



## GEMEINDE HUNDERDORF

### BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSPLAN "EHREN II"

gem. § 13b BauGB

### BEGRÜNDUNG

### Satzungsbeschluss

Stand: 18.11.2021

**Auftragnehmer:**

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen  
Tel: 09422 8538 - 0  
Fax: 09422 8538 - 23  
Web: [www.gutthann-hiw-architekten.de](http://www.gutthann-hiw-architekten.de)  
[bogen@gutthann-hiw-architekten.de](mailto:bogen@gutthann-hiw-architekten.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

### BEGRÜNDUNG

#### **A) Anlass und Erfordernis der Planung**

#### **B) Planungsrechtliche Situation**

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

#### **C) Beschreibung des Planungsgebietes**

1. Lage und Größe
2. Baubestand / baulicher Umgriff
3. Topografie
4. Altlasten/ Denkmalpflege

#### **D) Konzeption der Planung**

1. Städtebau

#### **E) Grünordnung**

1. Einleitung
2. Planungsvorgaben und -grundlagen
3. Natürliche Grundlagen
4. Bestandssituation
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachhaltigen Auswirkungen

#### **F) Ver- und Entsorgung**

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Stromversorgung
5. Abfallentsorgung

#### **G) Immissionsschutz**

#### **H) Anlage**

- Bestandsplan M1:1.000, Team Umwelt Landschaft,  
vom 21.07.2021

**A) Anlass und  
Erfordernis der  
Planung**

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt in Ehren ein neues Baugebiet auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken und eine Abwanderung, der ansässigen Familien, zu verhindern.

Die Gemeinde kann in den letzten Jahren einen leichten Bevölkerungsanstieg verzeichnen (vgl. Statistik kommunal 2020); Der besagt, dass auch bis 2033 ein leichter Zuwachs an Einwohnern erwartet wird (vgl. Demographie-Spiegel bis 2033, Seite 5).

Die Entwicklung des Durchschnittsalters von 2019 bis 2033 zeigt, dass der bisher kontinuierliche Anstieg des Durchschnittsalters bis 2033 gebremst wird und dann wieder unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirkes liegen wird und sich auch dem des Landkreises annähert (vgl. Demographie-Spiegel bis 2033, Seite 7).

Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen.

Aus diesem Grund soll mit der Wohngebietsausweisung „Ehren II“ erreicht werden, hier kostengünstiges Bauland bereitzustellen, dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegenzuwirken und eine Abwanderung, ansässiger Familien, zu verhindern.

Es ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde Hunderdorf zum Ende des Jahres 2021 keine freien Baugrundstücke mehr besitzt, die an Bauwillige veräußert werden können. Mit dem Baugebiet soll der örtlichen Baulandnachfrage Rechnung getragen werden. Es besteht eine große Nachfrage in der Gemeinde Hunderdorf nach Bauland, die es unabdingbar macht, dort zügig Flächen auszuweisen, um Bauwillige am Ort halten zu können bzw. junge Familien von auswärts zum Zuzug bewegen zu können.

Auch für die Zukunft zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab.

Die Gemeinde stellte in den Baugebieten „WA Lindfeld III“ 23 und „WA Hochfeld West“ 12 Parzellen zur Verfügung. Diese Baugebiet sind bereits vollständig verkauft.

Erst 2020 wurde das Baugebiete „WA Steinburg West“ mit 14 Bauparzellen ausgewiesen. Für das Baugebiet liegen mehr als 200 Bewerbungen von Kaufinteressenten vor.

