

**1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG „RICKERING“**

**1.1 BEGRÜNDUNG**  
**Entwurf vom 15.12.2020**  
**Entwurf vom 01.06.2021**

## 1. Allgemeines / Planungsanlass

Der Marktrat hat am \_\_.\_\_.2020 beschlossen, eine 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Rickering“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB<sup>1</sup> aufzustellen.

Geplant ist, die im Süden der Einbeziehungssatzung liegende Ausgleichsfläche zu verlegen.

Die neue, externe Ausgleichsfläche wurde bereits im Rahmen eines Bauantrages (Errichtung eines Jungviehstalles und zwei offener Güllegruben, Planung im Juni 2012) als Ausgleichsfläche geplant und angelegt. Die Maßnahmen der Ausgleichsfläche entsprechend somit den im Bauantrag genehmigten Maßnahmen. Von dieser Ausgleichsfläche wurde nicht die gesamte Fläche für den Eingriff, hervorgerufen durch den Bau des Jungviehstalles, benötigt. Die noch nicht benötigte Ausgleichsfläche soll nun für den Eingriff, hervorgerufen durch diese Satzung, verwendet werden.

Eine Kontrolle im Juni 2021 zeigt, dass die Maßnahmen auf der Fläche umgesetzt wurden und vor Ort eine extensive Wiese zu finden ist.

Zudem wurden die Grundstücke neu geordnet und das Gebäude steht lagemäßig etwas anders im Grundstück, als es in der ursprünglichen Satzung geplant war. Die Eingriffsfläche hat sich dadurch etwas vergrößert und wird daher ebenfalls neu berechnet.

## 2. Lage

Der Ort Rickering liegt im Gemeindebereich des Marktes Winzer im Landkreis Deggendorf, ca. 2,5 km nordöstlich von Winzer.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Winzer in der Region 12 – Donau-Wald.

Die Einbeziehungssatzung liegt im südöstlichen Ecke von Rickering.

Die betroffene Fläche zur Rücknahme der Ausgleichsfläche befindet sich im Süden der Satzung.

Die Erweiterung befindet sich etwa 800m südwestlich der Einbeziehungssatzung.

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen:

### Fläche der Einbeziehungssatzung – Baugrundstück:

Alt: FI.Nr. 322

Neu: FI.Nr. 322/3

Gemarkung Schwanenkirchen

### Ausgleichsfläche - externe Ausgleichsfläche 1:

Alt: FI.Nrn. 322 (TF), südlich des Baugrundstück

Neu: 322 (TF), nördlich des Baugrundstücks

Gemarkung Schwanenkirchen

### Ergänzung der Einbeziehungssatzung – externe Ausgleichsfläche 2:

FI.Nr. 2235 (TF)

Gemarkung Winzer

---

<sup>1</sup> (BauGB, 2020)

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Erlass der 1. Änderung und Ergänzung der Einbeziehungssatzung „Rickering“ soll die Ausgleichsfläche mit **ursprünglich** ca. 580m<sup>2</sup> Größe verlegt werden. Die Ausgleichsfläche war bisher nicht innerhalb des Geltungsbereichs, **sondern grenzte südlich davon an**.

Da die Grundstücke neu abgemarkt wurden und das Gebäude nicht vollständig innerhalb der bisherigen Baugrenzen steht, muss nicht nur die Ausgleichsfläche verlegt werden, sondern auch das Baugrundstück und damit die Umgrenzung der Satzung neu gefasst werden. Es entsteht eine neue Eingriffsfläche.

Da die Ausgleichsfläche bisher nicht angelegt wurde, muss eine Negativ-Verzinsung berechnet werden: Pro Jahr sind 3% zusätzlich zu erbringen. (siehe Kapitel 12)

Als neue Ausgleichsflächen stehen zukünftig 2 externe Ausgleichsflächen zur Verfügung:

- Externe Ausgleichsfläche 1  
Diese befindet sich nördlich des Baugrundstücks entlang der Erschließung. Sie umfasst 238 m<sup>2</sup> tatsächliche Fläche. Bei einem Anerkennungsfaktor von 1 entspricht dies 238 m<sup>2</sup> rechnerische Fläche
  
- Externe Ausgleichsflächen 2  
Diese liegt ca. 800m südwestlich der Satzung und umfasst 1.164m<sup>2</sup> tatsächliche Fläche. Bei einem Aufwertungsfaktor von 0,5 entspricht dies einer rechnerischen Fläche von 582 m<sup>2</sup>.

