



GEMEINDE HUNDERDORF

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"LINDFELD III"**

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Stand: 16.11.2017

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) Planungsrechtliche Situation

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

C) Beschreibung des Planungsgebietes

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

D) Konzeption und Ziele der Planung

E) Ver- und Entsorgung

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

F) Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

G) Immissionsschutz

1. Geruchsbelastung
2. Lärmschutz

Anlagen zur Begründung

- Immissionsschutzfachliches Gutachten, ifb Eigenschenk vom 16.08.2017
- Schallgutachten, ifb Eigenschenk vom 16.08.2017
- Überprüfung auf Eignung von Bodenbrütern, Flora+Fauna Partnerschaft vom 26.07.2017

**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 II" sind nahezu vollständig bebaut. Baulandreserven in nicht überplanten innerörtlichen Lagen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes hat sich die Gemeinde Hunderdorf daher entschlossen im unmittelbaren südlichen Anschluss an das Baugebiet "Lindfeld II" bzw. „Lindfeld I“ das neue Wohnbaugebiet "Lindfeld III" auszuweisen.

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Neuschaffung von 26 Bauparzellen
- Erschließung durch eine Sammelstraße mit 3 Stichstraßen mit Wendehammer
- Rückhaltung / Versickerung des anfallenden Regenwassers breite Mulden am südlichen Baugebietsrand

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 im Parallelverfahren geändert.

**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. 0,8 km.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha, davon 1,9 ha Nettobauland.

2. Topographie

Das künftige Wohnbaugebiet liegt am höchsten Punkt auf 350,50 m ü. NHN und fällt in südlicher Richtung bis 343,50 m ü. NN.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Es grenzt im Norden unmittelbar an die bestehenden Baugebiete "Lindfeld I" und „Lindfeld II“ an. Im Osten ist das Plangebiet durch die Kreisstraße SR71 begrenzt. Im Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Der im Süden verlaufende landwirtschaftliche Anwandweg bildet den südlichen Abschluss.



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 / Grünordnung

Die vorliegende Planung stellt den dritten Bauabschnitt eines größeren Siedlungsgebietes dar.

Die Baugebietsausweisungen erfolgen sukzessiv dem örtlichen Bedarf entsprechend.

Bauabschnitte mit ca. 20 Parzellen sind dabei im Hinblick auf die Lage, die Ortsstruktur, den Erschließungsaufwand und eine zeitnahe Realisierung sinnvoll.

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.

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an denen des 1. und 2. Bauabschnittes.

Aufgrund der Lage am mäßig geneigten Südhang mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen auf privaten und öffentlichen Flächen das vorrangige Ziel.

Durch Fußwegverbindungen vom Baugebiet in die freie Landschaft (Anbindung an das vorhandene Flurwegenetz) sollen die Möglichkeiten für die ortsnahe Erholung gefördert werden. Auch das WA Lindfeld 1 und 2 sollen über die entstehenden Verbindungen an die freie Landschaft angeschlossen werden.

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Kreisstraße 71. Das Baugebiet selbst wird über eine Sammelstraße mit 3 Stichstraßen mit Wendehammer erschlossen.

Die Verbindung in die freie Landschaft erfolgt über drei Fußwege von den jeweiligen Wendehämmern nach Süden auf den bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweg.

Auch die Verbindung zu den bestehenden Baugebieten im Norden wird durch 2 fußläufigen Anbindungen geschaffen.

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 in die südlich des Baugebietes geplanten Regenrückhaltebecken abgeleitet.

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

3. Trink- und Löschwasserversorgung

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

4. Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des e.on Verbundes.

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) Immissionsschutz

1. Geruchsbelastung

Vom Büro ifb Eigenschenk wurde geprüft, welche Geruchsbelastung im Plangebiet durch den etwa 140 m südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn Häusler verursacht wird. Hierbei wurden die Rinderställe des Betriebes „Häusler“ anhand der vom Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ veröffentlichten Abstandsbeurteilungen für Rinderhaltungen beurteilt. Aufgrund der Einhaltung des hiermit ermittelten Mindestabstandes konnte auf eine Berücksichtigung der Rinderställe im Rahmen einer Sonderfallprüfung (Immissionsprognose) verzichtet werden.

Im Rahmen einer Ausbreitungsrechnung nach Vorgaben des Anhanges 3 der TA Luft wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindfeld III“ eine Geruchsbelastung – verursacht durch die übrigen Emissionsquellen des Betriebes „Häusler“ (Schweinehaltung, Biogasanlage, Nebeneinrichtungen Rinderhaltung) – von max. 4% der Jahresstunden prognostiziert.

