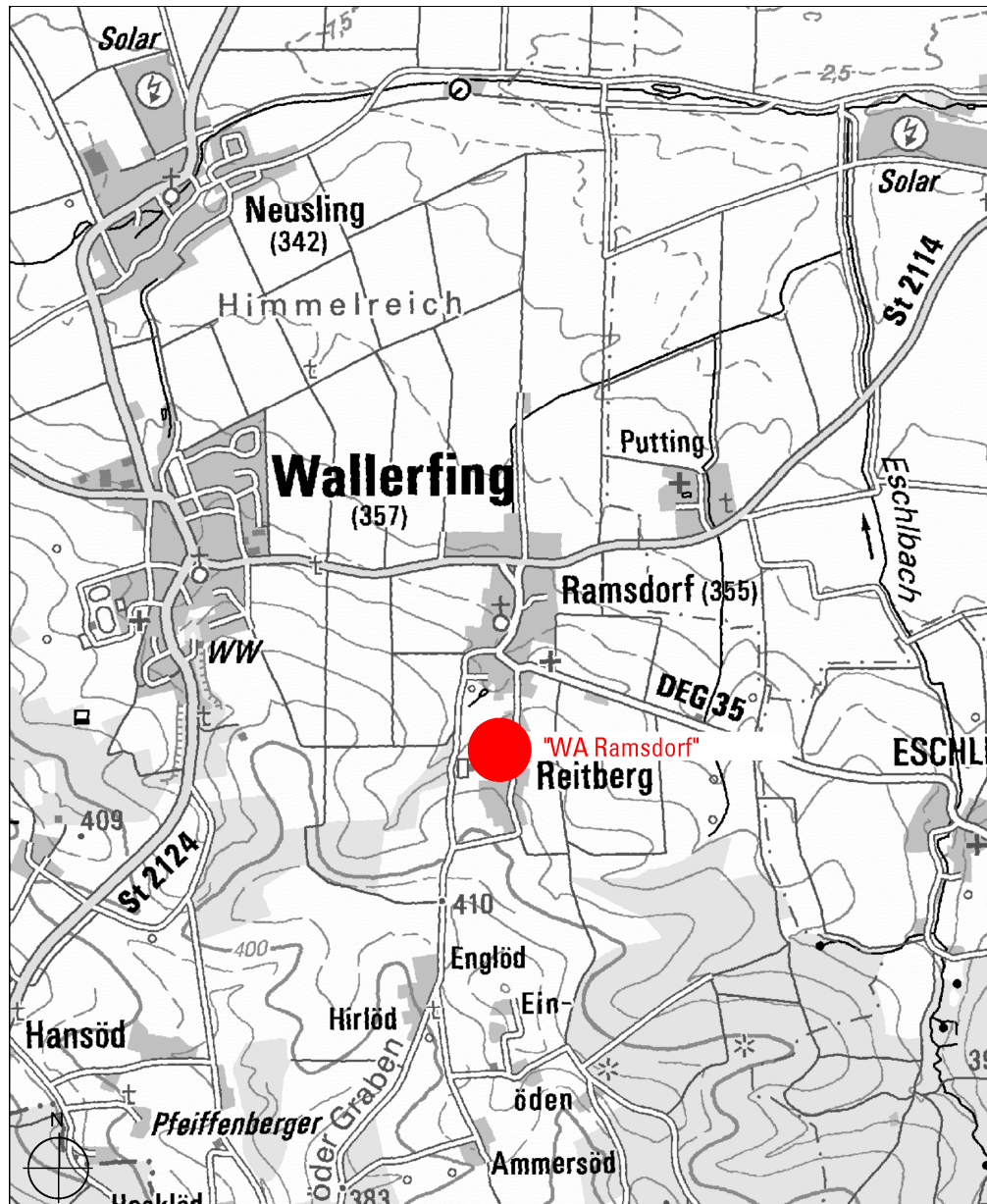


Abbildung 2: Ausschnitt Topografische Karte

Bei der Fläche des Baugebietes handelt es sich um einen nach Süden abfallenden Hang, der terrassenartig geformt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Ramsdorf“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup>:

#### 4.2 Regionale Lage und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Wallerfing liegt in der Planungsregion Donau-Wald.

Die Nachbargemeinden sind:

- im Norden Aholming
- im Süden Eichendorf
- im Westen Oberpöding
- im Osten Buchhofen
- im Südosten Osterhofen



Abbildung 3: Angrenzende Nachbargemeinden, Quelle Wikipedia

Die Gemeinde Wallerfing bildet mit den Gemeinden Oberpöring und Otzing die Verwaltungsgemeinschaft Oberpöring.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt ca. 20,77 km<sup>2</sup> in einer Höhenlage von durchschnittlich 357 m über dem Meer.

Zum 31.12.2018 wies die Gemeinde Wallerfing einen Bevölkerungsstand von 1.303 Einwohnern laut dem bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung auf.

### 4.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit zum Teil ackerbaulich genutzt. Weitere Flächen stellen eine landwirtschaftliche Stilllegung dar. Die Flächen des Bebauungsplans sind teilweise im Eigentum der Gemeinde Wallerfing bzw. werden derzeit erworben. Ferner bleiben jedoch einige Parzellen im Privatbesitz, da diese kurzfristig durch die Eigentümer bebaut werden sollen.



#### **4.4 Umgebungsbebauung, Infrastruktur**

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einzelhäusern mit weitgehend 2 Vollgeschossen.

Folgende Entfernungen [Luftlinie] zur verkehrlichen / sozialen Infrastruktur sind vorhanden:

- Ortsmitte Wallerfing ca. 1,2 km
- Grundschule Oberpörling 5,6 m
- Mittelschule Wallerfing 1,3 km
- kath. Kirche 360 m
- Kindergarten Wallerfing 1,1 km
- örtliche Einkaufsmöglichkeiten in Wallerfing 1,2 km

Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Schloss Niederpörling und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Oberpörling. Diese Räumlichkeiten befinden sich in ca. 5,4 km Entfernung [Luftlinie].

#### **4.5 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils Ramdorf gewährleisten die Staatsstraßen St2114 in Richtung Oberpörling und in Richtung Osterhofen sowie die St2124 in Richtung Plattling und in Richtung Eichendorf. Die Entfernung zur Autobahn A 92 beträgt ca. 14 km [Luftlinie].

#### **4.6 Boden- und Grundwasserverhältnisse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton [Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft] vor.

Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff zum geplanten Baugebiet:

- D-2-7343-0311: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latènezeit.
- D-2-7343-0308: Mittelneolithisches Grabenwerk mit Kreisgrabenanlage, Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit, der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abbildung 4: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

#### 4.8 Altlasten

Gemäß dem bayerischen „Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem – ABuDIS“ sind keine Altlasten für den geplanten Bereich bekannt.

#### 4.9 Immissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die landwirtschaftliche Nutzung unterliegt gegenüber der Planung dem Rücksichtnahmegebot, dies ist neben der Anwendung der "guten fachlichen Praxis" mit den entsprechenden Einschränkungen zu berücksichtigen bzw. im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen. Im Wesentlichen betrifft dies die Immissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten und Beregnung. Diese Immissionen können auch am Wochenende und zur Nachtzeit entstehen, je nach Saison und Witterung.

## 5 Regionalplan

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Bereich des geplanten Oberzentrums Plattling-Deggendorf.

