

## ERLÄUTERUNGEN

### ORTSBESCHREIBUNG

Die geplante Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 7.265 m<sup>2</sup>, befindet sich in der Gemarkung Rentpoldenreuth, Flurnummer 727, Markt Perlesreut. An den Grundstücksgrenzen dieser Fläche befinden sich mehrere amtlich kartierte Biotope mit der Hauptnummer 7146-0126. Dieses wird als „Feldgehölze und Hecken auf Felsen, Lesesteinen und Böschungen, in der Umgebung von Krüning und Wamberg, östlich von Rentpoldenreuth“, überwiegend auf anstehendem Felsen und Lesesteinsammlungen, als potentielles Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten, beschrieben. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über einen Feld- und Wiesenweg. Im Regionalplan Donau-Wald (12) liegt die Fläche innerhalb eines „Landschaftlichen Vorhabungsgebiet“ im ABSP Schwerpunktgebiet 272M „Iiz-Osterbach-Steilstufe“ sowie dem ABSP Naturraumziel 272-408-B „Iiz-Osterbach-Steilstufe“.

Die Ausgleichsfläche wird durch einen naturnahen Laubmischwald in zwei intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche getrennt: der offene sonnig südliche, und der heckenumrandete etwas beschattete nördliche. Die Geometrie, als wichtiges identifizierendes Landschaftsmerkmal dieser Kulturlandschaft, ist schmal und lang geschnitten. Ein Feld-/Wiesenweg innerhalb des Laubmischwaldes verbindet beide landwirtschaftlich genutzten Grundstücksteile. Die Biotopflächen befinden sich ausschließlich entlang der Grundstücksgrenzen. In der Baumschicht dominieren Eiche und Birke, Esche oder Buche. Zum überwiegenden Teil bilden alte Haselbüsche eine dichte Strauchschicht. Die Krautschicht ist gering ausgebildet, bestehend aus kleinen Gruppen mit Waldmeister, Salomonsiegel oder Gräser. Teilflächen wurden vermutlich beweidet. In sonnenexponierten Lagen lokal schmale magere Säume, in Randbereichen ständige Fichtenaufstufungen. Die 1,50 – 6,00 m hohen Hecken befinden sich vorwiegend an Böschungen mit 30-45 Grad Neigung. Hier dominieren Eiche, Esche, Berg-Ahorn und einzelne Linden. In den dichten Gebüschhecken finden sich Hasel, Esche, Berg-Ahorn in Abschnitten auf Lesesteinriegeln stockend. In einzelnen Heckenbereichen wachsen auch Pioniergehölze, auf niedrigeren Böschungen nur lockere Gebüschgruppen und zum Teil magere Grasfluren. Aus faunistischer Sicht ist der Bereich als potentielles Brut- und Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten relevant. Standortreife 103 =mäßig frischer bis frischer lehmiger Sand. Die potentiell natürliche Vegetation wird als Hainmischen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald beschrieben (L5GT).

### MAßNAHMEN

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Jede Maßnahme ist im vorliegenden Plan der jeweiligen (Teil-) Fläche zugeordnet. Nachfolgend wird die Bilanzierung der herzustellenden Ausgleichsflächen mit den jeweiligen Entwicklungsziel bzw. Maßnahmen dargestellt, worauf schließlich die einzelnen Maßnahmen mit deren Entwicklung und Pflege erläutert werden.

#### BILANZIERUNG der Kompensationsmaßnahmen

Entwicklungsziel/Maßnahme	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Faktor	Gesamtfläche (m <sup>2</sup> )
<b>AUSGLEICHSFLÄCHE A Streuwiese, mit Extensivierung von Grünland (M 1)</b>	4.710	2,0	9.420
<b>AUSGLEICHSFLÄCHE B Lesesteinriegel, in Brachfläche (M 2)</b>	1.004	3,0	3.012
	<b>Gesamtfläche</b>		<b>12.432</b>
	<b>(Kompensationsbedarf</b>		<b>12.306)</b>

Der Ausgleich kann auf Flurnummer 727, Gemarkung Rentpoldenreuth, vollständig erbracht werden!

