



Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation

zur Maßnahme Bebauungsplan Nr. 19
„Wohngebiet östlich der Walder Straße“

Auftraggeber:

Gemeinde Rattenkirchen

Planverfasser:



SZplan stoesser•zeller GbR

Merianweg 3

93051 Regensburg

info@szplan.de

Kontakt: +49 941 788 378 70

Datum:

14.07.2025

Unterlage 9.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Teil 1)

Betroffene Funktionen: **B:** Flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (§ 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 Bay-KompV); **H:** Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (§ 5 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayKompV); **BO:** Bodenfunktion besonderer Bedeutung; **W:** Wasserfunktion besonderer Bedeutung; **K:** Klimafunktion besonderer Bedeutung; **L:** Landschaftsbildfunktion / landschaftsgebundene Erholungsfunktion („BO“, „W“, „K“ und „L“: § 5 Abs. 3 Satz 2 BayKompV)

Maßnahmen: **V:** Vermeidungsmaßnahme; **A:** Ausgleichsmaßnahme; **E:** Ersatzmaßnahme

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation			
Projektbezeichnung:	Vorhabenträger:	Bezugsraum 1:	
Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets	Gemeinde Rattenkirchen	Landwirtschaftlich genutzte Flurlage	
Maßgebliche Konflikte	Dimension, Umfang	Zugeordnete Maßnahmenkomplexe / Einzelmaßnahme	Dimension, Umfang
Umwandlung von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland (G211) in Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiet inkl. typ. Freiräume (X11)	2842,3 WP 1583 m ²	Ökokonto Gemarkung Rattenkirchen, auf Flurstück 1739/1	2842,3 WP

Unterlage 9.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Teil 1)

Kompensationsbedarf und -umfang nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

1 Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (§7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)					Bezugsraum		
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten ¹⁾	Vorhabensbezogene Wirkung ²⁾	Betroffene Fläche (m²)	GRZ	Planungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung ¹⁾						
			Bezugsraum 1: Landwirtschaftlich genutzte Flurlage				
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - Wohngebiet	6	V	1583 m²	0,35	14,5 %	2842,3
Zwischensumme Kompensationsbedarf in Wertpunkten im Bezugsraum Nr. 1							2842,3
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten							2842,3

¹⁾Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt.

Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit „+“ gekennzeichnet.

²⁾Code der vorhabensbezogenen Wirkungen:

V Versiegelung (dauerhafte Überbauung mit nicht wiederbegrünt Flächen wie z.B. versiegelte Flächen, befestigte Wege, Bankette sowie Mittelstreifen)

U Ueberbauung (dauerhafte Überbauung mit wieder begrünt Böschungs- und sonstigen Straßennebenflächen)

B Betriebsbedingte Wirkungen

Z Zeitlich vorübergehende Überbauung/Inanspruchnahme (Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u.a. während der Bauzeit)

K Verkleinerung/Isolation von Biotopen, sodass die verbleibende Biotopfläche ihren Biotopwert weitgehend verliert

Aufwertung entspr. § 7 Abs. 5 BayKompV i.V.m. Vollzugshinweise Straßenbau (negative Werte).

L Entlastung bisher von betriebsbedingten Wirkungen belastete Fläche

S Entsiegelung mit Folgenutzung „keine Kompensationsmaßnahme“ (in Spalte „betroffene Biotop-/Nutzungstypen“ ist der Zieltyp nach Entsiegelung angegeben).

2 Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)										
Kompensationsmaßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prog-nosewert	Fläche (m ²)	Aufwertung ²⁾	Kompensationsumfang in WP (inkl. Planungsfaktor)
		G211 In Rücksprache mit der UNB wurde die entsprechende Fläche im Plan der Ökokonto-Fläche markiert, s. Anhang.	6		X11	2		1583		2842,3 WP
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten										2842,3 WP

¹⁾Gleiche Biotop-/Nutzungstypen mit unterschiedlicher Bewertung in Wertpunkten werden gesondert aufgeführt.