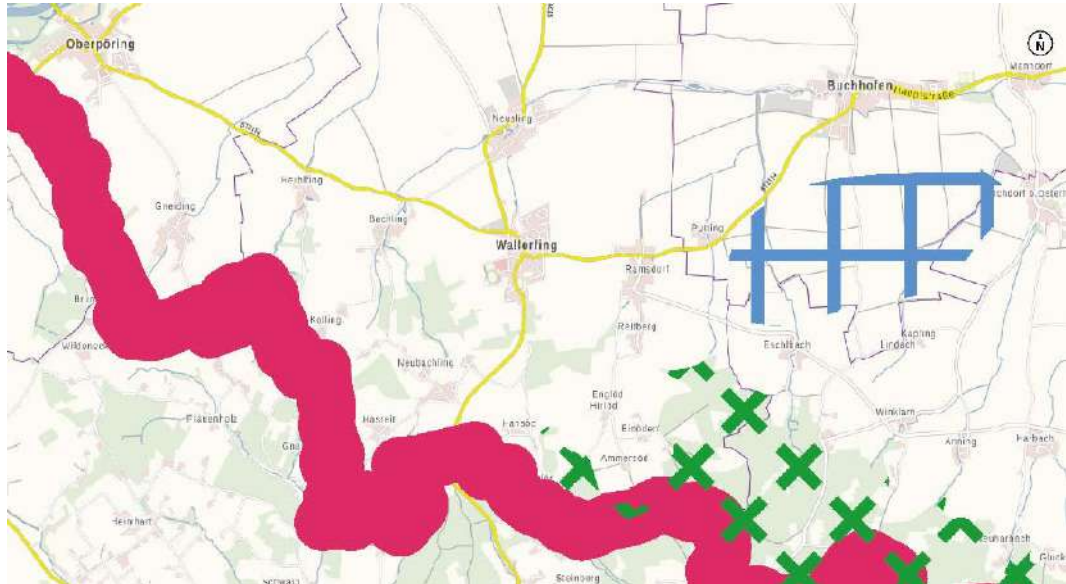


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan

Im Regionalplan sind keine besonderen Vorgaben für den Planungsbereich gegeben.

## 6 Planungskonzept

### 6.1 Entwurf

Der Entwurf geht von einer hauptsächlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Es sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik erlaubt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird die vorhandene städtebauliche Struktur und Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung gestärkt und zudem wird eine spekulative Bebauung der neu ausgewiesenen Parzellen verhindert.

Die Gebäudestellungen sind innerhalb der Baugrenzen frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Grünflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand mit bisheriger landwirtschaftlicher Nutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privatem Grund das vorrangige Ziel. Die Ortrandeingrünung wird zeichnerisch festgesetzt.

Zudem ist soweit möglich die vorhandene Terrassenstruktur mit ihren schmalen Ranten zu erhalten. Dies wird durch die Festsetzungen unter Ziffer 7.4 gewährleistet. Hier wird festgesetzt, dass das bestehende Gelände auf den einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten ist und Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen nur zur Angleichung an die Erschließungsstraße sowie zur Erschließung der Haupt- und Nebengebäude zulässig sind. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Das terrassenartige Gelände- relief ist in ihren Grundzügen zu erhalten. Auf Stützmauern jeglicher Art ist zu verzichten.

## 6.2 Verkehrserschließung

Das geplante Baugebiet wird über eine neue Erschließungsstraße über die Ortsstraße im Osten erschlossen. Die Erschließungsstraße führt in Ost-West-Richtung über die vorhandene Böschung hoch zum Baugebiet und wird in Richtung Süden dem Gelände hochgeführt. Die Erschließungsstraße endet mit einem für 3-achsige Müllfahrzeuge geeigneten Wendehammer.

Innerhalb des Baugebietes weist die Erschließungsstraße einen Querschnitt von 6,0 m auf.

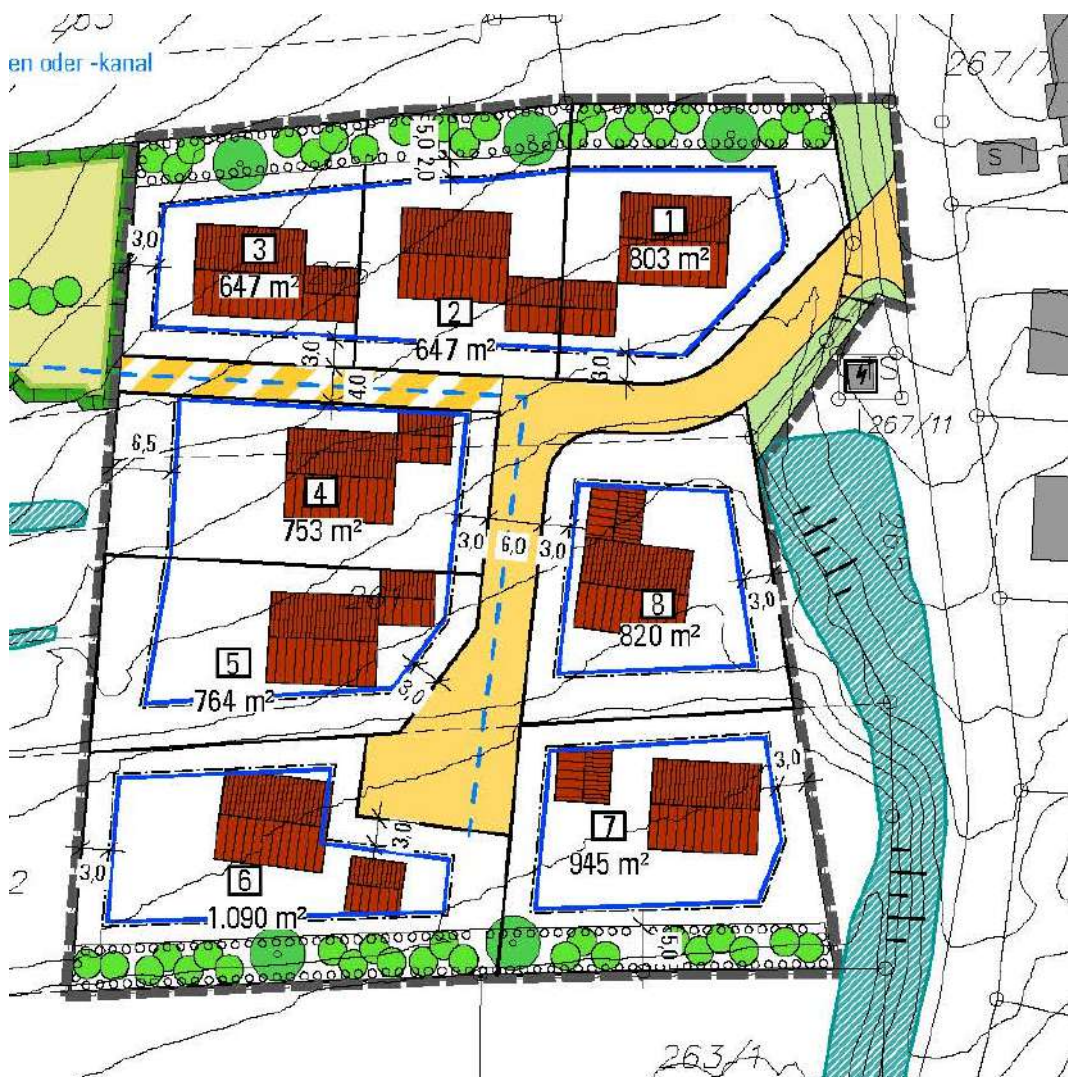


Abbildung 6: Ausschnitt BPlan

In Richtung Westen wird zudem auf Höhe der Parzellen 2 und 3 ein Stichweg in Richtung Ausgleichsflächen geführt. Dieser Stichweg dient zum einen der Erschließung der Parzelle 3 und zudem wird hier der erforderliche Regenwasserkanal auf öffentlichem Grund in Richtung RRB geführt. Gleichzeitig kann hierdurch auch die Ausgleichsfläche für Pflegemaßnahmen angefahren werden.