#### M 1 - Streuwiese, mit Extensivierung von Grünland (Ausgleichsfaktor 2,0)

##### Entwicklungsziel

Herstellung einer Streuwiese mit standortgerechten, regionaltypischen Obstgehölzen im Komplex mit extensivem Grünland auf einer Teilfläche von Flurnummer 727.

##### Maßnahmen zur Umwandlung von intensiv in extensiv genutztes Grünland

- Entwicklungsmaßnahmen
- In den ersten drei Jahren 3-malige Ausagerungsmahd pro Jahr, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 01. Juli durchzuführen ist;
  - Entfernung des Mähgutes;
  - Keine Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;

##### Pflegemaßnahmen, nach erfolgreich durchgeführter Entwicklung

- Zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt nicht vor dem 01. Juli;
- Als Rückzugsort für Insekten keine Mahd auf 10-15% der Fläche, im jährlichen Wechsel. Im sechsten Jahr kann wieder die gleiche Fläche wie im ersten Jahr verwendet werden;
- Entfernung des Mähgutes;
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmitteln;
- Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt;

##### Pflanzung von Obstgehölzen

##### Entwicklungsmaßnahmen

- Im ersten Jahr Pflanzung von Obst- und Walnussbäumen, Pflanzqualität Hochstamm;
- Pflockfixierung der Hochstämme mit Kokosstrick;
- Anbringung eines Stammschutzes je Hochstamm;
- Eine Flächeneinzäunung soll vermieden werden;
- Ausgefallene Bäume müssen spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in der festgesetzten Qualität ersetzt werden;

##### Pflegemaßnahmen, nach erfolgreich durchgeführter Entwicklung

- Fachgerechte Erziehung und Pflege der Obstbäume (z.B. Kronenaufbau in Pyramidenform und Aufbau der Gerüsttriebe in den ersten Jahren. Jährliche Erziehungsschnitte in den ersten Jahren sowie später folgende Verjüngungsschnitte);
- Ausgefallene Gehölze müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden;

##### Pflanzung

- Grundlage der Pflanzauswahl ist grundsätzlich die potentiell natürliche Vegetation. Bei den Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Auf Anfrage muss dieser Herkunftsnachweis entsprechend belegbar sein.

Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., 12-14 cm, m.B. oder Co., Gesamtanzahl 38 Stück in regionaltypischer Sortenauswahl und freier Standortwahl;

- Apfel 15 Stück
  - Birne 10 Stück
  - Kirsche 10 Stück
  - Walnuss 3 Stück
- Pflanzabstand mind. 8 m Raster;

#### M 2 - Lesesteinriegel, in Brachfläche (Ausgleichsfaktor 3,0)

##### Entwicklungsziel

Herstellung von drei Lesesteinriegel in Brachfläche, südorientiert, linienförmig von Ost nach West verlaufend;

