



GEMEINDE HUNDERDORF

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM
GRÜNORDNUNGSPLAN
"GE BREITFELD OST" - Erweiterung**

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Stand: 13.04.2022

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

- A) Anlass und Erfordernis der Planung
- B) Beschreibung des Planungsgebietes
 - 1. Lage und Größe
 - 2. Topographie
 - 3. Baubestand / baulicher Umgriff
 - 4. Altlasten/ Archäologie
- C) Konzeption und Ziele der Planung
 - 1. Städtebau
- D) Ver- und Entsorgung
 - 1. Verkehr
 - 2. Abwasserbeseitigung
 - 3. Trink- und Löschwasserversorgung
 - 4. Stromversorgung
 - 5. Abfallentsorgung
 - 6. Erdgas
- E) Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)
 - 1. Einleitung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
 - 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- F) Anlagen:

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Hunderdorf beabsichtigt auf dem Areal östlich der Staatsstraße 2139, gegenüber dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet „Breitfeld“, eine Erweiterung des Gewerbegebietes „Breitfeld Ost“ nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Eckdaten der Planung:

- Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,8
- Erschließung über die bestehende Linksabbiegespur von der Staatsstraße aus
- Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers über den bestehenden Regenwasserkanal in das Regenrückhalte-becken des Gewerbe- und Industriegebietes „Breitfeld“ im Westen.

B) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe

Das geplante Gewerbegebiet „Breitfeld Ost - Erweiterung“ soll östlich der Staatstraße 2139 im Norden von Hunderdorf entstehen. Auf der gegenüberliegenden Seite der St2139 befindet sich bereits das großflächige Industrie- und Gewerbegebiet „Breitfeld“

Die Größe der Erweiterungsfläche beträgt ca. 3.166 m² davon:

Nettobauland:	2.034 m ²
Private Grünfläche	976 m ²
Öffentliche Grünfläche	156 m ²

2. Topographie

Das künftige Gewerbegebiet liegt am höchsten Punkt auf 348,00 m ü NHN und fällt in südlicher Richtung bis auf 345,50 m ü NHN.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Die Fläche der geplante Gewerbegebiets-Erweiterung wird derzeit intensiv als Acker genutzt und grenzt zweiseitig unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen wird es durch die Staatsstraße 2139 begrenzt und im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet „Breitfeld Ost“.



4. Altlasten/ Archäologie/

Aufgrund der bisherigen ausschließlichen 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.

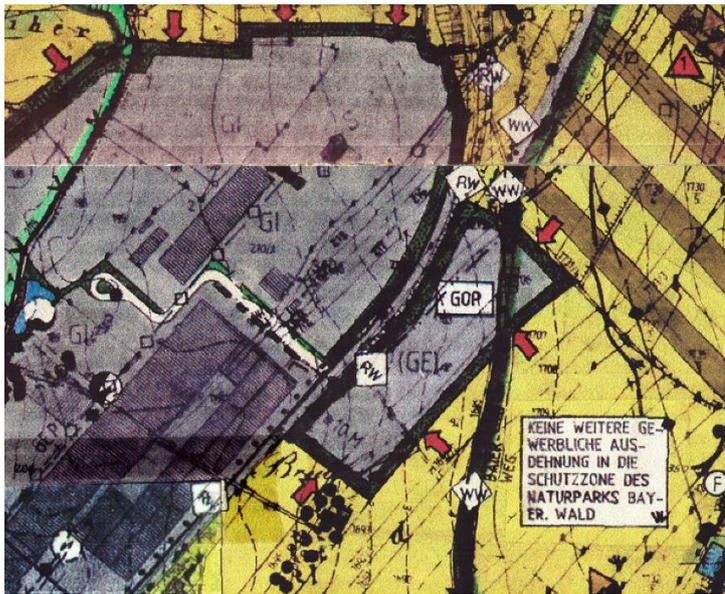
C) Konzeption und Ziele der Planung

1. Städtebau

Die Gemeinde Hunderdorf bemüht sich seit Jahren um geeignete Bestandsflächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Mit dem Zugriff auf die Plangebietsfläche eröffnet sich der Gemeinde die Möglichkeit einer weiteren konkreten Betriebsansiedlung in diesem Bereich.