Gegenüber dem Grundwert um einen Wertpunkt aufgewertete Biotop- und Nutzungstypen sind mit „+“ gekennzeichnet.

²⁾Die Berücksichtigung der Vorbelastung straßennaher Kompensationsflächen entsprechend der Vollzugshinweise Straßenbau, zu § 8 Abs. 1, ist mit „-“ gekennzeichnet.

Ergänzende Erklärung zur Tabelle - Berechnung des Eingriffs und Ausgleichs der Maßnahme

Kompensationsbedarf und -umfang nach dem Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)*

Ermittlung des Eingriffs

Bestandserfassung/-bewertung:

Bei der Fläche handelt es sich um ein mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211). Dies wird mit 6 Wertpunkten bewertet.

Eingriffsschwere:

Mit der Errichtung des neuen Wohngebiets mit zwei Einfamilienhäusern ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgeschrieben.

Ausgleichsbedarf:

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich aus den Wertpunkten des Ausgangszustands des Plangebiets multipliziert mit der Fläche in m² und der Eingriffsschwere der GRZ.

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 3324,3 Wertpunkten:

→ BNT (WP) x Fläche (m ²)	x GRZ	= Ausgleichsbedarf (WP)
→ 6 (WP) x 1583 (m ²)	x 0,35	= 3324,3 (WP)

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan verbindlich geregelt sind, ergibt sich ein Planungsfaktor von 14,5 %, der eine Reduzierung um 482 Wertpunkten des Ausgleichsbedarf ermöglicht:

- | | |
|---|------------------------|
| • Baumpflanzung je 300 m ² angefangener Grundstücksfläche (heimisch, keine Zierformen) | 2,5 % (Planungsfaktor) |
| • Pflanzliste aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern mit Mindestpflanzqualitäten | 1,0 % (Planungsfaktor) |
| • Negativliste Bepflanzung | 0,5 % (Planungsfaktor) |
| • Festsetzung Meldepflicht Bepflanzung und gemeinsame Abnahme mit Gemeinde (Protokoll) | 0,5 % (Planungsfaktor) |
| • Extensive Dachbegrünung | 2,0 % (Planungsfaktor) |
| • Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen | 1,0 % (Planungsfaktor) |
| • Habitatstrukturen am Ortsrand | 1,0 % (Planungsfaktor) |

• Versickerungsfähige Beläge	1,0 % (Planungsfaktor)
• Sockellose Zäune mit Bodenfreiheit von mind. 15 cm	1,0 % (Planungsfaktor)
• Insektenfreundliche Beleuchtung und Verbot von Dekobeleuchtung	1,0 % (Planungsfaktor)
• Verbot Schottergärten	0,5 % (Planungsfaktor)
• Kleintiersichere Lichtschächte (Abdeckung oder Ausstiegshilfe)	0,5 % (Planungsfaktor)
• Vogel- oder Fledermauskästen	0,5 % (Planungsfaktor)
• Maßnahmen zum Baumschutz/Vorgaben Baumgruben	0,5 % (Planungsfaktor)
• Naturnahe Wasserrückhaltung auf Grundstücksflächen (z.B. Sickermulden)	<u>1,0 % (Planungsfaktor)</u>

Planungsfaktor gesamt:

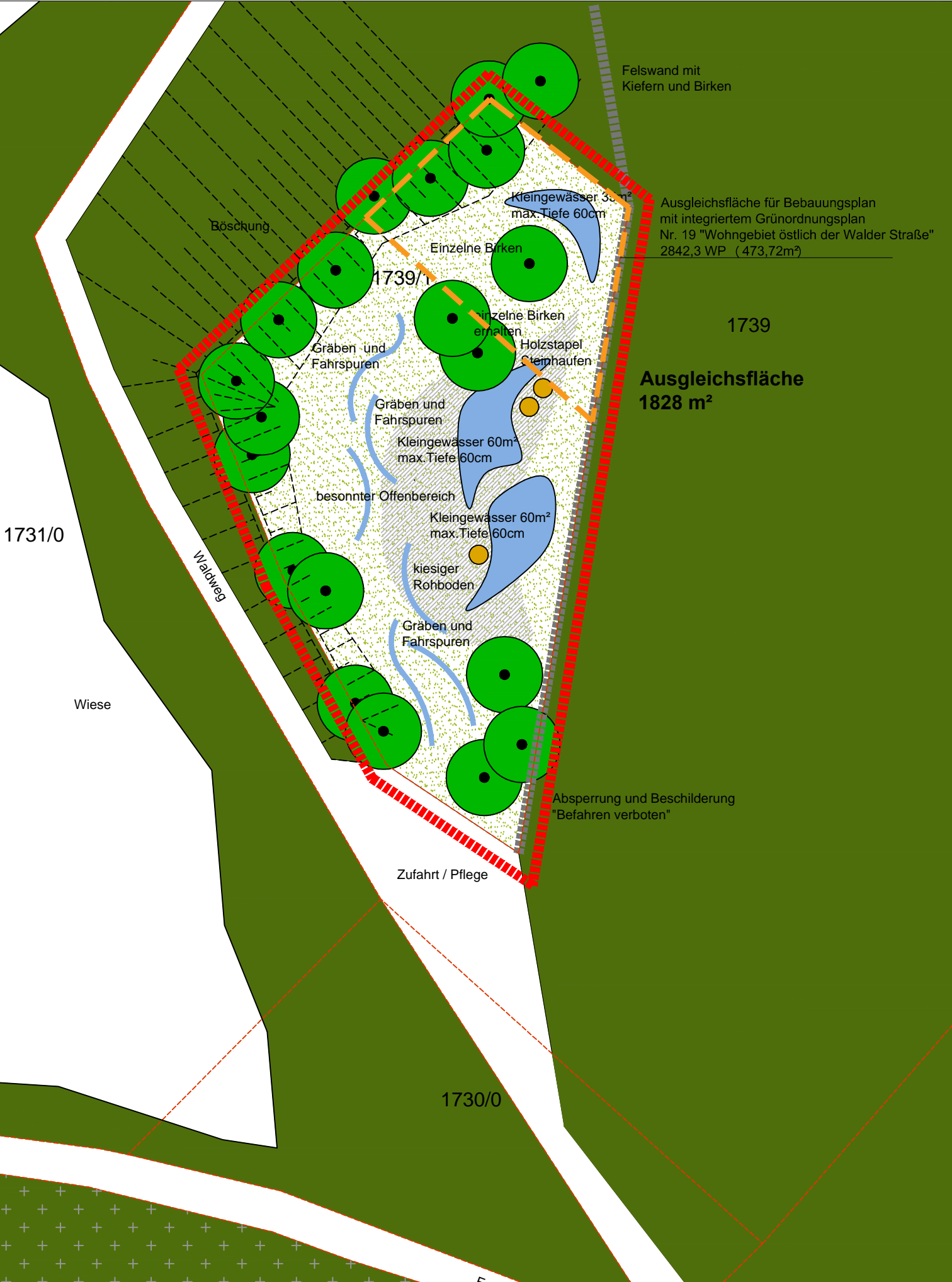
14,5 % (Planungsfaktor)

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2842,3 Wertpunkten:

➔ BNT (WP) x Fläche (m ²)	x GRZ	= Ausgleichsbedarf (WP) – Planungsfaktor
➔ 6 (WP) x 1584 (m ²)	x 0,35	= 3324,3 (WP) – 482 (WP)
➔		= 2842,3 (WP)

Konzept Ausgleichsfläche

M 1:500



Pflege

- Unterhaltungspflege:
- Erhalt des Pioniercharakters der Kleingewässer als Laichhabitat für die Gelbbauchunke (z.B. Entlandung).
 - Regelmäßige Beseitigung von Gehölzanflug zur Offenhaltung der Kleingewässer und der angrenzenden Lebensräume.
 - Das Schnittgut ist zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
 - Erforderliche Unterhaltungspflege wird abhängig von der Entwicklungstendenz der Ausgleichsfläche in Absprache mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn - untere Naturschutzbehörde umgesetzt.