Der nach Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL für Wohngebiete zulässige Immissionswert von 10% der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten und das Vorhaben der Gemeinde Hunderdorf steht aus fachgutachterlicher Sicht in keinem Konflikt mit den immissionsschutzfachlichen Vorgaben.

2. Schallschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer schalltechnisch exponierten Lage. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die schalltechnischen Immissionen aus dem Gewerbe- und Straßenlärm auf die geplante Bebauung zu prognostizieren.

Vom Büro ifb Eigenschenk wurde hierfür ein Schallgutachten erstellt.

Entlang der Parzellen 1, 24, 25 und 26 wird eine 4,0 m hohe (über momentaner GOK) Lärmschutzeinrichtung in Form eines Walles oder Lärmschutzwand bzw. als eine Kombination zwischen Wall und Wand mit einer Länge von ca. 30 m im Norden und 95 m im Süden berücksichtigt. Die Lage der Lärmschutzeinrichtung kann der Anlage 1 zum Schallgutachten vom 16.08.2017 entnommen werden. Die Ausführung der Wand wird in Richtung Straße als absorbierende Ausführung empfohlen.

Die Lärmschutzeinrichtung ist als Planzeichen im Bebauungsplan dargestellt und zusätzlich sind textliche Festsetzungen zum Schallschutz enthalten.

G) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Hunderdorf plant am südwestlichen Ortsrand die Erweiterung des hier vorhandenen Wohngebiets. Im unmittelbaren südlichen Anschluss von WA Lindfeld I und WA Lindfeld II soll WA Lindfeld III entstehen:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Neuschaffung von 26 Bauparzellen mit einer Gesamtparzellengröße von 19.410 m²
- Erschließung über die Kreisstraße SR 71
- Rückhaltung / Versickerung des anfallendes Regenwassers über Rückhalteeinrichtungen am südwestlichen Baugebietsrand.

Grünordnerische Ziele:

Aufgrund der Lage am schwach geneigten Südwesthang mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen das vorrangige Ziel.

Durch Fußwegverbindungen vom Baugebiet in die freie Landschaft (Anbindung an das vorhandene Flurwegenetz) sollen die Möglichkeiten für die ortsnahe Erholung gefördert werden.

Das Grüngerüst wird von einer straßenbegleitenden Baumreihe gebildet (Pflanzung im Bereich begleitender Stellplätze sowie im Bereich von Wendehämmern).

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 Belastungen von bestehenden Wohnbereichen durch Baubetrieb oder Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Unteren Naturschutzbehörde vertiefte Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit bodenbrütender Vogelarten gefordert. Hierzu wurden Erhebungen durch das Büro Flora und Fauna durchgeführt.

1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden im Parallelverfahren geändert.



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

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Bestand und Bewertung:

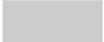
im geplanten Vorhabensbereich liegen keine als bedeutsam eingestuft Biotopflächen; der Vorhabensbereich liegt außerhalb der dargestellten Schwerpunktgebiete des Naturschutzes.

Zielvorgaben (Kartenteil)

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



Planzeichen Bestand

-  Straßengraben
-  Grasflur
-  Acker
-  Hecke
-  Grünweg
-  Feldweg (geschottert)
-  Asphalt
-  bestehende Regenrückhaltung für Lindfeld I

Planzeichen Eingriff

-  Bemessungsfläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs
Einstufung als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

weitere Planzeichen

-  geplanter Geltungsbereich

Projekt:
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lindfeld III"
Gemeinde Hunderdorf

Planinhalt:
Bestand- und Eingriffsermittlung

Datum:
31.08.2017

Planung:

Bearbeitung:
ecker, halser

Plannummer:
2323_bestand2

Team Umwelt Landschaft **G+S**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)
Der Waldbereich nord- und südwestlich des geplanten Wohngebietes ist als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt.

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 BayNatSchG.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Bogenbachtal und Hunderdorfer Tertiärbucht). Die Tertiärbucht bildet den Übergang vom Donautal zu den Anhöhen des Falkensteiner Vorwalds.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald;

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900 mm;

Untergrund: der Geltungsbereich liegt am Rand der Hunderdorfer Tertiärbucht (Tertiäre Tone und Sande)

Böden: in den Hangbereichen sind tiefgründige Braunerden ausgebildet; als Bodenart herrschen sandige Lehme mit mittlerer Ertragsfähigkeit vor; in Teilbereichen ist eine Lößüberdeckung vorhanden.