### 4. Planungsvoraussetzungen

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche der Erweiterung als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

### 5. Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Rickering“

Auf Wunsch des Bauherrn soll die in der Einbeziehungssatzung geplante Ausgleichsfläche im Süden des Baugrundstücks dort nicht errichtet werden.

Als Alternative soll der Ausgleich auf **zwei externen Ausgleichsflächen** erbracht werden:

**Ausgleichsfläche 1** befindet sich nördlich des Baugrundstücks. Hier werden 3 Obstbäume gepflanzt und die Wiese darunter extensiv bewirtschaftet.

**Ausgleichsfläche 2** kann einer bereits geplanten und bestehenden Ausgleichsfläche erbracht werden. Diese Ausgleichsfläche wurde im Rahmen eines Bauantrags auf „Errichtung eines Jungviehstalles und zwei offener Güllegruben“ aus dem Jahr 2012 mit einer Gesamtgröße von 4,425 m<sup>2</sup> geplant. Für den Eingriff, der durch die Errichtung des Stalles entstand, wurden 3.262 m<sup>2</sup> dieser Fläche als Ausgleich verwendet. Die restlichen 1.163 m<sup>2</sup> Fläche stehen noch zur Verfügung und können für den Eingriff, der durch die Einbeziehungssatzung Rickering entstand, verwendet werden. Für diesen Eingriff ist ein Ausgleich in Höhe von 577 m<sup>2</sup> zu erbringen. Bei einem Aufwertungsfaktor von 0,5 können bei 1.163 m<sup>2</sup> tatsächlicher Fläche 582m<sup>2</sup> Fläche rechnerisch anerkannt werden.

## 6. Erschließung

Die neue Ausgleichsfläche ist über einen Feldweg erschlossen.

## 7. Sparten

Für eine Ausgleichsfläche sind keine neu zu planenden Sparten (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Strom, Fernmeldenetz, Abfallentsorgung etc.) notwendig. Es sind keine Sparten auf der Fläche vorhanden.

## 8. Immissionsschutz

Durch die Verlegung der Ausgleichsfläche entstehen keine immissionsschutzrechtlichen Probleme.

## 9. Altlasten

Von einem Vorhandensein von Altlasten ist nicht auszugehen.

## 10. Denkmalschutz

In den Geltungsbereichen der 1. Änderung und der Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Rickering“ befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler.

## 11. Umweltbelange

### Schutzgebiete und Biotope

Der Geltungsbereich der Erweiterung der Einbeziehungssatzung befindet sich im *Naturpark Bayerischer Wald* (NP-00012) und im *Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald* (LSG-00547.01).

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete nationalen Rechts, sowie keine Schutzgebiete europäischen Rechts in der näheren Umgebung.

Im Geltungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.

### Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

Die Erweiterungsfläche befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in Hochwassergefahrenflächen.

## 12. Abhandlung der Eingriffsregelung

Durch die neue Aufteilung der Grundstücke, der Lage des Gebäudes etwas außerhalb der ursprünglichen Baugrenzen und des etwas größeren Baugrundstückes muss auch der Eingriff neu berechnet werden.

Die Einstufung des Bestandes und des Eingriffsfaktors entspricht den Angaben der Satzung:

Gebiet mittlerer Bedeutung, Kategorie II, Typ B

Faktor: 0,6

Eingriffsfläche: 1.102 m<sup>2</sup> (statt ursprünglich 961 m<sup>2</sup>)

$1.102\text{m}^2 \times 0,6 = 661\text{m}^2$  notwendiger Ausgleich.

Da bisher kein Ausgleichs erbracht wurde, muss eine Negativ-Verzinsung angesetzt werden. Diese entspricht pro Jahr, seit der der Bau fertig steht 3%.

Der Bau wurde 2013 fertig gestellt. Die Ausgleichsfläche hätte somit spätestens ab 2014 angelegt werden müssen (Vegetationsperiode nach Fertigstellung).

Es ist somit für 8 Jahre eine Negativ-Verzinsung anzurechnen:

$661\text{m}^2 \times 0,03 \times 8 \text{ Jahre} = 159 \text{ m}^2$  zusätzlich aufgrund Negativ-Verzinsung

$661\text{m}^2 + 159 \text{ m}^2 = 820 \text{ m}^2$  zu erbringender Ausgleich

### 13. Neue Ausgleichsfläche 1

Fl.Nr. 322 (TF), Gemarkung Schwanenkirchen

#### Bestandsbeschreibung

Die neue Ausgleichsfläche befindet sich nördlich der Baufläche. Dort verläuft auf privatem Grundstück die Erschließungsstraße mit angrenzendem Straßenbegleitgrün. Aktuell ist das eine intensiv gepflegte Wiese bzw. Staudenflur.

#### Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen

In Abstimmung zwischen dem Bauherrn und der UNB können hier drei Obstbäume gepflanzt und die Wiese extensiv gepflegt werden. Dies kann als Ausgleichsfläche anerkannt werden.

- è Pflanzung von Obstgehölzen, regionaltypische Sorten; Pflanzgröße: Hochstamm
- è Pflanzhinweise: Pflanzgrube 1,5 x 1,5 x 0,8m; Grubensohle grobschollig gelockert für Wasserabzug
- è ausgefallene Pflanzen müssen spätestens in der nächsten Vegetationsperiode in der angegebenen Qualität ersetzt werden
- è 2-malige Mahd der Fläche, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06
- è Entfernen des Mähguts
- è Keine Dünger- oder Pflanzenschutzmittel
- è Die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

#### Berechnung

Anerkennungsfaktor:	1,0
tatsächliche Größe:	238 m <sup>2</sup>
rechnerische Größe:	238 m <sup>2</sup>

### 14. Neue Ausgleichsfläche 2

Fl.Nr. 2235 (TF), Gemarkung Winzer.

Sie wurde 2012 im Rahmen eines Bauantrags geplant mit einer Gesamtgröße von 4.425 m<sup>2</sup>.

#### Bestandsbeschreibung

Als Bestand wurde damals intensives Grünland beschrieben. Die ganze Fläche ist durch einen wasserführenden Graben getrennt. Angrenzend im Süden, Osten und Westen befindet sich ein Feucht-/Auwald. Im Norden grenzt der Feldweg und dann weitere landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Für die Einbeziehungssatzung wird nur der nördliche Teil der Fläche als Ausgleichsfläche verwendet. Hier befand sich nur intensives Grünland.

#### Entwicklungsziel

Als Entwicklungsziel wird eine extensives Wiese (Feuchtwiese) beschrieben.

#### Pflegemaßnahmen

Bei einer Kontrollbegehung im Juni 2021 wurde überprüft und festgestellt, dass die

Ausgleichsfläche korrekt angelegt wurde und das Entwicklungsziel der extensiven Wiese erreicht wurde. Es sind also keine Entwicklungsmaßnahmen mehr notwendig, sondern nur die dauerhaften Pflegemaßnahmen. Hier werden nur die Maßnahmen gelistet, die für den Teil, der als Ausgleichsfläche zur Einbeziehungssatzung „Rickering“ relevant sind.

- è 2-schürige Mahd, Schnittzeitraum 15.06. – 15.09.
- è Mähgutabfuhr
- è Keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Berechnung der Ausgleichsfläche:

Die gesamte Ausgleichsfläche umfasst 4.425 m<sup>2</sup>.

Sie wurde mit einem Aufwertungsfaktor in Höhe von 0,5 bewertet.

Es ergibt sich also eine rechnerische Fläche von 2.213 m<sup>2</sup>.

Für die Einbeziehungssatzung stehen 1.164 m<sup>2</sup> (tatsächlich Flächengröße) zur Verfügung.

Das entspricht bei einem Aufwertungsfaktor von 0,5 einer rechnerischen Ausgleichsfläche in Höhe von 582 m<sup>2</sup>.

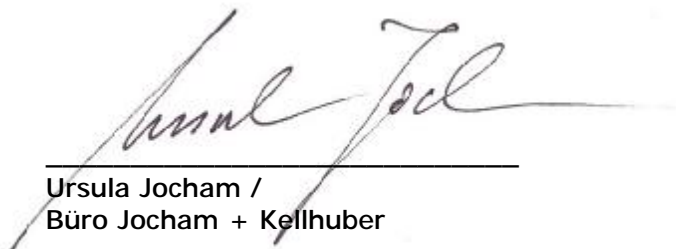
## 15. Planunterlagen

- 1) Planzeichnung 1. Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Rickering“ (M 1:500) mit zeichnerischem Teil, Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Entwurfsbearbeitung:

Iggensbach, den 15.12.2020

den 01.06.2021



---

Ursula Jocham /  
Büro Jocham + Kellhuber