Das Plangebiet ist seit Jahren im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. 2016 wurde bereits ein Großteil der Fläche als Gewerbegebiet „Breitfeld Ost“ ausgewiesen. Nun soll der restliche östliche Bereich mit dem Bebauungsplan „Breitfeld Ost – Erweiterung“ verwirklicht werden.

Die weitere geplante Betriebsansiedlung entspricht somit den langfristigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Vor Ort wird die räumliche Situation von den großflächigen Baukörpern des benachbarten Industriegebietes „Breitfeld“ und dem Baukörper der neu angesiedelten Firma im Südwesten dominiert.

Durch das neu hinzukommende Gewerbegebiet wird keine zusätzliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgelöst. Dies umso weniger als die Trauf- und Firsthöhe der geplanten Gebäude unter denen des Industriegebietes liegen und zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hin wirksame Randeingrünungen festgesetzt werden.

D) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Stichstraße. Um die Erschließung von der Staatsstraße aus zu ermöglichen, wurde diese verbreitert und eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße errichtet.

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 das Gewerbegebiet Breitfeld, in das dort bestehende Regenrückhaltebecken geleitet.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehende zentrale Wasserversorgungsanlage (Versorgungsleitung VW PVC DN 200, Flur Nr. 218 Gemarkung Hunderdorf) des Wasserzweckverbandes der Bogenbachtalgruppe gesichert werden.

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist vom Bauwerber durch geeignete Löschwassereinrichtungen zu gewährleisten und der Nachweis in der Genehmigungsplanung zu führen.

Die Gemeinde Hunderdorf übernimmt hierfür keine Kosten.

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 kann über das Leitungsnetz der Firma Energienetze Bayern erfolgen.

Die Erdgasleitung ist als Hinweis im Bebauungsplan mit den dazugehörigen Schutzstreifen von je 4,0 m enthalten.

E) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalte und Ziele der Planung

Die Gemeinde Hunderdorf plant die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets Breitfeld-Ost.

Eckdaten der geplanten Baugebietserweiterung:

- zusätzlich gewerblich nutzbare Fläche: ca. 0,3 ha
- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- maximale Grundflächenzahl: 0,8
- max. Wandhöhe: 4,5m.

Die Erschließung erfolgt aus westlicher Richtung mit Zufahrt von der Bayerwaldstraße (= Staatsstraße 2139).

Grünordnerische Ziele:

Da die Erweiterung auf Ackerflächen erfolgt und keine bedeutsamen Biotopstrukturen berührt, steht im Sinne der Grünordnung die landschaftsgerechte Einbindung des geplanten Gewerbegebiets im Vordergrund. Hier werden Gehölzpflanzungen vorgesehen.

1.2. Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung von Gewerbeflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, gewerbliche Nutzung und 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 Bürger- und Behördenbeteiligung wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde eine Erhebung zur Artengruppe der bodenbrütenden Vogelarten oder alternativ eine worst-case Analyse gefordert. Entsprechende Erhebungen wurden zur Entwurfserstellung durchgeführt.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Erhebungen für den Grünordnungsplan im Juli 2018 durchgeführt. Erhebungen zu bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur wurden im Zeitraum März bis Juli 2019 durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, sonstige Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen. Wegen der relativ geringen Empfindlichkeit des Planungsbereiches bzgl. dieser Umweltgüter erlaubt diese Vorgehensweise eine ausreichende landschaftsplanerische Beurteilung.

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

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Hunderdorf ist regionalplanerisch als allgemein ländlicher Raum eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt am Rand des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und außerhalb des Vorranggebiets für Hochwasserschutz- Bogenbach H8. Östlich des Vorhabensbereichs stellt der Regionalplan eine Trasse für eine Ortsumgehung von Hunderdorf dar (Staatsstraße St 2138).

