



GEMEINDE HUNDERDORF

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "HOCHFELD WEST"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
„Lindfeld II“

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Stand: 09.06.2016

Auftragnehmer:

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

HIW Hornberger, Illner, Weny
Ges. von Architekten GmbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 96364-0
Fax: 09421 / 96364-24
e-mail:
weny@architekten-hiw.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan
3. Waldfunktionskarte
4. Schutzgebiete

C) Beschreibung des Planungsgebietes

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

D) Konzeption und Ziele der Planung

1. Städtebau

E) Ver- und Entsorgung

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

F) Grünordnung

1. Planungsgrundlagen
2. Gehölzverwendungen

G) Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

1. Planungsziele und Planinhalten
2. Prüfungsmethoden und Probleme
3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen
4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung
5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
6. Zusammenfassung Umweltbericht

**A) Anlass und Erfordernis
der Planung**

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt am Hauptort ein neues Baugebiet auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern. Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Baugebiete wie z.B. "Lindfeld " sind nahezu vollständig bebaut. Baulandreserven in nicht überplanten innerörtlichen Lagen stehen ebenso nicht zur Verfügung.

Zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes hat sich die Gemeinde Hunderdorf daher entschlossen die Lücke zwischen dem 2012 ausgewiesenen Baugebiet „Lindfeld II“ und dem bestehenden Ortsrand das neue Wohnbaugebiet "Hochfeld West" auszuweisen.

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,3
- Neuschaffung von 20 Bauparzellen mit einer Gesamtparzellengröße von ca. 15.120 m²
- Erschließung über eine 5,50 m breite Wohnstraße mit 2,00m Grünstreifen incl. Parken und 1,50 m Gehweg
- Rückhaltung / Versickerung des anfallenden Regenwassers in Gräben am westlichen Baugebietsrand mit Einleitung in die geplante Regenrückhaltung im Norden des Baugebietes

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 allgemeines Wohngebiet dar und sieht einbindende / gliedernde Grünstreifen vor.



Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Bestand und Bewertung:

im geplanten Vorhabensbereich liegen keine als bedeutsam eingestuft Biotopflächen; der Vorhabensbereich liegt außerhalb der dargestellten Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

Zielvorgaben (Kartenteil)

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

3. Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Der Waldbereich im westlichen Anschluss an das geplante Wohngebiet ist als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt.

4. Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.

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

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hunderdorf. Die Entfernung zur Ortsmitte mit den zentralen Einrichtungen Rathaus, Schule, Kirche etc. beträgt ca. 0,4km.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 26.320 m², davon 15.120 m² Nettobauland.

2. Topographie

Das künftige Wohnbaugelände liegt am höchsten Punkt auf 358 m üNN und fällt in nördlicher Richtung bis 342 m üNN.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt. Es grenzt im Norden unmittelbar an den Friedhof an und schließt die Lücke zu den Baugebieten „Lindfeld“ und „Lindfeld II“. Im Osten befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



4. Altlasten

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist. Sollten oberirdisch nicht sichtbare Bodendenkmäler auf der Fläche vorkommen, so darf mit den Erdarbeiten erst begonnen werden, wenn diese sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

**D) Konzeption und Ziele der
Planung**

1. Städtebau

Die vorliegende Planung am westlichen Ortsrand von Hunderdorf schließt die Lücke zwischen Friedhof und den Baugebieten „Lindfeld“ und Lindfeld II“.

Das Planungskonzept berücksichtigt Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Westen und Osten im Hinblick auf spätere Straßenverbindungen bzw. Fußwegeverbindungen. Die Hapterschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit temporärer Kehre.

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend, wird das Wohngebiet für eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Die Grundstückszuschnitte berücksichtigen dabei die topografische Situation und ermöglichen Freiflächen- und Gartenanteile mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden zur Gestaltung der Gebäude nur wenige Festsetzungen getroffen. Neben der festgesetzten Bauform beschränken sich die Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachausbildung und die Höhenbeschränkung der Gebäude.

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anbindung an die Baugebiete „Lindfeld“ und „Lindfeld II“ über die Florianstraße im Süden.

Die Zufahrt zu den Parzellen 12 und 13 erfolgt über eine Stichstraße.

Zwischen Parzelle 3 und 4 und Parzelle 11 und 12 werden Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind.

Diese können zu einem späteren Zeitpunkt für die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Baugebietes genutzt werden.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein zu verlegendes Kanalnetz.