Im Rahmen der Vorstellung des von ifuplan, Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung, München, erstellten Vitalitätschecks wurden dem Gemeinderat am 30.07.2020 die Ergebnisse zur Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale vorgestellt. Herausgearbeitet wurden 113 Objekte mit einer Fläche von rund 16 ha in allen Ortsteilen über 50 Einwohner. Die Studie sieht zwar Innenentwicklungspotential, stellt aber auch fest, dass die Gemeinde bereits einige Instrumente zu einer möglichen Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale nutzt. Sie mache seit zwei Jahren im jährlichen Turnus Eigentümerbefragungen bei Baulückeneigentümern, habe bereits einen Grundsatzbeschluss „Innen vor Außen“ gefasst, habe nunmehr im Rahmen des Vitalitätschecks die Flächenpotentiale in der integrierten Flächenmanagement-Datenbank erfasst und nutze bereits das bauplanungsrechtliche Instrument der Vorkaufssatzung.

Somit wird deutlich, dass sich die Gemeinde aktiv mit den Potentialen der Innenentwicklung beschäftigt und die Ausnutzung von Baulücken im Innenbereich forciert. Die Tatsachen, dass sich die Baulückengrundstücke in privater Hand befinden und die wirtschaftlichen Anreize zum Verkauf dieser Grundstücke an die

Gemeinde oder Bauwillige fehlen, erschweren die Anstrengungen der Gemeinde.

Daher hat sich die Gemeinde Hunderdorf entschlossen am südlichen Ortsrand von Ehren ein kleines Baugebiet mit 7 Bauparzellen auszuweisen.

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Neuschaffung von 7 Bauparzellen
- Erschließung durch eine Wohnstraße als Erschließung mit Wendehammer

Die Grundstücke werden nach dem von der Gemeinde Hunderdorf ausgegebenen Vergabekriterienkatalog vergeben. Dabei werden alle Bevölkerungsschichten berücksichtigt; Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich mit einer Bauverpflichtung, die vorschreibt, innerhalb von 5 Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten.

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Ehren II“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung im Norden sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat die Gemeinde Hunderdorf in der Sitzung des Gemeinderates vom 22.07.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach §13b BauGB mit integrierter Grünordnung für das Allgemeine Wohngebiet „Ehren II“ beschlossen.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Es ist vor allem das Ziel der Gemeinde, durch Ansiedlung junger Familien den derzeit prognostizierten Rückgang der Bevölkerung in Hunderdorf zu stoppen. Zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur wie Ärzte, Apotheke, Metzgereibetriebe, Gastronomiebetriebe, Lebensmittelgeschäfte, sowie der Grund- und Mittelschule mit Hallenbad und Lehrschwimmbecken und der Kindertagesstätten ist es von entscheidender Bedeutung vor allem junge Familien zur Ansiedlung in Hunderdorf, besonders auch im Ortsteil Ehren zu bewegen. Ohne verfügbares Bauland kann dies nicht realisiert werden.

