

Gepl. Baumaßnahme: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Flurnummer 588/22 u. 588, Gemarkung Schnaitsee, Landkreis Traunstein

Bauherr: [REDACTED]

(Planungsunterlagen u. sonstige Informationen zum Bauvorhaben wurden vom Bauherrn bereitgestellt)

Beratung und Vorschlag zur Eingrünung sowie E/A – Bilanzierung vom 09.08.2025 von:

Hans Matussek (landw. Amtsrat i.R), OT Gössenreuth, Ernteweg 15, 95502 Himmelkron
Tel. 09273/6408, Mobil 0157 5594 8057, e-mail: ha-matussek@t-online.de

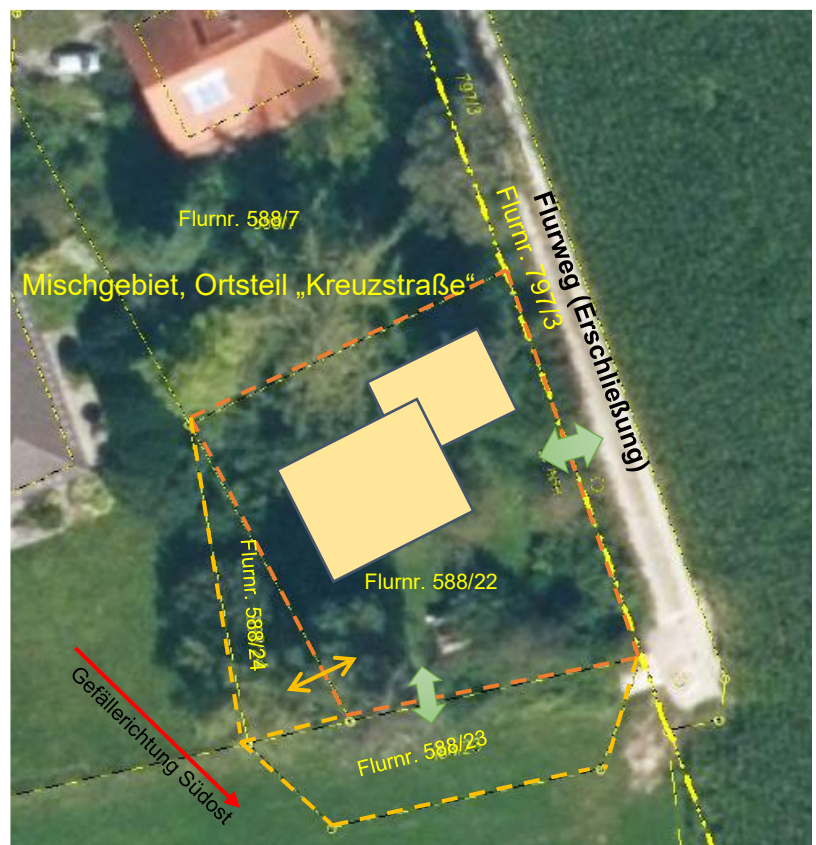
Legende zur Eingrünungsberatung vom 09.08.2025 und E/A-Bilanzierung nach der Bayerischen Kompensationsverordnung für Bauvorhaben im Außenbereich (Stand Oktober 2016) unter Berücksichtigung der Einbeziehungssatzung, Ortsteil „Kreuzstraße“

für das Grundstück Fl. Nr. 588/22 vom 10.07.2025

Hier: „Anwendung der Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“

A) Allgemeines: Das geplante Bauvorhaben liegt am südöstlichen Ortsrand vom Ortsteil Kreuzstraße. Die überplante Teilfläche von der Flurnummer 588/22 wird gegenwärtig als Grünland (lt. Biotopwertliste G11) bewirtschaftet. Lt. Mitteilung des Bauherrn sollen die bestehenden Gehölzstrukturen weitgehend stehen bleiben. Der Standort für das geplante Bauvorhaben ist leicht nach Südosten, zu einer flachen Talsenke in der der Seebach in Richtung Osten fließt, geneigt. Das Landschaftsbild im Bereich vom Ortsteil Kreuzstraße ist entsprechend der topografischen Lage leicht wellig sowie dem geologischen (Ausgangsmaterial Moräne) bzw. hydrologischen Bodenverhältnissen von unterschiedlicher, intensiver Bodennutzung (Acker u. Grünland) geprägt. Neben einzelnen, unterschiedlichen großen Waldflächen ist die Landschaft rel. arm an vernetzenden Landschaftselementen.