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Kanalleitungen und offene Gräben abgeleitet. In den offenen Gräben erfolgt eine Teilversickerung. Zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden im Kaufvertrag private Zisternen mit integrierter Schwimmerdrossel vorgeschrieben.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist eine Regenrückhalteeinrichtung geplant. Ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren wird durchgeführt.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die Anlage des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe gesichert.

4. Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der bayernwerk AG.

5. Abfallentsorgung

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

6. Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt über das Leitungsnetz der Firma Energienetze Bayern.

F) Grünordnung

1. Planungsgrundlagen

Ein in den Flächennutzungsplan integrierter Landschaftsplan liegt vor. Die beplante Fläche ist als Grünfläche sowie Wohnbaufläche dargestellt. Die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustandes der Landschaft sind zur Vermeidung von Wiederholungen ausschließlich im Kapitel Umwelt und Landschaft wieder gegeben.

2. Gehölzverwendungen

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D63-Oberpfälzer und Bayerischer Wald im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes; potentiell natürlich wäre am beplanten Standort eine Bestockung mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald. Daraus sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, ihre Eignung ist in den benannten Spalten angekreuzt.

Botanischer Name	Deutscher Name			
		Straße	Gärten	Grünflächen
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X	X	X
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	X	X
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		X	X
<i>Pyrus pyraster</i>	Wild-Birne			X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche	X	X	X
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	X	X	X
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	X	X	X
<i>Juglans regia</i>	Walnuss		X	X
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze		X	X
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche		X	X
<i>Cornus sanguinea</i>	Gewöhnlicher Hartriegel		X	X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn		X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn		X	X
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		X	X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster		X	X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche			X
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche		X	X
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende-Rose		X	X
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose		X	X
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide			X
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		X	X
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball		X	X
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball		X	X

Soweit verfügbar, ist möglichst autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Der Gemeinde wird dies angetragen; für die Bauherren der Wohnbauvorhaben wird dies empfohlen, eine Festsetzung erscheint nicht praktikabel. Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: in flächigen Pflanzungen Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm, Bäume als Heister, 2xv, 150-200cm; bei Einzelbaumpflanzungen Hochstamm 3xv. StU 16-18cm, mit Drahtballierung oder je nach Standort vergleichbare Solitärqualität.

G) Umwelt und Landschaft **(Umweltbericht)**

Der nachfolgende Umweltbericht legt die Grundlagen und Ergebnisse der Umweltprüfung der Planungsinhalte Bebauungsplan und Grünordnungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar. Darüber hinaus ist die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB wiedergegeben.

1. Planungsziele und Planinhalte

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan soll im Wesentlichen die Errichtung von Wohnbauvorhaben ermöglichen und setzt dazu ein Allgemeines Wohngebiet fest.

2. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen zwischen Systemelementen). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in fünf ordinalen Stufen³, für die übrigen Schutzgüter in drei ordinalen Stufen⁴. Der Katalog der Wert- und Funktionselemente des Leitfadens wurde um relevante Merkmale ergänzt.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen („Wirkfaktoren“). Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / stark) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl.. 2003.

³ 1 sehr geringe, 2 geringe, 3 mittlere, 4 mittelhohe, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

⁴ geringe, mittlere, hohe Bedeutung.

Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

Wesentliche Erkenntnisdefizite gibt es zu den natürlichen Bodenfunktionen. Untersuchungen und damit gesicherte Erkenntnisse zum Vorkommen von wild lebenden Tieren liegen nicht vor.

3. Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Der vorliegende Umweltzustand wird nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt planungsorientiert entlang möglicher Einwirkungstatbestände. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier anzunehmende Wirkfaktoren der Planung („Einwirkungen“) und welche Umweltschutzgüter in welcher Reichweite betroffen sein könnten. Im Anschluss werden nach Abschluss des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB / Scoping die durch Planung hervorgerufenen Wirkungen auf die Umwelt („Auswirkungen“) analysiert, beschrieben und bewertet werden.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Wirkungsbereiche

	Wirkfaktoren	Schutzgüter									
		Mensche	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luf	Landsch	Kulturgüt	Sachgüte	
Anlage	Überbauung und Versiegelung, GRZ 0,3				O	O			O		
	Gebäudehöhe max. 6,75m,							O			
	Regenrückhaltung					O			O		
Bau											
Betrie b											
	Oberflächenentwässerung					O					

Schutzgut Menschen:

Die zu bebauende Fläche hat keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge; als Wohnumfeld hat sie aufgrund der Art und Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung und mangels aneigenbarer Elemente eine sehr eingeschränkte Bedeutung; sie hat keine Funktion für die Erreichbarkeit von zentralen Einrichtungen der Erholung oder des Wohnumfeldes. Im Norden grenzen ein Friedhof und Wohnbebauung an, im Süden weitere Wohnbebauung, von denen keine Störung des Wohnens ausgehen.