### **6.3 Höhenlage und Höhe der Gebäude**

Für die Gebäude werden Wandhöhen [bezogen auf das natürliche Gelände] und Dachneigungen festgesetzt. Die mögliche Wandhöhe mit 6,50 m ermöglicht eine flächensparende Bauweise mit max. zwei Vollgeschossen.

Abweichend von Art. 6 Abs. 9 BayBO dürfen Garagen einschließlich deren Nebenräume anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m aufweisen. Für freistehende Gartengerätehäuschen in Grenznähe gilt dies nicht.

### **6.4 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Baugebietes wird zudem je angefangenen 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche die Pflanzung eines Laubbaumes oder eines Obstbaumes festgesetzt.

Entlang der Grundstücksgrenzen [Süd- und Nordgrenze des Baugebiets] zur freien Landschaft ist gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ein Ortsrand mit freiwachsenden Hecken aus heimischen Wildsträuchern auszubilden. An der Ost- und an der Westgrenze des Baugebiets sind bereits ausreichende Eingrünungsstrukturen vorhanden.

### **6.5 Abwasser- / Niederschlagswasserentsorgung**

In der Ortschaft Wallerfing ist an die gemeindliche Kläranlage in Neusling angeschlossen. Das neue Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Niederschlagswasser wird dem vorgesehenem Regenrückhaltebecken [Flurstück Flur-Nr. 244] zugeführt und gedrosselt in den bestehenden Vorfluter eingeleitet.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers wird eine wasserrechtliche Genehmigung beantragt. Eine Verschärfung der Ist-Situation ist zu vermeiden.

### **6.6 Löschwasserversorgung**

Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m<sup>3</sup>/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Dieser Wert muss auf die Dauer von 2 h garantiert werden.

### **6.7 Stromversorgung / Trassen**

Die Stromversorgung des Wohngebiets erfolgt über die Bayerwerk AG und wird somit gewährleistet.

In der Erschließungsstraße sind Trassen für die Unterbringung aller Versorgungsträger vorgesehen.

### **6.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

### **6.9 Auswirkungen, Beeinträchtigungen**

#### Verkehr

Durch die Ausweisung von 8 Bauparzellen wird der Individualverkehr durch die zukünftigen Anwohner entsprechend zunehmen. Während der Bauphasen herrscht reger Baustellenverkehr. Das Verkehrsaufkommen entspricht jedoch einer normalen Wohngebietenutzung.

#### Landwirtschaft

Der Landwirtschaft gehen durch die Planung Flächen verloren. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch das vorliegende Wohngebiet kann nicht durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen verringert werden.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere werden hier nur 8 neue Parzellen entstehen, das einer längerfristigen und nachhaltigen Bauleitplanung für den Ortsteil Ramsdorf-Reitberg entspricht.

#### Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuparzellierung der Flächen für den Geltungsbereich erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Es entstehen Bauparzellen mit einer Größe zwischen 616 und 1028 m<sup>2</sup>. Auf eine ausgewogene Verteilung der entsprechenden Parzellengrößen wurde geachtet.

## **7 Planungsinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Das Maß der Nutzung ist im Bebauungsplan durch Festlegung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,35 bestimmt. Bei einem 700 m<sup>2</sup> Grundstück dürften somit 245 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die zulässige Geschosßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO wird mit 0,60 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

## **7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO zu errichten, zulässig sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten. Zulässig bei zwei Wohneinheiten ist nur eine horizontale Trennung der Wohneinheiten bei einem gemeinsamen Haupteingang und gemeinsamer Nutzung der Haustechnik.

## **7.3 Festlegung privater Grünflächen**

Die Süd- und Nordgrenze des neuen Baugebietes soll durch heimische Laubbäume und Sträucher in einem im überwiegenden Fall 5 m breiten Streifen ab Grundstücksgrenze wirksam eingegrünt werden. Zur Durchgrünung der Parzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Die vorgegebenen Pflanzlisten entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für den Standort des Baugebiets. Für die festgesetzten Pflanzungen werden die angeführten Arten empfohlen.

## **7.4 Geländeänderungen und Angleichung des neuen Geländes**

Beim bestehenden Gelände handelt es sich um einen nach Nord-Süd abfallenden Hang. Die vorhandene Terrassenstruktur mit ihren schmalen Ranken soll in ihren Grundzügen erhalten werden. Dies wird durch die Festsetzungen unter Ziffer 7.4 gewährleistet. Hier wird festgesetzt, dass das bestehende Gelände auf den einzelnen Bauparzellen soweit möglich zu erhalten ist und Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen nur zur Angleichung an die Erschließungsstraße sowie zur Erschließung der Haupt- und Nebengebäude zulässig sind. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Auf Stützmauern jeglicher Art ist zu verzichten.

## **7.5 Festlegung der Höhenlage der Gebäude und Wandhöhen**

Der Bebauungsplan gibt Obergrenzen für die Wandhöhen der Gebäude über dem Höhenbezugspunkt vor.

## **7.6 Dachformen, -farben und Firstrichtungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Hauptgebäude mit Satteldächer zulässig, da diese Dachform durch die Umgebungsbebauung bestimmt wird. Das zukünftige Baugebiet soll sich nahtlos in ihre Umgebung integrieren. Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten sind auch Flachdächer mit Dachbegrünung oder auch Pultdächer erlaubt.

Eine Firstrichtung wird nicht zwingend vorgegeben, dadurch ist eine energetisch optimale Ausrichtung der Gebäude jederzeit möglich.

### **7.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken zu schaffen.

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Vor den Garagen zum öffentlichen Straßenraum wird ein Vorplatz mit einer Mindestdiefe von 5 Metern festgesetzt.

### **7.8 Hinweise**

Als allgemeine Hinweise werden im Bebauungsplan die Punkte „Bodendenkmäler“, „Landwirtschaft / angrenzende Nutzungen“, „Wassergefährdende Stoffe“ sowie „Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen und Sturzfluten“ angeführt.

## **8 Grünordnung, Natur und Umwelt**

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind Bestandteil der Begründung.

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen, Stilllegungen, naturnahe Hecken, eine Streuobstwiese [als Ausgleichsmaßnahme für ein privates Bauvorhaben] sowie eine Kurzumtriebsplantage. Angrenzend sind biotopkartierte Flächen vorzufinden, die jedoch durch die vorliegende Planung nicht berührt sind.

Sonstige Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird für die Ausbildung eines Ortsrandes ein mind. 5 m breiter Pflanzstreifen auf den einzelnen Bauparzellen gemäß den zeichnerischen Festsetzungen bereitgestellt, bepflanzt und dauerhaft erhalten. Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7] sollten hierdurch ausreichend berücksichtigt sein.

### **8.1 Ziele der Grünordnung**

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes



## 8.2 Maßnahmen

- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen im Bereich der Bauparzellen
- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert.

