



GEMEINDE RATTISZELL

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA HAUKENZELL - NORD"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Öffentliche Auslegung

Datum: 26.06.2018

Auftragnehmer:

HIW
HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Verfahren
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

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

D) Konzeption und Ziele der Planung

1. Städtebau/ Grünordnung
2. Immissionsschutz

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr
2. Wasser
3. Abwasser
4. Elektro
5. Abfall

F) Grünordnung

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der
Umweltauswirkungen
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
von nachteiligen Auswirkungen

**A) Anlass, Ziel und Erfordernis
der Planung**

Die Gemeinde Rattiszell beabsichtigt in Haunkenzell ein kleines Baugebiet auszuweisen. Mit dem Baugebiet soll der örtlichen Baulandnachfrage Rechnung getragen werden. Nach den städtebaulichen Zielführungen der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung auch künftig im Hauptort Rattiszell liegen. Gleichzeitig soll jedoch auch in Nebenorten wie Haunkenzell für junge Familien Bauland bereitgestellt werden um die Abwanderung aus diesen Orten zu stoppen.

Innerörtliche Baulandreserven (Baulücken) stehen der Gemeinde für neue Wohngebäude derzeit nicht zur Verfügung. Eine Standortalternativenprüfung wurde im Rahmen des Flächennutzungsplan – Deckblattes durchgeführt. Dabei wurden 7 Standorte in Haunkenzell bzw. Euersdorf überprüft.

**B) Rahmenbedingungen
und Planungsvorgaben**

1. Verfahren

Die Gemeinde Rattiszell wählt das Regelverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, wird der Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 17 im sog. Parallelverfahren geändert.

**C) Beschreibung des
Plangebietes**

1. Lage

Das Dorf Haunkenzell liegt knapp drei Kilometer nordwestlich von Rattiszell in einem westlichen Seitental des Kinsachtals am Haunkenzeller Bach. Im Nordosten liegt etwa zwei Kilometer entfernt der Ort Stallwang.

2. Größe/Topographie

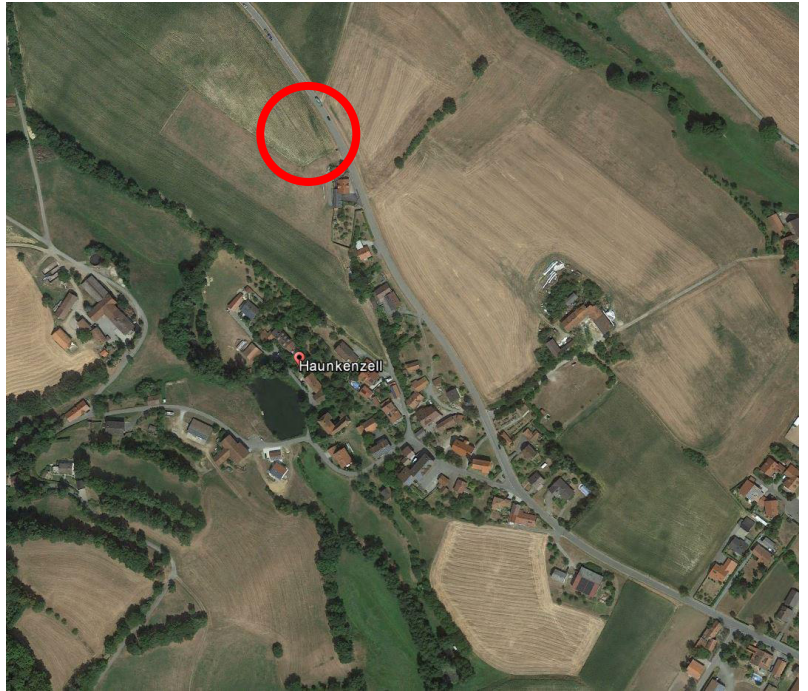
Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,94 ha.

Grünflächen	: ca.0,27 ha
Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün	: ca.0,12 ha
Nettobauland	: ca.0,55 ha

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 460 m ü NHN auf ca. 455 m ü NHN.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Haunkenzell. Das Areal wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße SR13.