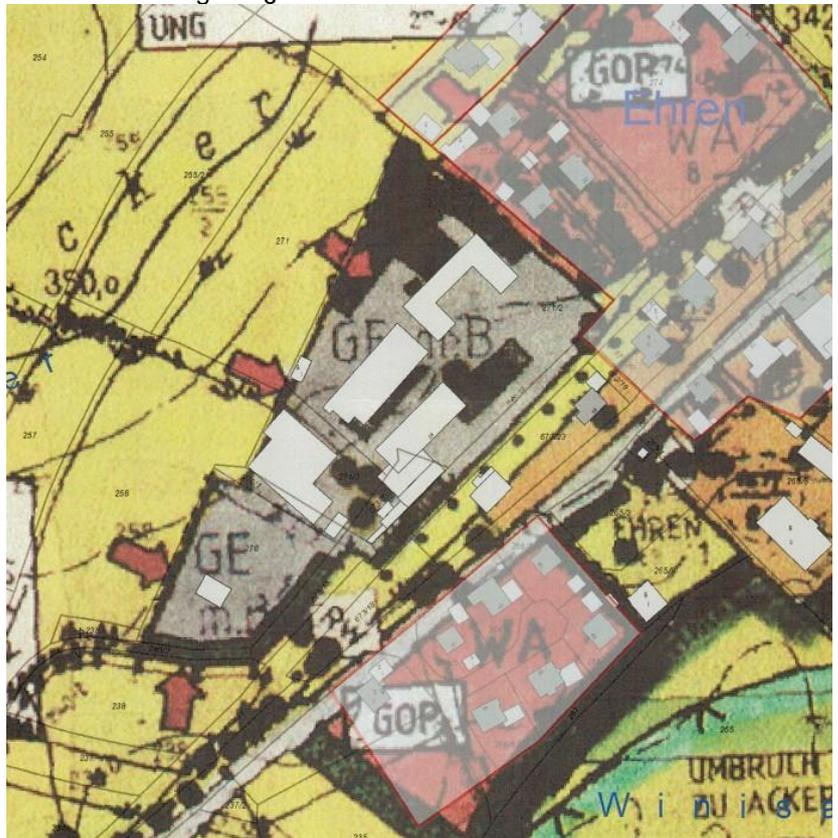
## **B) Planungsvorgaben**

### **1. Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Hunderdorf ist regionalplanerisch als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

### **2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden angepasst. Eine Änderung mittels Deckblatt ist auf Grund der Wahl des Verfahrens gem. §13b BauGB nicht erforderlich.



*Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan*

## **C) Beschreibung des Planungsgebietes**

### **1. Lage und Größe**

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Ehren ca. 3,0 km nördlich von Hunderdorf.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,69 ha, davon:

Nettobauland:	0,55 ha
Grünfläche:	0,03 ha
Verkehrsfläche incl. Wege:	0,09 ha



## 2. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Es grenzt im Nordosten unmittelbar an die bestehende Bebauung von Ehren an. Im Südosten ist das Plangebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße begrenzt. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

## 3. Topografie

Das künftige Wohnbaugebiet liegt am höchsten Punkt auf ca. 341,90 m ü NHN im Norden und fällt in nordwestlicher Richtung bis auf ca. 40,25 m ü NHN.

## 4. Altlasten/ Denkmalpflege

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

Nach Auskunft BayernAtlas ist innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld nicht mit Bodendenkmälern zu rechnen. Auch Baudenkmäler sind in unmittelbarer Nähe keine vorhanden.

**D) Konzeption der Planung**

1. Städtebau

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend, wurde das Wohngebiet für eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Die Grundstückszuschnitte und Gebäudestellungen berücksichtigen die topographische Situation und ermöglichen Freiflächen- und Gartenanteile in bevorzugten Süd- und Westlagen.

**E) Ver- und Entsorgung**

1. Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die südliche bestehende Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße her.

Das Baugebiet selbst wird über eine Wohnstraße mit 6,0 m Breite mit Wendehammer erschlossen.

2. Abwasserbeseitigung

Im Baugebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung in einem neu zu errichtenden Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an den bestehenden Mischwasserkanal in der Straße „Ehren – Gaishausen“ angeschlossen und in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den neuen Regenwasserkanal an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen und in das Regenrückhaltebecken auf den Flur Nrn. 265 und 267 Gmkg. Gaishausen eingeleitet.

Zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden im Kaufvertrag private Zisternen mit integrierter Schwimmerdrossel vorgeschrieben.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Hunderdorf. Die Trinkwasserversorgung ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Bogenbachtalgruppe gesichert.

4. Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Bayernwerk AG.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

**F) Immissionsschutz**

Bestandssituation:

Das geplante WA grenzt unmittelbar an das bestehende Lagerhaus der Raiffeisen-Steinburg an. Durch den Betrieb des Lagerhauses sind erhebliche Lärmbelastigungen zu erwarten, die v. a. auf den LKW- und PKW-An- und Abfahrtsverkehr sowie durch das Be- und Entladen mit Gabelstaplern verursacht werden. Eine der beiden Zufahrtsstraßen führt zudem unmittelbar am geplanten WA vorbei.