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen. Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird weitestgehend als Ackerfläche genutzt. Am Südostrand befindet sich zwischen Ackerfläche und Straße ein periodisch wasserführender Graben mit nährstoffreicher Grasflur im Böschungsbereich. An der Südwestgrenze verläuft ein Flurweg und an der Nordgrenze ein Grünweg. Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (Acker). Die genannte Randstruktur (straßenbegleitender Graben mit nährstoffreiche Grasflur) wird nur im Bereich der Anbindung an die SR 71 beansprucht. Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Potenziell ist eine Nutzung des Vorhabensbereichs sowie angrenzender Ackerflächen durch bodenbrütende Vogelarten (Feldlerche etc.) möglich. Zur näheren Überprüfung der Habitatsignung wurde durch das Büro Flora und Fauna (Regensburg) ein Kurzgutachten erstellt. Das Ergebnis wird im Folgenden dargestellt:

„Am 13.06. und am 4.7.2017 erfolgte eine Begutachtung des Planungsgebietes und der offenen Bereiche im Umfeld von ca. 200m.

Am 13.06. war der Planungsbereich (Acker) erst kürzlich mit Mais angesät worden. Die Fläche war komplett offen. Weder auf der Fläche, noch im Umfeld konnten innerhalb einer Stunde bodenbrütende Vogelarten beobachtet werden. Am 4.7. war der Mais ca. 50cm hoch, auch hier konnte während der einstündigen Beobachtung kein Brutgeschehen festgestellt werden.

Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Nähe zur Ortschaft waren Vorkommen des Kiebitzes nicht zu erwarten. Für weitere Bodenbrüter war der Bereich aufgrund des Maisanbaus ungeeignet. Auch beim Anbau von anderen Feldfrüchten ist der Baubereich wegen seiner Nähe zum Ortsrand (vertikale Strukturen, Störung durch Personenbewegungen, Haustiere) als wenig geeignet für Bodenbrüter anzusehen.“ (Robert Mayer, Flora und Fauna Partnerschaft, Regensburg, den 26.07.2017);

Durch das Büro Team Umwelt Landschaft erfolgte am 18.06.2017 eine Überprüfung auf mögliche Vorkommen der Wachtel mittels Klangattrappen. Die Wachtel konnte im Wirkraum des Vorhabens nicht nachgewiesen werden.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der sandige Lehmboden weist mit Ackerzahlen von 50-59 eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche und damit um eine Fläche von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Im Bereich des geplanten Wohngebiets ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die für die Bauentwicklung vorgesehenen Flächen weisen einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf. Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen von mittlerer Bedeutung für den Wasserhaushalt) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Das anfallende Oberflächenwasser wird den geplanten Regenrückhaltemulden zugeführt. Damit werden Belastungen von Vorfluter und Unterliegern vermieden. Es ergeben sich Auswirkungen von geringer - mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der großflächigen Hanglage nicht gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche und unter Berücksichtigung der als Randeingrünung neu zu schaffenden Grünstrukturen ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Die für die Bauflächenentwicklung vorgesehene Fläche ist strukturarm mit mäßiger Neigung nach Südwesten. Das neue Baugebiet schließt an die auf einer flachen Geländekuppe liegenden Baugebiete WA Lindfeld I und II an.

Auswirkungen:

Eine Fernwirkung ist nicht gegeben. Übergeordnete Blickbeziehungen werden nicht berührt. Vorhabensbedingt wird das Landschaftsbild im Mittel- und Nahbereich verändert. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen am West- und Südrand sichern die Einbindung des Baugebiets und bewirken eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Ortsbilds. Aus Immissionsschutzgründen wird zwischen dem geplanten Fußweg und der Straße die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung erforderlich. Zur Eingrünung der Struktur (Wand mit Mauer) werden Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt (Baumreihe auf der Baugebietsseite, Strauchreihe auf der Straßenseite). Es verbleiben Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter oder deren Wert- und Funktionselemente sind im anzunehmenden Wirkraum nicht bekannt.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Die geplante Wohnbebauung schließt an die Baugebiete WA Lindfeld I und II. Das geplante WA Lindfeld III wird direkt über die Kreisstraße erschlossen. Erholungsflächen / -achsen werden nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Für die vorhandene Bebauung können sich im Rahmen der Bauarbeiten (Erschließungsanlagen, Gebäudeerrichtung) vorübergehende Lärmbelastungen ergeben. Aufgrund der geringen Baugebietsgröße werden hierdurch Auswirkungen von geringer Erheblichkeit erwartet. Gleiches gilt für die mäßige Zunahme des Erschließungsverkehrs infolge der neu hinzukommenden 26 Bauparzellen, da die Erschließung nicht durch das bestehende Wohngebiet geführt werden muss, sondern über die ausreichend leistungsfähige Kreisstraße erfolgt.