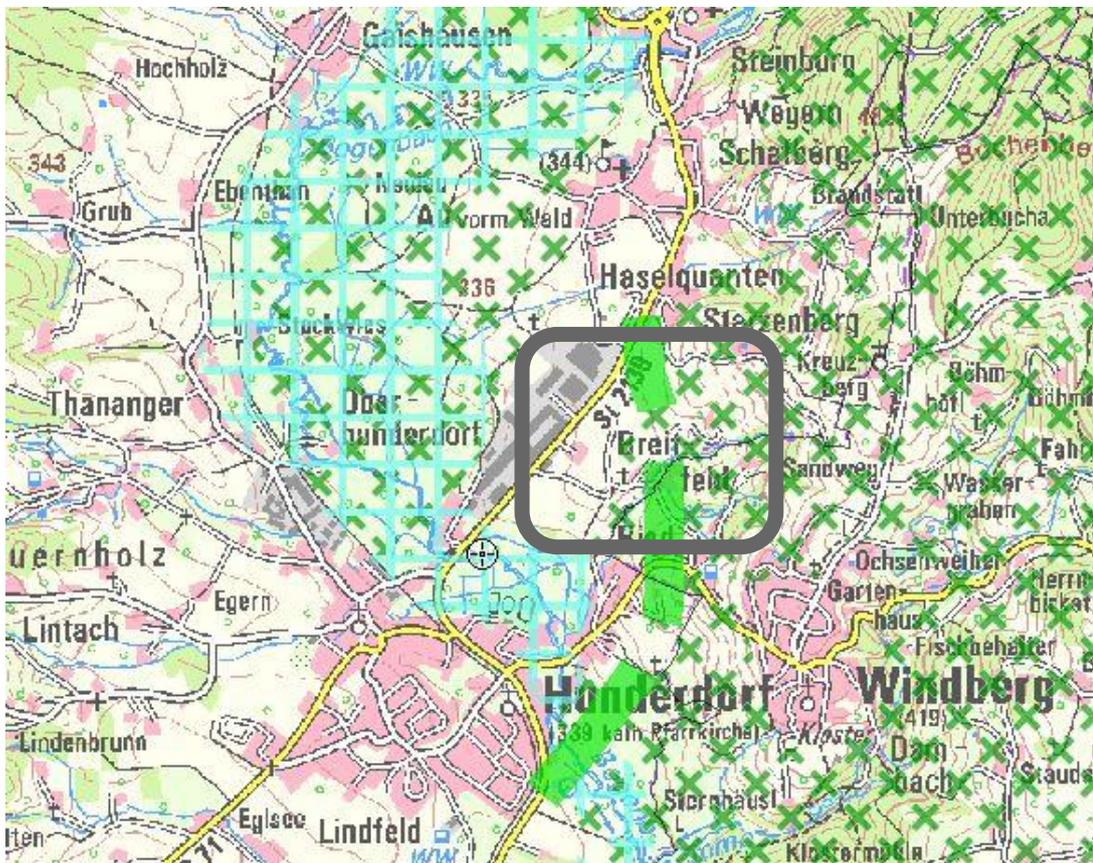


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet = grüne Kreuzschraffur; Vorranggebiet für Hochwasserschutz – Bogenbach = türkisfarbene Schraffur; grüne Strichellinie = Ortsumgehung)

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet bereits als Gewerbegebiet dar.