##### Entwicklungsmaßnahmen

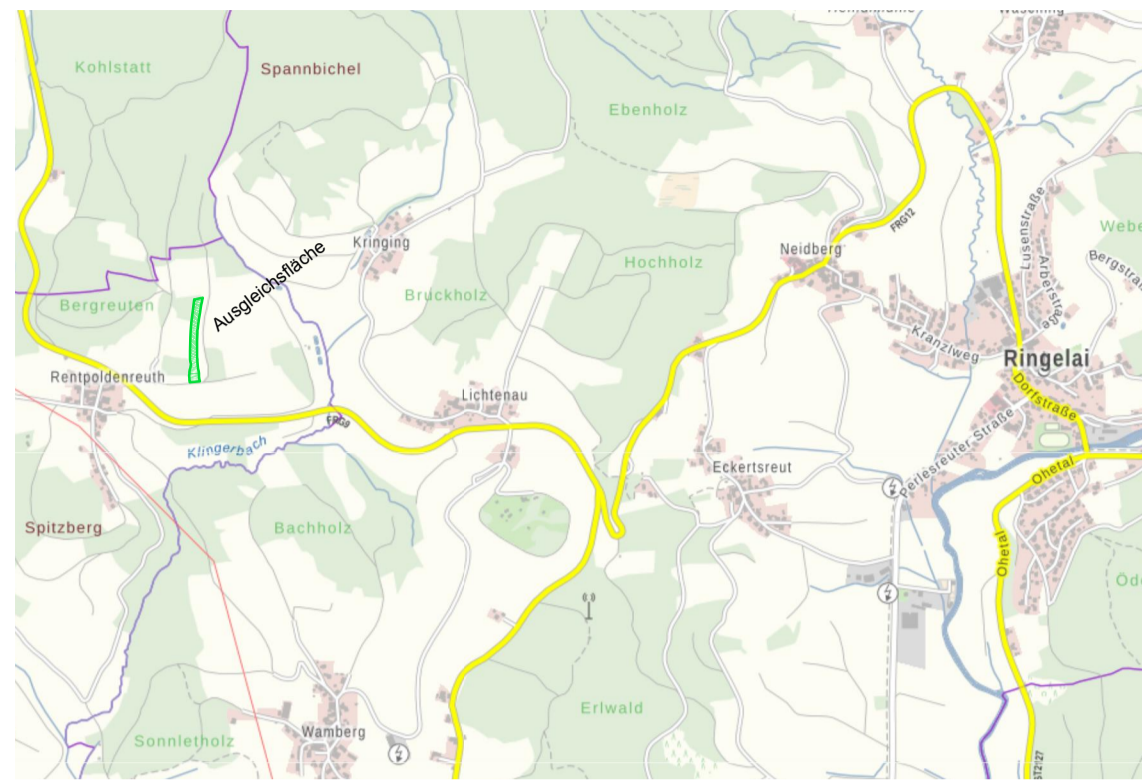
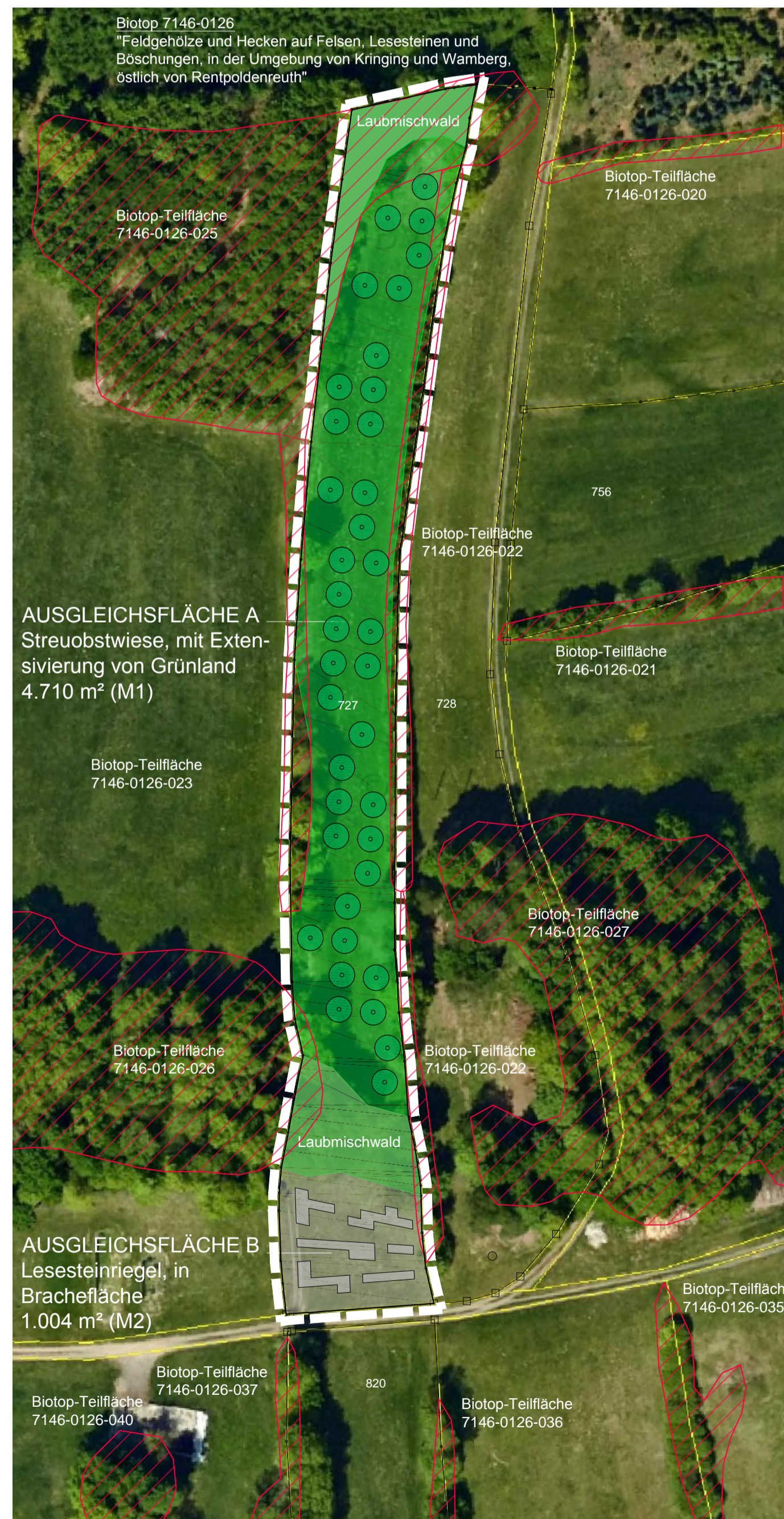
- Auskoffnung mind. 0,80 m und ordnungsgemäße Abfuhr/Entsorgung des Materials;
- Einbringung bzw. Aufschüttung bis 15 cm unter Geländeoberkante (Hanglage) mit sandigem, gut wasserdurchlässigem Material;
- Anlage von Steinriegel als Winter- und Sommerquartier, aus Granit- oder Feldsteinen, unterschiedlicher Größen, in einer Höhe von max. 0,50 m über Gelände, unterschiedlichen Längen und 2 m Breite;
- Die Steinriegel sind zu 80% aus Steinen mit einer Kantenlänge von 10 bis 30 cm herzustellen;
- Die Einbringung und Aufschichtung von Totholz (-haufen) wäre wünschenswert;