## 8.3 Flächenzusammenstellung

	Fläche	% - Anteil
Bauparzellen WA	6.465 m <sup>2</sup>	86,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen	892 m <sup>2</sup>	11,9 %
Öffentliche Grünfläche	143 m <sup>2</sup>	1,9 %
<b>Gesamtfläche Bebauungsplan</b>	<b>7.500 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# 9 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (Umweltbericht)

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den §§ 2 Abs.4 und 2a BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

## 9.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Wallerfing beabsichtigt die Entwicklung des Baugebiets da diese Flächen aufgrund der aktuellen und der sich abzeichnenden Bedarfslage benötigt werden. Im Ortsteil Ramsdorf-Reitberg sind derzeit keine gemeindlichen Bauparzellen zu erwerben. Grundstücke innerhalb des Ortsteiles stehen der Gemeinde ebenfalls nicht zur Verfügung bzw. können nicht erworben werden. Eine Verdichtung der Bebauung im Ortsinnenraum ist daher nicht möglich.

Die gemeindliche Planung zur Sicherstellung von Wohnbauland für den Ortsteil Ramsdorf ist auf einem Zeitraum von 5 - 10 Jahren ausgerichtet.

## 9.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Wohngebietsausweisung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden fünf Stufen unterschieden: erhebliche Verbesserung, geringe Verbesserung, keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, erhebliche Auswirkungen. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand<sup>1</sup>.

## 9.3 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Auswirkungen: Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung eines Wohngebiets werden zukünftig Versiegelungen bzw. Überbauungen durchgeführt.

Ergebnis: Die bei der Ausweisung eines Wohngebiets zu erwartende Versiegelung wird das lokale Kleinklima beeinträchtigen; die Reichweite und das Ausmaß der lokalklimatischen Wirkungen wird aber eng begrenzt sein und sich lediglich auf den unmittelbaren Umgriff der befestigten Flächen erstrecken.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden folglich **gering** sein. Zudem werden die zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

## 9.4 Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommen gemäß der Übersichtsbodenkarte [M 1:25.000] fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schuffton [Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft] vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt.

---

<sup>1</sup> vgl. CDROM des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Fallbeispiele Wohnen, Nachverdichtung in bestehendem Wohngebiet, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Erweiterte 2.Auflage Januar 2003

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung eines Wohngebiets **erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten.

Die Umwandlung der Ackerfläche in private Grünflächen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

### 9.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet weist einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen: Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgesetzte Maßnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

Stoffeinträge ins Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert.

Ergebnis: Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der textlichen Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung von **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

### 9.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Auf den Flächen des Bebauungsplans kommen nachfolgender Bestand vor:

- intensiv genutzte Ackerfläche
- naturnahe Hecke
- Kurzumtriebsplantage
- Grünlandbrache < 5 Jahre
- Obstwiese < 30 Jahre
- degradierte Magerstandorte

Das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Auswirkungen: Im Allgemeinen besitzen die genannten Bestandstypen eine geringe bis mittlere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Teilweise werden die vorkommenden Biotoptypen durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaut und somit dem Schutzgut Tiere und Pflanzen entzogen. Demgegenüber werden jedoch auch intensiv genutzte Ackerflächen oder Intensivgrünland durch die vorliegende Planung in private Grünflächen mit einer extensiveren Nutzung umgewandelt und Pflanzmaßnahmen durchgeführt.

Die Lebensraumausstattung für Tiere und Pflanzen wird in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsintensität entsprechend erhöht.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind daher allenfalls **geringe** Auswirkungen zu erwarten. Es kann sogar mit einer gewissen Verbesserung der Lebensraumausstattung im Bereich der bisherigen intensiven Nutzung gerechnet werden.

### **9.7 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)**

Beschreibung: Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann als gering eingestuft werden. Das Gebiet weist zwar sehr unterschiedliche und strukturreiche Biotoptypen vor, jedoch ist es zur Erholungsnutzung nicht erschlossen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets können nun private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im weiteren Umfeld ist die freie Landschaft gut über Feld- und Forstwege erschlossen.

Auswirkungen: Betrachtet man den derzeitigen Bestand und die Umwidmung des Geltungsbereiches in ein Wohngebiet, so ergeben sich für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, **keine** Auswirkungen. Der Umgriff des Bebauungsplans erfährt durch die Gestaltung der privaten Freiflächen eine Aufwertung mit einer entsprechenden Erschließung.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Anwohnerverkehr geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der benachbarten landwirtschaftlichen Flur ist zu rechnen.

Ergebnis: Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf die Erholung zu **keinen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Durch Lärmimmissionen können **geringe** Beeinträchtigungen auftreten.

Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bewegen sich im ortsüblichen und hinnehmbaren Rahmen.

### **9.8 Schutzgut Landschaft**

Beschreibung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt eine strukturreiche Landschaft mit einem terrassenartigem Relief dar. Neben naturnahen Strukturen kommen jedoch auch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen vor.

Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Wohngebiets nicht berührt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung des Baugebiets werden Flächen in der Agrarlandschaft beansprucht. Durch das Wohngebiet findet eine Durchgrünung des Gel-

tungsbereiches statt. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind als **gering** einzustufen, da im Rahmen entsprechender Festsetzung auch gewährleistet werden soll, dass das terrassenartige Relief in seinen Grundzügen erhalten bleibt.

Ergebnis: Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft gewährleistet. Zudem wird die terrassenartige Landschaft in ihren Grundzügen geschützt und erhalten. Somit sind im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft insgesamt **geringe bis max. mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

### 9.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich des geplanten Wohngebietes finden sich gemäß Bayern-Viewer Denkmal keine Hinweise auf Bodendenkmäler wieder. Jedoch befinden sich div. Bodendenkmäler im näheren Umgriff zum geplanten Baugebiet:

- D-2-7343-0311: Verebnetes Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung des Neolithikums, u.a. der Stichbandkeramik/Gruppe Oberlauterbach sowie der Urnenfelder- und Latenezeit.
- D-2-7343-0308: Mittelneolithisches Grabenwerk mit Kreisgrabenanlage, Siedlung der Linear- und Stichbandkeramik, der Gruppe Oberlauterbach, der Münchshöfener Gruppe, der Bronze- oder Urnenfelderzeit, der Urnenfelderzeit und der mittleren bis späten Latènezeit.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



Abbildung 7: Ausschnitt Bayernviewer Denkmal

Auswirkungen: Zur Klärung der Auswirkungen sollten vorlaufende Sondierungen durchgeführt werden.

Ergebnis: Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können erst nach erfolgten Sondierungen ermittelt werden.

### 9.10 Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

### 9.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen und die naturnahen Strukturen im Plangebiet würden erhalten bleiben. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets wäre hinfällig.

### 9.12 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB 2004 müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten, überwachen (**Monitoring**). Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, sodass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Das Monitoring ist von der Gemeinde durchzuführen.

Da die Ausweisung eines Wohngebiets nur unmittelbare Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden hat, sollte nur eine Überwachung des Schutzgutes Boden erfolgen.

Mögliche Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen

Erheblich betroffene Schutzgüter	Maßnahme zur Überwachung	Zeitpunkt und Abfolge
Boden	Überwachung des Versiegelungsgrades	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme
Landschaft	Überwachung der Abgrabungen / Auffüllungen, Erhalt des Geländereiefs	beim Baugenehmigungsverfahren, bei der Bauabnahme

Neben der Überwachung des erheblich betroffenen Schutzguts Boden (Nachweis erfolgt über die Einhaltung der GRZ), sollte auch die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Pflanzgebote kontrolliert werden.

Die Umsetzung der Festsetzungen zur Grünordnung sind im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **9.13 Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

#### Prüfungsinhalt

Im Rahmen des naturschutzfachlichen Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird untersucht, inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle Europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie) von dem Vorhaben betroffen sind bzw. betroffen sein können. Für die (möglicherweise) betroffenen Arten wird schließlich geprüft, ob vorhabensbedingt artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden und wie diese bei Bedarf vermieden werden können. Über den „speziellen Artenschutz“ hinaus wird ergänzend auch auf eine denkbare Betroffenheit weiterer naturschutzrelevanter Arten eingegangen, um auch diese Arten ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung angemessen zu berücksichtigen.

#### Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden die Artenschutzkartierung, die amtliche Biotopkartierung sowie die Verbreitungskarten relevanter Arten in der Fachliteratur bzw. in der Online-Hilfe des Bayer. Landesamts für Umwelt (LfU) ausgewertet. Außerdem erfolgte am 30.08.2019 eine Gebietsbegehung zur Abschätzung der potenziellen Habitataignung für prüfungsrelevante Arten und inwieweit naturschutzrelevante Arten betroffen sein können. Da diese Begehung erst nach der Vogelbrutzeit durchgeführt werden konnte, beruhen die nachfolgenden Ausführungen auf einer Potenzialabschätzung. Es kann aber zugesichert werden, dass in Anbetracht der Gebietssituation und der Lebensraumausstattung auf dieser Grundlage hinreichend gesicherte Aussagen getroffen werden können.

#### Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der Untersuchung stützen sich auf die Empfehlungen des LfU und auf vielfältige Erfahrungen mit der Bearbeitung von artenschutzrechtlichen Unterlagen basierend auf den Vorgaben der Obersten Baubehörde und der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.

Als Untersuchungsgebiet (UG) gilt im vorliegenden Fall das geplante Baugebiet und die angrenzenden Lebensräume bzw. ein Gebietsumgriff, innerhalb dessen (artpezifisch) indirekte Beeinträchtigungen oder Störungen relevanter Arten denkbar sind. Im vorliegenden Fall ist das unmittelbar betroffene Gebiet durch Wiesen, Säume, Brachflächen und eine noch junge Kurzumtriebsplantage mit Hybridpappeln geprägt. In der nächsten Umgebung grenzen teils Siedlungsflächen, Gemeindeverbindungsstraßen und teils landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hervorzuheben sind mehrere Gehölzbestände in Form von Hecken und Feldgehölzen, die sich ebenfalls in der nächsten Umgebung befinden und teils in der amtlichen Biotopkartierung als schutzwürdige Lebensräume erfasst sind.

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können durch Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches im Geltungsbereich von Bebauungsplänen zulässig sind, in Bezug auf die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und auf die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie folgende Verbotstatbestände ausgelöst werden:

**Schädigungsverbot:**

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Tötungs- und Verletzungsverbot:**

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten infolge bau- oder betriebsbedingter Auswirkungen.**

Abweichend davon liegt ein Verstoß nicht vor,

- wenn die Beeinträchtigung das *Tötungs- und Verletzungsrisiko* für Exemplare der betroffenen Arten nicht *signifikant erhöht* und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);

- wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

**Störungsverbot:**

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Nachfolgend ist demnach zu untersuchen, inwieweit eine vorhabensbedingte Erfüllung dieser Verbotstatbestände denkbar ist, und wie dies im Bedarfsfall vermieden werden kann.

Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Wohnbebauung können folgende Wirkungen auf naturschutzrelevante Arten verbunden sein:

- Baubedingt sind [vorübergehende] Lebensraumverluste oder indirekte Wirkungen durch Ablagerung von Baumaterial und vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen möglich. Außerdem kommt es während der Bauzeit zu Störungen insbesondere von Tierarten durch Lärmimmissionen (z.B. Baulärm), durch Erschütterungen (z.B. Rüttel- und Verdichtungsarbeiten) und visuelle Störungen (z.B. Bewegung der Baumaschinen, Lichtreflexe u.ä.), die sich auf benachbarte Habitate auswirken können. Als „Vorbelastungen“ sind hier jedoch die bestehenden benachbarten Siedlungsgebiete sowie die Gemeindeverbindungsstraßen anzuführen.
- Durch das geplante Baugebiet gehen anlagebedingt extensiv genutzte Wiesenflächen, lineare Gras- und Krautsäume, die vermutlich auf Feldraine bzw. Ranken zurückgehen, eine junge Kurzumtriebsplantage mit Hybridpappeln sowie im Norden Wiesenbrachen und im Süden eine schmale Ackerfläche verloren. Für störungsempfindliche Arten ist die Habitateignung aufgrund der benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen eingeschränkt.



- Als betriebsbedingte Wirkungen sind Störungen im Zuge der Wohnnutzung der Gebäude und des Wohnumfeldes denkbar, die sich auch auf benachbarte Lebensräume auswirken können. Es bestehen jedoch auch hier „Vorbelastungen“ durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete und Straßen mit ihrem Immissions- und Störungspotenzial.

#### Möglicherweise betroffene Arten

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass weder gemäß Artenschutzkartierung [aktueller Stand] noch gemäß Biotopkartierung derzeit im Bereich des UG Vorkommen seltener bzw. gefährdeter und somit naturschutzrelevanter Pflanzen- oder Tierarten bekannt sind.

#### PFLANZEN

Streng geschützte Pflanzenarten des Anhangs IVb der FFH-RL kommen im UG nicht vor und sind aufgrund der artspezifischen Verbreitungsgebiete und Standortbedingungen vor Ort auch potenziell im UG nicht zu erwarten.

#### SÄUGETIERE

Von den streng geschützten Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL ist hier potenziell allenfalls mit einigen Fledermausarten zu rechnen, die das UG für die Nahrungssuche nutzen. Beeinträchtigungen oder Störungen von Quartieren in der nächsten Umgebung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, zumal in den benachbarten Gehölzstrukturen keine potenziellen Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen oder Spalten bzw. Rissen in Bäumen festzustellen sind. Sollten in größerer Entfernung Baumquartiere vorhanden sein, so unterliegen diese auch bisher gewissen Störungseinflüssen durch die benachbarten Siedlungsgebiete und Straßen.

Als weitere prüfungsrelevante Säugetierart könnte die Haselmaus [*Muscardinus avelanarius*] potenziell im Bereich der benachbarten Gehölzbestände im Westen und Osten vorkommen. Da aber in Gehölzstrukturen, die denkbare Habitate in Frage kommen, nicht eingegriffen wird, werden durch das geplante Vorhaben die Verbotstatbestände der Schädigung oder Tötung bzw. Verletzung nicht ausgelöst. Die möglicherweise auftretenden bau- und betriebsbedingten Störungen erreichen, auch in Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen, nicht die Schwelle der Erheblichkeit und führen daher ebenfalls zu keinem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand.

Weitere Säugetierarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind im Einflussbereich des Vorhabens potenziell nicht zu erwarten.

#### REPTILIEN

Als einzige Reptilienart des Anhangs IVa der FFH-RL könnte potenziell allenfalls die Zauneidechse [*Lacerta agilis*] im UG vorkommen. Die Wiesen, Brachen und Gras- und Krautsäume weisen aber keine typischen Habitateigenschaften für die Zauneidechse auf; außerdem fehlen wichtige Habitatbausteine, die als Versteckmöglichkeiten, Sonn- und Eiablageplätze in Frage kämen. In Anbetracht dieser suboptimalen Habitatbedingungen unmittelbar im Einflussbereich des geplanten Vorhabens kann die Erfüllung des Verbotstatbestands Schädigung ausgeschlossen werden. Denkbar sind Vorkommen der Zauneidechse in der nächsten Umgebung, so dass mit dem Vorhaben evtl. Störungen verbunden sein können. In Anbetracht der benachbarten Siedlungsflächen mit den bereits bestehenden Störungseinflüssen, zu denen auch der Feinddruck durch

Hauskatzen gezählt werden kann, sind aber ausgehend von dem geplanten Baugebiet keine erheblichen Störungen im Sinne eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands zu erwarten.