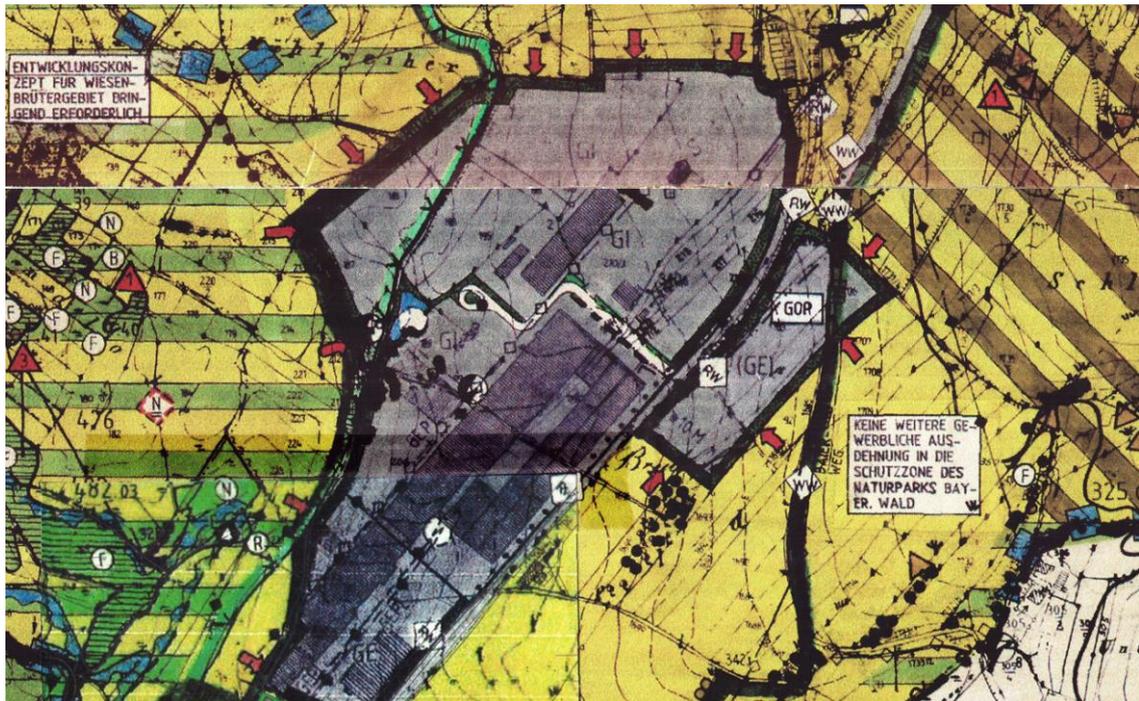


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Hunderdorf

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing (ABSP):

Der Bogenbach wird im ABSP als überregionale Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse mit folgenden Zielen eingestuft:

- Optimierung von Feuchtwiesen- und Auelebensräumen in Talräumen des Bayerischen Waldes, die durch ihre Artenausstattung besonders bedeutsam sind.
- Sicherung und Optimierung der Lebensraumqualität von Mittelgebirgsflüssen- und bächen nördlich der Donau, die durch ihre Naturnähe und/oder Artenausstattung besonders bedeutsam sind.
- Für den Vorhabensbereich werden folgende allgemeinen Ziele genannt:
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Die geplante Gewerbegebietserweiterung liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist im Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds. Den Untergrund im Vorhabensbereich bilden schluffig-sandige Ablagerungen des Braunkohletertiärs, die zum Teil mit Löss überdeckt sind.

Das Planungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 345 m ü. NN (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013a).

Potenziell-natürliche Vegetation

- Das Vorhabensgebiet liegt an der Grenze zweier potenziell natürlicher Vegetationstypen:
- Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald mit talraumbegleitendem Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald sowie örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald
- Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (Bayerisches Landesamt für Umwelt o. J.).

Klima

Das Vorhabensgebiet bildet einen klimatischen Übergang von den Donauauen zum Falkensteiner Vorwald. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7-9 Grad Celsius bei einer jährlichen Niederschlagsmenge von 750–850 mm (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013a).

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:

Die geplante Gewerbegebietserweiterung wird derzeit als Acker genutzt. Randlich verläuft im Osten ein Schotterweg im Bereich der bestehenden Zufahrt.

Damit handelt es sich ausschließlich um Gebiete von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume (überwiegend Acker).

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Aufgrund der Eignung der Ackerfläche als Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur wurden Erhebungen im Zeitraum März bis Juli 2019 bei geeigneter Witterung und Tageszeit durchgeführt.

1.Begehung	2.Begehung	3.Begehung	4.Begehung	5.Begehung	6.Begehung	7.Begehung	8.Begehung
22.03.19	01.04.19	12.04.19	02.05.19	23.05.19	03.06.19	14.06.19	04.07.19

Dabei konnten im Vorhabensbereich sowie in dessen Wirkraum (siehe Abbildung) keine Nachweise bodenbrütender Vogelarten der Agrarlandschaft nachgewiesen werden.



Abbildung 3: Vorhabensbereich und Wirkraum des Vorhabens (verkleinert, Originalmaßstab 1:1500)