Bewertung

Als Ausgangszustand wird ein strukturarmer Nadelholzforst (N711) mit 3 WP festgesetzt. Als Zielzustand wird ein artenreicher Krautsaum (K132) mit 8 WP festgesetzt. Da hier spezielle für die Gelbbauchunke ein Lebensraum entwickelt wurde, wird zusätzlich ein Wertpunkt für den Artenschutz festgesetzt (1WP). Insgesamt entstehen 6 WP pro m² Ausgleichsfläche.

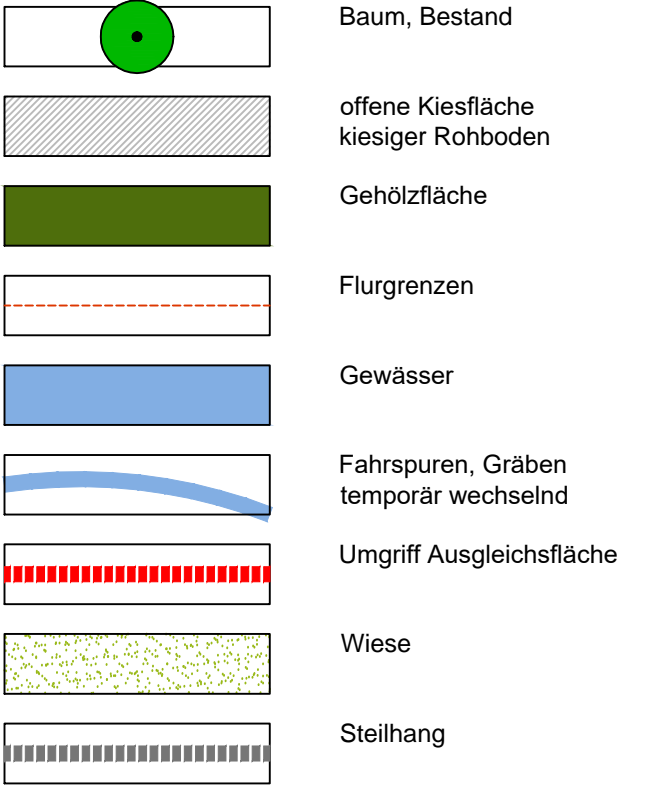
Bei einer Fläche von 1828 m² entstehen 10.968 WP.

Abbuchung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 "Wohngebiet östlich der Walder Straße" 2842,3 WP (473,72m²) .

Es bleibt eine Restfläche von 8.125,7 WP (1354,28 m²).

Legende



Bauvorhaben

Konzept Ausgleichsfläche
Kiesgrube Anzenberger

Ort

Flurnummer 1739/1, Gemarkung Rattenkirchen

Bauherr

Gemeinde Rattenkirchen
Schulstraße 5a
84431 Heldenstein

Gez.	Projekt-Nr.	188
DR		
Plandatum	Plan-Nr.	188-2-L01
13.3.2017		
Index	Indexdatum	09.07.2025
01		
M.	Planart	Lageplan
1:500		
Blattgröße	Leistungsphase	Vorentwurf
297 x 450 mm		

Planverfasser

grünfabrik Landschaftsarchitekten

Bücking Reingruber PartG mbB

Eichenstraße 11

84544 Aschau

Telefon: 08638-8843594

E-Mail: info@gruenfabrik.com

www.gruenfabrik.com