

Gemeinde Hunderdorf

Bebauungs- und  
Grünordnungsplanung

**„Wegern“**

durch Deckblatt Nr. 13

Umweltbericht  
Zum B-Plan-Erneuter Entwurf

Erneuter Entwurf 04.02.2021

Gemeinde Hunderdorf  
Landkreis Straubing-Bogen

Deckblattänderung:

**BOLLWEIN**  
gesellschaft von  
**ARCHITEKTEN** mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)  
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9  
94209 Regen  
Telefon 09921/97 17 06 - 0  
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Dorothea Haas, Dipl.-Ing. + Dipl. Geol.  
Landschaftsarchitektin

E.-Schikaneder-Str. 19  
94234 Viechtach  
Telefon 09942-904097  
Email: Haas.Dorothea@t-online.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	4
1.2. DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	5
<b>2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
2.1. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄRÄUME	6
2.2. SCHUTZGUT WASSER	12
2.3. SCHUTZGUT BODEN	12
2.4. SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT	13
2.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	13
2.6. SCHUTZGUT MENSCH	14
2.7. SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	14
2.8. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	15
<b>3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
4.1. VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	16
4.2. EINGRIFFSERMITTLUNG	16
4.3. AUSGLEICH	19
<b>5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>23</b>
<b>6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN</b>	<b>23</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)</b>	<b>24</b>
<b>8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>25</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Hunderdorf hat am 30.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Wegern“ mittels Deckblatt Nr. 13 zu ändern.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

Die Änderung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Gemeinde Hunderdorf wird laut Landesentwicklungsprogramm als Kleinzentrum geführt. Die Nähe zum Mittelzentrum Bogen und vor allem die gute Anbindung an die Oberzentren Deggendorf und Straubing führen seit einiger Zeit zu einem wachsenden Entwicklungsdruck vor allem hinsichtlich neuer Wohngebiete. In Kombination mit der guten Infrastruktur, die der Ort bietet (Nahversorgung, medizinische Versorgung, Kindergarten, Grund- und Mittelschule usw.) stellt sich die Gemeinde als attraktiver Wohnstandort dar.

Darüber hinaus ist die Gemeinde als Gewerbestandort, unter anderem auch aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, beliebt und entwickelt sich stets weiter. Das im Jahr 2019 ausgewiesene Gewerbegebiet „Breitfeld Ost“ konnte umgehend vermarktet werden. Eine Gewerbeneuansiedlung eines Betriebes im Bereich des Anlagenbaus ging damit einher.

Die Gemeinde leistet dadurch einen wichtigen Beitrag für den Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze vor Ort und führt zudem dazu dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Dem sich aus den o. g. Aspekten entstandenen Entwicklungsdruck folgend, wies die Gemeinde einzelne kleine Wohngebiete aus. Die Baugebiete „WA Lindfeld III“, „Hochfeld West“ und „Hochfeld Süd BA II“ wurden in den letzten Jahren entwickelt bzw. erschlossen. Die neu entstandenen Bauparzellen konnten innerhalb kürzester Zeit in großer Zahl veräußert werden. Die Vielzahl an Kaufinteressenten führte mittlerweile dazu, dass die Gemeinde keine Reservierungen mehr für die noch zur Verfügung stehenden Bauparzellen durchführt. (Quelle: [www.hunderdorf.de](http://www.hunderdorf.de) >Wirtschaft & Standort > Baugebiete)

Erhebungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zeigten, dass kaum Gebäudeleerstände vorliegen. Zudem stellte man fest, dass kleine Wohnungen für junge Leute, Senioren und Lehrlinge fehlen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht bereits ca. 55 % der zu überplanenden Fläche als allgemeines Wohngebiet vor. Die verbleibende Fläche wird als landwirtschaftliche Nutzfläche mit Grünstrukturen dargestellt.

Die Planungsziele der Gemeinde werden mit der Änderung des Bebauungsplans aufgegriffen und entsprechend aktueller Erhebungen weiterentwickelt. Der Bebauungsplan definiert mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes die Nutzung des Gebietes eindeutig. Die städtebauliche Ordnung innerhalb der noch unbebauten, aber bereits für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Flächen erfolgt. Es wird an bereits vorhandene bauliche Strukturen angeknüpft und auf bestehende Infrastruktur aufgebaut. Die Ausweitung des Gebietes um ca. 9.000 m<sup>2</sup> Richtung Osten dient unter anderem der Ausweisung eines Gebietes für

Geschosswohnungsbauten. Auf einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> werden mittels entsprechenden Festsetzungen Mehrfamiliengebäude ermöglicht.

Der angesprochene Bedarf an Wohnungen, welcher neuen gesellschaftlichen Entwicklungen geschuldet ist und im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes noch nicht berücksichtigt war, kann damit gedeckt werden.

Das Plangebiet bietet aufgrund seiner günstigen topografischen Lage gute Voraussetzungen für die Entwicklung von neuen Bauplätzen. Weiterhin stellt die Planung eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung an die bereits im Westen bestehende Bebauung dar.