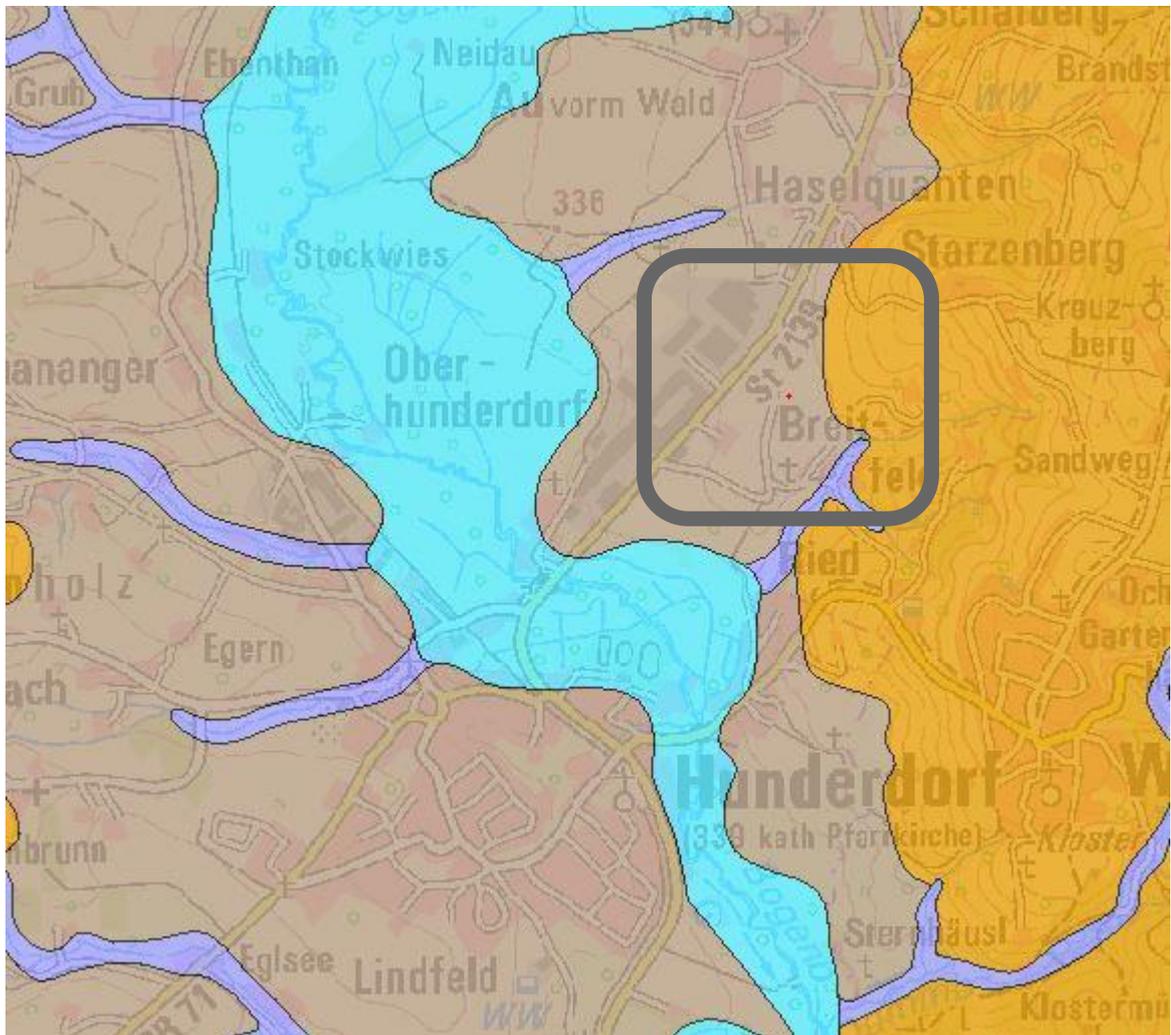
Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Die Bodenschätzungsübersichtskarte stuft die Böden als Lehm mit mittlerer Ertragsfähigkeit ein. Laut Darstellung im Bodeninformationssystem Bayern besteht der Boden im Vorhabensbereich aus überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm).



13 - Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)

743 - Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

76b - Bodenkomples: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

98b - Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

Abbildung 4: Bodenkarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016)

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist mit einer großflächigen Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt (Bodeninformationssystem Bayern).

Das geplante Baugebiet liegt außerhalb des wassersensiblen Bereichs des Bogenbachs (siehe nachfolgende Abbildung).

