



**Markt Grassau, Bebauungsplan Nr. 5 „Rottau - Eichelstraße“
Änderung und Erweiterung
Hier: Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

30.11.2018
28.05.2020

1. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN MIT ÄNDERUNG

1.1 Eingriff

Für die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – Fl.Nr. 314 und 314/1 ist Eingriff und Ausgleich bereits über diesen Bebauungsplan bilanziert und die Ausgleichsflächen festgesetzt (s. Abbildung 1).

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan mit Ausgleichsfläche 1 bezeichnete Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 310 entlang des Saliter Baches wird durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleibt unverändert festgesetzt.

Für die Fl.Nr. 314/1 wird der rechtskräftige Bebauungsplan geändert. Durch diese Bebauungsplanänderung wird die festgesetzte Ausgleichsfläche 2 (Obstwiese) mit einer Größe von 431 m² teilweise überplant, sodass ein Nachweis an anderer Stelle bzw. eine Verlegung der Ausgleichsfläche erforderlich wird.

Für diese Verlegung wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Ausgleichsfläche auf dem Grundstück mit dem gleichen Entwicklungsziel (= Obstwiese) festgelegt (s. Abbildung 2).

Die ermittelte Ausgleichsfläche Nr. 1 für das Grundstück Fl.Nr. 314 (ehem. Sägewerk – nichtstören Gewerbebetrieb) mit 329 m² und die Ausgleichsfläche Nr. 2 für das Grundstück Fl.Nr. 314 (Kühlhalle neu) 431 m² wurden von der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein mit Stellungnahme v 28.07.2009 anerkannt und werden folgendermaßen nachgewiesen:

Ausgleichsfläche 1: (für Fl.Nr. 314)

Ausgleichsfläche mit 329 m² entlang am westlichen Gellungsbereich (auf Fl.Nr. 310) – Sicherung der Bestellung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Traunstein

Ausgleichsfläche 2: (für Fl.Nr. 314/1)

Ausgleichsfläche mit 431 m² auf der östlichen Grundstücksteilfläche - Sicherung durch Bestellung einer beschränkt pers. Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – vertreten durch das Landratsamt Traunstein

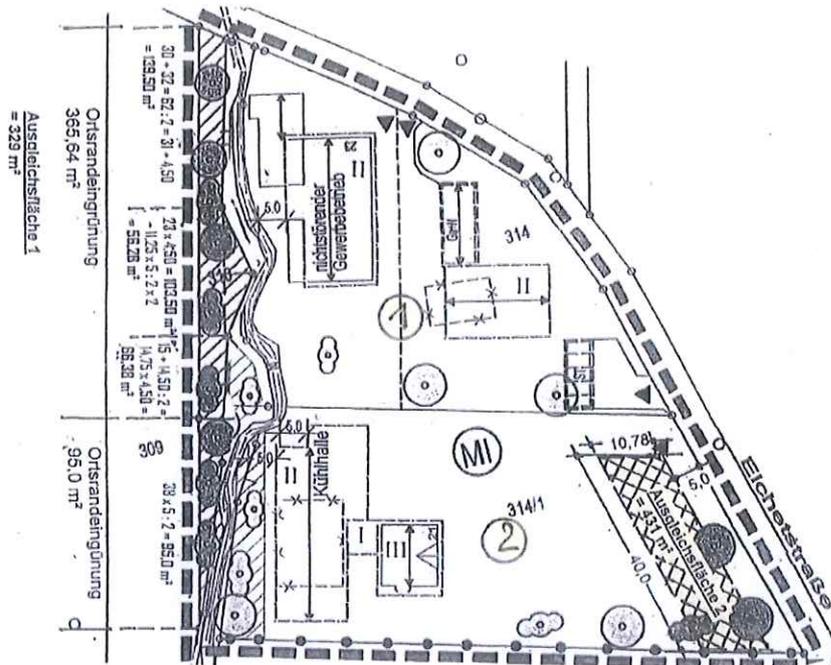


Abbildung 1: Ausgleichsflächen rechtskräftiger Bebauungsplan

Bestand:

Die neue Lage der Ausgleichsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen oder Zufahrten wäre zulässig.

Auf dem Grundstück stockt derzeit ein Gehölzbestand (Garten), der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes (Bauphase) entfernt werden muss. Prägende Bestandsgehölze werden soweit möglich integriert.

Entwicklungsziel:

Das Entwicklungsziel „Obstwiese“ wird beibehalten.