Der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern ist zu entnehmen, dass die Bevölkerung in der Gemeinde seit 2011 leicht gewachsen ist und auch für die Zukunft eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung angenommen wird (Veröffentlichungen des Bayerischen Landesamt für Statistik, vgl. Statistik kommunal 2019, Gemeinde Hunderdorf und Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Hunderdorf, Berechnungen bis 2031). Eine Siedlungsentwicklung ist für die Gemeinde Hunderdorf somit vorstellbar.

Im Parallelverfahren wird die Änderung im Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 22 erfolgen.

Die Gesamtfläche des ca. 2,8 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehende Verkehrsflächen	68 m <sup>2</sup>
• Bestehende Bebauung	2.672 m <sup>2</sup>
• Neues WA	16.422 m <sup>2</sup>
• Biotop / Gehölzbestand	363 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	1.980 m <sup>2</sup>
• <u>Ausgleichsfläche</u>	<u>6.477 m<sup>2</sup></u>
	17.982 m <sup>2</sup>

## 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes definiert § 1, Art. (6) 7 BauGB:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und des Landschaftspflege, insbesondere (im gegebenen Planungsfall):
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - e) die Vermeidung von Emissionen ...,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien ...

Der „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ wird für die Erstellung des Umweltberichtes herangezogen. In diesen Umweltbericht werden sowohl die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als auch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung integriert.

Die naturschutzrechtliche Beurteilung erfolgt gem. § 1a BauGB. Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfolgt nach der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau und gem. „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Mit Baumaßnahmen jeglicher Art sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Die Beeinträchtigungen hängen dabei von der Schwere des Eingriffs sowie der Wertigkeit bzw. Empfindlichkeit des betroffenen Schutzgutes ab.

Die nachstehende Vorgehensweise orientiert sich

1. am Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie
2. am Leitfaden zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 22. Juni 2020.

### **2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### **Beschreibung:**

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Grenze verläuft innerhalb der Siedlung Wegern.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt das Biotop 7042-0327-007 „Hecken auf dem W-Hang des Buchenberges“, Teilfläche 7: „3-4 m breite, haselreiche Hecke an s-exponierter Geländekante bei Wegern; angrenzend Streuobstbestand und Siedlung.“

Die Abgrenzung des Biotops stimmt nicht mit der aktuellen Ausdehnung überein. Solitärbaume im Biotop sind 1 Linde, und 1 Walnussbaum, 1 Fichte und 1 Eiche.

Biotop 7042-0332-001 „Laubwaldbestand nördlich Schafberg“ grenzt an den Geltungsbereich an, nur die Baumkronen ragen in den Geltungsbereich hinein: „Südost-exponierte Böschung mit Laubwaldbestand an SW-Hang nördlich Schafberg, an deren Fuß ein kleiner Quellbach entlangläuft; er wird von einem Erlensaum begleitet, der auf der Böschung in einen Bergahorn-Traubenkirschenbestand übergeht; im oberen Böschungsbereich dominiert die Hainbuche. Außer etwas Ahornjungwuchs und einigen Sträuchern ist kein Unterwuchs vorhanden; auch die Krautschicht ist nur mäßig entwickelt.“

Am hangseitigen Waldrand entlang des Geltungsbereichs stehen an der Hangkante überwiegend Buchen, beigemischt Bergahorn, Eiche und Hasel. Die Ackernutzung reicht bis unter die überhängenden Baumkronen der Bäume.

Der Streuobstbestand erfüllt nicht die Kriterien für ein gesetzlich geschütztes Biotop gem. BayNatSchG Art. 23 (gültig ab 01.03.2020):