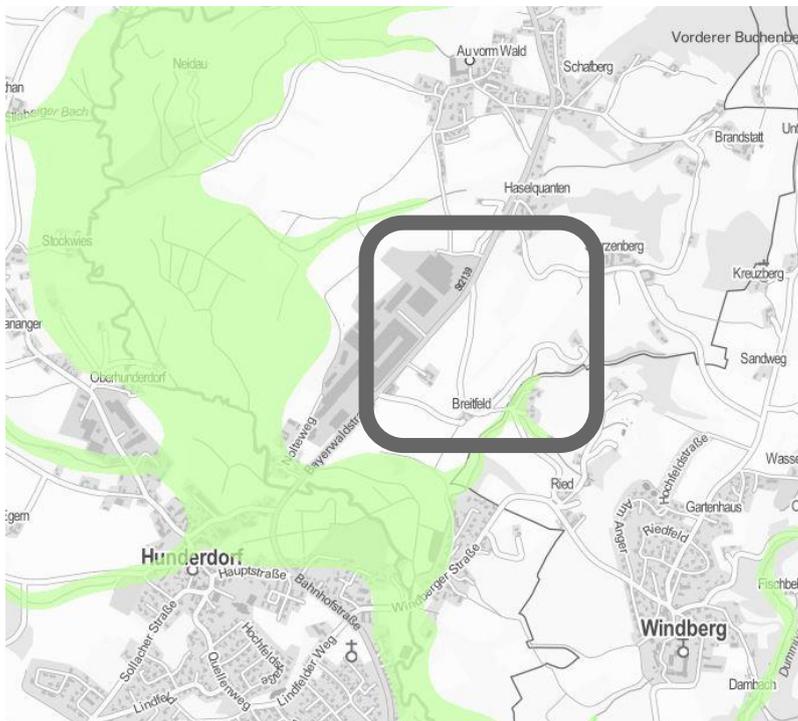


Abbildung 5: Wassersensible Bereiche (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2016)

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Aufgrund der erforderlichen Nutzungsintensität ist eine Reduzierung des Versiegelungsgrads nicht realisierbar.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Randeingrünung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die Erweiterungsfläche stellt eine strukturarme Ackerfläche dar. Raumwirksame Grünstrukturen fehlen.

Ortsbildprägend ist zum einen der der Blick von der Staatsstraße zu den Randhöhen des Bayerischen Waldes. Gleichzeitig ist die Flurlage bereits stark durch die vorhandenen Gewerbeflächen geprägt.

Auswirkungen:

Im Hinblick auf die oben beschriebenen Blickbeziehungen ergeben sich vorhabensbedingt keine erheblichen Veränderungen, da die geplante Bauentwicklung im Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen erfolgt.

Das geplante Gewerbegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald an Entsprechend erfolgt gemäß Leitfaden Einstufung als Gebiet von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Kultur und Klima

Im Vorhabensgebiet befinden sich laut Bayerischem Denkmal Atlas 2018 keine Boden- oder Baudenkmäler. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

2.2.5 Mensch

Beschreibung:

Beschreibung, Auswirkungen:

Nördlich liegt als nächster Siedlungsbereich der Ortsteil Haselquanten (ca. 300 m Entfernung), südlich liegt ein Einzelanwesen (ca. 200 m Entfernung), südöstlich liegt Breitfeld (ca. 300 m Entfernung).

Zu diesen Bereichen sind potenziell baubedingte und betriebsbedingte Immissionswirkungen möglich.

Es sind Auswirkungen von geringer – mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.2.6 Wechselwirkungen

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

2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsregelung

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	-	=	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
Acker	3.152	I+	I+	II-	I+	III	II	0,8	2.522
Kompensationsbedarf gesamt									2.522

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Ausschlaggebend ist nicht vorrangig die tatsächliche Qualität der Landschaft, sondern die Randlage zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald mit entsprechend hoher Einstufung des Schutzguts Landschaftsbild. Es ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ > 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld A II der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,8 – 1,0).

Unter Berücksichtigung der geringen tatsächlichen Biotopwertigkeit und der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der untere Grenzwert aus der Leitfadenspanne gewählt. Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 2.522 m².

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Festsetzung von Hecken am Baugebietsrand als Lebensraum und Vernetzungselement
- Festlegung von insektenfreundlichen Beleuchtungssystemen

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen für PKW

Schutzgut Klima

- festgesetzte Gehölzpflanzung gemäß Plandarstellung.

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Eingrünungsstrukturen an den Baugebietsrändern

4.2 Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.522 m² wird extern auf dem Flurstück 2748/1 der Gemarkung Neukirchen erbracht. Die Planung ist im beigefügten Lageplan dargestellt. Sie wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Straubing-Bogen vorabgestimmt.

