

# **Gemeinde Grattersdorf (Landkreis Deggendorf)**

## **Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Eisending“ mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

**20. März 2025**

### Planungsträger:

Gemeinde Grattersdorf  
vertreten durch 1. Bürgermeister Robert Schwankl  
in der Verwaltungsgemeinschaft Lalling  
Hauptstraße 28  
94551 Lalling

Tel 09904 83120  
Fax 09904 8312128  
E-Mail: [grattersdorf@vgem-lalling.bayern.de](mailto:grattersdorf@vgem-lalling.bayern.de)

### Entwurfsverfasser:



plan.werk landschaft  
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)  
Landschaftsarchitekt  
Schiffmeisterweg 7  
94469 Deggendorf

Tel: 0991 – 34 13 54  
Fax: 0991 – 379 28 57  
E-Mail: [G.Kestel@planwerk-landschaft.de](mailto:G.Kestel@planwerk-landschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

A.	Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	3
I	Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
II	Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung.....	5
III	Geltungsbereich.....	5
IV	Grundlagen.....	6
V	Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen.....	9
B.	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffsregelung.....	14
I	Anlass, Aufgabenstellung.....	14
II	Grundlagen.....	14
III	Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung.....	15
IV	Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
V	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	24
VI	Kompensation.....	25
C.	Anhang, Sonstige Angaben.....	27
I	Kosten, Nachfolgelasten.....	27
II	Artlisten für Gehölzpflanzungen.....	27
D.	Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und Kompensation.....	28

A. Begründung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung und zu den städtebaulichen Festsetzungen

I Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Grattersdorf weist über die letzten Jahre eine leicht zunehmende Einwohnerzahl auf. Zudem ist die Gemeinde bemüht, für bauwillige Bürgerinnen und Bürger insbesondere aus dem eigenen Gemeindegebiet in angemessenem Umfang Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Hierzu sollen, im Sinne einer flächen- und ressourcenschonenden Bebauung, auch geeignete Baulücken, untergenutzte Grundstücke und Leerstände für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht werden.

Der Ortsteil Eiserding in der Gemeinde Grattersdorf besteht aus 10 Hauptgebäuden mit Nebengebäuden und liegt westlich vor dem Hauptort. Der Ortsteil hat sich aus ursprünglich mehreren landwirtschaftlichen Anwesen zur heutigen Form entwickelt. Die Ortschaft erstreckt sich entlang des historischen Wegeverlaufs, heute parallel und südlich zur Kreisstraße DEG 9 (s. Abb. 1, S. 3 und Abb. 2, S. 4).

Die aktuelle Bebauung ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA; s. Abb. 3, S. 6) dargestellt.

Für eine an der Westseite des Ortsteiles unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzende, von der Umgebung baulich deutlich vorgeprägte Fläche besteht von Seiten des Eigentümers der Wunsch, ein Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude (Garage) zu errichten. Damit soll den Nachkommen der dort ansässigen Familie ermöglicht werden, im Ort einen Hausstand zu gründen.

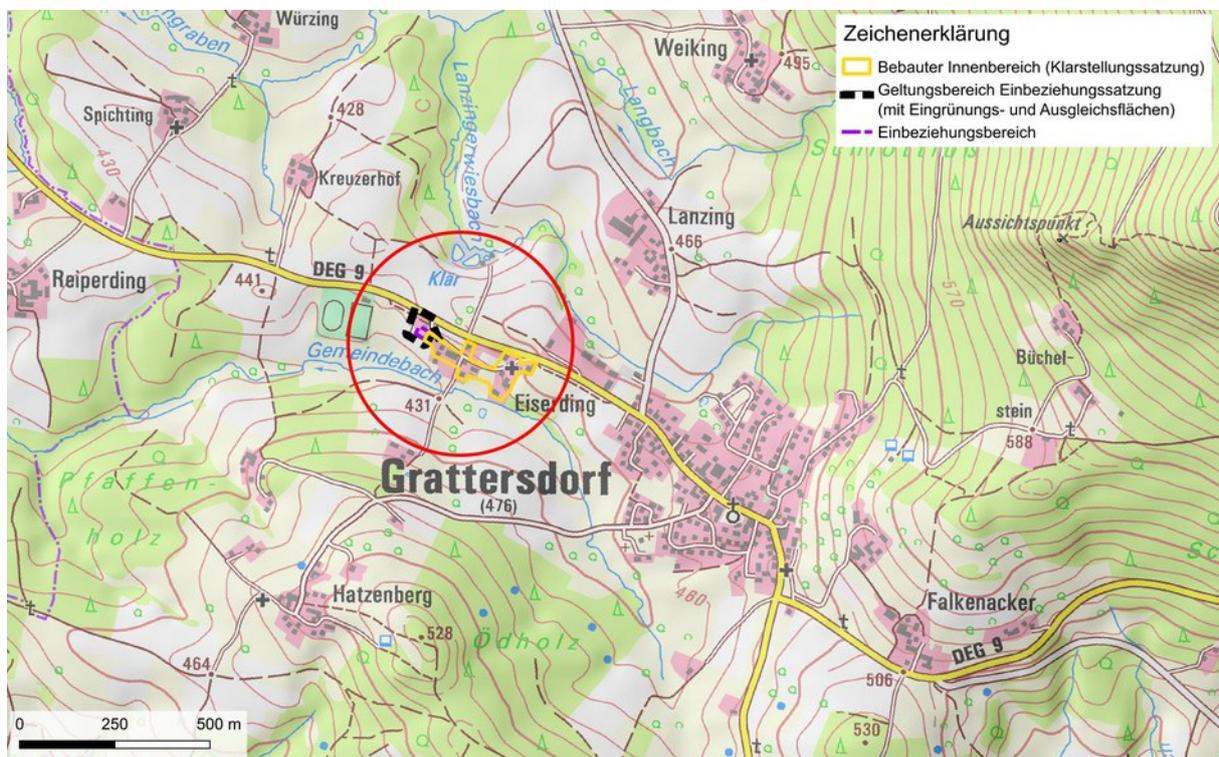


Abbildung 1: Überblick zur Lage des Planungsgebietes (Kartengrundlage: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung 2024. Darstellung ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lage der Satzungsflächen, mit Bauparzelle / Eingriffsfläche (rote Flächenschraffur). Kartengrundlage / Luftbild: Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Darstellung ohne Maßstab

Dieser Absicht steht bisher bauplanungsrechtlich die Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches, d. h. die Lage im planerischen „Außenbereich“ entgegen. Außerdem müssen bei einer Bebauung Anforderungen insbesondere hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs berücksichtigt werden.

Für die beabsichtigte Errichtung eines Einfamilienhauses waren weitere potenziell geeignete, direkt bebaubare Baulücken innerhalb des zusammenhängenden Innenbereiches (= Geltungsbereich der Klarstellungssatzung) nicht verfügbar. Ein Verkauf dieser Flächen für eine Bebauung bzw. eine Bebauung durch die jeweiligen Eigentümer selbst ist auf absehbare Zeit nicht geplant.

Um die Bebauung am Westrand der Ortschaft in städtebaulich geordneter Weise abzurunden, soll dort die baulich vorgeprägte Fläche mit einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden. Durch die Einbeziehung wird das Flächenpotenzial eines bereits erschlossenen, ausreichend großen Grundstückes besser ausgenutzt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Grattersdorf hat daher am 20.03.2025 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung für die betreffenden Grundstücksteile (Flurstücke Nrn. 1157, 1157/1 (jeweils Teilflächen) und 1306, Gemarkung Nabin, Gemeinde Grattersdorf) aufzustellen.

Zur Klarstellung, welche Bereiche der Ortschaft dem zusammenhängend bebauten Innenbereich zuzurechnen sind, wird zugleich eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

## II Zweck, Ziel und Auswirkungen der Planung

---

Die Klarstellungssatzung hat „deklaratorischen“ Charakter, d. h. sie stellt lediglich eine bestehende Eigenschaft („zusammenhängend bebauter Ortsteil“) eindeutig fest. Hierdurch wird kein Baurecht neu begründet.

Der Einbeziehungsbereich liegt bisher außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils.

Die von der Einbeziehungssatzung überplante Fläche ist aufgrund der Gegebenheiten bisher nach § 35 BauGB dem Außenbereich zugeordnet. Die Fläche ist jedoch durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so vorgeprägt, dass daraus hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung entnommen werden können. Auch im Flächennutzungsplan wird die Fläche als WA-Gebiet dargestellt.