##### Pflegemaßnahmen

- Auf der Ausgleichsfläche werden die drei Steinriegel, zu Gunsten einer einfacheren Bewirtschaftung der Brachestreifen, linienförmig von Ost nach West verlaufend, angelegt. Damit ergeben sich insgesamt 4 Brachestreifen, welche alternierend jährlich gemäht werden müssen. Bei den 4 Brachestreifen, soll jedes Jahr ein Streifen gemäht werden (entspricht 25% der Fläche), der Rest bleibt bestehen! Festsetzung der Mahd nicht vor September mit Mähgutabfuhr, Düngeverbot und der Verzicht von Pflanzenschutzmitteln.
- Es ist dauerhaft darauf zu achten, dass keine Spontan- und Initialvegetation in Form von Gehölzen, die Steinriegel be- oder überwuchern und somit beschatten;

### Hinweis

An den Flurstücksgrenzen bleiben die bestehenden amtlich kartierten Biotope, von allen gesetzten Maßnahmen unberührt. Einzelne Verbesserungs- bzw. Pflegemaßnahmen, wie die Entnahme standortuntypischer Vegetationsbestandteile, werden angeregt und in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes empfohlen. Auch die vereinzelt Entnahme bisher stark wachsender Gehölze und die daraus neu entstehenden Gehölzlücken, können positiv auf Wechselwirkungen am Standort im Sinne eines Biotopverbundes führen.