Bewertung der beplanten Flächen: geringe Bedeutung.

Die Wohnumfeldfunktionen können durch die geplanten Grünanlagen im unmittelbaren Umfeld aufgewertet werden, auf mittlere Distanzen bleiben sie unverändert.

Bewertung: Mäßig erhebliche Verbesserungen durch die Planung.

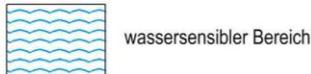
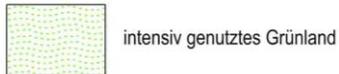
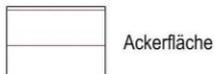
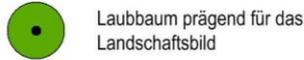
Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die beplante Fläche wird als Ackerfläche sowie als Grünland intensiv genutzt; ein Altgrasstreifen durchschneidet die Fläche von Nord nach Süd in Verlängerung der westlichen Friedhofsgrenze (siehe dazu Abbildung 1). In der weiteren südlichen Verlängerung des Altgrasbestands, jedoch schon außerhalb des Planungsgebiets, befindet sich ein markanter Bestand von mehreren Bäumen. Einige Einzelbäume tangieren das Planungsgebiet ebenso. Im Nordwesten liegt das Biotop mit der Nr. 7042-0565-003 Lintacher Graben mit Gewässerbegleitgehölz zwischen Lintach und Egern und bei Hunderdorf, weiter östlich der Friedhof, der im Süden durch die Friedhofsmauer vom Planungsgebiet abgetrennt wird. Ebenso gibt es hier größere Baum-Strauch-Gebüsche. An der westlichen Grenze des Friedhofs befindet sich eine Hecke. Im Nordosten grenzen intensiv gepflegte Vorgärten ohne größere zusammenhängende Gehölzbereiche an das Planungsgebiet an. Potentiell natürlich wäre eine Bestockung mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald. Vorkommen bedrohter oder empfindlicher Arten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht bekannt und sind angesichts der Biotopstruktur im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) bei den Ackerflächen und Intensivgrünland, mittlere Bedeutung beim Altgrasbestand (Stufe 3 von 5).



Zustand von Natur und Landschaft



Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft



Aufgrund des vorhandenen Zustandes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten. Zur Frage der Verwendung autochthonen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatschG und Art. 18 (2) Nr. 5 BayNatschG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung autochthonen Pflanzgutes. In der näheren Umgebung des Baugebiets sind allerdings wenige naturbetonte Biotope vorhanden. Die Ausbreitungsmöglichkeiten für Pflanzen sind daher eher ungünstig. Mit wesentlichen, beeinträchtigenden Auswirkungen auf die innerartliche Vielfalt ist im vorliegenden Fall nicht zu rechnen. Unter diesen Voraussetzungen scheint eine Empfehlung an die Gemeinde, autochthones Pflanzgut zu verwenden, angemessen und ausreichend.

Schutzgut Boden

Der Boden ist durch Nutzung und Bearbeitung anthropogen überprägt. Er besteht aus sandig-lehmigen Diluvialböden der Zustandsstufe 3⁵. Daraus leiten sich eine mittlere Ertragsfähigkeit und keine besonderen Funktionen als Lebensraum naturbetonter Vegetation ab. Er ist in gutem Zustand und wasserdurchlässig. Von einer wesentlichen Bedeutung als Archiv ist nicht auszugehen. Bewertung: geringe Bedeutung bei Ackerflächen (Stufe 2 von 5), mittlere Bedeutung aufgrund des Dauerbewuchses bei der intensiv genutzten Grünfläche und dem Altgrasbestand.

Aufgrund der Erschließung und Errichtung von Gebäuden mit Nebenanlagen (siehe dazu Abbildung 2) muss für das Schutzgut mit Beeinträchtigungen gerechnet werden. In Grünflächen ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt bzw. nicht wesentlich verändert werden.