Geplant ist die Entwicklung einer krautarmen, gemulchten Wiese zu einer artenreichen Extensivwiese mittels Schlitzsaat und angepasster zweischüriger Pflege mit erstem Schnitt am 15.06. und zweitem Schnitt im September. Das Mähgut ist bei jedem Mähgang abzutransportieren. Der im Osten der Ausgleichsfläche liegende Ranken ist als Gras-/Krautflur durch einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen (rotierender Brachestreifen von 10-20%). Durchsetzt ist diese Krautflur von abschnittswisen Strauchhecken, die nach Pflegebedürftigkeit (i. d. R. nach 20-25 Jahren) in den Monaten Oktober bis Februar zu pflegen sind. Auf Düngung, Einsatz von Pestiziden und von Schlegelmulchmähern ist auf der gesamten Ausgleichsfläche zu verzichten.

Die Kompensationsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich und mittels eines städtebaulichen Durchführungsvertrages zu sichern.

Mit Rechtskraft des Bebauungs-/Grünordnungsplans ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ zur vorliegenden Planungslösung wurde erwogen, den erforderlichen Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Aufgrund der dadurch stark reduzierten gewerblich nutzbaren Fläche, wurde eine Ausgleichsfläche im Landkreis Regen in Betracht gezogen. Nachdem diese Fläche doch nicht zur Verfügung gestellt werden konnte, wurde eine Ausgleichsfläche in der Gemeinde Neukirchen beplant.

Alternativ zur vorliegenden Planungslösung wurde erwogen, den erforderlichen Kompensationsbedarf innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen. Aufgrund der dadurch stark reduzierten gewerblich nutzbaren Fläche, wurde die gewählte Variante mit einer externen Kompensationsfläche favorisiert.

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 Juli 2018 eine Geländeerhebung in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung.

Zur Wirkungsabschätzung im Hinblick auf bodenbrütende Vogelarten wurden im Zeitraum März – Juli 2019 8 Begehungen durchgeführt. Weitere faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Bestandssituation werden hierdurch keine signifikanten Beurteilungsunsicherheiten ausgelöst.

Die Ausgleichsfläche wurde im Februar 2021 begutachtet. Trotz der ungünstigen Jahreszeit konnte der Bestand in ausreichender Genauigkeit erhoben werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Pflanzflächen sowie der Wiesenentwicklung im Bereich der externen Kompensationsfläche beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 5-jährigen Abständen.

8. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Wie in Kapitel 1.4 dargelegt, liegt die geplante Gewerbegebietserweiterung im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Da die Planungsfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist, wird eine Befreiungslage angenommen.

Die innerhalb des LSG liegende Baugrundstücksfläche umfasst ca. 0,3 ha. Mit folgenden planerischen Vorgaben wird der Lage im LSG in besonderer Weise Rechnung getragen:

- die Inanspruchnahme beschränkt sich auf Ackerflächen ohne Vorkommen bodenbrütender Vogelarten

- zum LSG hin wird durch die festgesetzten Heckenstrukturen eine landschaftsgerechte Neugestaltung
- des Orts- und Landschaftsbilds erreicht. Störende Wirkungen in das LSG hinein werden damit
- vermieden.
- Damit sind nach planerischer Einschätzung die Voraussetzungen für eine Befreiungslage gegeben:
- es handelt sich um eine Baugebietsentwicklung, die das Schutzgebiet nur randlich tangiert
- die geplante Bebauung und die Randeingrünung schaffen einen Abschluss der baulichen
- Entwicklung in Richtung des Schutzgebietes
- das Schutzgebiet bleibt in seiner Substanz unberührt
- der Schutzzweck bleibt auch weiterhin erreichbar.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets angestrebt.

Bei Erhebungen im Zeitraum von März bis Juli konnten keine Nachweise bodenbrütender Vogelarten der Agrarlandschaft im Wirkraum des Vorhabens erbracht werden.

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe von 0,25 ha wird auf externen Flächen erbracht. Hier erfolgt die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland mit randlichen Hecken- und Saumbereichen.

Die Planung sieht im Vorhabensbereich die Pflanzung von Hecken vor.

Die festgesetzten Pflanzzonen am Baugebietsrand tragen zur gestalterischen Einbindung bei.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Gehölzentwicklung sowie der Entwicklung der Kompensationsfläche vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

F) Anlagen

- **Anlage 1:** Karte Bestand externe Kompensationsfläche, Maßstab 1 : 1.000
- **Anlage 2:** Karte Maßnahmen externe Kompensationsfläche, Maßstab 1 : 1.000