Nicht gänzlich auszuschließen ist hingegen, dass es im Zuge der Bauarbeiten zu Beeinträchtigungen von Individuen kommen kann, die sich gelegentlich durchaus auch im Bereich der unmittelbar betroffenen Flächen aufhalten können. Aufgrund der suboptimalen Habitatausstattung ist dieses Restrisiko jedoch sehr gering und übersteigt nicht das „allgemeine Lebensrisiko“, so dass damit kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird.

#### INSEKTEN

Sowohl Tagfalterarten als auch Nachtfalterarten des Anhangs IVa der FFH-RL sind mit Sicherheit nicht betroffen, da im Einflussbereich des Vorhabens geeignete Habitate und essentielle Raupenfutterpflanzen dieser teilweise monophagen Arten fehlen. Artenschutzrechtlich relevante Käfer- oder sonstige Insektenarten sind im unmittelbar betroffenen Gebiet nicht zu erwarten. Sollten in den benachbarten Gehölzbeständen solche Arten vorkommen, kann eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden. An sonstigen naturschutzrelevanten Insektenarten sind im Bereich der extensiv genutzten Wiesenflächen sowie der Säume potenziell durchaus einige Heuschrecken- und Tagfalterarten zu erwarten, jedoch ist in Anbetracht der Habitatstruktur und der Lebensraumbedingungen aktuell nur von ungefährdeten Arten bzw. allenfalls von Arten, die auf der Vorwarnliste geführt werden, auszugehen. Mit einem Vorkommen und damit einer potenziellen Betroffenheit von gefährdeten oder stark gefährdeten Arten ist erfahrungsgemäß nicht auszugehen.

#### ÜBRIGE ANHANG-IV-ARTEN

Bei den übrigen Tierarten bzw. Tierartengruppen des Anhangs IVa der FFH-RL ist mit sehr hoher Sicherheit anzunehmen, dass sie aufgrund ihrer artspezifischen Verbreitungsgebiete oder der Lebensraumausstattung im UG weder aktuell noch potenziell vorkommen können.

#### VÖGEL

Abgesehen von Nahrungsgästen, Wintergästen und Durchzüglern, bei denen relevante Beeinträchtigungen und Störungen von vorne herein ausgeschlossen werden können, sind unter den Vogelarten im UG lediglich Vogelarten zu behandeln, die üblicherweise in Gehölzstrukturen, insbesondere in Hecken brüten (typische „Heckenvögel“).

Weitere Vogelarten, die beispielsweise auf dem Boden in der offenen Feldflur oder in Wäldern brüten, sind im UG in Anbetracht der Lebensraumausstattung sowie der benachbarten Siedlungsflächen und Straßen mit ihren Störungseinflüssen und Kulissenwirkungen nicht als Brutvögel zu erwarten. Sie treten hier nur gelegentlich als Nahrungsgäste auf, und ihre denkbare Betroffenheit ist daher nicht relevant.

Als potenziell möglicherweise in den benachbarten Hecken und sonstigen Gehölzbeständen indirekt betroffene Brutvögel sind potenziell beispielsweise Dorngrasmücke, Goldammer, Grünspecht und Neuntöter zu erwarten. Die lokalen Populationen dieser ungefährdeten oder auf der Vorwarnliste geführten Vogelarten weisen aber einen noch relativ günstigen Erhaltungszustand auf und gelten nicht als besonders störungsemp-

findlich, so dass in Anbetracht der Vorbelastungen durch die bestehenden Siedlungsflächen und Straßen durch das Vorhaben keine erheblichen Störungen im Sinne eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands verursacht werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass die indirekt betroffenen Vogelarten mittelfristig von den geplanten Ausgleichsmaßnahmen profitieren.

#### WEITERE NATURSCHUTZRELEVANTE ARTEN

Seltene bzw. gefährdete Pflanzen- oder Tierarten, die nicht im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen sind, sondern im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung als naturschutzrelevante Arten zu behandeln wären, sind im Einflussbereich des geplanten Baugebiets kaum zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen oder Störungen

Um Beeinträchtigungsrisiken von Individuen oder Gelegen zu umgehen, erfolgen die Baufeldräumung bzw. vorbereitende Baumaßnahmen wie der Oberbodenabtrag und die Beseitigung des Gehölzaufwuchses außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar. Dadurch können auch relevante Störungen von evtl. in benachbarten Lebensräumen brütenden Vögeln verringert werden, da diese in der Brutzeit bei der Brutplatzwahl für sie ausreichende Abstände einhalten können.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) sind im vorliegenden Fall nicht notwendig.

#### Prüfung der Verbotstatbestände und Fazit

Abschließend ist festzuhalten, dass unter Einbeziehung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und Vorkehrungen durch das geplante Baugebiet in Bezug auf die prüfungsrelevanten Arten keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Ebenso sind im Zusammenhang mit dem geplanten Baugebiet keine Beeinträchtigungen weiterer naturschutzrelevanter Arten zu erwarten.

### **9.14 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt Deggendorf abgestimmt.

So wurden an der Staatsstraße St 2114 die Flurstücke Flur-Nr. 90 und 146 für eine möglich Wohnbebauung in Betracht gezogen. In unmittelbare Nähe grenzt an die Flur-Nr. 90 ein landwirtschaftlicher Betrieb an, dessen Entwicklungsmöglichkeit gilt es nicht zu beeinträchtigen. Die Flur-Nr. 146 hat keine Anbindung an die bestehende Siedlungsflächen und wurde somit für eine zukünftigen Wohnbebauung ausgeschlossen. Eine hinzukommende Bebauung würde hier auch eine intakte Ortsrandeingrünung überspringen.

Es wurden weitere Bereiche an der Ortsverbindungsstraße nach Winklarn begutachtet, diese wurde aufgrund ihrer ungeeigneten Topographie für Wohnbebauung wiederum ausgeschlossen.

### 9.15 Angewandte Untersuchungsmethoden

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertungen wurden allgemein zugängliche Unterlagen wie der Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis“ [Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz] verwendet.

### 9.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierzu werden rund 0,75 ha in Anspruch genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Ramsdorf“ stellt eine Umwidmung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Biotopstrukturen in ein Wohngebiet dar.

Dadurch kann sich eine zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von bis max. 2625 m<sup>2</sup> (bei voller Ausschöpfung der GRZ) ergeben, die sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft wird gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	erheblich
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	keine / geringe
Landschaft	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	voraussichtlich keine

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Ramsdorf“ wegen der zunehmenden Bodenversiegelung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter sind nicht gegeben bzw. erreichen allenfalls ein geringes bis mittleres Ausmaß.

## 10 Abhandlung der Eingriffsregelung

### 10.1 Anlass

Nachfolgend wird zur Ausweisung des Wohngebietes „WA Ramsdorf“ die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durchgeführt.

### 10.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Einstufung des Zustandes des Baugrundstücks 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].