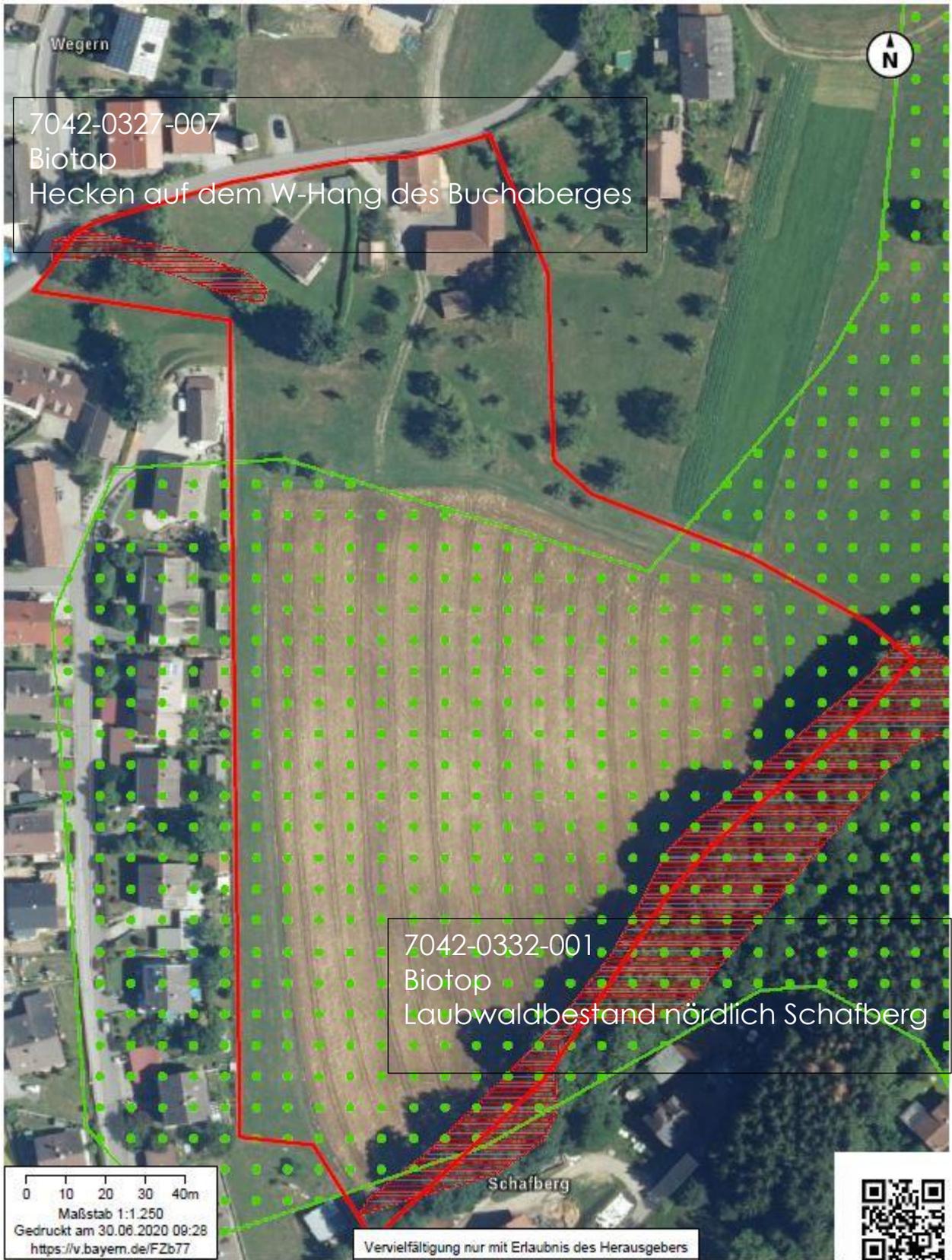
(1) <sup>1</sup>Gesetzlich geschützte Biotope im Sinn des § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG sind auch 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind.

Bei dem überwiegenden Teil der Bäume handelt es sich um kleine Obstgehölze im Garten der aufgelassenen Hofstelle. Wenige alte Bäume mit Astlöchern haben Biotopqualität, so 2 Walnussbäume, 1 Kirsche und 2 Apfelbäume, die als „zu erhalten“ festgesetzt werden sollten.

Der nördliche Teil des geplanten WA ist bebaut. Die Hofstelle ist aufgelassen, das Wohnhaus steht in einem strukturarmen Garten.

Der südliche Teil des WA, ein südwestexponierter Hang, wird als Acker (Getreideanbau) genutzt, mit einem Grasstreifen entlang der tiefer gelegenen Siedlung. Die Siedlungsgärten haben an der Hangseite überwiegend eine Stützmauer mit Sockel als Schutz vor Hangwasser.

Zwischen Hofstelle und Acker ist eine deutliche Senke, die Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen am Buchenberg ableitet. Diese Rinne ist in Teilabschnitten mit einer kräuterreichen Wiese bewachsen und sollte als Struktur erhalten werden.





Aufgelassene Hofstelle, Gebäude nicht unterkellert, ohne Nester von Gebäudebrütern unter den Dachüberständen



Grenze zu vorhandener Bebauung  
Massive Vorkehrungen gegen Hangwasser



Streuobstbestand  
mit 3 wertvollen  
Altbäumen.

Der  
Walnussbaum in  
der Mitte ist als  
„zu erhalten“  
festgesetzt.

Der Apfelbaum  
vorne liegt auf  
der Straßentrasse  
und kann nicht  
erhalten werden



Blick vom  
geplanten  
Baugebiet  
Richtung  
Hofstelle / Zufahrt



Kleinflächige  
Magerwiese im  
Bereich des als  
„zu erhalten“  
festgesetzten  
Grünlands



Aufgelassene  
Scheune.

Im einsehbaren  
Gebäudeteil  
wurden keine  
Vogelnester oder  
Hinweise auf  
Fledermäuse  
gefunden

An und in den Gebäuden der aufgelassenen Hofstelle wurden keine Vogelnester vorgefunden, es gab auch keine Vogelbeobachtung. Eine Kontrolle auf Fledermäuse erfolgte nicht, da in naher Zukunft die Abbrucharbeiten nicht erfolgen und ohnehin erst kurz vor Beginn der Abbrucharbeiten die Kontrolle sinnvoll ist. Die zwingend erforderliche Kontrolle wird in den textlichen Hinweisen aufgenommen.

### **Auswirkungen:**

Die Ausweisung eines WA ist mit den Schutzgebietszielen der LSG-Verordnung nicht vereinbar. Die Herausnahme des Geltungsbereichs, einschließlich der bebauten Siedlung, aus dem LSG wird parallel beantragt. Da es sich um den Randbereich des LSG handelt, ist von einer Genehmigung durch den Kreistag auszugehen.

