



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 BayKompV); **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: Errichtung eines allgemeinen Wohngebiets	Vorhabenträger: Gemeinde Rattenkirchen	Bezugsraum 1: 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 (m ²)	GRZ	Planungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung ¹⁾						
Bezugsraum 1: Landwirtschaftlich genutzte Flurlage							
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - Wohngebiet	6	V	1583 m ²	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 wiederbegrünten Flächen wie z.B. versiegelte Flächen, befestigte Wege, Bankette sowie Mittelstreifen)

U Ueberbauung (dauerhafte Überbauung mit wieder begrünten 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)										
Kom-pen-sa-tions-maß-nahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungs-typenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste				Kompensationsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichti-gung Prog-no-sewert	Fläche (m ²)	Auf-wer-tung ²⁾	Kompen-sations-umfang in WP (inkl. Pla-nungsfak-tor)
	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:

$$\begin{array}{lcl} \rightarrow \text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} & \times \text{GRZ} & = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} \\ \rightarrow 6 \text{ (WP)} \times 1583 \text{ (m}^2\text{)} & \times 0,35 & = 3324,3 \text{ (WP)} \end{array}$$

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>

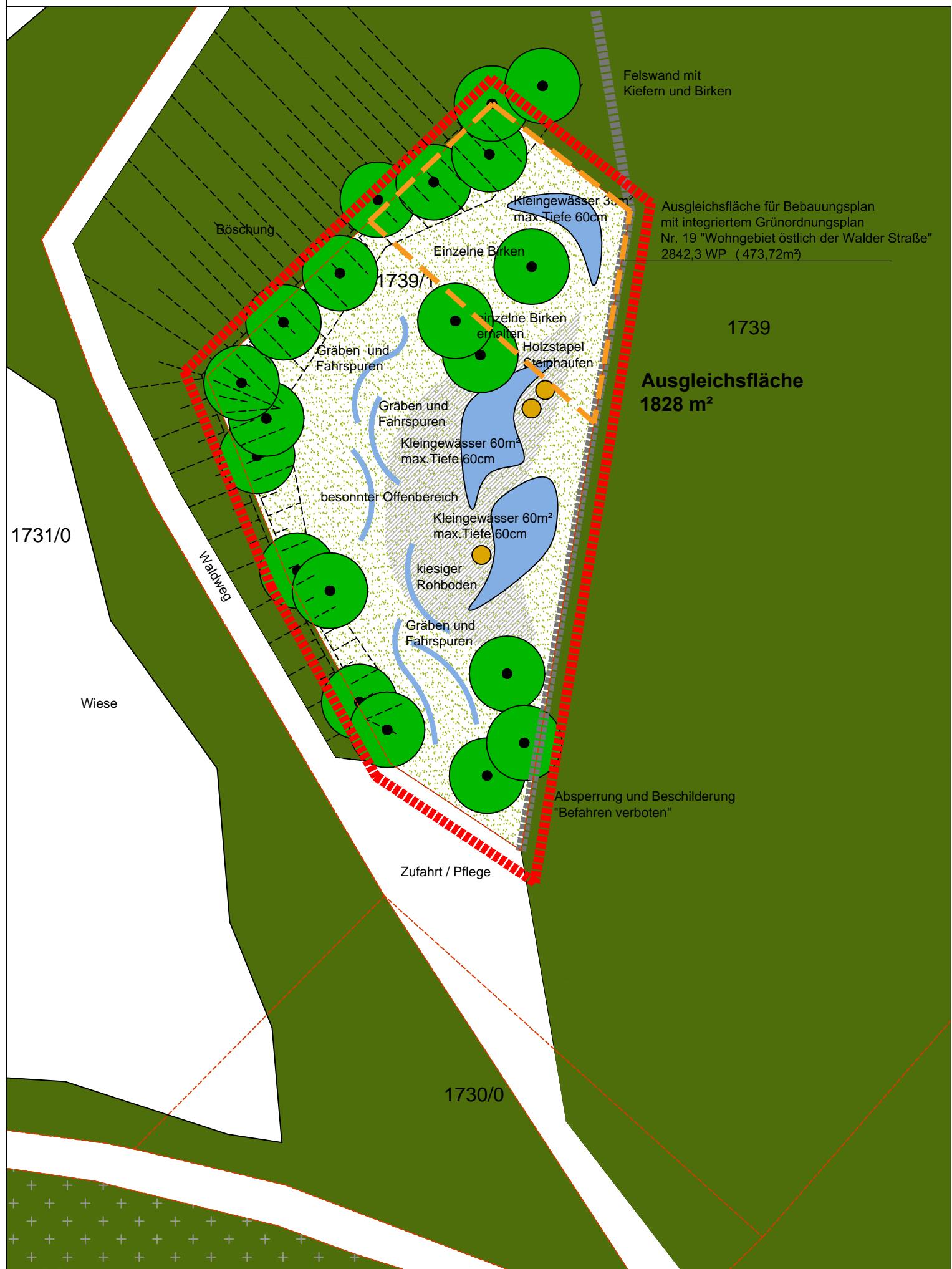
Planungsfaktor gesamt: **14,5 % (Planungsfaktor)**

Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2842,3 Wertpunkten:

$$\begin{array}{lcl} \rightarrow \text{BNT (WP)} \times \text{Fläche (m}^2\text{)} & \times \text{GRZ} & = \text{Ausgleichsbedarf (WP)} - \text{Planungsfaktor} \\ \rightarrow 6 \text{ (WP)} \times 1584 \text{ (m}^2\text{)} & \times 0,35 & = 3324,3 \text{ (WP)} - 482 \text{ (WP)} \\ \rightarrow & & = \text{2842,3 (WP)} \end{array}$$

Konzept Ausgleichsfläche

M 1:500



Pflege

Unterhaltungspflege:

- Erhalt des Pioniercharakters der Kleingewässer als Laichhabitat für die Gelbbuchunkie (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 strukturärmer Nadelholzforst (N711) mit 3 WP festgesetzt. Als Zielzustand wird ein artenreicher Krautsaum (K132) mit 8 WP festgesetzt. Da hier speziell für die Gelbbuchunkie 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

	Baum, Bestand
	offene Kiesfläche kiesiger Rohboden
	Gehölzfläche
	Flurgrenzen
	Gewässer
	Fahrspuren, Gräben temporär wechselnd
	Umgang Ausgleichsfläche
	Wiese
	Steilhang

Konzept Ausgleichsfläche Kiesgrube Anzenberger

Ort
Flurnummer 1739/1, Gemarkung Rattenkirchen

Bauherr
Gemeinde Rattenkirchen
Schulstraße 5a
84431 Heldenstein

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

Planverfasser
grünfabrik Landschaftsarchitekten

Bücking Reingruber PartG mbB
Eichenstraße 11
84544 Aschau
Telefon: 08638-8843594
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com