Zukünftige Situation:

Die bisherige Nutzung des Areals durch die Raiffeisen Handels-GmbH als Raiffeisen-Lagerhaus auf den Flurnummern 673/8; 271/3, 271/2 und 270/1, alle Gemarkung Gaishausen, endet im Jahr 2023; Die Erschließung des neuen Baugebietes Ehren II erfolgt im Laufe des Jahres 2022 und ermöglicht einen Baubeginn der Wohngebäude

Ende des Jahres 2022; Die zeitliche Überschneidung der Gewerbenutzung und der neuen Wohnbebauung wäre somit nur kurzfristig gegeben;

Für eine neue gewerbliche Nutzung auf den angrenzenden Flurnummern 673/8; 271/3, 271/2 und 270/1, alle Gemarkung Gaishausen, muss ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden, da die Zulässigkeit eines Gewerbegebietes bis dato nur im Flächennutzungsplan dargestellt ist; Im Zuge der Aufstellung eines neuen Gewerbegebietes für dieses Areal müssen dann die angrenzenden Wohnnutzungen immissionsschutzfachlich berücksichtigt werden.

## **F) Grünordnung**

### 1. Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hunderdorf plant am Südwestrand des Ortsteils Ehren die Neuaufstellung des Bebauungsplans „WA Ehren II“. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- max. Wandhöhe: 6,5 m
- die Baugrundstücke werden über eine neue Stichstraße zur Ortsstraße Ehren erschlossen.

#### **Grünordnerische Ziele:**

Aus grünordnerischer Sicht stehen die Ortsrandeingrünung und die Durchgrünung des Baugebiets im Vordergrund.

#### 1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Lebensraumverluste und Störwirkungen des Acker- und Wiesenlebensraumes für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur
- mögliche Beeinträchtigung von Fledermäusen durch Gebäudeabriss.

### 2. Planungsvorgaben und -grundlagen

#### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung Gemeinde Hunderdorf

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf stellt das geplante Baugebiet im Nordteil als Gewerbegebiet und im Südteil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dazwischen ist eine Randeingrünung des Gewerbegebietes dargestellt und ein Hinweis, dass ein Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten Gaishausen und Ehren aus ortsplanerischen Gründen zu vermeiden ist. Rote Pfeile bedeuten: Keine weitere Ausdehnung der baulichen Entwicklung.

Parallel zur angrenzenden Straße verläuft ein Radweg.

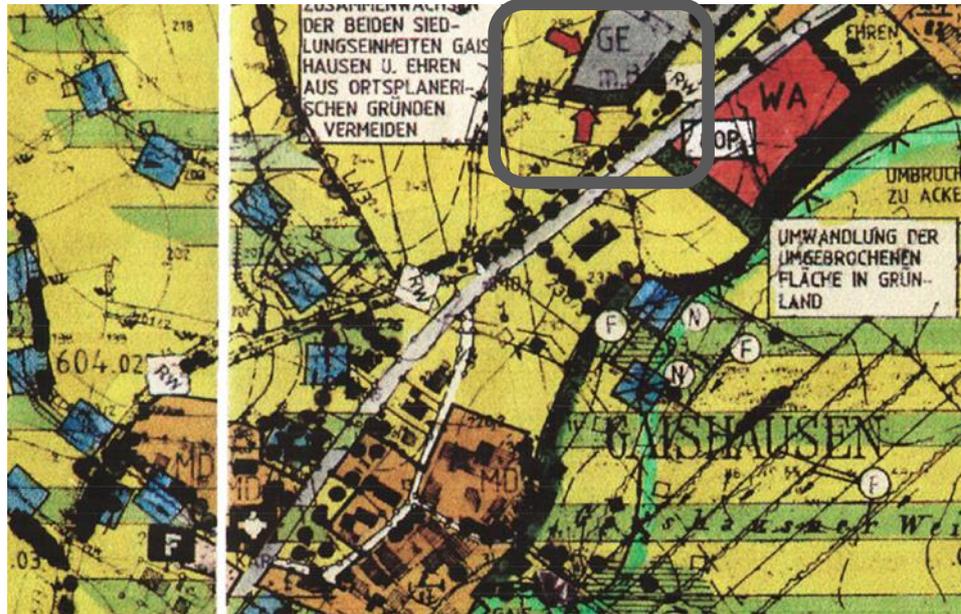


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf.