Die Hofstelle wird abgerissen. Bei einem Abriss im Winterhalbjahr können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Für das WA werden der Obstgarten der Hofstelle und intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen genutzt. Die Biotope werden erhalten und sind nicht betroffen. Solitärbäume werden als „zu erhalten“ festgesetzt. Die als Extensivwiese gepflegte Rinne wird erhalten.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz sind aufgrund der Größenordnung der Neuversiegelung erhebliche Auswirkungen gegeben. Ökologisch wertvolle Solitärbäume, Biotope und Geländestrukturen werden erhalten.

## **2.2. Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung:**

Das Baugebiet liegt an einem Westhang außerhalb von Gewässern und Überschwemmungsbereichen.

Das Grundwasser hat einen hohen Flurabstand. Mit Hangschichtwasser und Oberflächenwasserzufluss von den oberhalb gelegenen Freiflächen am Buchenberg muss gerechnet werden.

### **Auswirkungen:**

Die GW-Neubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad reduziert. Das WA wird an das Entwässerungssystem im Trennsystem angeschlossen.

### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Wasser sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **2.3. Schutzgut Boden**

### **Beschreibung:**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist eine Fließerde aus sandigem Lehm, die lagenweise steinig bis blockig ausgebildet sein kann. Der Bodentyp ist eine tiefgründige Braunerde.

### **Auswirkungen:**

Infolge der Versiegelung gehen die Bodenfunktionen verloren.

### **Ergebnis:**

Es sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden gegeben.

## 2.4 Schutzgut KLIMA und LUFT

### Beschreibung:

Der Ortsteil Wegern liegt am Rand des breiten Bogenbachtals, die geplante Erweiterung oberhalb des Siedlungsbereichs am Hang des Buchenberges.

Im Talraum des Bogenbaches sammelt sich Kaltluft.

### Auswirkungen:

Durch die Erweiterung des WA werden keine messbaren Veränderungen des Klimas und der Luftqualität eintreten.

### Ergebnis:

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Erweiterung des WA nicht betroffen.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

### Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, die Schutzgebietsgrenze verläuft unterhalb in der bestehenden Siedlung.

Das Baugebiet liegt an einem flachen Westhang. Auf der Südseite bildet der bewaldete Talhang eine hohe, dichte Eingrünung. Nach Norden grenzt bereits ein WA an. Über die unterhalb gelegene Siedlung hinweg besteht ein Ausblick bis zum Bogenberg. Hunderdorf selbst ist hinter dem großen Gewerbegebiet im Tal kaum erkennbar.



Die Zufahrtsstraße am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist als örtlicher Wanderweg zum Buchenberg ausgewiesen.

**Auswirkungen:**

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der bereits vorhandenen Siedlungen im Westen und Norden und den Wald im Süden gering.

Die Ausweisung eines WA ist mit den Schutzgebietszielen der LSG-Verordnung nicht vereinbar. Die Herausnahme des Geltungsbereichs, einschließlich der bebauten Siedlung, aus dem LSG wird parallel beantragt. Da es sich um den Randbereich des LSG handelt, ist von einer Genehmigung durch den Kreistag auszugehen. Zu prüfen ist, ob der südlich angrenzende, biotopkartierte Wald auf dem Talhang im LSG verbleiben oder aber eine Arrondierung oberhalb der Siedlung vorgenommen werden soll.

**Ergebnis:**

Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild sind gering.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

**Beschreibung:**

An das WA grenzt im Norden und Westen vorhandene Wohnbebauung an.

Die vorhandene Zufahrtsstraße zum WA ist nur 2,50 m breit und muss für die Realisierung zwingend verbreitert werden.

Im Tal südlich des WA, getrennt durch den Wald, muss zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb ein 50 m großer Schutzkreis eingehalten werden.

An das WA grenzen oberhalb landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**Auswirkungen:**

keine

**Ergebnis:**

Die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind gering.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

## 2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgüter	Umweltauswirkung	Erläuterung
Biotope + Arten	Angrenzende Biotope bleiben erhalten Beeinträchtigung wegen des hohen Versiegelungsgrades	Keine Veränderung für angrenzende Biotope Erweiterungsflächen des WA auf Acker, Intensivgrünland und ehemaliger Hofstelle
Wasser	Versiegelung	
Boden	Erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	Weitgehende Versiegelung des Bodens
Klima + Luft	keine Beeinträchtigung	Nicht betroffen
Landschaftsbild	LSG Bayerischer Wald	Herausnahmeverfahren aus LSG erforderlich
Erholung	Nicht betroffen	
Mensch	angrenzend Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Betrieb	keine
Kultur- + Sachgüter	Nicht betroffen	

## 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtausweisung des WA ist eine Ersatzbebauung auf der Hofstelle und dem unterhalb gelegenen, mit einem EFH bestandenen Grundstück möglich. Mangels Erschließung kann das WA zu einem späteren Zeitpunkt dann nicht mehr realisiert werden.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Die biotopkartierte Hecke und Solitäräume werden erhalten.

Zum südlich angrenzenden Wald wird ein Schutzstreifen mit Extensivgrünland ausgewiesen.

Die Geländesenke mit Extensivgrünland wird erhalten.