Das Baugrundstück liegt am südöstlichen Rand des Flächennutzungsplans und ist demnach im Außenbereich. Die Fläche ist aber reichlich mit Gehölzstrukturen bewachsen und somit gut eingegrünt. Deshalb sind im Bereich des Bauvorhabens auf diesem Grundstück keine Anpflanzungen zur Eingrünung sinnvoll. Das Luftbild rechts zeigt das im Außenbereich liegende Grundstück, Flurnr. 588/22 mit dem evtl. Baufenster für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Die Grundstücksgröße: 805m². Das Grundstück ist im Eigentum des Bauherrn.



Aussage des Bauherrn zum Standort bzw. zur aktuellen Grundstücksnutzung:

Aktuelle Bildaufnahmen vom Bauherrn vom 30.07.2025

Kurz zur Ausgangslage der Fläche.
Das Grundstück, Flurnr. 588/22 wird gegenwärtig als Gras- bzw. Gartenfläche genutzt.
Bildaufnahme rechts von der Südseite.



Das Bild links wurde von der Nordseite aufgenommen.
Auf beiden Bildern sind die bestehenden Gehölzstrukturen an den Rändern gut erkennbar.

B) E/A – Bilanzierung für einfache Bauvorhaben im Außenbereich:

1. Frage zur Erheblichkeit bzw. Prüfung für die vereinfachte Vorgehensweise der genehmigungspflichtigen versiegelten Fläche von 200 m² bis max. 2000 m².
Siehe Anlage 1 - Checkliste Schutzgüter

2. **Nachweis der notwendigen Kompensation:** Für die geplanten Bauvorhaben wurden folgende eingriffsrelevante Flächen ermittelt. Einfamilienwohnhaus **ca. 121m²**, Doppelgarage **ca. 60m²** und für die neue Zufahrt **ca. 40m²**. Das ergibt eine Gesamtfläche von **ca. 221m²**. Diese eingriffsrelevante Fläche (lt. Biotopwertliste Grünland G11 – 3WP/m²) ist mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen. In diesem Fall ist die vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung der Kompensation möglich. Im Regelfall sind das **30%** von der eingriffsrelevanten Fläche (20% Kompensation, 10 % Eingrünung).

Demnach wären nach der vereinfachten Kompensationsverordnung bei diesem Objekt aufgerundet ca. 70m² zu kompensieren.

3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen:

Damit sich das geplante Bauvorhaben bzw. der Standort insgesamt harmonisch in die Umgebung/Landschaft einfügt, **wird folgende Eingrünungs- bzw. ausgleichsrelevante Maßnahme vorgeschlagen:**

① **Kompensationsmaßnahme mit Eingrünungseffekt auf einer externen Fläche, Flurnr. 588:** Kleine Streuobstfläche **ca. 80m²**.

5 Stück Obst-Hochstämme an der Süd- u. Westseite der Flurnr. 588/23.

Pflanzabstand: in der Reihe ca. 8m. Unternutzung bleibt wie bisher Grünland (G11)

② **Vorhandene Hecken- u. sonstige Gehölzbestände auf den Flurnummern 588/22, 588/7 u. 588/24**

C) Ergebnis der Bilanzierungen:

Die geplante Eingrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme erfüllt die Vorgaben lt. Bay Kompensationsverordnung für das „Bauvorhaben im Außenbereich“ und sind nach der **Anwendung der Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich** ausgeglichen.