Die mit der Satzung beabsichtigte Ortsabrundung

- ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar,
- begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- betrifft nicht die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB) und
- betrifft kein Vorhaben, bei dem Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu befürchten wären.

Durch die Satzung wird Bauland im Umfang einer Parzelle für die Errichtung eines Familien-Wohnhauses mit Nebengebäude bereit gestellt.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft werden zudem nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung, zur Erschließung sowie zur Ausgestaltung des Geländes, zur Eingrünung und zur Ortsrandgestaltung getroffen. Zudem erfolgt die Festsetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## III Geltungsbereich

---

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung umfasst die Flurstücke 1150/1 1153, 1257/4 und 1257/5 vollständig, sowie Teilflächen der Flurstücke 1149 (Weg), 1150, 1153/2, 1154, 1155, 1155/1, 1157, 1157/1, 1157/3, 1225/1, 1257, 1258/1 und 1355/16 (Straße), mit einer Fläche von insgesamt 16.695,7 m<sup>2</sup> (1,66 ha).

Der gesamte Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, mit den erforderlichen Flächen zur Eingrünung und zum Ausgleich, umfasst Teilflächen der Flurstücke 1157 und 1157/1 sowie das Flurstück 1306 (Gemarkung Nabin, Gemeinde Grattersdorf) mit einer Größe von insgesamt 2466,9 m<sup>2</sup>.

Die per Satzung einbezogene Fläche allein hat eine Flächengröße von 619,4 m<sup>2</sup>. Weitere 273,7 m<sup>2</sup> sind als Fläche für die Eingrünung vorgesehen, hinzu kommen Erschließungsflächen und weitere Bereiche, für die der Erhalt bestehender Eingrünung festgesetzt ist.

Die Lage der Geltungsbereiche geht im Überblick aus der Abb. 2 und verbindlich aus der Festsetzung durch Planzeichen in der Satzung hervor.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (GIS-Karte) mit Eintrag des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und der Einbeziehungssatzung (gelbe Linie und schwarze Strichlinie), der einbezogenen Fläche (violette Strichlinie) sowie der geplanten Baugrenze (blaue Strichpunkt-Linie). Darstellung ohne Maßstab.

## IV Grundlagen

### IV.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die mit der Klarstellungssatzung festgesetzte WA-Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grattersdorf als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt. Auch die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nachrichtlich werden in dem Plan zudem u. a. die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Bayerischer Wald“ und kartierte Biotope dargestellt. Die Grenze des LSG verläuft im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung durch die bestehende Gartenfläche (s. Abb. 3, S. 6).

Ein Landschaftsplan besteht nicht.

### IV.2 Verbindliche Bauleitplanung

Pläne der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne, weitere Einbeziehungssatzungen o. ä.) bestehen nicht.

### IV.3 Städtebaulicher Bestand, Umfeld

Die Siedlung Eiserding hat sich aus mehreren Höfen (drei- oder vierseitige Anlage) entwickelt, die ursprünglich etwa 800 m nordwestlich der damaligen Ortschaft Grattersdorf gegründet wurden. Heute liegen die 10 Anwesen der Ortschaft südlich der Kreisstraße DEG9, erschlossen durch eine Straße im Verlauf der historischen Wegeverbindung (s. Abb. 4 und 5, S. 7). Im Ort überwiegt die



Abbildung 4: Schrägluftbild, Blick aus Südwesten auf die Ortschaft Eiserding (Bild: G. Kestel, 05.06.2023)



Abbildung 5: Ausschnitt aus der historischen Uraufnahme und lagegleicher Ausschnitt aus der heutigen Parzellarkarte. Darstellung ohne Maßstab. Kartenausschnitte: [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de) (Daten der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2024)

Wohnnutzung, die Gebäude sind in der Regel von größeren Gartenflächen umgeben, für diese wurde zum Teil das Gelände mehr oder weniger deutlich verändert.

Der Ortsrand der Siedlung wird zum überwiegenden Teil durch naturnahe, standortgerechte (Laub-)Gehölze gebildet; eine Ausnahme bilden die Anwesen, die an der Stelle der ursprünglichen Hofanlagen stehen, hier gehen die Gartenflächen zum Teil direkt in die landwirtschaftlichen Nutzflächen über.

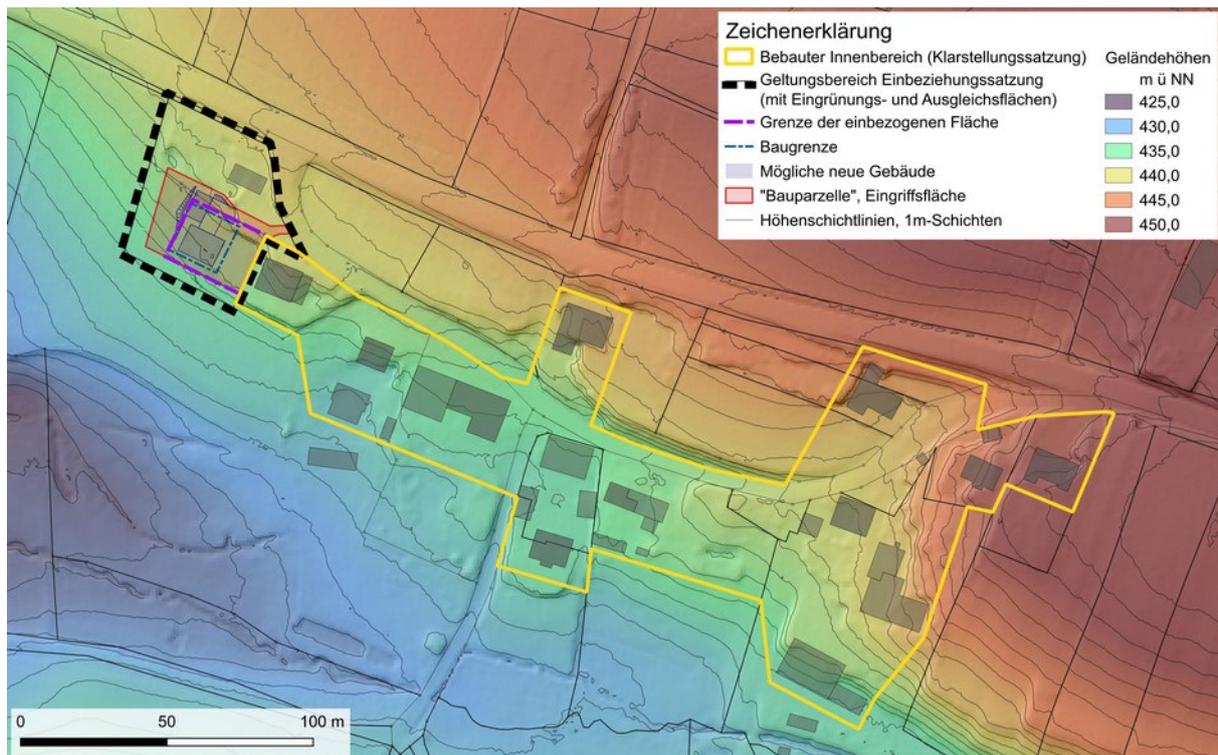


Abbildung 6: Gelände im Planungsbereich (Schummerung und 1m Höhengschichtlinien berechnet aus DGM1, Daten der Bay. Vermessungsverwaltung 2024)

Die Gebäude stehen mit wenigen Ausnahmen traufständig zur Straße und zugleich mit den längeren Seiten längs der Höhenlinien. In einzelnen Fällen reagieren die Gebäude als Hanghäuser auf das in etwa von Nordost nach Südwest abfallende Gelände.

Die Hauptgebäude weisen entweder zwei Vollgeschosse oder eine Geschossigkeit von I+D und Wandhöhen (falseits) bis etwa 6,8 m auf.

Die Dachlandschaft ist vor allem im älteren Gebäudebestand durch „ruhige“ Flächen (in der Regel Satteldach mit Ziegeleindeckung) ohne dominante Gauben, Zwerchgiebel u. ä. gekennzeichnet. In der Regel weisen die Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 25° und etwa 30 Grad auf, Nebengebäude besitzen zu einem Teil flachere Dächer (auch Pultdächer).