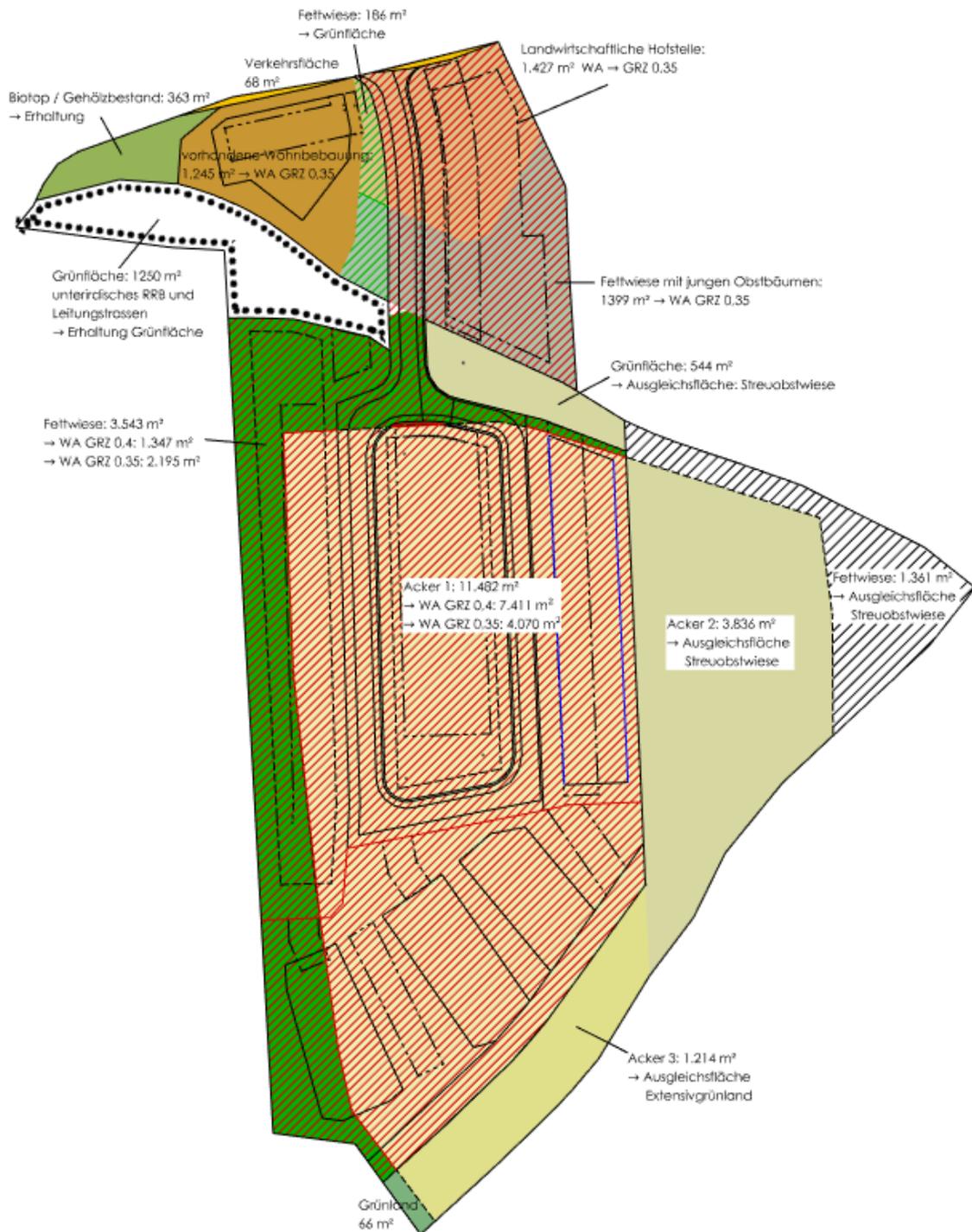
Oberhalb des WA wird zur Eingrünung eine Streuobstwiese angelegt.

### **4.2 Eingriffsermittlung**

Die Gesamtfläche des ca. 2,8 ha großen Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

• Bestehende Verkehrsflächen	68 m <sup>2</sup>
• Bestehende Bebauung	2.672 m <sup>2</sup>
• Neues WA	16.422 m <sup>2</sup>
• Biotop / Gehölzbestand	363 m <sup>2</sup>
• Grünflächen	1.980 m <sup>2</sup>
• <u>Ausgleichsfläche</u>	<u>6.477 m<sup>2</sup></u>
	17.982 m <sup>2</sup>

Im Baugebiet werden sowohl Wohnbauflächen mit einer GRZ < 0,35, d.h. mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad als auch verdichtete Wohnbauflächen mit einer GRZ > 0,35, d.h. hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ausgewiesen.