4. Altlasten

Auf Grund der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

D) Konzeption und Ziel der Planung

1. Städtebau/ Grünordnung

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend ist das Baugebiet für freistehende maximal 2-geschossige Wohngebäude konzipiert. Auf Grund der topographischen Situation wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei einer bestimmten Hangneigung der Haustyp des sog. Hanghauses auszuführen ist. Diese Festsetzung erfolgt um massive Geländemodellierungen in Form von Abgrabungen oder Aufschüttungen zu verhindern.

Die Gebäudestellungen sind frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen. Allen Wohngebäuden können Frei- und Gartenflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Auf Grund der Lage am Ortsrand mit bisheriger Ackernutzung, ist aus grünordnerischer Sicht eine wirksame Eingrünung durch breite Gehölzstrukturen das vorrangige Ziel.

Im Westen und Norden ist eine neue Randeingrünung am künftigen Siedlungsrand erforderlich. Die freizuhaltende Anbauverbotszone der Kreisstraße von 15 m wird ebenfalls als öffentliches Grün festgesetzt.

2. Immissionsschutz

Für die direkt zur Straße gerichteten Wohnbereiche der Wohnhäuser auf den Parzellen 1 bis 4 sind auf Grund der kurzen Entfernung zur Straßenmitte Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Zur Kompensation werden im Bebauungsplan für die Wohnhäuser auf den Parzellen 1 bis 4 entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können gelegentlich Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen auftreten. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen in dem geplanten Baugebiet aus.

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine neue Stichstraße mit Wendehammer und dessen Anbindung an die Kreisstraße SR 13.

2. Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Wasserverband Pilgramsberg gesichert.

3. Abwasser:

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage in Haunkenzell. Als Beseitigung des Niederschlagswassers wird eine Versickerung auf den Grundstücken unter Beachtung der TRENGW empfohlen. Zum Schutz des Umweltgutes Wasser sind ausreichend dimensionierte Regenwasserzisternen zu errichten.

Das übrige, anfallende Niederschlagswasser wird in dem geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und mit gedrosseltem Ablauf in den Haunkenzeller Bach abgeleitet.

4. Elektro:

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt.

5. Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

F) Grünordnung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Rattiszell plant im Ortsteil Haunkenzell die Neuaufstellung des Bebauungsplans WA Haunkenzell. Das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Fläche innerhalb des Geltungsbereichs 9.439m²
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Ermöglichen einer Bebauung auf 8 Parzellen
- die Baugrundstücke werden über die Kreisstraße SR13 durch eine Stichstraße von Westen mit Wendehammer erschlossen.

Grünordnerische Ziele:

Aus grünordnerischer Sicht steht die Eingrünung des Baugebiets im Vordergrund.

Das Grüngerüst innerhalb des Baugebiets wird von einer straßenbegleitenden Baumreihe in einem Grünstreifen sowie von ergänzenden Pflanzungen auf den Privatgrundstücken gebildet.

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 Bürger- und Behördenbeteiligung können Hinweise / Ergänzungen eingebracht werden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Geltungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der angrenzenden Wege und Bebauung wird dies als ausreichend eingestuft.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen und Kleinstrukturen wurden im Rahmen der Erhebungen für den Grünordnungsplan im Juli 2017 durchgeführt.

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

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

Landes- und Regionalplanung

Der Planungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Die Gemeinde Rattiszell wird landesplanerisch dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde (Rattiszell) stellt das Vorhabensgebiet als landwirtschaftliche dar (siehe nachfolgende Abbildung). Das Planzeichen „Fi!“ (= störende standortfremde Anpflanzung) bezieht sich auf Flächen außerhalb des Vorhabensbereiches.