Im Einbeziehungsbereich ist das Gelände ca. 5-10 % nach Südwesten geneigt, mit einzelnen Böschungen bis 1:2 (bzw. auch Ausbau mit Gabione), im mittleren und östlichen Ortsteil erhöht sich die Neigung des (ursprünglichen) Geländes auf bis zu ca. 15-20 % (s. Abb. 6, S. 8).

Die Einbeziehungsfläche wird aktuell von der zum Haus Nr. 12 gehörenden Gartenfläche eingenommen. Diese enthält sowohl intensiv genutzte Aufenthaltsbereiche, Nutzgartenflächen, Wegeflächen als auch, vor allem am Westrand, Gehölze bzw. eine Hainbuchen-Schnitthecke. Nach Westen und Süden schließt sich eine Ackerfläche an.

#### IV.4 Einwohnerentwicklung, Bedarf

Für die Gemeinde Grattersdorf ist für die letzten Jahre eine moderate Zunahme von Einwohnern festzustellen. Bezogen auf das Jahr 2011 (31.12.2011, Zensus 2011) ergab sich eine Zunahme von 1275 EW auf 1350 EW (31.12.2023), also um 75 EW bzw. um insgesamt 5,9 % über 12 Jahre. Aus den Zensus-Daten von 2022 ergaben sich an diesen Zahlen keine Änderungen.

In der weiteren demografischen Entwicklung wird – allerdings ausgehend bereits vom Jahr 2019 – bis zum Prognosehorizont 2033 im wesentlichen eine konstante Bevölkerungszahl von 1300 berechnet; diese Prognose wurde jedoch ab etwa 2021 und verstärkt ab 2023 von den realen Zahlen überschritten.

Hieraus und aus weiteren Ursachen (Zunahme der Single-Haushalte, längere Lebensdauer, Zunahme des Wohlstandes mit Zunahme der Wohnflächenansprüche) resultiert auch für die Gemeinde Grattersdorf ein (moderater) Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche.

Dieser Bedarf soll, wie hier im Fall der Einbeziehungsfläche, auch aus der verstärkten Nutzung von größeren, bereits erschlossenen Grundstücken gedeckt werden. Im vorliegenden Fall kann damit auch eine Grundstücksnutzung über mehrere Generationen erreicht werden.

#### IV.5 Erschließung

Die bestehende Siedlung ist durch die Kreisstraße DEG9 und eine durch den Ort führende Gemeindestraße verkehrlich erschlossen. Hinzu kommen Kanal, Wasserleitung, Energie-, Telefon- und Datenleitungen als vorhandene bzw. wirtschaftlich anschließbare Infrastruktur.

#### IV.6 Gelände, Grünflächen, Wasserhaushalt

Siehe hierzu Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Teil B, Kap. IV.1, Seite 15 ff.

### V Begründung zu den städtebaulichen Festsetzungen

---

#### V.1 Art und Maß der Nutzung

Die Klarstellungssatzung setzt die faktisch bestehende, auch im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsform „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß § 4 BauNVO) fest.

Für die Einbeziehungsfläche ergeben sich Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus dem benachbarten Bestand (zugleich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan). Festgesetzt wird daher ebenfalls ein WA-Gebiet sowie offene Bauweise und – gemäß der Baudichte der Umgebung - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2.

#### V.2 Abgrenzung der Einbeziehungsfläche und des Baufensters

In mehreren Planungsvarianten wurden verschiedene Möglichkeiten der Bebauung des Einziehungsbereiches untersucht.

Maßgebliche Rahmenbedingungen waren hierbei:

- Die Einbeziehungsfläche schließt aufgrund der Erfordernis der baulichen Vorprägung an den bebauten Innenbereich an;
- Die Erschließungsflächen sollen möglichst minimiert werden;
- Nach Westen und nach Süden stellt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald die äußerste Grenze der Einziehung dar;
- Innerhalb der betroffenen Gartenfläche sollen wertvollere, alte (Laub-)Bäume möglichst erhalten bleiben und Eingriffe minimiert werden;
- Geländeingriffe für die Bebauung sollen möglichst weit minimiert werden.

Zusätzlich wurden großräumigere Varianten der Eingrünungs- bzw. Ausgleichsflächen untersucht, bis hin zu Varianten mit Eingrünungsstreifen (Hecke bzw. Baumreihe) entlang der Kreisstraße und entlang der Westgrenze des Flurstückes 1157.

Aus der Bewertung der verschiedenen Varianten, Vorabstimmungen und der letztendlich gegebenen Flächenverfügbarkeit resultiert die vorliegende Planung.

Hierbei wird der Erhalt eines großen Nussbaums zwischen altem und neuem Gebäude (auch zugunsten der nötigen Sozialdistanz) angestrebt. Das Baufenster soll in etwa in der Flucht des bestehenden Hauptgebäudes liegen. Die innere Erschließung nutzt soweit wie möglich die vorhandene Erschließungsfläche.

Aus der Geländesituation und den Festsetzungen zu Höhenlagen und zulässigen Geländeänderungen ergibt sich vorrangig die Errichtung eines Hanghauses als Bautyp (s. Hinweis-Schnitt auf dem Plan).

Nach Norden und teilweise nach Westen wirkt die bestehende Eingrünung, nach Südwesten und Süden ist die Pflanzung eines dreireihigen, frei wachsenden Heckenstreifens als neue Eingrünung vorgesehen.

### V.3 Erschließung

Verkehrerschließung: Die Bauparzelle wird über die Kreisstraße DEG9, die vorhandene Ortsstraße und die Weiterführung einer privaten Verkehrsfläche erschlossen. Garage bzw. Carport (mit Nebengebäude für Gartengeräte u. ä.) werden in Anpassung an das Gelände errichtet. Die Erschließungsfläche stellt zusätzlich eine ausreichende Aufstellfläche für mindestens einen PKW bereit.

Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Anschluss an die in der Nähe vorhandene Wasserleitung gegeben. Über das Leitungsnetz wird auch das erforderliche Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Abfallentsorgung: Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald (ZAW). Die Abfallentsorgung ist gesichert. Restmüll- und Recyclingtonnen werden über die innere Erschließungsfläche (s. o.) an der Ortsstraße zur Abholung bereit gestellt.

Abwasserentsorgung, Schmutzwasser: Für die geregelte Beseitigung von Schmutzwasser ist der Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal über einen vorhandenen Hausanschlussschacht vorgesehen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, d. h. Oberflächenwasser wird getrennt vom Hausabwasser abgeleitet und entsorgt (s. u.).

Das bestehende Abwassersystem (Kanalsystem und Kläranlage) besitzt die nötigen Kapazitäten für die Aufnahme des von der Parzelle anfallenden Schmutzwassers.

Behandlung von unverschmutztem Regen- bzw. Oberflächenwasser: Der Anfall von unverschmutztem Oberflächenwasser von Wegeflächen wird durch Festsetzungen zur Verwendung (teil-)durchlässiger Beläge und zur Entwässerung in angrenzende Grünflächen zur Flächenversickerung minimiert.

Zusätzlich wird die anfallende Oberflächenwassermenge durch Festsetzungen zur Zwischenspeicherung und Nutzung von Dachwasser in einer Zisterne reduziert. Überwasser ist einer ausreichend dimensionierten privaten Sicker- oder Rückhalteeinrichtung auf dem Grundstück zuzuleiten.

Bei der Bauplanung und -ausführung sind hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung die einschlägigen technischen Hinweise und Regeln zu beachten. Unter anderem gilt:

- Flächenversiegelungen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über andere Versickerungsanlagen, insbesondere Rigolen, Sickerrohre oder Sickerschächte, ist zulässig, wenn ei-

ne flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Die ausreichende Aufnahmefähigkeit des Untergrunds ist zu überprüfen. Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

- Für eine erlaubnisfreie Versickerung ins Grundwasser (bzw. ggf. eine Einleitung in Oberflächengewässer) sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENÖG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.
- Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind bei beabsichtigter Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulässig. Bei einer geplanten Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter sollten diese Materialien vermieden werden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein.

Stromversorgung, Kommunikationsleitungen: Die Versorgung mit Strom und weiteren Versorgungssparten (z.B. Telefon- und Datenleitungen) erfolgt in Absprache mit den Netzbetreibern durch Anschluss an die östlich, im Nachbargrundstück vorhandenen Leitungen.