Maßnahme:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen) gemäß Anzahl in der Plandarstellung.
- Sortenauswahl in Abstimmung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege, Landratsamt Traunstein
- Ansaat der Wiesenfläche mit einer blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese“ der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland“ oder vergleichbar)
- Die im Planteil dargestellten „Gehölze zu erhalten“ sind als solche im Bebauungsplan festzusetzen.

Pflege:

- Die Obstgehölze sind fachgerecht zu pflegen.
- Die Wiesenfläche ist maximal 2x jährlich zu mähen.
 - 1. Schnitt: nicht vor dem 15.06.
 - 2. Schnitt (optional): nicht vor dem 01.09. Im Falle eines 2. Schnittes sind 20 % der Fläche als Brachestreifen zu belassen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.
- Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Umsetzung und Sicherung:

- Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern (dingliche Sicherung mit Eintragung einer Reallast) und dauerhaft zu erhalten. Der Nachweis für die grundbuchrechtliche Sicherung muss spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.
- Die Umsetzung erfolgt in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung.

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist der Eingriff damit ausgeglichen.

2. ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Eingriff

Durch die Gemeinde ist die Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Osten für die Errichtung von insgesamt 8 Einzelhäusern geplant (s. Abbildung 3).



Abbildung 3: rechtskräftiger Bebauungsplan mit Änderung und Erweiterung

Die Bebauungsplanerweiterung ist neu zu bilanzieren.

Eingriffsschwere:

Der Eingriff wird aufgrund einer GRZ < 0,35 dem **Typ B** – niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Schutzgut Arten und Lebensräume: intensiv genutztes Grünland
- Schutzgut Boden: anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
- Schutzgut Wasser: Fläche mit durchschnittlicher Versickerungsleistung, keine Fließgewässer
- Schutzgut Klima und Luft: Kaltluftentstehungsgebiet im Randbereich der Siedlung
- Schutzgut Landschaftsbild: ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft

Der Eingriffsbereich wird der **Kategorie I** – Gebiete geringer Bedeutung zugeordnet.

Gemäß Leitfaden stehen damit Faktoren zwischen 0,2 und 0,5 zur Verfügung. Durch eine Ortsrandeingrünung nach Osten mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzung von (gebietsheimischen) Planbäumen auf den Baugrundstücken wird der Eingriff minimiert.

Es wird daher ein **Eingriffsfaktor von 0,35** vorgeschlagen.

Eingriffsbilanzierung:

Eingriffsbereich	Eingriffsfläche	Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
A	2.294 m ²	0,35	803 m²
B	4.348 m ²	0,35	1.522 m²

Die Abgrenzung der Eingriffsbereiche ist der Abbildung 4 zu entnehmen.