**Bewertung der Eingriffsfläche gem. Listen 1 a-c des Leitfadens:**

Kategorie I: Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Kategorie II: Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

+ ; - Tendenz der Bewertung zum höheren oder niedrigeren Wert

	<b>Acker und Intensivgrünland</b>	<b>Mähwiese und Streuobstbestand</b>	<b>Gebäude und strukturarmer Garten</b>
<b>Arten Lebensräume</b> +	Kat I	Kat II	Kat I
<b>Boden</b>	Kat II	Kat II	Kat I
<b>Wasser</b>	Kat II	Kat II	Kat I
<b>Klima + Luft</b>	Kat I	Kat II	Kat I
<b>Landschaftsbild</b>	Kat I	Kat II	Kat I
<b>Einstufung</b>	<b>Kat. I +</b>	<b>Kat II</b>	<b>Kat I</b>

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs werden folgende Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden Abb. 7 festgelegt:

	GRZ = 0,35	GRZ > 0,35
Kategorie I	0,5	0,6
Kategorie II	0,8	0,8 - 1,0

Da in der festgesetzten Grünfläche ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit Leitungstrassen und Zufahrt gebaut werden wird, wird diese Baumaßnahme bei der Eingriffsbewertung berücksichtigt. Da nach der Fertigstellung die Grünfläche wiederhergestellt wird, wird der reduzierte Kompensationsfaktor zur Hälfte, also 0,4 angesetzt.

Nutzung alt	Nutzung neu	Kategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	*	Ausgleichs- faktor	=	Ausgleichs- bedarf in m <sup>2</sup>
Acker 1	WA, GRZ > 0,35	I	7.411	x	0,6	=	4.447
Acker 1	WA, GRZ < 0,35	I	4.070	x	0,5	=	2.035
Fettwiese	WA, GRZ > 0,35 + Straße	II	1.347	x	1,0	=	1.347
Fettwiese	WA, GRZ < 0,35	II	2.195	x	0,8	=	1.756
vorhandene Bebauung Fl 287, GRZ < 0,35	WA, GRZ < 0,35	I	1.245	x	0,0	=	0
vorhandener landwirtschaftlicher Betrieb GRZ > 0,35	WA, GRZ < 0,35	II	1.427	x	0,0	=	0
Fettwiese mit jungen Obstbäumen	WA, GRZ < 0,35	II	1.399	x	1,0	=	1.399
Fettwiese mit jungen Obstbäumen	Festsetzung Grünfläche	II	186	x	0,0	=	0
Gehölzbestand / Biotop	Festsetzung Erhaltung	II	363	x	0,0	=	0
Grünfläche	Grünfläche mit unterirdischem RRB und Leitungstrassen	II	1.250	x	0,4	=	500
Verkehrsfläche vorhandene Straße	Festsetzung Verkehrsfläche	-	68	x	0,0	=	0
<b>Ausgleichsbedarf in anrechenbarer Fläche (m<sup>2</sup>)</b>			<b>20.961</b>				<b>11.484</b>

### 4.3 Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf wird über die Ausweisung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am Rand des WA gedeckt.

Der Ausgleich erfolgt in 3 zusammenhängenden Teilflächen:

- A1: Hangseitig auf der Ostseite wird eine Streuobstwiese in Kombination mit Zauneidechsen-Habitaten angelegt
- A2: Auf der Südseite wird entlang des biotopkartierten Waldes eine Waldrandzone mit Extensivgrünland und Saum angelegt.
- A3: Die mit der Ausgleichsfläche A1 verbundene, das Baugebiet gliedernde Freifläche mit 1 Walnussbaum wird ebenfalls zu einer Streuobstwiese entwickelt.

### **Anlage von extensiv genutzten Flachland-Mähwiesen (LRT 6510 oder gleichwertig)**

Die 7.021 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Flachland-Mähwiese (LRT 6510 oder gleichwertig) zu entwickeln. Sie ist durch Pflöcke eindeutig zu kennzeichnen.

Die Wiese ist mit zertifiziertem, autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 19 mit mindestens 30 % Kräuteranteil anzulegen. Günstige Aussaatzeitpunkte sind März bis April und September bis Oktober.

Auf der bisher als Acker genutzten Fläche ist der Oberboden streifenweise auf 50% der Fläche abzutragen. Der Boden ist vor einer Neuanlage zu fräsen und anschließend mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen. Nach dieser Bodenvorbereitung sollte sich die Erde einige Zeit (ca. 2-3 Wochen) absetzen können. Das Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% ist oben auf den Boden aufzubringen und nicht einzuarbeiten. Bei der maschinellen Aussaat ist es wichtig, Striegel und Säscharen hoch zu stellen. Anschließend ist das Saatgut anzuwalzen und die Fläche mit 0,5 kg/ha Heu- oder Strohhacksel zu mulchen.

Auf bisher als Wiese / Grünland genutzten Flächen ist die Wiese vor der Einsaat sehr kurz zu mähen. Für die Einsaat ist der Boden zu schlitzten (vertikutieren) und die Einsaat mit 100% Kräuteranteil oben auf den Boden (Lichtkeimer!) zu streuen. Das Saatgut ist anzuwalzen.

Die Mähwiese ist mit Heugewinnung zu bewirtschaften. Düngung, Kalkung, Mulchen und chem. Pflanzenschutz sind unzulässig. Die Mähwiesen sind 2 mal jährlich bei trockener Witterung erstmals nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Als Saum am Waldrand festgesetzte Streifen sind 1 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 01.08. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

### **Festsetzungen für die Anlage der Streuobstwiesen A1 + A3**

Hangseitig auf der Ostseite des Baugebietes und in einem das Baugebiet gliedernden Grünstreifen ist eine Streuobstwiese anzulegen.

Pflanzabstand der Gehölze 10 m.