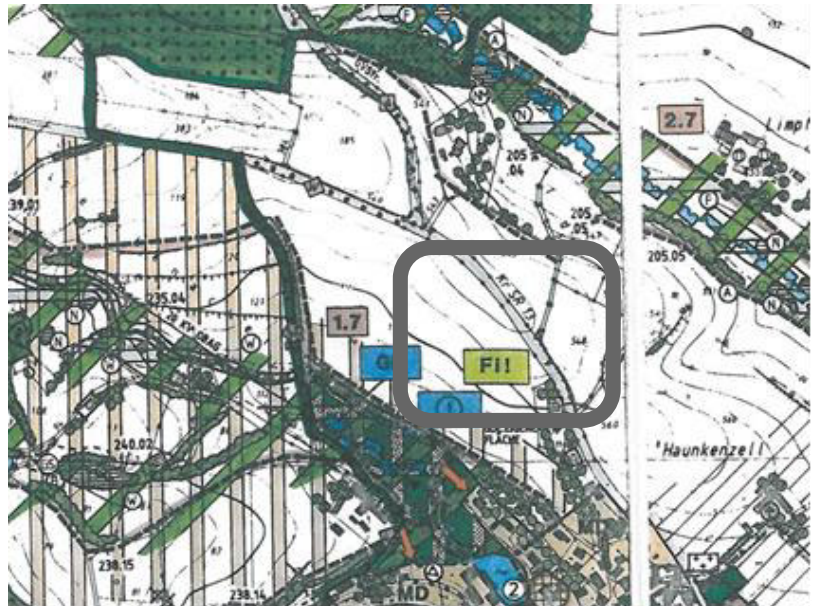


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan Rattiszell

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Bestand und Bewertung:

im geplanten Vorhabensbereich liegen keine als bedeutsam eingestuftes Biotopflächen;

Zielvorgaben (Kartenteil):

Für den Vorhabensbereich werden folgende Zielvorgaben formuliert:

- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes
- Erhalt und Optimierung der großenteils strukturreichen Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

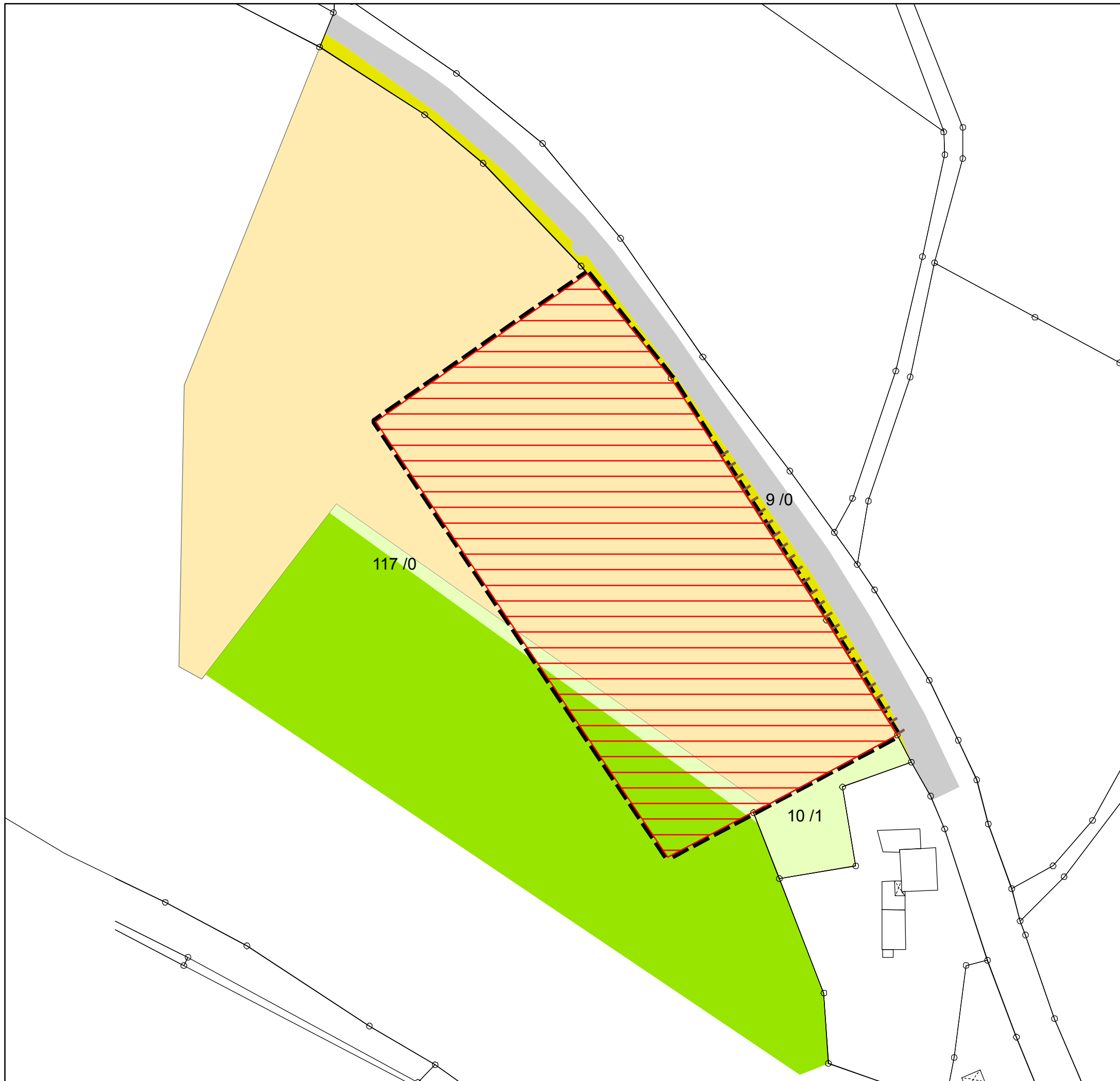
Die Waldfunktionskarte weist für den Vorhabensbereich und das nähere Umfeld keine Darstellungen auf.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