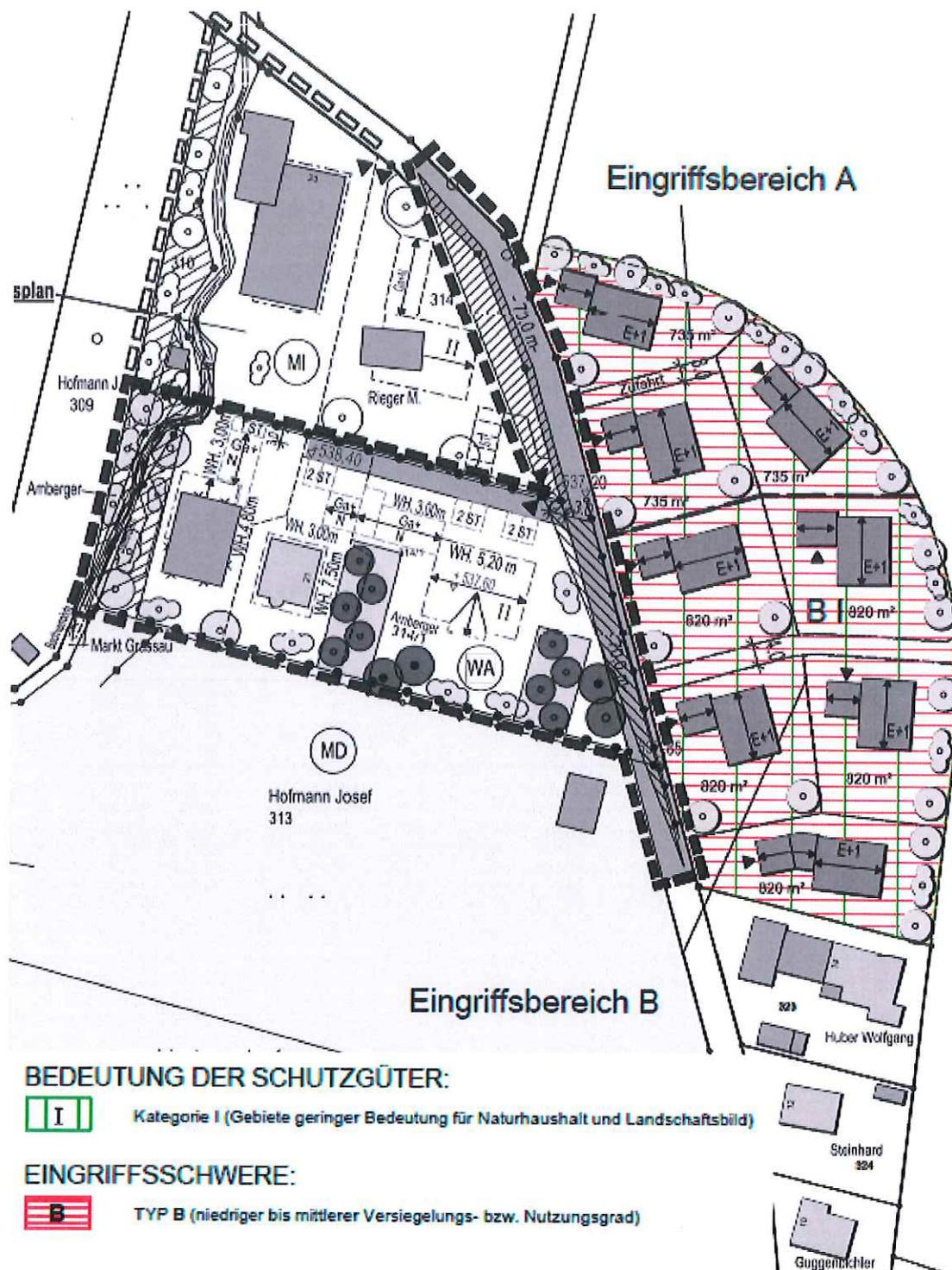


Abbildung 4: Abgrenzung Eingriffsbereiche

2.2. Ausgleich

Ausgleichsfläche 3 (für Eingriffsbereich A)

Als Ausgleichsfläche festgesetzt wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 322, Gemarkung Rottau.

Bestand:

Es handelt sich um eine mehrschürige, gedüngte, intensiv genutzt landwirtschaftliche Grünlandfläche im Südosten der Siedlungserweiterung.

Entwicklungsziel:

- Extensive Streuobstwiese

Maßnahme:

- Baumpflanzung:
 - Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm, mit Ballen
 - Obstbaumsorten nach Vorgabe der Kreisfachberatung für Gartenkultur am Landratsamt Traunstein
- Wiese:
 - Ansaat mit einer *blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung* (z. B. *Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese“ der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland“ oder vergleichbar*)

Pflege:

- Baumpflanzung:
 - Fachgerechte Obstbaumpflege
- Wiese:
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
 - Maximal 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes:
 - 1. Schnitt: nicht vor dem 15.6.
 - 2. Schnitt (optional): nicht vor dem 01.09. Im Falle eines 2. Schnittes sind 20 % der Fläche als Brachestreifen zu belassen.

Bilanzierung:

Für die Wiesenextensivierung und Strukturanreicherung (auch für das Landschaftsbild) der Obstbaumpflanzung wird ein **Aufwertungsfaktor von 0,7** vorgeschlagen.

Maßnahmenfläche	Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche (= Maßnahmenfläche x Aufwertungsfaktor)
1.150 m ²	0,7	805 m ²

Ausgleichsfläche 4 (für Eingriffsbereich B)

Als Ausgleichsfläche festgesetzt wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 328, Gemarkung Rottau.

Bestand:

Es handelt sich um eine 5-schürige, gedüngte, intensiv genutzt landwirtschaftliche Grünlandfläche. Im Norden der Fläche befindet sich ein Entwässerungsgraben. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt derzeit bis zum Gewässerrand.

Im Westen der Fläche verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Entwicklungsziel:

- Norden: Entwicklung eines artenreichen Kraut- und Staudensaumes
- Westen: Pflanzung von Einzelbäumen
- Restfläche: Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünlands

Maßnahme:

- Baumpflanzung:
 - Mindestgröße von 16/18 Stammdurchmesser, mit Ballen
 - Zu pflanzen sind Stiel-Eichen mit einem Abstand von 2,0 m zum landwirtschaftlichen Weg.
- Staudensaum:
 - Der Staudensaum am Gewässer in einer Breite von 3,0 m entsteht über Einsaat mit einer *gebietseigenen Saatgutmischung* (z. B. *Rieger-Hofmann-Mischung „07 Ufersaum“ der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland“ oder vergleichbar*)
 - Der Staudensaum ist im Gelände abzumarken
- Grünlandextensivierung:
 - Abschieben des Oberbodens und verbringen auf nahegelegene Ackerflächen
 - Ansaat mit einer *blütenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung* (z. B. *Rieger-Hofmann-Mischung „01 Blumenwiese“ der Herkunftsregion 17 „südliches Alpenvorland“ oder vergleichbar*)
 - Die Wiesenfläche ist im Gelände abzumarken