Übersichtskarte 1:20000

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt in Anlehnung zur Planzeichenverordnung 1990 (Planz90)

### 6. VERKEHRSLÄCHEN

- 6.1. Straßenverkehrsfläche  
 6.1.2. öffentlich, im Bestand

### 9. GRÜNFLÄCHEN

- 9.1. Grünfläche, Grünland - extensive Bewirtschaftung (geplant)

### 12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- 12.1. Grünland - intensive Bewirtschaftung  
 12.2. Flächen für Wald  
 12.2.1. Laubwald

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 13.5. Streuwiese, mit Extensivierung von Grünland (M 1)  
 13.6. Lesesteinriegel, in Brachfläche (M 2)  
 13.7. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes, hier amtlich kartierte Biotope 7146-0126-... (Teilflächen)

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der externen Ausgleichsfläche zum Bebauungs- mit integrierem Grünordnungsplan "GE Ringelai - Naturholzweg" gleichzeitig:  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

### 17. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- 17.1. 727 Flurstücksnummer  
 17.2. Grundstücksgrenze

### EINGRIFFSBERECHNUNG UND AUSGLEICHSBEDARF

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für die Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (BaySMLU 1999).

#### 1. Bestandsermittlung

- 1.1. Bei dem vorliegenden Gebieten handelt es sich größtenteils um intensiv bewirtschaftetes Grünland.

##### Einstufung Flächen E1, E4:

**Kategorie I** (intensiv genutztes Grünland)  
**Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)  
 Festgesetzte GRZ > 0,35 (lt. Bebauungsplan GRZ 0,6)  
**Feld A1** 0,3-0,6 (oberer Wert)  
 Auf E4 wird ein technisches Bauwerk (naturnah gestalteter Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von ~140 m<sup>3</sup>) errichtet. Damit findet eine gedrosselte Einleitung in den namenlosen Wiesengraben statt. Eingriffsmindernd wirkt eine ostseitige zweireihige Bepflanzung mit heimischen Gehölzen für feuchte Böden. Pflanzliste u.a.: Korb-Weide, Purpur-Weide, Ohr-Weide, Sal-Weide, Schwarz-Weide, Lorbeer-Weide, Schwarz-Erle, Grau-Erle, Hängebirke. Das Rückhaltebecken ist in Erdbauweise, mit dauerhafter Bespannung (Wasserfläche), anzulegen;

- 1.2. Im Planungsgebietes wurde am 03.08.2018 folgender Bestand in die Biotopschutzkartierung aufgenommen: 7146-1123-001 "Nasswiese und lineares Röhricht bei Eckertreut"

##### Einstufung Fläche E2:

**Kategorie III** (amtlich kartiertes Biotop, derzeit intensiv grünlandgenutzt)  
**Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)  
 Festgesetzte GRZ > 0,35 (lt. Bebauungsplan GRZ 0,6)  
**Feld AIII** 1,0-3,0 (2,5 oberer Wert, da derzeit die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und eingriffsmindernde Maßnahmen auf dem Grundstück selbst stattfinden);

- 1.3. Bei diesem Bereich handelte es sich um einen natürlichen und naturnahen Bachabschnitt. Bei Erdarbeiten, im Zuge des Neubaus des Zimmereibetriebes, wurde die Uferökologie des Wiesengrabens einseitig vollständig eliminiert.

##### Einstufung Fläche E5:

**Kategorie III** (Gebiet hoher Bedeutung)  
**Typ A** (hohe Eingriffsschwere)  
**Feld AIII** 1,0-3,0 (oberer Wert)

- 1.4. In diesen Bereichen findet keine Beeinträchtigung/Eingriffe in Natur und Landschaft statt:

- Geplante Hecken- und Wiesenflächen **E3**;
- Wiesenrandstreifen **E6**;
- Unbenannter Wiesengraben **E7**;

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- als auch Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter im Sinne des BNatSchG, tragen zu einer Minderung der Kompensationsfaktoren bei.