#### V.4 Immissionsschutz

##### V.4.1 Lärm

Durch die Klarstellungssatzung wird kein neues Baurecht begründet, sondern lediglich der im Zusammenhang bebaute Innenbereich festgesetzt. Hierdurch ergeben sich somit in Bezug auf den Schallschutz keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Für das mit der Planung einer Einbeziehungsfläche ermöglichte Wohngebäude ist in Bezug auf den Immissionsschutz vor allem die nördlich vorbei führende Kreisstraße DEG9 die maßgebliche Lärmquelle. Weitere Straßen, gewerbliche Nutzungen o. ä. liegen in relevanten Entfernungen nicht vor.

Ein Lärmaktionsplan für den betreffenden Raum besteht nicht.

Nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, gelten für die städtebauliche Planung für das hier geplante WA-Gebiet Orientierungswerte von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A) gegenüber Straßenlärm, sowie 40 dB(A) gegenüber Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

##### Lärmeinwirkungen auf das Einbeziehungsgebiet aus Straßenverkehr

Für eine Zählstelle unmittelbar im Bereich des Einbeziehungsgebietes (Nr. 71449705) wird für die neueste verfügbare Zählung (2021) eine durchschnittliche tägliche Verkehrsfrequenz (DTV) von 1199 Fahrzeugen, hiervon 60 Schwerverkehrs-Fahrzeuge angegeben (BaySIS, Abruf 09.2024).

Das Baufenster im Planungsgebiet weist eine minimale Entfernung zur nächsten Fahrbahnachse der DEG9 von etwa 40 m auf. Die Grundstücksflächen nördlich des Baufensters, näher zur Straße, werden hauptsächlich für die innere Erschließung genutzt; die für Wohnzwecke genutzten Freiflächen liegen südlich des Baufensters und damit in Bezug auf den Schallschutz günstiger.

Aus einer überschlägigen Berechnung nach DIN 18005-1 (Tabelle 1 und Schätzverfahren gemäß Anhang A) lassen sich für die oben genannten Daten Lärmbelastungen von tagsüber knapp 52 dB(A) und nachts von ca. 40 dB(A) für den ungünstigsten Bereich des Baufensters ermitteln.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts (bzw. 40 dB gegenüber Siedlungsflächen) werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehalten.

Durch das bestehende und das geplante Nebengebäude sind zusätzliche, positive Abschirmungseffekte zu erwarten. Dies gilt auch für die südliche Freifläche in Bezug auf das Hauptgebäude.

#### Auswirkungen der Planung auf die Umgebung

Ermöglicht wird durch die Einbeziehung ein weiteres Wohngebäude, das verkehrlich im wesentlichen auf einer bestehenden Zufahrt erschlossen wird. Die Emissionen aus dieser Fläche auf die Umgebung umfassen in der Bauphase Baulärm, sowie danach im „Betrieb“ die üblichen Begleitgeräusche der Wohn- und Freiflächennutzung, sowie Verkehrslärm als Folge von (wenigen zusätzlichen) Verkehrsbewegungen auf der Zufahrt. Bei den Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für Wohngebiete üblichen Qualität und Größenordnung. Eine Überschreitung der Orientierungswerte in der Umgebung ist hierdurch nicht zu erwarten.

In Bezug auf die östlich anschließenden Siedlungsflächen des Ortsteiles ergeben sich somit durch die vorliegende Planung keine erheblichen Veränderungen.

In Bezug auf den Lärmschutz können damit sowohl für die neu einbezogenen Siedlungsflächen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden, wie auch für die bestehenden Nutzungen im WA-Gebiet erhebliche nachteilige, durch die Planung verursachte Veränderungen ausgeschlossen werden.

#### *V.4.2 Elektromagnetische Strahlung*

Hinweise auf Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung (verursacht z. B. durch benachbarte Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä.) jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht. Eine 20kV-Freileitung nördlich weist mit etwa 100 m einen weit ausreichenden Abstand auf, um eine maßgebliche Belastung auszuschließen.

#### *V.4.3 Emissionen aus der Landwirtschaft in der Umgebung*

Im Ortsteil Eiserding bestehen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, daher sind keine entsprechenden Belastungen z. B. durch Geruch oder Staub gegeben.

Geruchsbelastungen sind jedoch grundsätzlich auch durch Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen (Acker, südlich und westlich), möglich, z. B. bei einer Düngung mit Gülle. Eine Belastung tritt hierbei jedoch in der Regel nur kurzzeitig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

#### *V.4.4 Sonstige Immissionen*

Hinweise auf sonstige maßgebliche weitere Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

#### V.5 Wasserwirtschaft

Über die Regelungen zur Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwasser (s.o.) hinaus bestehen keine besonders in Festsetzungen zu berücksichtigenden wasserwirtschaftlichen Erfordernisse.

Hingewiesen wird auf Sicherheitsvorkehrungen gegenüber Wildwasserabfluss und Sturzfluten. Zur Erhöhung der Sicherheit sollten alle Eingangsbereiche, Oberkanten von Lichtschächten und außenliegende Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche geplant werden. Zudem sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

#### V.6 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden im Teil B dieser Begründung im Einzelnen erläutert und begründet.

Die Festsetzungen zur gestalterischen Grünordnung zielen vor allem darauf ab, durch die Pflanzung einer dreireihigen, frei wachsenden Hecke eine wirksame Eingrünung am West- und Südrand zu erzielen bzw. den Bestand an der Nord- und Nordwest-Seite zu erhalten, und übermäßige Geländeänderungen zu verhindern.

Zugleich soll insbesondere über die Ausbildung eines Hanghauses eine möglichst gute Einpassung des geplanten Wohngebäudes in das Gelände erreicht werden.

#### V.7 Flächenangaben

Geltungsbereich Klarstellungssatzung ..... 16.121,1 m<sup>2</sup>

Geltungsbereich Einbeziehungssatzung ..... 2.466,9 m<sup>2</sup>

davon:

Bauland („Bauparzelle“): ..... 1.047,8 m<sup>2</sup>

    davon: Einbezogener Bereich ..... 619,4 m<sup>2</sup>

Eingrünungsfläche, Planung: ..... 273,7 m<sup>2</sup>

Eingrünungsstreifen, Erhalt ..... 407,9 m<sup>2</sup>

sonstige Flächen (bestehende / unveränderte Zufahrt, Grünflächen u. ä.) ..... 737,5 m<sup>2</sup>

Alle Flächenangaben ermittelt in der Projektion.

## B. Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung, Eingriffsregelung

### I Anlass, Aufgabenstellung

---

Mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung „Eiserding“ wird die Errichtung eines Wohn- und eines Nebengebäude mit Erschließung auf einer bisher unbebauten Fläche zulässig. Diese Fläche wird zur Zeit als Gartenfläche sowie als Verkehrsfläche und Acker genutzt.

Durch die Bebauung und die Nebenanlagen sowie durch Veränderungen des Geländes entstehen Eingriffe im Sinne des Bundes- bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes, für die die entsprechende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. § 1 a (3) BauGB und §§ 14 und 15 BNatSchG) zu bearbeiten ist.

Dies gilt jedoch nur für die geplante Einbeziehungsfläche<sup>1</sup>; für die von der Klarstellungssatzung betroffene Fläche ergeben sich gegenüber dem aktuellen Baurecht keine Änderungen, dieser Bereich wird daher im Folgenden nicht in die Eingriffsermittlung mit einbezogen.

### II Grundlagen

---

#### II.1 Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlage für die Festsetzungen zur Grünordnung ist das BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz<sup>2</sup> (hier vor allem § 11). Grundlage für die Beurteilung des Eingriffs und für die Festlegung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die §§ 1 (6), Nr. 7, 1 a sowie 2 und 2a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz.

Naturschutzfachliche Bewertungen des vorliegenden Bestandes und der Eingriffswirkungen erfolgen nach den in § 1 BNatSchG normierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Hinzu treten, soweit betroffen, als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Immissionsschutzgesetze und -Verordnungen sowie die einschlägigen Fachkonventionen.

Die Ermittlung und Bewertung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichsumfanges erfolgt nach dem „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>3</sup>.

#### II.2 Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung

Die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans sind in Kap. A. IV.1, S. 6, im Einzelnen beschrieben. Die Abgrenzung des dort dargestellten WA-Gebietes ist in Abb. 3, S. 6 wiedergegeben. Die geplante Bauparzelle ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Ein Landschaftsplan und Pläne der verbindlichen Bauleitplanung bestehen nicht.