Pflanzqualität Hochstamm StU 14-16

Es sind ausschließlich regionaltypische Streuobstbäume gem. Landkreisliste zu verwenden:

Apfelsorten z.B.: Berlepsch, Berner Rosen, Boskoop, Danziger Kant, Fromms Goldrenette, Glockenapfel, Goldpramäne, Gravensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Prinzenapfel Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Winterrambur

Birnensorten z.B.: Bunte Julibirne, Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Madame Verte, Pastorenbirne

Süßkirschen z.B.: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Schneides Späte Knorpelkirsche

Zwetschgensorten z.B.: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Anna Späth

Walnussorten z.B.: Geisenheimer Walnuss, Moselaner Walnuss, Rote Donaunuss

**Zauneidechsen-Habitate am Rand von A1** werden entlang der äußeren Grenze angelegt: Totholz-Haufen, Baumstubben in Kombination mit Stein- und Sandschüttungen im Abstand von maximal 15 m.<sup>1</sup>

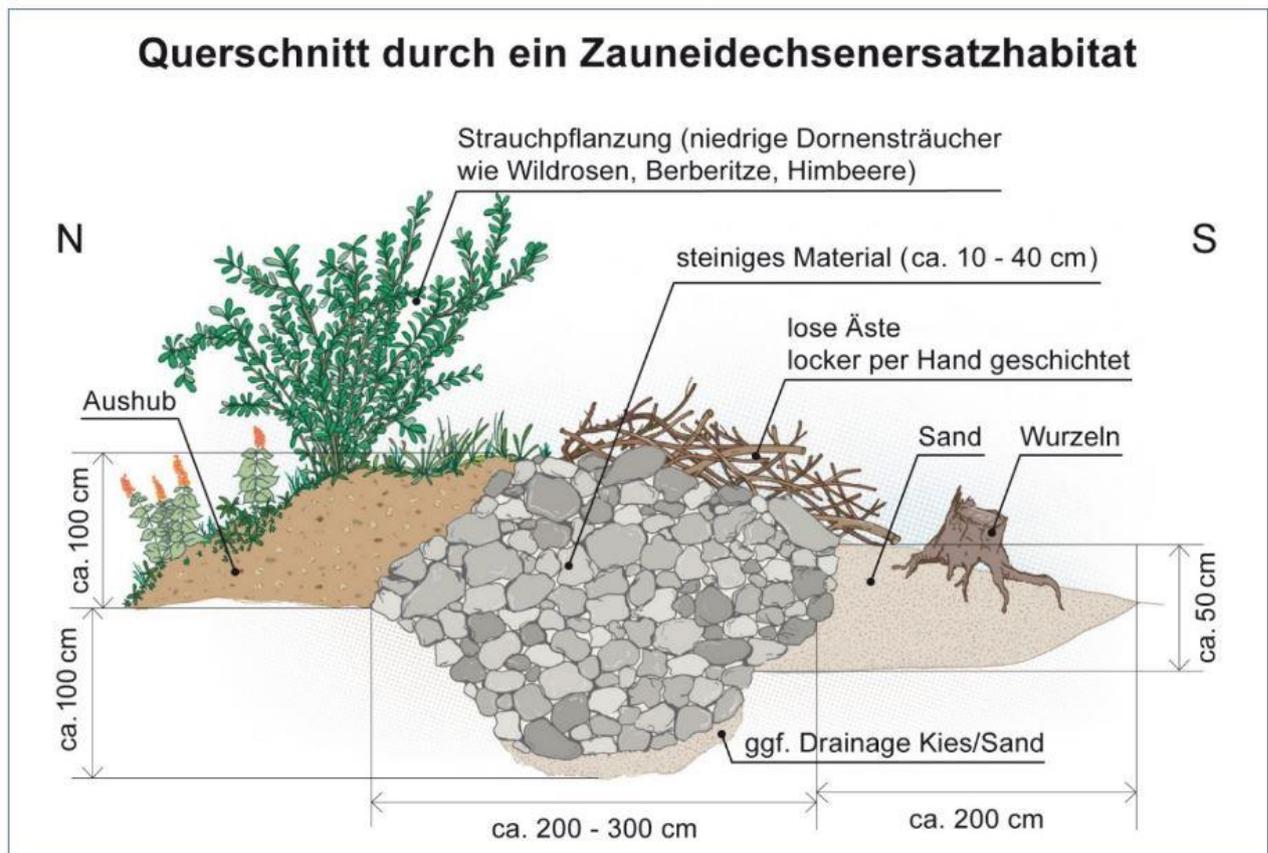


Abb. 4: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020



Abb. 5: Beispiel eines Zauneidechsenerersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit bei der Herstellung und im fertigen Zustand. Fotos: Andrea Hildenbrand

<sup>1</sup> Alle Angaben zur Zauneidechse aus: LfU: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse, Kap. 8.2.3, S. 25ff

Für die Anlage der kombinierten Stein-, Baumstubben- und Totholzhaufen wird das bei der Erschließung des Baugebietes anfallende Material von Feldsteinen (kein Bauschutt!), Baumstubben, Holz und Reisig verwendet.