### 10.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans findet man für das Schutzgut Arten und Lebensräume nachfolgende Biotoptypen vor:

Biotoptyp	Bedeutung	Fläche
Intensivgrünland	gering	970 m <sup>2</sup>
Grünlandbrache > 5 Jahre	mittel	2.613 m <sup>2</sup>
Acker	gering	1.855 m <sup>2</sup>
Obstwiese < 30 Jahre	mittel	1.063 m <sup>2</sup>
naturnahe Hecke	mittel	165 m <sup>2</sup>
Kurzumtriebsplantage	gering	182 m <sup>2</sup>
nitrophile Hochstaudenflur	gering	652 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>7.500 m<sup>2</sup></b>



intensiv genutzter Acker [A11]



mesophile Hecke [B112]



Kurzumtriebsplantage [B531]



Obstwiese &lt; 30 Jahre [Obstbäume B311 und mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211]



Intensivgrünland [G11] und mesophile Hecke [B112] im Bereich der geplanten Zufahrt



Intensivgrünland, brachgefallen [G12], Brachfläche &gt; 5 Jahre



nitrophytische Hochstaudenflur [K11]

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

Darüber hinaus besitzen die linearen Strukturen (Hecke und Staudenfluren im Bereich der Ranken) eine hohe Bedeutung aufgrund ihrer Trittsteinfunktion im Rahmen des Biotopverbundes.

**Bei der vorgefunden Obstwiese handelt es sich um eine Ausgleichsmaßnahme für das Bauvorhaben „Errichtung einer Getreidelagerhalle in Ramsdorf, Flur-Nr. 66 TF“ (Bauplan-Nr. 423/09-13). Für die Inanspruchnahme dieser Ausgleichsfläche erfolgt ein entsprechender Ersatz. Zusätzlich wird hierfür eine ökologische Verzinsung (Aufschlag zum erforderlichen Kompensationsbedarf von 3 % pro Jahr) gewährt. Die**

**Tektur der damaligen naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt mit einer gesonderten Unterlage und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.**

#### **10.4 Schutzgut Boden**

Beim Schutzgut Boden kann der Bereich der geplanten Bebauung als Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion sowie als anthropogen beeinflusster Boden unter Dauerbewuchs eingestuft werden.

Die Flächen des zukünftigen Baugebiets wurden mindestens bis 2012 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist zu unterstellen, dass die vorhandenen Ranken im Zuge der Nutzbarmachung (Abgrabungen und Auffüllungen) der Fläche als Ackerland entstanden sind. Ein natürlicher Bodenaufbau kann auch hier nicht angenommen werden.

Das Schutzgut Boden besitzt gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### **10.5 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Flächen des Bebauungsplanes weisen einen hohen und intakten Grundwasserflurabstand auf.

Das Schutzgut Wasser besitzt somit eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### **10.6 Schutzgut Klima und Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft finden wir im Geltungsbereich Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustaubahnen vor, sie erfüllen lediglich eine geringe lokalklimatische Funktion.

Das Schutzgut Klima/Luft besitzt eine **geringe** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

#### **10.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Für das Schutzgut Landschaft finden wir im Bereich des zukünftigen Baugebiets eine terrassenartiges Geländere relief mit bestehenden und eingewachsenen Eingrünungsstrukturen vor.

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt eine **mittlere** Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

### 10.8 Ergebnis der Bestandaufnahme und Bewertung

Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamtbe- deutung
Intensivgrün- land → geringe Be- deutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → mittlere Bedeutung	hohe und in- takter Grund- wasserflurab- stand → mitt- lere Bedeu- tung	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk- same Luft- austaubah- nen → geringe Bedeutung	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope angrenzen→ hohe Bedeu- tung	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und Landschafts- bild</b>
Grünlandbra- che < 5 Jahre → geringe Be- deutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs→ mitt- lere Bedeu- tung	hohe und in- takter Grund- wasserflurab- stand → mitt- lere Bedeu- tung	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk- same Luft- austaubah- nen → geringe Bedeutung	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope angrenzen→ hohe Bedeu- tung	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und Landschafts- bild</b>
Acker → ge- ringe Bedeu- tung	Boden mit ho- her natürlicher Ertragsfunk- tion→ mittlere Bedeutung	hohe und in- takter Grund- wasserflurab- stand → mitt- lere Bedeu- tung	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk- same Luft- austaubah- nen → geringe Bedeutung	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope angrenzen→ hohe Bedeu- tung	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und Landschafts- bild</b>
Obstwiese < 30 Jahre → mittlere Be- deutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs→ mitt- lere Bedeu- tung	hohe und in- takter Grund- wasserflurab- stand → mitt- lere Bedeu- tung	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk- same Luft- austaubah- nen → geringe Bedeutung	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope angrenzen→ hohe Bedeu- tung	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und Landschafts- bild</b>
naturnahe He- cke → mitt- lere Bedeu- tung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs→ mitt- lere Bedeu- tung	hohe und in- takter Grund- wasserflurab- stand → mitt- lere Bedeu- tung	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk- same Luft- austaubah- nen → geringe Bedeutung	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope angrenzen→ hohe Bedeu- tung	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und Landschafts- bild</b>
Kurzumtriebs- plantage → geringe Be- deutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbe- wuchs→ mitt- lere Bedeu- tung	hohe und in- takter Grund- wasserflurab- stand → mitt- lere Bedeu- tung	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk- same Luft- austaubah- nen → geringe Bedeutung	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope angrenzen→ hohe Bedeu- tung	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und Landschafts- bild</b>
nitrophile Hochstauden-	anthropogen überprägter Boden unter	hohe und in- takter Grund- wasserflurab-	Flächen ohne kleinklima- tisch wirk-	Bereiche, die unmittelbar an flächen- hafte Biotope	<b>mittlere Be- deutung für Naturhaus- halt und</b>



Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamtbeurteilung
fluren → geringe Bedeutung	Dauerbewuchs → mittlere Bedeutung	stand → mittlere Bedeutung	same Luftaustauschbahnen → geringe Bedeutung	angrenzen → hohe Bedeutung	<b>Landschaftsbild</b>

Die Fläche des zukünftigen Baugebiets wird gesamthaft als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** gewertet.

### 10.9 Auswirkungen des Bauvorhabens

Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan ist für das Wohngebiet eine GRZ von bis zu 0,35 zulässig.

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

### 10.10 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung

#### Vermeidungsmaßnahmen

Nach Art. 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes sind alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die oben genannten Auswirkungen der Planung und müssen deshalb minimiert und ausgeglichen werden.

#### Minimierungsmaßnahmen

Das Bayerische Naturschutzgesetz fordert im Art. 6 a, die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

#### a) Schutzgut Arten und Lebensräume

- Steigerung der Artenvielfalt durch umfangreiche Pflanzungen.
- Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und Fassaden sind nach Möglichkeit zu begrünen.
- Erhalt der Durchlässigkeit durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Oberfläche von 15 cm.
- Für die Straßenbeleuchtung sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Die Baufeldräumung bzw. vorbereitende Baumaßnahmen wie der Oberbodenabtrag und die Beseitigung des Gehölzaufwuchses hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

- Förderung des Biotopverbundes durch die vorgesehenen Pflanzungen auf den privaten Parzellen.
  - Erhalt der bestehenden Ranken (als Trittsteinbiotope) soweit möglich. Im Bereich des südlich vorhandenen Rankens werden die Baugrenzen entsprechend reduziert, so dass hier keine Überbauung möglich ist. Im Bereich der Erschließungsstraße sind eine Überbauung und Versiegelung dieser Flächen jedoch unabdingbar.
  - Die Baugrenzen zu den biotopkartierten Flächen weisen einen gewissen Mindestabstand (vgl. Plandarstellung) auf.
- b) Schutzgut Wasser
- Minderung der Grundwasserbelastung durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Intensivnutzung.
  - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei privaten Verkehrsflächen (Garagenvorplätze, Parkplätze, Wege).
  - Oberflächenbefestigungen werden nur im erforderlichen Umfang und nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt.
  - Das anfallende Niederschlagswasser wird soweit es die Standortverhältnisse zulassen, auf den privaten Bauparzellen zur Versickerung gebracht.
- c) Schutzgut Boden
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.
  - Das natürliche Bodenrelief wird soweit möglich erhalten bzw. nur im erforderlichen Umfang verändert.
  - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenbelägen.
  - Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß.
  - Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf Privatgrundstücken sind nur zur Angleichung an die Erschließungsstraße sowie zur Erschließung der Haupt- und Nebengebäude zulässig. An den Parzellengrenzen zur freien Landschaft ist das Gelände an das natürlich vorhandene Niveau anzugleichen. Das terrassenartige Geländere relief soll soweit möglich in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Auf Stützmauern jeglicher Art ist zu verzichten.
- d) Schutzgut Klima
- Verbesserung des Kleinklimas durch umfangreiche Gehölzpflanzungen.
  - Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
  - Fassadenbegrünung wird zur Vermeidung von Gebäudeaufheizung empfohlen.
- e) Landschaftsbild (Grünordnerische Maßnahmen)
- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Eingabeplan oder über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag / Genehmigungsfreistellungsverfahren nachgewiesen.