Schutzgut Wasser:

Der Planungsbereich liegt im Bereich des Lintacher Grabens im wassersensiblen Bereich (Siehe dazu Abbildung 1). In diesem Bereich ist mit wechselndem, zeitweilig hohem Grundwasserstand, unter Umständen bis Geländeoberkante zu rechnen; es besteht bei derzeitiger Nutzung ein zeitweilig erhöhtes Risiko für Nähr- und Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Auf den restlichen Flächen ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Bewertung: mittlere Bedeutung in allen Bereichen (Stufe 3 von 5).

Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens und damit die Veränderung der oberflächennahen Niederschlagsabflusses wird durch die Überbauung und Versiegelung auf bis zu 50% der Fläche eingeschränkt, aber bei Realisierung von Rückhalteanlagen kompensiert; siehe dazu Kapitel „Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“. Die Grundwasserneubildung wird sich dadurch geringfügig reduzieren. Eine mögliche stoffliche Beeinträchtigung des Grundwasser beispielsweise durch Pflanzenschutz- oder Düngemittel hängt stark vom individuellen Verhalten ab und kann kaum prognostiziert werden; wesentliche Beeinträchtigungen über das bisherige Maß hinaus sind jedoch nicht zu erwarten.

Bewertung: mäßige Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

⁵ Bodenschätzungskarte M 1:25000

Schutzgüter Luft und Klima:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Mit der Fläche sind keine Luftaustauschbahnen berührt. Die Frischluftversorgung der Siedlungsbereiche dürfte aufgrund der geringen Bebauungsdichte und mangels Belastungen ausreichend gut sein.

Bewertung: geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5).

Aufgrund der Planung ist keine wesentliche Veränderung bedeutsamer Funktionen im Klima- und Lufthaushalt zu erwarten.

Bewertung: Keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft:

Die Landschaft ist hügelig und geprägt von kleineren Waldstücken, landwirtschaftlicher Ackernutzung und den Siedlungen.

In der Fläche befinden sich nur wenige Kleinstrukturen, der bisherige Ortsrand weist im Bereich des Friedhofs bestehende Eingrünungsstrukturen auf. Auch der Baumbestand des im Südosten an das Planungsgebiet angrenzenden Anwesens bildet bereits einen Ortsrand. Der westliche Bereich weist jedoch keine Eingrünungsstrukturen auf.

Bewertung: geringe bis mittlere Bedeutung (Stufe 2-3 von 5).

Durch die Planung werden den prägenden Elementen der Landschaft keine andersartigen hinzugefügt. Der Anordnungszusammenhang der Bebauung entspricht dem Kontext der Landschaft. Die festgesetzten Bepflanzungen können bei plangemäßer Realisierung eine Bereicherung der Landschaft sein.

Bewertung: eine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. gegebenenfalls mäßig erhebliche Verbesserungen der Landschaft.

Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter:

Kulturgüter oder Sachgüter im Sinne der Umweltdefinition sind von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet doch eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind aufgrund gesetzlicher Vorschriften (Art. 8 Abs. 1-2 DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

Zusammenfassende Bewertung von Natur und Landschaft:

Die Fläche weist insgesamt eine geringe (Stufe 2 von 5) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft⁶ auf; im Bereich des Altgrasbestands auf dem Feldrain eine m mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung (2)	mäßige Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Geringe - mittlere Bedeutung (2-3)	mäßige Beeinträchtigung
Boden	Geringe Bedeutung (2)	Erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	Mittlere Bedeutung (3)	Mäßige Beeinträchtigung
Luft, Klima	Geringe Bedeutung (2)	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	Geringe - mäßige Bedeutung (2-3)	Erhebliche Beeinträchtigung
Kulturgüter	Sehr geringe Bedeutung (1)	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	Sehr geringe Bedeutung (1)	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	Geringe Bedeutung (2)	

4. Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung:

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die zuzulassenden Vorhaben nicht errichtet werden; die Fläche würde sehr wahrscheinlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Dabei kann es zu beeinträchtigendem Eintrag von nicht sorbierbaren, aber das Grundwasser beeinträchtigenden Stoffen kommen.