### 2.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Hunderdorf liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern im allgemein ländlichen Raum.

Der Regionalplan Donau-Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

### 2.3 Schutzgebiete, Wiesenbrüterkulisse, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist über 100 m vom geplanten Geltungsbereich entfernt südöstlich der Bebauung von Ehren. Andere Schutzgebiet des Naturschutzes liegen nicht vor.

Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensräume sind nicht vorhanden.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

### 2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Das ABSP des Landkreises formuliert für das Planungsgebiet nur folgendes Ziel:

- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

### 2.5 Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

## 3. Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der Naturraum-Einheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes.

Die im Planungsbereich vorliegende geologische Einheit ist Löß oder Lößlehm (Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei) (dGK 1:25.000).

Als potenzielle natürliche Vegetation wird der Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald mit talraumbegleitendem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald sowie örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald eingestuft.

Das Klima steht zwischen dem kontinental getönten, sommerwarmen Klima des Donautales und dem feuchten, winterkalten Klima des Vorderen Bayerischen Waldes. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 700 – 900 mm, zum Vorderen Bayerischen Wald hin treten 1000 mm/Jahr auf. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7°C (ABSP 2007).

#### 4. Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Der Vorhabensbereich liegt auf einer ebenen Fläche südwestlich angrenzend an einen Gewerbebetrieb (Baustoffhandel). An dem Gebäudebestand wächst eine Sal-Weide (außerhalb des Geltungsbereiches). Im Osten und Südosten verläuft angrenzend an den Geltungsbereich ein Radweg. Zwischen dem Radweg und der angrenzenden Verbindungsstraße stocken Hecken. Im Geltungsbereich überwiegt intensives Grünland. Zentral steht eine Holz-Scheune.

#### 4.1 Arten und Lebensräume

Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds.

Der Vorhabensbereich erstreckt sich überwiegend über intensiv genutzte Wiesenflächen am Siedlungsrand. Diese stellen für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur einen wenig geeigneten Lebensraum dar. Aufgrund der geplanten Bebauung entstehen jedoch horizontüberhöhende, vertikale Kulissen für angrenzende Flächen. Bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur meiden die Nähe zu vertikalen Strukturen (z.B. Gebäude, Gehölze, etc.). Demzufolge ist davon auszugehen, dass auf angrenzenden und potenziell als Brutplatz geeigneten Ackerflächen die Habitateignung und somit mögliche Brutplätze innerhalb eines Wirkraumes von 100 m um die geplanten Gebäude entfallen können. Dies tritt ein, sobald angrenzende Ackerflächen als Brutplatz von bodenbrütenden Vogelarten genutzt werden.

Diesbezüglich könnten sich durch das Vorhaben aus §44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 Verbotstatbestände ergeben:

*Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion, der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.*

*Störungsverbot: Erhebliches Stören von Vögeln während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.*