### 2. Flächenbilanzierung

#### 2.1. Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes				
Eingriffsbilanzierung	Schwere	K-Faktor	m <sup>2</sup>	Kompensation in m <sup>2</sup> (= Spalte 3x4)
E1	A I	0,6	3.202	1.921
E2	A III	2,5	2.849	7.123
E3	Kein Eingriff	0,0	756	0
<small>(Überschneidung von Wiesenflächen)</small>				
Summe			6.807	9.044

Eingriffsbilanzierung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes				
Eingriffsbilanzierung	Schwere	K-Faktor	m <sup>2</sup>	Kompensation in m <sup>2</sup> (= Spalte 3x4)
E4	A I	0,6	3.911	2.347
E5	A III	3,0	305	915
E6	Kein Eingriff	0,0	480	0
<small>(Wiesenversteile)</small>				
E7	Kein Eingriff	0,0	470	0
<small>(Überschneidung von Wiesenflächen)</small>				
Summe			5.166	3.262

##### Erläuterungen

- Spalte 1: Eingriffstyp bzw. Eingriffsbilanzierung mit Bezeichnung;  
 Spalte 2: Eingriffsbilanzierung (Konstanter Versiegelungs/Nutzungsgrad - GRZ - mit naturgeschützlicher Wertigkeit);  
 Spalte 3: K-Faktor, zur Berechnung der Ausgleichsflächen nach dem Leitfaden;  
 Spalte 4: Eingriffsbilanzierung in Quadratmeter;  
 Spalte 5: Notwendige Ausgleichsflächen in Quadratmeter;

##### Kompensationsbedarf gesamt

innerhalb	9.044
außerhalb	3.262
Summe	12.306

#### 2.1. Ausgleichsbilanzierung

Für den erforderlichen Ausgleich, steht dem Antragsteller ein derzeit intensiv land- und forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, zur Verfügung:

- Flurnummer 727, Gemarkung Rentpoldenreuth, Markt Perlesreut (ca. 7.265 m<sup>2</sup>);

Die externe Fläche ist nach Auskunft von Herrn Maderthaler (Untere Naturschutzbehörde Landratsamt Freyung-Grafenau) für Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Mit den dort vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen können 12.432 m<sup>2</sup> an erforderlichen Ausgleich abgeboten werden. Konkrete Pflanz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht beschrieben und fortgeführt. Es sind folgende Maßnahmen geplant:

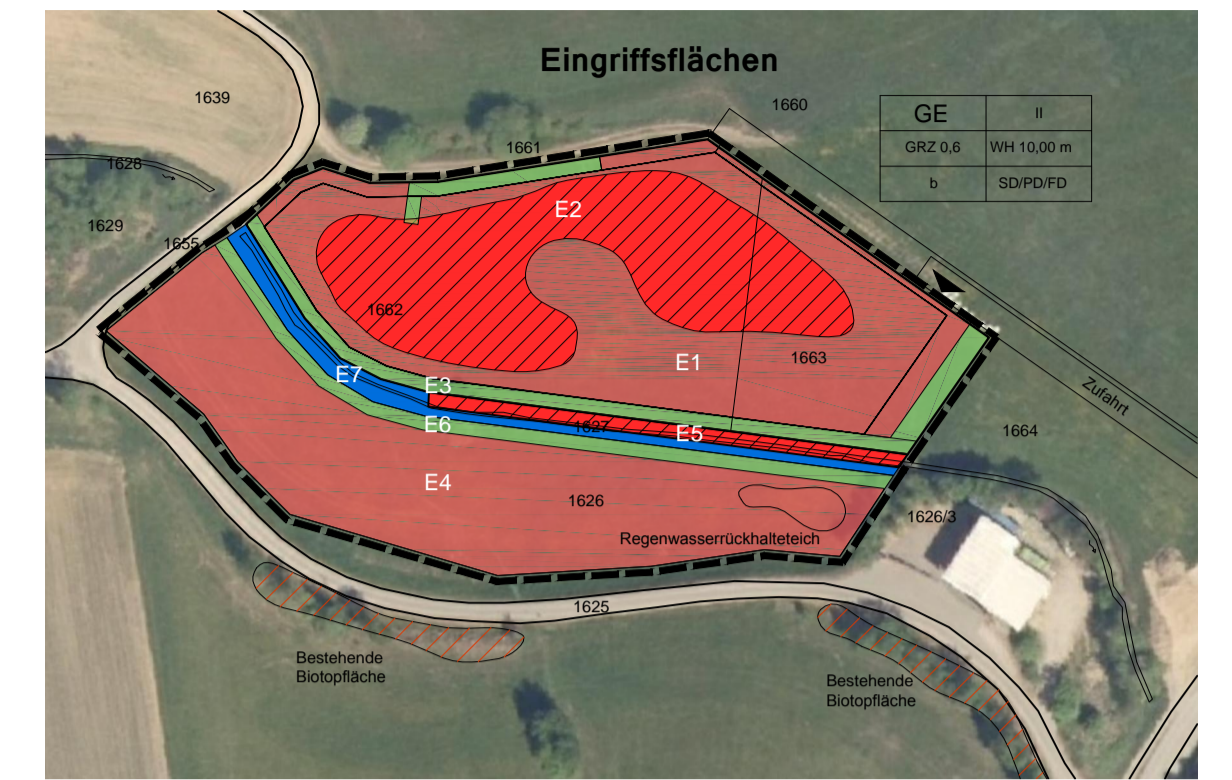
- Entwicklung einer Streuwiese mit Extensivierung von Grünland;
- Neuanlage von Lesesteinriegel in Brachflächen;

##### Gesamtbilanz

Errechnete Kompensations- / Ausgleichsfläche (Flurnummer 727)	12.432
Notwendiger Kompensationsbedarf	12.306
<b>Bilanz, die benötigte Ausgleichsfläche stellt für die Erbringung des Kompensationsbedarfes dar!</b>	<b>+ 126</b>

#### 3. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

Die Einzelheiten des Ausgleichs werden in dem zwischen Vorhabensträger und der Gemeinde Ringelai abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Entsprechend Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG, wird die Ausgleichsmaßnahme an das Landesamt für Umweltschutz gemeldet. Es wird für die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme eine Frist von zwei Jahren (Vegetationsperioden) nach Fertigstellung (Bezugsfertigkeit) gewährt. Für die Durchführung und Erhaltung der externen Ausgleichsmaßnahme ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.



Flächenbilanzierung ohne Maßstab



GEMEINDE  
RINGELAI

Landkreis Freyung - Grafenau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## Externe Ausgleichsfläche zum BEBAUUNGS- MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GE Ringelai - Naturholzweg"

### Anlage A

#### LANDSCHAFTSPFLIEGERISCHER BEGLEITPLAN MIT EINGRIFFSBERECHNUNG UND AUSGLEICHSBEDARF

in der Fassung vom 09. September 2019  
1. Änderung am 16. Mai 2021

### Planung

RAINER WOLF  
DIPL.-ING.(FH) LANDSCHAFTSARCHITEKTUR  
Hinterholzen 3  
84326 Falkenberg  
Tel 08735 93 999 93  
Mobil 0174 570 5645  
Email arc-wolf@t-online.de

pass-form GmbH  
ANDREAS AUER  
ZIMMERERMEISTER, PASSIVHAUSPLANER  
Donaugasse 40  
94474 Vilshofen a.d. Donau  
Tel 08541 96 86 510  
Mobil 0170 242 0811  
Email post@pass-form.eu