### **10.11 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Trotz der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie können auch bei sorgfältigster Planung nicht vermieden

oder minimiert werden. Die verbleibenden Eingriffe müssen ausgeglichen werden.

Festlegung des Kompensationsfaktors für das Wohngebiet „WA Ramsdorf“:

Bei den Flächen für das Wohngebiet handelt es sich um ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Eingriffsschwere entspricht einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad [GRZ < 0,35].

Die Spanne des Kompensationsfaktors bewegt sich zwischen 0,5 bis 0,8.

Wegen der aufgeführten Minimierungsmaßnahmen und der umfangreichen Pflanzbindungen wird der Ausgleichsfaktor mit **0,5** festgesetzt.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Bei einer Größe der Eingriffsfläche von **7.500 m<sup>2</sup>** [Größe Geltungsbereich] und einem Ausgleichsfaktor von **0,5** werden Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von **3.750 m<sup>2</sup>** erforderlich.

### 10.12 Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch die Bereitstellung von Teilflächen nachfolgender Flur-Nrn.:

- Flur-Nr. 244, Gmkg. Ramsdorf
- Flur-Nr. 256 Gmkg. Ramsdorf
- Flur-Nr. 257 Gmkg. Ramsdorf
- Flur-Nr. 183, Gmkg. Ramsdorf
- Flur-Nr. 1313, Gmkg. Wallerfing

Die vorgesehenen Maßnahmen besitzen folgende Aufwertungsfaktoren:

- Streuobst auf Grünland = 1,0
- Komplex aus magerer und artenreicher Extensivwiese mit Heckenstreifen auf Grünlandbrache (Stilllegungsfläche) = 1,0
- Umwandlung Staudenflur und Intensivgrünland in mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland = 1,0

Bilanzierung der Ausgleichsflächen:

Flur-Nr.	Fläche	Aufwertungsfaktor	Anrechenbare Fläche
257	1.085 m <sup>2</sup>	1,0	1.085 m <sup>2</sup>
256	1.321 m <sup>2</sup>	1,0	1.321 m <sup>2</sup>
244	801 m <sup>2</sup>	1,0	326 m <sup>2</sup>
183	1.385 m <sup>2</sup>	1,0	1.018 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamt</b>	<b>3.750 m<sup>2</sup></b>

Ausgleichsmaßnahme 1:

Da im Rahmen der Bebauung und Erschließung des Baugebiets die vorhandenen Ranken zum Teil verloren gehen werden, ist es das Ziel der Ausgleichsmaßnahmen magere und artenreiche Extensivwiesen mit Heckenstreifen zu schaffen.

Das verbrachte Grünland [G12] wird für die Dauer von 3 Jahren durch eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr ausgehagert. Zudem erfolgt entlang der Flurgrenze zwischen den Flurnummern 257 und 256 die Pflanzung eines Heckenstreifens.

Hierzu werden jeweils 5 Stück der nachfolgenden Arten in Gruppe von 2 – 3 Stück gepflanzt:

- Schlehe
- Hasel
- Heckenkirsche
- Feld-Rose
- Gemeiner Schneeball

Ausgleichsmaßnahme 2:

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 183 (Bestand = A11 und G11) wird als Maßnahme zur Kompensation eine Streuobstwiese hergestellt.

Hierzu erfolgt auf der vorhandenen Ackerfläche [ca. 110 m<sup>2</sup>] die Ansaat einer autochthonen Saatgutmischung. Das vorhandene Intensivgrünland wird für die Dauer von 3 Jahren durch eine drei- bis viermalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr ausgehagert. Anschließend erfolgt dauerhaft eine zweimalige Mahd im Jahr mit Mähgutabfuhr im Zeitraum zwischen Mitte Juni und September eines Jahres.

Auf der Ausgleichsfläche erfolgt zudem die Pflanzung von 12 Obstbäumen (Hochstamm, alte Obstbaumsorten) in einem Pflanzabstand von 10 m.

Als Saatgut für die Neuanlage des Grünlandes ist autochthones Saatgut des Herkunftsgebiets „Unterbayerisches Hügelland“ [Hu] zu verwenden.

Pflegeansprüche: 1 bis 2 Schnitte im Jahr mit Mähgutabfuhr, Schnitthöhe 5-10 cm, Regelansaatmenge: 5 g / m<sup>2</sup>

Art	Artname	Mischungsanteil in Gewichts-%
Gräser (70 %):		
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	5,0
<i>Agrostis stolonifera</i> var. <i>stolon.</i>	Weißes Straußgras	3,0
<i>Alopedurus pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	10,0
<i>Arrhenatherum elatius</i> var. <i>elat.</i>	Glatthafer	2,0
<i>Briza media</i>	Zittergras	3,0
<i>Festuca pratensis</i> ssp. <i>prat.</i>	Wiesenschwingel	10,0
<i>Holcus lanatus</i>	Weiches Honiggras	2,0
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras	5,0

Art	Artname	Mischungsanteil in Gewichts-%
<i>Phleum pratense</i> s. str.	Wiesen-Lischgras	5,0
<i>Poa pratensis</i> s. str.	Eigentliches Wiesenrispengras	12,5
<i>Poa trivialis</i>	Gewöhnliches Rispengras	12,5
Kräuter (30 %):		
<i>Aegopodium podagraria</i>	Geißfuß	2,0
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechender Günsel	0,8
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesenkerbel	2,0
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	1,0
<i>Cerastium holosteoides</i>	Wiesen-Hornkraut	1,5
<i>Daucus carota</i> ssp. <i>carota</i>	Wilde Möhre	1,5
<i>Heracleum sphondylium</i> ssp. <i>sph.</i>	Wiesen-Bärenklau	3,0
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	2,9
<i>Lathyrus pratensis</i>	Wiesen-Platterbse	0,8
<i>Leontodon autumnalis</i> s. str.	Herbst-Löwenzahn	2,3
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,5
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Brunelle	1,5
<i>Ranunculus acris</i> ssp. <i>acris</i>	Scharfer Hahnenfuß	1,5
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf	2,6
<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greis-kraut	1,4
<i>Silene dioica</i>	Tag-Lichtnelke	1,7

#### Allgemeine Hinweise:

Die Ausgleichsflächen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Ausgleichsflächen sind ab Satzungserlass dauerhaft bereitzustellen und die Ausgleichsmaßnahmen sind mittels Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

Erforderliche Pflege-/ bzw. Unterhaltungsmaßnahmen sind wiederum ab Satzungserlass mindestens 25 Jahre lang durchzuführen.

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

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