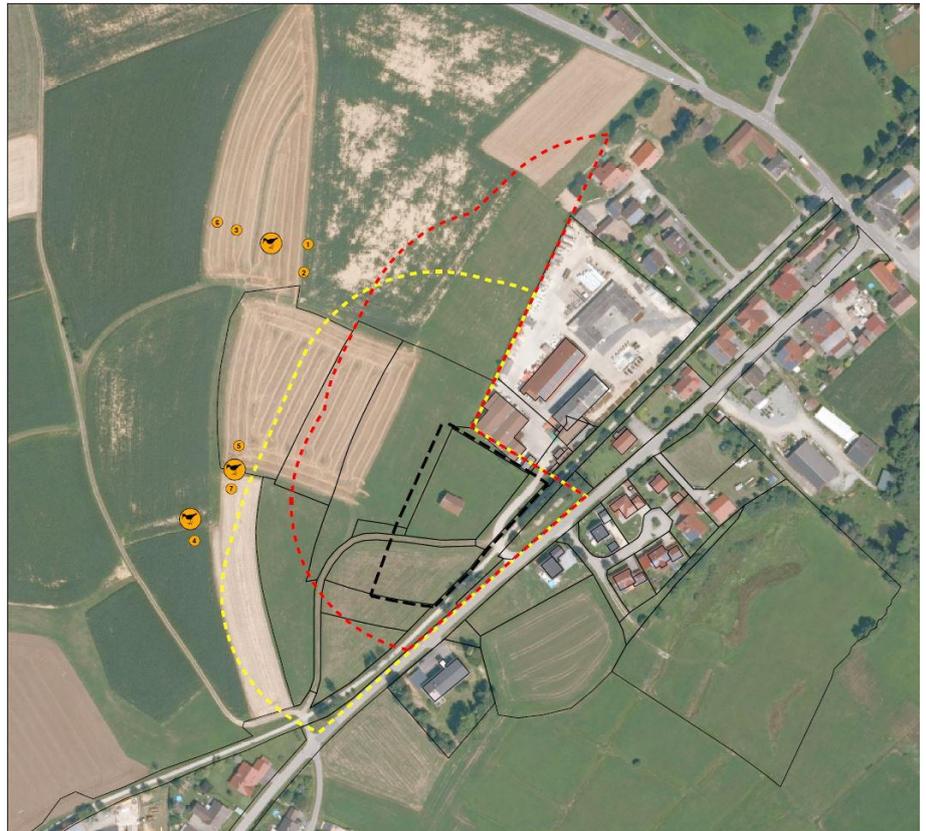
*Tötungsverbot: Der Fang, die Verletzung oder Tötung von Tieren, die Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen. Umfasst ist auch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Art unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht.*

Aufgrund der umliegenden Ackerflächen, die potenziell als Brutplatz für bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche, Kiebitz, Schafstelze) geeignet sind, wurden spezifische Erhebungen zur Wirkungsabschätzung bei geeigneter Witterung durchgeführt. Während der Begehungen werden, alle optisch und akustisch wahrnehmbaren und an die Fläche gebundenen Vögel erfasst. Dabei liegt das Hauptaugenmerk auf revieranzeigendem Verhalten. Als Untersuchungsgebiet wurden der Vorhabensbereich sowie ein zusätzlicher Untersuchungskorridor von mindestens 100 m gewählt. Damit ist der Wirkraum des geplanten Baugebietes ausreichend erfasst.

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung
1. Begehung	01.04.2021	06:55 – 07:40 Uhr	trocken, ca. 3°C, windstill
2. Begehung	15.04.2021	06:25 – 07:10 Uhr	trocken, ca. -4°C, windstill
3. Begehung	23.04.2021	06:55 – 07:40 Uhr	trocken, ca. -1°C, windstill
4. Begehung	14.05.2021	10:45 – 11:30 Uhr	trocken, ca. 13°C, windstill bis leichter Wind
5. Begehung	07.06.2021	05:30 – 06:15 Uhr	trocken, ca. 15°C, windstill
6. Begehung	29.06.2021	07:40 – 08:25 Uhr	trocken, ca. 18°C, windstill
7. Begehung	13.07.2021	07:40 – 08:25 Uhr	trocken, ca. 19°C, windstill

Im Rahmen der Begehungen konnte im Vorhabensbereich sowie in dessen Wirkraum kein Nachweis bodenbrütender Vogelarten der offenen Feldflur erbracht werden. Außerhalb des Wirkraums in Richtung freie Landschaft nach Nordwesten und Südwesten wurde die Feldlerche erfasst. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung nordöstlich des Vorhabensbereichs ist bereits eine Kulissenwirkung auf angrenzende Ackerflächen vorhanden. Des Weiteren erstreckt sich von Nordosten nach Südwesten eine Straße, von welcher Störwirkungen auf angrenzende Flächen ausgehen. Darüber hinaus steigt das Gelände nach Nordwesten an. Feldlerchen besiedeln gerne Geländerrücken oder Kuppenlagen, da dort eine größere Übersicht über die Umgebung (z.B. Nesträuber) besteht. Diese Situation ist weiter nordwestlich gegeben.