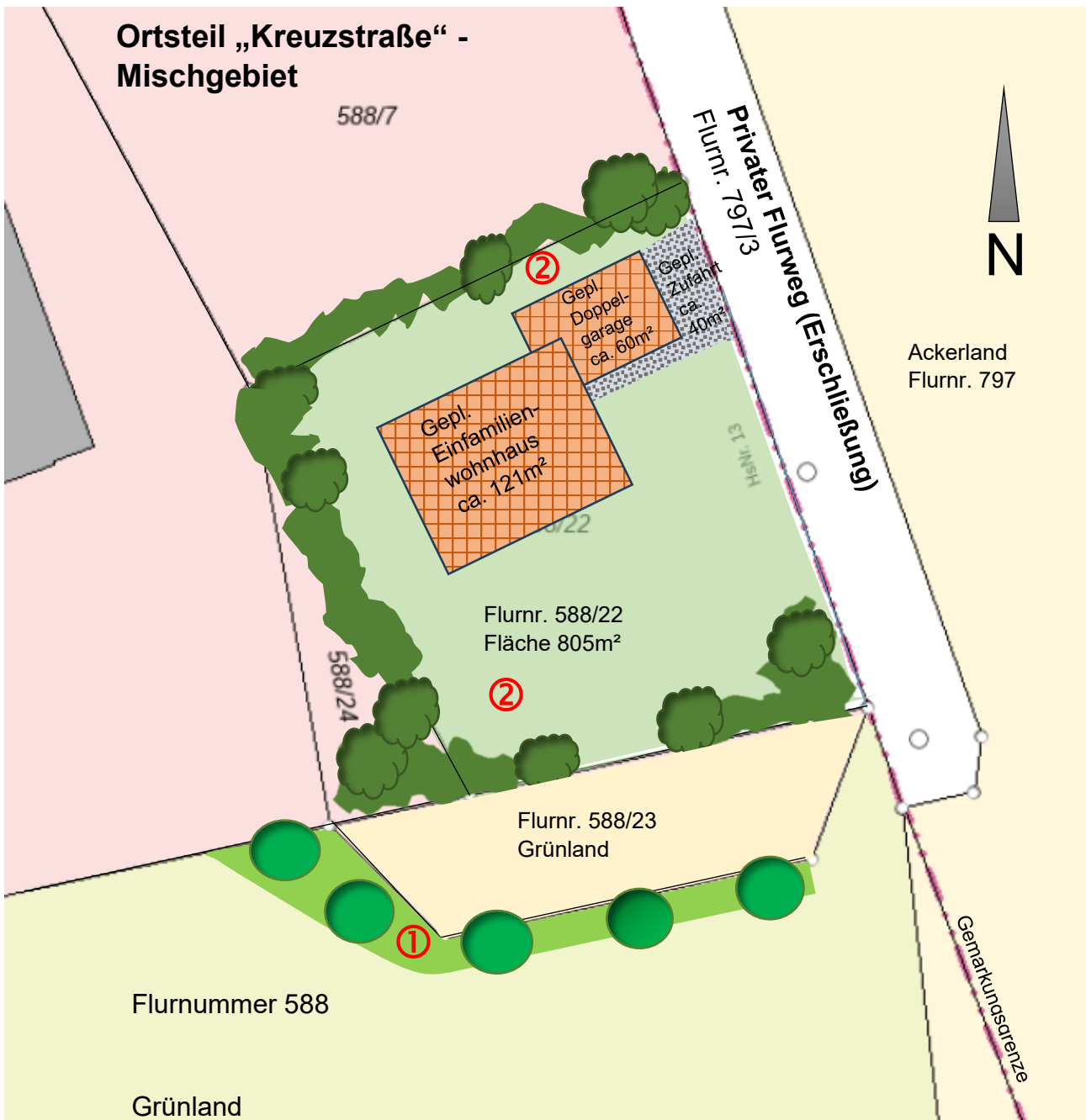
Anmerkung: Geeignete und funktionale Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Anpflanzungen am Standort/Objekt sind in der Regel auch Eingrünungen neuer Betriebs- und Wohngebäude sowie sonstiger Bauvorhaben im Außenbereich.