Für das geplante Wohngebiet wurden durch das Büro Eigenschenk Belastungen bezüglich Lärm und Gerüchen geprüft. Die Gutachten sind der Begründung beigelegt. Demnach sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten. Im Hinblick auf Lärmimmissionen werden eine 4m hohe Lärmschutzanlage sowie für die Parzellen 1, 24, 25, 26, 27 eine grundrissorientierte Planung oder alternativ der Einbau von Schallschutzfenstern festgesetzt.

Damit sind insgesamt Wirkungen von mittlerer Erheblichkeit gegeben.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Gesamtbewertung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

- I = Gebiet geringer Bedeutung
- II = Gebiet mittlerer Bedeutung
- III = Gebiet hoher Bedeutung

Schutzgut	Wertstufe	Hinweis, Begründung
Straßenbegleitender Graben mit Grasflur	Gebiet mit geringer Bedeutung	
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Nährstoffreiche, artenarme Gras-/Krautflur
Boden	II, unterer Wert	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Ortsrand ohne dorftypische, einbindende Grünelemente
Acker	Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung	
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Ackerfläche
Boden	I, oberer Wert	Ackerfläche
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	I, oberer Wert	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen auszugehen.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

- 4.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
 - Festsetzung mehrreihiger Hecken an den Baugebietsrändern als Lebensraum und Vernetzungselement.

4.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

- Mit den geplanten Rückhalteeinrichtungen für anfallendes Oberflächenwasser wird der Gebietswasserhaushalt stabilisiert
- Zufahrten und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt
- Fußwegverbindungen werden in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt.

4.1.3 Schutzgut Klima

- -

4.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Hecken als Eingrünungsstrukturen an den Baugebietsrändern
- Festsetzung einer Minstdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen für den Straßenraum und auf den Baugrundstücken
- Einbindung der Lärmschutzeinrichtung durch Baumreihe und Strauchpflanzung.

4.1.5 Schutzgut Mensch

- Festsetzung einer 4m hohen Lärmschutzanlage sowie für die Parzellen 1, 24, 25, 26, 27 eine grundrissorientierte Planung oder alternativ der Einbau von Schallschutzfenstern.

Weitere landschaftspflegerische Empfehlungen (z.B. Streusalzverzicht) sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt.

4.2 Eingriffsbilanzierung und -kompensation

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung		-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung		+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.				

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	gesamt	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
nährstoffreiche Grasflur	73	I+	II-	II-	I+	I+	I	0,3	22
Acker	25.051	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,3	7.515
Kompensationsbedarf									7.537

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI

der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5).

Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7.537 m².

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Lärmschutzeinrichtung wurde als Varianten eine reine Wand- bzw. Walllösung geprüft. Im Hinblick auf die Eingrünungsmöglichkeiten und das Erscheinungsbild wurde die Kombinationslösung aus Wall und Wand als verträglichste Lösung bewertet.

Im Hinblick auf die Erbringung des Kompensationsbedarfs wurde eine Realisierung innerhalb des Baugebiets aufgrund des damit verbundenen innerörtlichen Flächenbedarfs nicht als zielführend eingestuft.

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

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Februar 2017 bei schneefreien Verhältnissen eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für Bestandsbewertung. Im Hinblick auf Vorkommen von bodenbrütenden Offenlandarten wurden durch Büro Flora und Fauna avifaunistische Erhebungen durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der geringen Empfindlichkeit des Vorhabensbereichs ist eine adäquate Wirkungsabschätzung sichergestellt.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Wirksamkeit der geplanten Eingrünungsmaßnahmen beschränken.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietserweiterung wird die Neuschaffung von 26 Bauparzellen mit einer Gesamtparzellengröße von 19.410 m² angestrebt. Die Erschließung erfolgt über die Kreisstraße SR 71. Durch eine intensive Randeingrünung mit mehrreihigen Hecken erfolgt eine gestalterische Einbindung.

Die aus Immissionsschutzgründen erforderlich Lärmschutzeinrichtung von 4m Höhe wird durch Festsetzung einer Baumreihe sowie einer einreihigen Strauchpflanzung eingebunden.

Rückhaltung / Versickerung des anfallenden Regenwassers in Rückhalteeinrichtungen vermindern die Eingriffe in den Wasserhaushalt. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen vor.

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 7.537 m² wird durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Nr. 7 Wiese am Bogenbach „Am Wöhr“ auf Flurstück 72 (TF) und 72/3 in der Gemarkung Gaishausen erbracht. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen stellen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung dar.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	gering - mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Mensch	mittel
Wechselwirkungen	keine

aufgestellt: 16.11.2017

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

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

Anlagen