---

1 Für die Einbeziehungssatzung ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erforderlich. Entsprechend kann die Erstellung eines „Umweltberichts“ im Sinne des § 2 (4) BauGB entfallen; die hier vorliegenden Erläuterungen umfassen jedoch unabhängig hiervon inhaltlich den wichtigsten Teil der Angaben, die in einem Umweltbericht zu machen wären.

2 Alle Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten ggf. in Verbindung mit abweichenden oder ergänzenden Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

3 Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ein Leitfaden. München 2021, 60 S.

### III Begründung zu den Festsetzungen zur Grünordnung

---

Im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung sind auch die Auswirkungen auf Natur und Landschaft planerisch zu bewältigen. Soweit möglich sind Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, unvermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Zusätzlich sind, soweit erforderlich, auch allgemeine Festsetzungen zur Grünordnung aus städtebaulich Gründen (vgl. §§ 8 und 9 BauGB) bzw. auf Grundlage des Naturschutzgesetzes möglich.

Der Minimierung von Eingriffswirkungen dienen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzungen zu Pflanzungen zur Eingrünung des Geltungsbereiches;
- Festsetzungen zur Art und Zulässigkeit von Flächenbefestigungen;
- Festsetzungen zur Behandlung des Oberflächenwassers;
- Festsetzungen zum Maß der zulässigen Geländeumgestaltung durch Abgrabungen oder Auffüllungen und zur Ausführung von Stützmauern;
- Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in der Bauparzelle wird durch die Abbuchung von einem Ökokonto (Bernhard Karl, Gemeinde Auerbach, Flur-Nr. 2453, Gemarkung Urlading) erbracht.

Der Umfang des zu erbringenden Ausgleichs leitet sich aus der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ab (s. folgende Kapitel).

### IV Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

---

#### IV.1 Bestandserfassung und -bewertung

Zur Erfassung des Bestandes erfolgte insbesondere am 05.06.2023 eine Begehung mit Kartierung der Einbeziehungsfläche und der Umgebung, auf der Basis eines Orthophotos mit einer Auflösung von 20cm (DOP20; s. Planbeilage 1 zur Begründung). Hierbei wurde auch zusätzlich ein hochaufgelöstes georeferenziertes Orthophoto aus Drohnenaufnahmen erstellt und ausgewertet. Hinzu kamen weitere Begehungen im Lauf der Bearbeitung.

Außerdem wurden weitere digitale Geländedaten der Bayerischen Landesvermessung ausgewertet (digitales Geländemodell, Laserscan-Daten im 1m-Raster). Zudem erfolgte eine Abfrage der Biotopkartierung bzw. sonstiger über das Fachinformationssystem Natur (FINView) verfügbarer Daten.

##### *IV.1.1 Lage und Größe der Bauparzelle, Topografie*

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.466,9 m<sup>2</sup>. Hiervon werden 1.047,8 m<sup>2</sup> aufgrund der geplanten Bebauung, intensiver Geländeänderungen und entsprechend der künftigen intensiven Gartennutzung als „Bauparzelle“ betrachtet. Diese Fläche wird als Eingriffsfläche angesetzt. Daneben wird eine Fläche von 273,7 m<sup>2</sup> als Eingrünungsfläche festgesetzt.

Das Grundstück ist mit ca. 5-10 % nach Südwesten geneigt (mit einzelnen Böschungen und einer Gabionenwand aus der bisherigen Gartengestaltung). Im Geltungsbereich wird eine Höhe zwischen 434,0 m ü NN am Südwest-Eck und ca. 440,1 m ü NN am nordöstlichen Eck überstrichen.

#### IV.1.2 Boden

Innerhalb der Parzelle liegt für den bayerischen Wald typischer Braunerdeboden vor („Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)“<sup>4</sup>). Entstanden ist dieser aus der Verwitterung von Gneis und Granit des Grundgebirges<sup>5</sup>.

Der Boden zeigt im Planungsgebiet keine erkennbare Beeinflussung durch Grund- oder Stauwasser. Südlich, in ca. 60 m Entfernung, im Einzugsgebiet des „Gemeinde-Baches“ wurden auch vergleyte Böden kartiert.

Dem Boden werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen die in Tabelle 1 zusammengestellten Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion	Maß der Ausprägung
Wasserrückhaltevermögen (bei Starkniederschlägen)	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	gering
Schwermetallrückhalt	gering: Cadmium mittel: Kobalt, Mangan, Nickel, Zink hoch: Aluminium, Chrom, Kupfer sehr hoch: Blei, Eisen, Quecksilber
Rückhalt organische Schadstoffe (exemplarisch)	gering: Glyphosat mittel: Heizöl, PFOS hoch: Benzo(a)pyren, TCDD
Säurepuffervermögen	gering
Natürliche Ertragsfähigkeit	mittel
Standortpotential	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Tabelle 1: Ausprägung wichtiger Bodenfunktionen und -merkmale. Angaben übernommen bzw. abgeleitet aus dem Umweltatlas Bayern, Teil „Boden“, Digitale Bodenkarte 1:25.000. (Bay. Landesamt für Umwelt, <https://www.umweltatlas.bayern.de/boden>, Abruf 03.2022)

Der Boden ist vor allem im südwestlichen Eck durch die intensive Nutzung als Acker deutlich anthropogen überprägt. Dies drückt sich in einer regelmäßig wendenden Bodenbearbeitung sowie einer Belastung durch Nährstoffzufuhr und ggf. Pestizideinsatz aus. Die Gartenfläche weist, abgesehen von Veränderungen der Geländeoberfläche, weniger intensive dauerhafte Beeinflussungen auf. Die bestehende Erschließungsfläche ist dagegen intensiv umgestaltet und versiegelt.

Besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (Bodendenkmäler) u.ä. liegen im unmittelbaren Wirkungsbereich nicht vor.

*Bestandsbewertung: Erschließungsfläche: Keine Bedeutung bzw. Qualität*

*Acker: Geringe Bedeutung bzw. Qualität*

*Gartenfläche: Mittlere Bedeutung bzw. Qualität*

#### IV.1.3 Lebensraumtypen

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen (zu knapp 90 %) von einem bestehenden, vor allem an der Nord- und Westseite struktureicheren Privatgarten eingenommen. Hierin enthalten sind auch einzelne Bäume (mit einem Alter bis ca. 30-40 Jahren, einschließlich Obstbaum-Hoch-

4 Bay. Landesamt für Umwelt, <https://www.umweltatlas.bayern.de/boden>, Abruf 08.2024

5 „Moldanubikum s. str., Gneis oder Diatexit, wechsellagernd“; „Wechselfolge von Metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis, Metatektischem Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, Diatektischem Gneis und Diatexit; Gefügevariation zwischen lagig, schlierig und massig“. Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Abruf 08.2024.



Abbildung 7: Gartenfläche im Einbeziehungsbereich, Blickrichtung aus Westen auf den vorhandenen Gehölzbestand und das bestehende Hauptgebäude Eiserding 12 (Bild: G. Kestel, 05.06.2024)

stämmen) und Gebüsche. Die restliche Fläche teilt sich auf in eine bestehende, versiegelte Erschließungsfläche mit ca. 65 m<sup>2</sup> sowie ca. 70 m<sup>2</sup> Ackerfläche.

*Bestandsbewertung: Gartenfläche: mittlere Bedeutung*

*Erschließungsfläche: keine Bedeutung*

*Acker: geringe Bedeutung*

#### IV.1.4 Pflanzen- und Tierarten

Innerhalb des Eingriffsbereiches wurden keine bedeutsamen Pflanzenarten festgestellt, aufgrund der Nutzungsarten und -intensitäten sind auch keine derartigen Pflanzenarten zu erwarten.

Durch die mit dem Deckblatt ermöglichten Baumaßnahmen sind Garten-Lebensräume betroffen, die mindestens potenziell auch durch geschützte und/oder naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten besiedelt sein könnten.