5. Vermeidung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

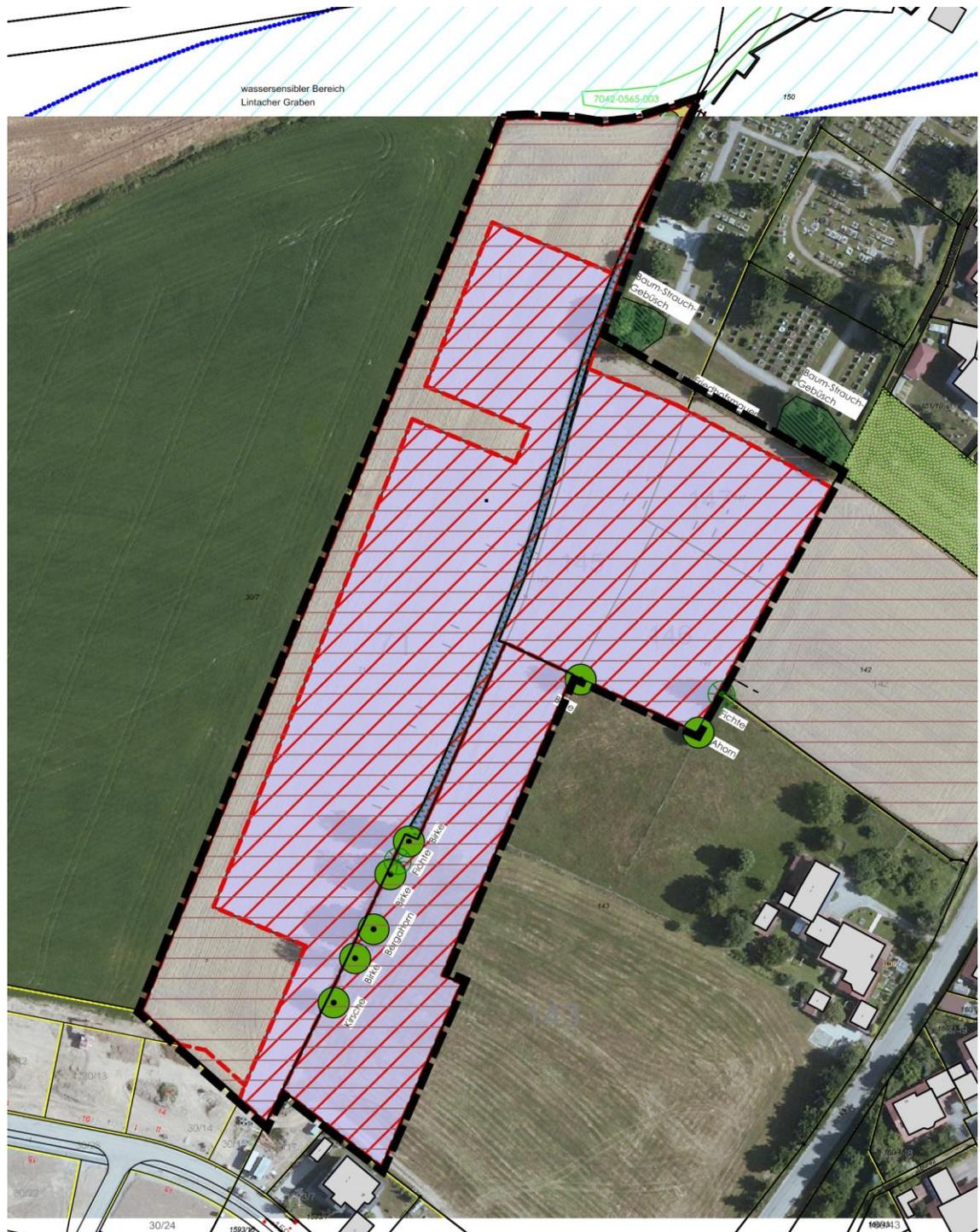
Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche (von Gebäuden) bei einer Grundflächenzahl von 0,3 dient ebenso wie wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten und Wegen der Verringerung von Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts. Die durch Überbauung und Versiegelung beeinträchtigte hydraulische Pufferfunktion des Bodens führt zu einem vermehrten und beschleunigten Niederschlagsabfluss gesammelten Oberflächenwassers. Dieser kann durch Errichtung und Betrieb eines Rückhaltebeckens in der Grünfläche kompensiert werden. Es sollte in offener Erdbauweise errichtet werden. Durch die Positionierung des Regenrückhaltebeckens am Rande des wassersensiblen Bereichs, werden dort keine empfindlichen Anlagen errichtet.