Die vorgeschlagene Pflanzmaßnahme für die Eingrünung und die Flächenbereitstellung für die Kompensationsmaßnahme (E/A-Bilanzierung) wird von der UNB am Landratsamt Traunstein geprüft, bewertet und letztlich als Auflage festgelegt!

Mit der Maßnahme ① wird eine Kompensationsfläche von ca. 80m² erreicht.

D) Freiflächengestaltung und Bepflanzungsvorschlag

(Kopie vom amtlichen Lageplan, Maßstab: ca. 1:400)



E) Gehölzliste und Kostenkalkulation

Außer Obstbäume sind bei Landschaftsgehölzen ausschließlich autochthone (gebietseigene) Gehölze der Herkunftsregion 6.1 „Voralpenland“ zu verwenden.

		Position/Stück		Kostenkalkulation/€		
Gehölzart	Gehölzgröße	1		Sa.	Einzelpreis	Gesamtpreis
Obstbäume, Sorten nach eig. Wahl	Hochstamm 8-10cm Stammumfang	5		5	60.-€	300.-€
Summen:		5		5	Ges. Kosten:	300,00 €

F) Allgemeine Mindestanforderungen und Hinweise zur Umsetzung:

- Die Fertigstellung der A/E-Fläche/Maßnahme muss max. 1 Jahr nach Fertigstellung des Neubaus erfolgen!
- Abstand von Baum zu Baum 8 – 10 Meter. Abstand zur Grenze bei landw. Nutzung min. 2 Meter.
- Die Gehölze sind zu den üblichen Pflanzzeiten im Frühjahr oder im Herbst zu pflanzen.

Um ein erfolgreiches Anwachsen, sowie gute Entwicklung der Landschafts- bzw. Obstgehölze zu gewährleisten, müssen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Der Boden an der Pflanzstelle soll gelockert sein und ggf. verbessert werden.
- Die Gehölze müssen beim Pflanzen und später regelmäßig gewässert werden
- Die Obst-Hochstämme müssen jeweils mit Baumpfählen (2m Lang u. 8-10cm Zopfstärke) stabilisiert und fachgerecht angebunden werden.
- Ein Stammschutz vor Wildverbiss od. sonstigen Verletzungen ist notwendig.
- Nicht angewachsene Baum- und Straucharten müssen gleichwertig und zeitnah ersetzt werden.

Die Neuanlage von Hecken oder Streuobst sollten sich wie folgt auswirken:

- Schaffung eines Lebensraumes und einer Vernetzungsstruktur für Vögel u. Insekten
- Optische Einbindung der Bebauung und Abrundung des Ortsrandes
- Integration der Neubebauung in das vorhandene Landschaftsbild

Hinweise auf die Schutzgüter, s. Anlage 1:

- Kompensation Schutzgut Boden – Reduzierung der Bodenversiegelung
- Kompensation Schutzgut Wasser – Verminderung des Oberflächenabflusses durch Versickerung od. Rückhaltung
- Kompensation Schutzgut Landschaftsbild – Schaffung von Landschaftsbildelementen, Einbindung von Bauwerken in die Landschaft und Ortsbild

Sicherung der Maßnahmen

Es ist eine Sicherung der Maßnahme erforderlich, da sich die Ausgleichsmaßnahme nicht auf dem Baugrundstück befindet, sondern auf der Flurnummer 588.

Der unteren Naturschutzbehörde ist die Fertigstellung der Eingrünungs- bzw. Ausgleichsmaßnahme zeitnah mitzuteilen. (Eine Vorabstimmung erfolgte am 08.08.2025 durch Frau Bettina Gschlößl von der UNB am Landratsamt Traunstein).

Zusammenfassung

Durch das Bauvorhaben im sogenannten Außenbereich ist ein mittlerer Eingriff in Natur und Landschaft gegeben. Aber durch die geplanten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden schädliche Veränderungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter **Boden - Wasser - Landschaftsbild - Arten u. Lebensräume** minimiert.

Erstellt am 09.08.2025 von

Hans Matussek