- Der Oberboden im Bereich der Zauneidechsen-Riegel ist abzutragen
- Unter dem Steinriegel ist ein 1 m tiefes Überwinterungshabitat auszuheben und mit Steinen Größe 10 bis 40 cm aufzufüllen.
- Größe 2-3 m Breite, 5-10 m Länge und etwa 1 m Höhe; individuelle Gestaltung den Geländegegebenheiten anpassen, Baumstubben mit Sand- oder Steinwall, sichelförmig ist sinnvoll.
- Frostsicheres Gesteinsmaterial verwenden (autochthones Material) und mit Totholz (Baumstubben) kombinieren.
- Bei Totholz-/ Steinhaufen inklusive Sandkranz sollten 60 % der Steine eine Körnung von 20 bis 40 cm aufweisen, so dass sich das gewünschte Lückensystem einstellt; im Inneren sollten gröbere Steine verwendet werden (20-40 cm) und mit kleineren Gesteinen bedeckt werden (10-20 cm).
- Auch die Verwendung von Baumstubben ohne Gesteinsmaterial ist möglich. Diese in den Boden einbauen und mit Astmaterial und nährstoffarmen Boden-/Sandgemisch überdecken.
- Im Randbereich einen Sandkranz von 2 m Breite und einer Dicke von etwa 50 cm auftragen.
- Ast- und Reisighaufen als Verstecke und Trittsteine ausbringen.

### **Festsetzung für die Wiese und den Saum am Waldrand A2**

Auf der Südseite des Baugebietes ist entlang des biotopkartierten Waldes eine Waldrandzone mit Extensivgrünland und Saum anzulegen.

Am Waldrand ist ein 5 m breiter Saum nur 1 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 01.08. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

Der restliche Wiesenstreifen am Rand des Baugebietes ist 2 mal jährlich bei trockener Witterung nach dem 15.06. zu mähen, zu heuen und das Heu abzufahren.

### **Ausgleichsermittlung**

Die anrechenbaren Ausgleichsfaktoren der Einzelmaßnahmen sind gem. „Kriterien- und Bewertungsliste für Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“ der Regierung von Niederbayern, Stand 12/1999 zusammengestellt:

Nutzung alt	Nutzung neu	Kategorie	reale Fläche in m <sup>2</sup>	*	Ausgleichsfaktor	=	anrechenbarer Ausgleichswert in m <sup>2</sup>
Acker 2	A1 Streuobst, Extensivgrünland LRT 6510	I --> III	3.836	x	2,0	=	7.672
Fettwiese	A1 Streuobst, Extensivgrünland LRT 6510 mit Habitaten Zauneidechse	I+ --> III	1.361	x	1,5	=	2.042
Acker 3	A2 Extensivgrünland LRT 6510, Waldsaum	I --> III	1.214	x	1,0	=	1.214
Fettwiese	A2 Extensivgrünland LRT 6510, Waldsaum,	I+ --> III	66	x	0,7	=	46
Grünfläche mit 1 Walnusssbaum	A3 Streuobst, Extensivgrünland LRT 6510	II --> III	544	x	1,0	=	544
<b>Ausgleichswert in Fläche (m<sup>2</sup>)</b>			<b>7.021</b>				<b>11.518</b>

Zur Sicherung des Ausgleichs wird die 7.021 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert, mit der „T-Linie“ abgegrenzt und Herstellung, Pflege und Nutzung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Kompensationsfläche wird seitens der Gemeinde an das Ökoflächenkataster des LfU gemeldet (spätestens mit Bekanntmachung). Zusätzlich wird die Kompensationsfläche rechtlich gesichert (Grundbucheintrag: dingliche Sicherung mit Reallast), sollte sie nicht im Eigentum der Gemeinde sein.

## 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf F-Plan-Ebene geprüft.

Eine Anbindung des Baugebietes von Süden ist wegen des steilen Talhanges nicht möglich.

Eine Anbindung durch eine neue Erschließungsstraße in der als Grünfläche festgesetzten Mulde würde zu einem deutlich höheren Eingriff und Ausgleichsbedarf führen und eine doppelte Erschließung bedeuten.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz ist die Bestandsaufnahme im Juni 2020. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der bayerische Leitfaden verwendet.

Als Beurteilungsgrundlage zum Schutzgut Mensch (Lärm) diente die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Hunderdorf.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In Hunderdorf OT Wegern soll das Baugebiet (WA) hangseitig erweitert werden.

Aktuell liegen die Flächen im Außenbereich und teilweise im LSG Bayerischer Wald. Deshalb werden im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hunderdorf und der Bebauungsplan mit DB 13 geändert. Die Gemeinde beantragt zugleich die Herausnahme des WA und bereits vorhandener Siedlungsbereiche aus dem LSG Bayerischer Wald.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Straße.

Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Intensivgrünland genutzt. Eine verlassene Hofstelle mit Nebengebäuden und Obstbäumen wird beseitigt. Eine biotopkartierte Baumhecke und alte Obstgehölze werden als „zu erhalten“ festgesetzt und in die Ausgleichsfläche / Grünfläche integriert.

Die Erweiterung verursacht Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Wasser, Boden und Landschaftsbild (LSG). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht eintreten.

Für die Erweiterung müssen ca. 0,7 ha Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Der Ausgleich erfolgt auf angrenzenden Flächen. Diese Flächen sind Bestandteil des Geltungsbereichs.

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde Hunderdorf.