Aufgrund des relativ geringen Alters (bis max. 40 Jahre) kann für die betroffenen Bäume eine Nutzung durch Fledermäuse und anspruchsvollere Brutvögel (z. B. Garten-Rotschwanz) ausreichend sicher ausgeschlossen werden. Auch Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse und / oder Schlingnatter), Amphibien und Insekten / Schmetterlingen sind aufgrund des Habitatangebots im Eingriffsbereich unwahrscheinlich.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BY	RL D
<b>Fledermäuse</b>			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	3
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	3	3
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	2	
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		
Myotis myotis	Großes Mausohr		
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		
Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Pipistrellus kuhlii	Weißbrandfledermaus		
Pipistrellus nathusii	Rauhauffledermaus		
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	V	
Plecotus auritus	Braunes Langohr		3
Plecotus austriacus	Graues Langohr	2	1
Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus	2	D

*Tabelle 2: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten (Landkreis Degendorf, Lebensraumtyp „Hecken und Gehölze“ und „Verkehrsfächen, Siedlungen und Höhlen“; ohne reine Gewässerarten).*

*Graue Schrift: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich*

*Normalschrift: Potenziell vorkommende Arten, incl. Nutzung des Wirkraums als Teil-Lebensraum*

*Fett: Potenziell betroffene Arten*

<b>Vögel</b>			
Accipiter gentilis	Habicht	V	
Accipiter nisus	Sperber		
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3
Apus apus	Mauersegler	3	
Asio flammeus	Sumpfohreule	0	1
Asio otus	Waldohreule		
Bubo bubo	Uhu		
Buteo buteo	Mäusebussard		
<b>Carduelis carduelis</b>	<b>Stieglitz</b>	<b>V</b>	
Ciconia ciconia	Weißstorch		3
Circus cyaneus	Kornweihe	0	1
Circus pygargus	Wiesenweihe	R	2
Coloëus monedula	Dohle	V	
Columba oenas	Hohltaube		
Corvus corax	Kolkrabe		
Coturnix coturnix	Wachtel	3	V
Cuculus canorus	Kuckuck	V	V
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3	3
Dendrocoptes medius	Mittelspecht		
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V
Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Emberiza calandra	Grauammer	1	V
<b>Emberiza citrinella</b>	<b>Goldammer</b>		<b>V</b>
Falco peregrinus	Wanderfalke		
Falco subbuteo	Baumfalke		3
Falco tinnunculus	Turnfalke		
Ficedula albicollis	Halsbandschnäpper	3	3
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3
Fringilla montifringilla	Bergfink		
Hippolais icterina	Gelbspötter	3	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	V	3
Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Lanius collurio	Neuntöter	V	
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL BY	RL D	
<i>Linaria cannabina</i>	Bluthänfling	2	3	<i>Fortsetzung Tabelle 2: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten (Landkreis Deggendorf, Lebensraumtyp „Hecken und Gehölze“ und „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen“; ohne reine Gewässerarten).</i>
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall			
<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan			
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	V	V	
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze			
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	V	V	
<b>Passer domesticus</b>	<b>Hausperling</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	
<b>Passer montanus</b>	<b>Feldsperling</b>	<b>V</b>	<b>V</b>	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	2	2	
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	V	3	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	3	V	<i>Normalschrift: Potenziell vorkommende Arten, Nutzung des Wirkraums als Teil-Lebensraum möglich</i>
<i>Picus canus</i>	Grauspecht	3	2	
<i>Picus viridis</i>	Grünspecht			<i>Fett: Potenziell betroffene Arten</i>
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	1	2	
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	V		
<i>Spinus spinus</i>	Erlenzeisig			
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	2	2	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz			
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke	V		
<b>Sylvia curruca</b>	<b>Klappergrasmücke</b>	<b>3</b>		
<i>Turdus iliacus</i>	Rotdrossel			
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	3		
<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf	1	3	
<b>Reptilien</b>				
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	2	3	
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	3	V	
<b>Amphibien</b>				
<i>Triturus cristatus</i>	Nördlicher Kammmolch	2	3	
<b>Käfer</b>				
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	2	2	

Aus den hauptsächlich betroffenen Lebensraumtypen (Gartenfläche, auch mit Hecken und Einzelbäumen) und der Auswertung der Vorkommen von speziell geschützten, potenziell vorkommenden Arten für den Landkreis Deggendorf, kann die in Tabelle 2, S. 18 f zusammengestellte Liste potenzieller Vorkommen abgeleitet werden. Aufgrund einer Abschichtung nach den Qualitäten der tatsächlich betroffenen Habitate<sup>6</sup> und der entsprechenden Sensibilitäten der einzelnen Arten ergeben sich hieraus die in der Tabelle 2 mit Fettschrift markierten, potenziell betroffenen Tierarten.

Für die potenziell betroffenen Arten bzw. die Artengruppe der Brutvögel werden vorsorglich Vermeidungsmaßnahmen (geeigneter Zeitraum für Gehölzrodungen) festgesetzt, um die Verletzung von Verboten des speziellen Artenschutzes sicher auszuschließen.

*Bestandsbewertung: Gartenfläche: mittlere Bedeutung*

*Erschließungsfläche: keine Bedeutung*

*Acker: geringe Bedeutung*

<sup>6</sup> Z. B. Betroffenheit von *jüngeren* Gehölzen ohne Höhlen u. ä., das heißt ohne Eignung als Rast- oder Bruthabitat für Fledermäuse.

#### *IV.1.5 Landschaftlicher Zusammenhang, Biotopverbund*

Die hauptsächlich betroffene Gartenfläche besitzt vor allem aufgrund der enthaltenen Gehölze eine gewisse Bedeutung im Biotopverbund, in Verbindung vor allem mit naturnahen weiteren Gartenflächen und von Hecken und Feldgehölzen in der Umgebung.

Im Verbund weiterer Biotoptypen (z. B. Gewässer, Feuchtbiotope) spielt der Wirkbereich keine Rolle.

*Bestandsbewertung: Gartenfläche: Mittlere Bedeutung / Qualität*

*Restliche Flächen: Keine Bedeutung*

#### *IV.1.6 Wasserhaushalt*

Der Geltungsbereich steht aufgrund der Lage am Hang nicht unmittelbar mit Grund- oder Oberflächenwasser in Verbindung.

Ein kleiner Bach („Gemeinde-Bach“) fließt weiter südlich in einer Entfernung von mehr als 60 Metern und damit außerhalb des relevanten Einwirkungsraumes.

*Bestandsbewertung: Gartenfläche: geringe Bedeutung*

*Erschließungsfläche: keine Bedeutung (Vorbelastung)*

*Acker: geringe Bedeutung (Vorbelastung)*

#### *IV.1.7 Luft, Klima*

Für die Luftqualität bzw. für klimatische Aspekte besitzt das Planungsgebiet aufgrund der geringen Größe und der topografischen Lage am Hang keine maßgebliche Bedeutung, die vorhandene Flächenversiegelung für die Verkehrsfläche bedeutet eine gewisse Vorbelastung.

*Bestandsbewertung: Gartenfläche: geringe Bedeutung*

*Erschließungsfläche: keine Bedeutung (Vorbelastung)*

*Acker: geringe Bedeutung*

#### *IV.1.8 Schutzgut Mensch*

##### Erholung, Landschafts- und Ortsbild

Tourismus und Erholung besitzen in der Gemeinde Grattersdorf als Teil des Naturraums „Lallinger Winkels“ insgesamt eine hohe Bedeutung. Entlang der Kreisstraße führt ein örtlicher Wanderweg („Naturpark Bayerischer Wald/Region Sonnenwald - weiß auf rot 56“) sowie ein örtlicher Radweg. Der Einbeziehungsbereich ist durch Gehölze von diesen Wegen optisch weitgehend abgeschirmt.

Vor allem von Westen aus betrachtet bildet der Einbeziehungsbereich einen Teil des Ortsrandes, der auch auf mittlere Entfernung gut wahrnehmbar ist; von allen anderen Richtungen aus ist der Bereich dagegen weniger intensiv und nicht weiträumig einsehbar.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan / Regionalplan eine „hohe“ Eigenart angegeben. In Bezug auf die (historische) Kulturlandschaft werden im Fachbeitrag für Eiserding und die relevante Umgebung keine besonderen Qualitäten dargestellt.

*Bestandsbewertung: Gartenfläche: hohe Bedeutung*

*Erschließungsfläche: keine Bedeutung*

*Acker: geringe Bedeutung*



Abbildung 8: Blick aus westlicher Richtung auf den bestehenden Ortsrand von Eiserding.

#### Lärm, andere Emissionen

Im derzeitigen Zustand gehen von der Einbeziehungsfläche keine erheblichen Lärm- oder andere erhebliche Emissionen aus.