⁶ im Sinne der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Die Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleintiere kann teilweise erhalten werden auch durch den Ausschluss von durchgängigen Zaunsockeln und Mauern. Als Maßnahmen zur landschaftsgerechten Neugestaltung des Ortsbildes und Einbindung der zulässigen Vorhaben in die Landschaft sowie zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wurden Bepflanzungen im Straßenraum sowie an den Grenzen der Baugrundstücke festgesetzt. Im Westen des Baugebietes sollen Gehölzgruppen entstehen, dafür sollen je angefangene 200 m² je 2 Laubbäume in Hochstammqualität, 13 Laubbäume als Heister und 30 Sträucher gepflanzt werden. Zusätzlich sollen pro Grundstück 2 weitere Bäume gepflanzt werden. Im Osten erfolgt die Eingrünung durch 2 Bäume und 10 Sträucher je Grundstück.

Durch die Umsetzung der Planung sind innerhalb der als WA festgesetzten Flächen (Baugebiet) und der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen inklusive begleitende Grünstreifen) Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten (siehe Abb. Eingriffsbewertung). Nicht zur Eingriffsfläche gerechnet werden aufgrund nicht zu erwartender Beeinträchtigungen die zusammenhängenden Grünflächen im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs. Ebenfalls nicht zu auszugleichenden Eingriffsflächen gerechnet werden die Flächen des geplanten Gehwegs mit Grünfläche im Süden vom Friedhof, da hier aufgrund der durchlässigen Bauweise keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Abbildung 2: Eingriffsbewertung Natur + Landschaft





Zustand von Natur und Landschaft



Laubbaum prägend für das Landschaftsbild



Nadelbaum prägend für das Landschaftsbild



Ackerfläche



Feldrain bestehend aus extensivem Grünland



intensiv genutztes Grünland



Baum-Strauch-Gebüsch



Böschung



wassersensibler Bereich

Wirkfaktoren / Schwere der Einwirkung



Flächen, die überbaut werden
 Eingriffsschwere Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Nutzungs- und Versiegelungsgrad)



keine Beeinträchtigungen gegenüber Bestand

Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft



Geringe Beeinträchtigung in Fläche geringer Bedeutung



Geringe Beeinträchtigung in Fläche mittlerer Bedeutung

Aufgrund der geringen Gesamtwertigkeit und des geringen geplanten Nutzungsmaßes, sowie der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen, ist von einem Ausgleich im Wert des 0,2-fachen bei Flächen geringer Bedeutung und des 0,5-fachen bei Flächen mittlerer Bedeutung auszugehen, das sind 0,42 Hektar (siehe Tabelle 3).

Der Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt auf dem gemeindlichen Ökokonto Ö5 (Wiese südlich Ehren), Flur Nr. 265, Gemarkung Gaishausen, im Wert von 0,42 Hektar.

Tabelle 3: Eingriffsbilanz

	Grundfläche	Wertfaktor	Bedarf Ausgleich
Eingriffsfläche geringe Bedeutung	1,97 ha	0,20	0,39 ha
Eingriffsfläche mittlere Bedeutung	0,05 ha	0,50	0,03 ha
Summe Ausgleichsbedarf			0,42 ha
Summe Ausgleichsmaßnahmen			0,42 ha

6. Zusammenfassung Umweltbericht

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan schafft die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben und deren Erschließung auf einer Fläche von ca. 2,63 Hektar. Die geplante Fläche weist in den Ackerflächen und dem intensiven Grünland insgesamt eine geringe Bedeutung (Stufe 2 von 5) für Naturhaushalt und Landschaft auf, in der Altgrasflur auf dem Feldrain eine mittlere Bedeutung (Stufe 3 von 5).

Der Wasserhaushalt und die natürlichen Bodenfunktionen werden mäßig erheblich beeinträchtigt. Auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Luft und Klima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mäßig erhebliche Verbesserungen können sich für die Landschaft sowie die umweltbezogenen Funktionen für Menschen ergeben. Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

aufgestellt: 09.06.2016

HIW
Hornberger, Illner, Weny
Gesellschaft von Architekten mbH
Landshuter Straße 23
94315 Straubing

G + 2S
Landschaftsarchitekten, BDLA
Gesellschaftsform GdbR
Böhmerwaldstr. 42
94469 Deggendorf