Pflege:

- Baumpflanzung:
 - Keine Pflege, Ersatzpflanzung bei Abgang
- Staudensaum:
 - Mahd alle 2 Jahre mit Abtransport des Mähgutes; Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz
- Grünlandextensivierung:
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
 - Maximal 2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes:
 - 1. Schnitt: nicht vor dem 15.6.
 - 2. Schnitt (optional): nicht vor dem 01.09. Im Falle eines 2. Schnittes sind 20 % der Fläche als Brachestreifen zu belassen.

Bilanzierung:

Die Ausgleichsfläche schafft einen Pufferstreifen zum Gewässer, eine Artenreicherung in der Wiesenfläche sowie eine Aufwertung für das Landschaftsbild aufgrund der Baumpflanzungen. Für die Gesamtmaßnahme wird daher ein **Aufwertungsfaktor von 0,8** vorgeschlagen.

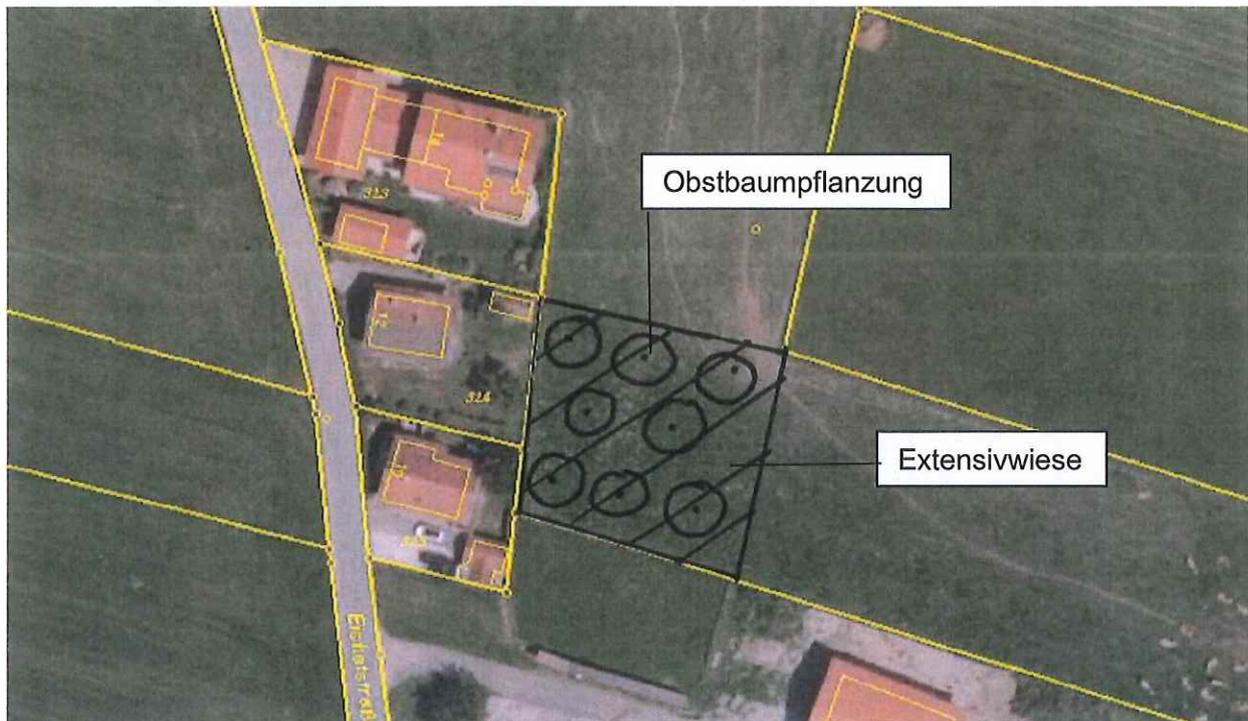
Maßnahmenfläche	Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche (= Maßnahmenfläche x Aufwertungsfaktor)
1.905 m ²	0,8	1.524 m ²

Anlage – schematische Plandarstellung der Ausgleichsflächen 3 und 4, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

HJZ B.

Bernhard Hohmann
Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Anlage – Ausgleichsfläche 3



Anlage – Ausgleichsfläche 4