Die folgende Abbildung verdeutlicht das Vorkommen der Feldlerche außerhalb des Wirkraums des Vorhabens.



### Planzeichen Bestand



erstelltes Papierrevierzentrum der Feldlerche



Einzelnachweis Feldlerche mit Nummer

Nr	Art	Hinweise	Datum
1	Feldlerche	aufsteigend und hier landend sonst singend	23.04.21
2	Feldlerche	singend	14.05.21
3	Feldlerche	singend	29.06.21
4	Feldlerche	hier landend vorher im Maisacker im Nordosten aufsteigend und singend	29.06.21
5	Feldlerche	ohne revieranzeigendes Verhalten; hier auffliegend und 2x weiter nördlich landend	29.06.21
6	Feldlerche	singend	13.07.21

### Weitere Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Untersuchungsbereich



Kulissenwirkung durch bereits bestehende Gebäude

Für die Ermittlung der Papierreviere wurden die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et al) angewendet. Die Revierabgrenzung erfolgte entsprechend diesen methodischen Vorgaben.

Aufgrund der intensiv genutzten Agrarlandschaft ist eine Habitateignung für Rebhuhn und Wachtel nicht gegeben.

Die randlich angrenzenden Gehölzstrukturen stellen einen Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dar. Gehölzrodungen sind nicht vorgesehen.

Die Holz-Scheune stellt aufgrund vorhandener Einschlußflöcher und -spalten ein potenzielles Quartier für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten dar.



Eine Funktion als Winterquartier kann ausgeschlossen werden, da ein „Durchfrieren“ des Gebäudes sehr wahrscheinlich ist. Um beim Gebäuderückbau Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden (Verbote siehe oben), wird festgesetzt, dass der Abriss nur in den Wintermonaten von Oktober bis Februar stattfinden darf.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten kann ausgeschlossen werden.

#### 4.2 Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) findet sich im Planungsbereich überwiegend Pseudogley- Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).

Von der ingenieurgeologischen Karte wird die Tragfähigkeit des Bodens als gering bis mittel eingestuft. Der Baugrund ist voraussichtlich wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), frostempfindlich, setzungsempfindlich, Stauunässe ist möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Der Boden weist eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf (UmweltAtlas Boden 2021).

Es handelt sich um bebaute Flächen und anthropogen überprägte Grünlandflächen und damit um Flächen von geringer - mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Gemäß den Daten des Bayernatlas liegen im Vorhabensbereich keine Bodendenkmäler.

#### 4.3 Schutzgut Wasser

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt.

#### 4.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Lage im Offenland (Acker, Grünland, Mischnutzung) ist die Kaltluftproduktion im Vorhabensbereich als hoch einzustufen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Vorhabensbedingt sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

#### 4.5 Landschaftsbild

Das geplante Geltungsbereich liegt in einem ebenen Bereich in einer Höhe von ca. 341 m über NN. Er stellt eine strukturarme Intensivgrünlandfläche am Ortsrand dar.

Raumwirksame Gehölzbestände im Vorhabensumfeld sind in Form von kurzen Hecken entlang der Straße bzw. des Radweges vorhanden.

Übergeordnete Blickbezüge sind nicht gegeben.

#### 5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Eingrünung zur freien Landschaft mit einer 2-reihigen Hecke, dadurch Erhalt der baulichen und optischen Trennung der Siedlungseinheiten Ehren und Gaishausen
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch Zeitvorgabe für Gebäudeabriss.

aufgestellt: 18.11.2021

HIW  
Hornberger, Illner, Weny  
Gesellschaft von Architekten mbH  
Mussinanstraße 7  
94327 Bogen

Team G + S  
Umwelt Landschaft  
F. Halser, C. Pronold  
Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

**H) Anlage**