Für das mit der Planung ermöglichte zusätzliche Wohngebäude ist in Bezug auf den Immissionschutz vor allem die nördlich vorbei führende Kreisstraße DEG9 die maßgebliche Lärmquelle. Weitere Straßen, gewerbliche Nutzungen o. ä. liegen in relevanten Entfernungen nicht vor.

Ein Lärmaktionsplan für den betreffenden Raum besteht nicht.

Nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, gelten für die städtebauliche Planung für das hier geplante WA-Gebiet Orientierungswerte von tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB(A) gegenüber Straßenlärm sowie 40 dB(A) gegenüber Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Für eine Zählstelle unmittelbar im Bereich des Einbeziehungsgebietes (Nr. 71449705) wird für die neueste verfügbare Zählung (2021) für die DEG9 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsfrequenz (DTV) von 1199 Fahrzeugen, hiervon 60 Schwerverkehrs-Fahrzeuge angegeben (BaySIS, Abruf 09.2024).

Das Baufenster im Planungsgebiet weist eine minimale Entfernung zur nächsten Fahrbahnachse der DEG9 von etwa 40 m auf. Die Grundstücksflächen nördlich des Baufensters (und damit näher zur Straße) werden hauptsächlich für die innere Erschließung genutzt; die für Wohnzwecke genutzten Freiflächen liegen südlich des Baufensters und damit in Bezug auf den Schallschutz günstiger.

Aus einer überschlägigen Berechnung nach DIN 18005-1 (Tabelle 1 und Schätzverfahren gemäß Anhang A) lassen sich für die oben genannten Daten Lärmbelastungen von tagsüber knapp 52 dB(A) und nachts von ca. 40 dB(A) für den ungünstigsten Bereich des Baufensters ermitteln.

Die Orientierungswerte der DIN 18 005, Teil 1 (Beiblatt 1) von 55 dB tagsüber und 45 dB nachts (bzw. 40 dB gegenüber Siedlungsflächen) werden damit in Bezug auf den Straßenlärm eingehal-

ten. Durch das bestehende und das geplante Nebengebäude sind zusätzliche, positive Abschirmungseffekte zu erwarten. Dies gilt auch für die südliche Freifläche in Bezug auf das Hauptgebäude.

*Bestandsbewertung: Von der geplanten Einbeziehungsfläche gehen im Bestand keine wesentlichen Lärmemissionen aus.*

*Die Einwirkungen auf die Fläche aus der benachbarten Kreisstraße DEG9 als wesentlicher Lärmquelle bleibt unter den relevanten Orientierungswerten.*

#### *IV.1.9 Elektromagnetische Strahlung*

Hinweise auf Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung (verursacht z. B. durch benachbarte Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä.) jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht. Eine 20kV-Freileitung weiter nördlich weist mit etwa 100 m einen weit ausreichenden Abstand auf, um eine maßgebliche Belastung auszuschließen.

*Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz.*

#### *IV.1.10 Emissionen aus der Landwirtschaft in der Umgebung*

Im Ortsteil Eiserding bestehen keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe, daher sind keine entsprechenden Belastungen z. B. durch Geruch oder Staub gegeben.

Geruchsbelastungen sind jedoch grundsätzlich auch durch Bewirtschaftungsmaßnahmen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen (Acker, südlich und westlich), möglich, z. B. bei einer Düngung mit Gülle. Eine Belastung tritt hierbei jedoch in der Regel nur kurzzeitig und im orts- und landschaftsüblichen Rahmen auf.

Einwirkungen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sind innerhalb der Siedlungsfläche im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.

*Bestandsbewertung: Keine erhebliche Planungsrelevanz*

#### *IV.1.11 Sonstige Immissionen*

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

*Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz*

#### *IV.1.12 Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter sind im unmittelbaren Planungsgebiet nicht bekannt und durch die Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene Boden- oder Baudenkmal wurde nordwestlich in einer Entfernung von ca. 450 m am „Kreuzerhof“ erfasst (Aktennummer D-2-71-123-22, „Ehem. Pfarrhof Grattersdorf, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, im Kern nach 1775, bez. 1848; Stallstadel, langgestreckter Flachsatteldachbau mit Traidkasten im Dachraum, 1. Hälfte 19. Jh.; Hofmauer, verputzte Bruchsteinmauer, 19. Jh.“).

*Bestandsbewertung: Keine Planungsrelevanz.*

#### *IV.1.13 Schutzgebiete*

Der Einziehungsbereich wird an der Westseite durch das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ begrenzt. Der Geltungsbereich reicht mit der geplanten Gartenfläche (wie bereits im Bestand) und mit den Eingrünungsflächen in das Landschaftsschutzgebiet hinein.

Zweck des Landschaftsschutzgebietes ist es,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern (...),
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes zu bewahren,
- eingetretene Schäden zu beheben oder auszugleichen.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder den genannten besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen.

Für Bauanträge, die auf Basis der Satzung gestellt werden, sind daher jeweils Befreiungen von Verboten der Schutzgebietsverordnung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Für die Aufstellung der Satzung muss, damit diese nicht „ins Leere läuft“ und damit unzulässig würde, in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald eine „Befreiungslage“ festgestellt werden. Dies wird parallel zum Bauleitplanungsverfahren beantragt. Hierfür ist u. a. nachzuweisen, dass die negativen Wirkungen einer Bebauung ausgeglichen werden können (§§ 3-6 der Verordnung).

Im Geltungsbereich finden sich keine nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotoptypen.

Südlich und südwestlich der Einbeziehungsfläche, im Talraum des Gemeinde-Baches, wurde unter der Nr. 7144-0120-007 eine größere Fläche in der Bayerischen Biotopkartierung mit geschützten Feuchtwiesenbiotopen erfasst („Feuchtgebiete entlang des Gemeinde-Baches bei Grattersdorf“). Die Entfernung beträgt mindestens 40 Meter, bei zwischenliegender Ackerfläche, so dass erhebliche Wirkungen aus der Einbeziehung ausgeschlossen werden können.

In noch größerer Entfernung befindet sich eine im Ökoflächenkataster erfasste Ausgleichsfläche.

*Bestandsbewertung: Für den Einbeziehungsbereich ergeben sich aus der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Naturpark Bayerischer Wald“ Maßgaben sowie ein besonderes Gewicht für die Belange des Naturschutzes. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird parallel die Feststellung einer „Befreiungslage“ beantragt.*

#### IV.2 Eingriffswirkungen, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Einbeziehungssatzung wird auf dem überplanten Grundstück die Errichtung eines Haupt- und eines Nebengebäudes mit Erschließung und Gartenfläche zulässig. Hinzu kommen zulässige Geländeänderungen im Zuge der Errichtung der Gebäude und der Anlage der Gartenflächen.

Folgende Eingriffswirkungen werden damit im wesentlichen verursacht bzw. vorbereitet:

- Im Einbeziehungsbereich wird durch die Baumaßnahmen, einschließlich zulässiger Geländeabgrabung und -auffüllung, der Boden erheblich umgeformt. Die oberste belebte Bodenschicht wird in der Gebäudegrundfläche und den Erschließungsflächen dauerhaft entfernt und die Oberfläche hier überbaut, verdichtet und versiegelt.

Durch die Baumaßnahmen mit Auffüllungen und Abgrabungen kommt es zudem zu einer Veränderung der natürlichen, gewachsenen Geländeform.

- Im Bereich der „Bauparzelle“ geht die vorhandene, zum überwiegenden Teil strukturreiche Gartenfläche als mittel bedeutsamer Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Überbauung und die künftige zum Teil intensiviertere Gartennutzung verloren.
- Durch die Errichtung der Gebäude und partiell auch durch die Wegebefestigungen wird die Anreicherung von Grundwasser behindert sowie der oberflächige Abfluss von Wasser verstärkt und beschleunigt.

- Geländeänderungen und der Bau der Haupt- und Nebengebäude bewirken eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, mit Effekt vor allem für die West- und Südgrenze der Ortschaft. Der Effekt reicht hier über die unmittelbare Umgebung bis in mittlere Entfernungen.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Luft und Klima, Mensch) werden als nicht erheblich bewertet.

#### IV.3 Eingriffsfläche - Wirkungsbereich

Als Eingriffsfläche (= Wirkungsbereich) wird entsprechend der Systematik der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung die im Deckblatt festgesetzte „Bauparzelle“, d. h. das Baufenster, die Erschließungsflächen und die künftig intensiv genutzten Freiflächen abgegrenzt.

Die Eingriffsfläche hat eine Ausdehnung von insgesamt 1.047,8 m<sup>2</sup> (s. auch Planbeilage 2).

#### IV.4 Eingriffsschwere

Durch die Satzung wird im Einziehungsbereich eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,2 zugelassen. Diese Grundflächenzahl wird gemäß Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) als „Beeinträchtigungsschwere“ angesetzt.

#### IV.5 Weitergehende, nicht flächenhaft erfassbare Eingriffswirkungen

Anhaltspunkte für weitergehende, mit der flächenhaften Erfassung der Wirkungen auf Arten und Lebensräume nicht berücksichtigte Eingriffswirkungen bestehen nicht (z. B. über den Geltungsbereich hinaus wirkende Verbundfunktionen, besondere Bodenfunktionen, Besonderheiten des Wasserhaushaltes, Betroffenheit von Kultur- oder Sachgütern).

#### IV.6 Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild

Ohne die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere Eingrünungsmaßnahmen, s. folgendes Kapitel) würden sich durch die Bebauung erhebliche Wirkungen auf das Landschaftsbild ergeben. Der westliche und südliche Ortsrand würde an dieser Stelle optisch durch die neuen Baukörper, durch Geländeänderungen und durch Erschließungsflächen dominiert werden.

### V Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

---

Die tatsächlich bebaubare Fläche wird mittels einer Baugrenze und der Festsetzung einer GRZ auf einen Bereich im Anschluss an die bestehende Bebauung beschränkt.

Zur zusätzlichen Reduzierung der Versiegelungseffekte wird für anfallendes, unverschmutztes Oberflächenwasser z. B. von Wege- und Terrassenflächen die Versickerung in angrenzenden Grünflächen, für Regenwasser von Dachflächen die Zwischenspeicherung und Nutzung z. B. für die Gartenbewässerung sowie die Versickerung von nicht genutztem Über-Wasser festgesetzt.

In Anbetracht der Geländeform mit spürbarer Neigung im Baubereich wird die Ausbildung eines Hanghauses ermöglicht, um die Geländeumformungen zu minimieren. Zur Begrenzung der Geländeumgestaltung werden hierbei zusätzlich die zulässigen Auftrags- und Abtragshöhen auf jeweils maximal 1,7 m und auf ein 5 m-Umfeld um Haupt- und Nebengebäude beschränkt. Die Höhenvorgaben orientieren sich an der Größenordnung von Böschungen in der gewachsenen Kulturlandschaft und stellen sicher, dass ein „menschliches Maß“ nicht überschritten wird.

Stützmauern sind nur ersetzend für Böschungen zulässig (begrünt oder Natursteinmauer), sie dürfen jedoch, da sie bauliche Anlagen darstellen, nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden.

Zur Minimierung der Eingriffe in (ältere) Gehölze ist der Erhalt von größeren Gehölzen am Nordwest- und Nordrand festgesetzt, zusätzlich wird der Erhalt eines großen Nussbaums zwischen altem und neuem Gebäude vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Ausgestaltung der Einfriedung stellen eine ortstypische Ausführung sicher; zugunsten der Kleintierwanderung (z.B. Igel, Amphibien) über das Baugrundstück wird zudem die Errichtung von durchgängigen Zaunsockeln ausgeschlossen, für die Aufstellung von Zaunpfosten ist ausschließlich die Errichtung von Punkt- oder Schraubfundamenten zulässig. Zwischen Zaunfeldunterkante und Bodenoberfläche ist eine Lücke von mindestens 10 cm Breite offen zu halten.

Die Festsetzungen

- zur Beleuchtung („Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin 2700 bis max. 3000 Kelvin.“; Leitfaden 2021, S. 45);
- zur Ausgestaltung von Wegebefestigungen („Maßnahmen zur Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge“; Leitfaden, S. 45)

werden als Vermeidungsmaßnahmen mit einem „Planungsfaktor“ von 0,05 berücksichtigt.

#### V.1 Vermeidungsmaßnahmen mit Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild

In Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere die Pflanzung einer frei wachsenden Baumhecke am West- und Süd-Rand der Gartenfläche sowie der Erhalt von bestehenden, für den Ortsrand relevanten Gehölzen am Nordwest und Nord-Rand des Geltungsbereiches festgesetzt.

Zusätzlich wird die Bauhöhe sowie die Höhe und Ausdehnung von Geländeänderungen begrenzt. Zur Einpassung in das geneigte Gelände ist die Errichtung eines Hanghauses vorgesehen.

Insgesamt wird insbesondere durch eingrünenden Gehölze ein landschaftstypischer Übergang zwischen den neuen Gebäuden und der Landschaft für die relevanten Blickrichtungen (aus Westen, Süden und Norden ausgebildet bzw. erhalten).

In der Summe kann damit eine landschaftsgerechte Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht werden.

## VI Kompensation

---

### VI.1 Zusammenschau der Bestandsbewertungen

In der Zusammenschau der Einzelbewertungen wird den betroffenen Lebensraumtypen folgende Bedeutung zugeordnet (s. hierzu auch Planbeilagen 1 und 2):

Lebens-Raumtyp	Einzelbewertungen									Gesamt-Bewertung
	Boden	Lebensräume	Tier- und Pflanzenarten	landschaftl. Zusammenhang	Wasser-Haushalt	Luft, Klima	Mensch (Landschaftsbild, Erholung)	Mensch (Immissionen, Lärm)	Kultur- und Sachgüter	
<b>Privatgärten, strukturreich</b>	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	mittlere Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	<b>mittlere Bedeutung</b>
<b>Wirtschaftsweg, versiegelt</b>	keine Bedeutung (Vorbelastung)	keine Bedeutung	keine Bedeutung	keine Bedeutung	keine Bedeutung (Vorbelastung)	keine Bedeutung (Vorbelastung)	keine Bedeutung (Vorbelastung)	geringe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	<b>keine Bedeutung</b>
<b>Acker</b>	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	keine Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	geringe Bedeutung	Keine Planungsrelevanz	<b>geringe Bedeutung</b>

## VI.2 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Aus der Eingriffsschwere (0,2) sowie der Größe und Bewertung der einzelnen Eingriffs-Teilflächen ergeben sich die in der Tabelle zur Planbeilage 2 im Einzelnen aufgeschlüsselten Wertverluste.

Diese summieren sich auf 1047,8 m<sup>2</sup> zu einem Wertverlust von 1313 Wertpunkten (WP). Unter Berücksichtigung des Planungsfaktors von 0,05 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von  $1313 \cdot (1 - 0,05) = 1247$  WP

Über den ermittelten flächenhaften Kompensationsbedarf bestehen für die Schutzgüter keine weiteren Kompensationserfordernisse (s. Kap. IV.5, S. 24). Auch für das Schutzgut „Landschafts- und Ortsbild“ können Eingriffswirkungen soweit vermieden oder verringert werden (s. Kap. V.1, S. 25), dass keine gesonderten, zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

## VI.3 Ausgleich

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in der Bauparzelle wird durch die Abbuchung von 1247 Wertpunkten von einem Ökokonto im gleichen Naturraum (Bernhard Karl, Gemeinde Auerbach, Flur-Nr. 2453, Gemarkung Urlading) erbracht.

Die entsprechende Abbuchungsfläche wird dem Eingriff zugeordnet.

## C. Anhang, Sonstige Angaben

### I Kosten, Nachfolgelasten

Anfallende Erschließungskosten bzw. Kosten für den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich tragen die Eigentümer der Bauparzelle im Einbeziehungsbereich.

Kosten für die Kommune entstehen daher nicht.

### II Artlisten für Gehölzpflanzungen

Für die Pflanzung von Gehölzen werden im Sinne der textlichen Festsetzung III.3.1 folgende Bäume und Sträucher empfohlen:

#### Bäume 1. Ordnung / Großbäume:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra

#### Bäume 2. Ordnung / Mittelgroße Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Birne	Pyrus communis

Alle standortgerechten Obstgehölze und -sorten als Hochstämme, ohne Walnuss (*Juglans regia*)

#### Großsträucher:

Traubenkirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea
Bruch-Weide	Salix fragilis

Purpur-Weide	Salix purpurea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia s. str.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

#### Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea ssp. sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweiggriffel. Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarze Heckenkirsche	Lonicera nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

D. Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und Kompensation

(s. nachfolgende Seiten)