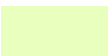
Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich keine erfassten Biotopflächen.

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald.


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




Planzeichen Bestand

-  Böschung
-  Acker
-  Intensivgrünland
-  magere Wirtschaftswiese
-  nährstoffreiche Gras-/Krautflur
-  Asphaltstraße

Planzeichen Eingriffsermittlung

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

weitere Planzeichen

-  geplanter Geltungsbereich des WA Haunkenzell Nord

Projekt:
 Bebauungs- und Grünordnungsplan
 WA "Haunkenzell Nord"
 Gemeinde Rattiszell

Planinhalt:
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
 23.03.2018

Bearbeitung:
 ecker, halser

Plannummer:
 2451_bestand2

Planung:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
 dipl.ing°, 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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes).

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald;
Klima: gemäßigt und kalt; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius;
jährliche Niederschlagsmenge 700-900 mm;

Böden:

- die Bodenschätzungsübersichtskarte stellt für den Vorhabensbereich lehmige Sande dar.
- die Übersichtsbodenkarte beschreibt die Böden des Vorhabensbereichs als Braunerden aus skelettführendem Sand bis Grussand (Granit oder Gneisursprung) (UmweltAtlas Boden 2017).

2.2 Bestandsbeschreibung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Bereich wird weitestgehend als Acker genutzt. Im Südwesten werden randlich eine magere Wirtschaftswiese und Intensivgrünland beansprucht. Der Vorhabensbereich besitzt keine übergeordnete Bedeutung im Sinne des Biotopverbunds.

Ein dauerhaftes Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist im Vorhabensbereich nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Die Eingriffsfläche beschränkt sich überwiegend auf Bereiche mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Kleinflächig sind Bereiche mit mittlerer Bedeutung betroffen.

Hinsichtlich der unmittelbaren Flächeninanspruchnahme ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Negative Sekundäreffekte durch Störwirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht relevant.

2.2.2 Boden

Beschreibung:

Der lehmige Sand weist mittlere Ertragsfähigkeit auf (UmweltAtlas Boden 2017).

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

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ergibt sich eine Zunahme der Flächenversiegelung. Betriebsbedingte Belastungen sind vorhabensbedingt nicht zu erwarten.

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. Gleiches gilt im Hinblick auf Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche werden nicht berührt.

Auswirkungen:

Aufgrund der zu erwartenden Überbauung / Versiegelung ergibt sich eine mäßige Veränderung des lokalen Wasserhaushalts (Erhöhung des Oberflächenabflusses, Reduzierung der Sickerwasserspende). Durch geeignete Maßnahmen zur Wasserrückhaltung werden diese minimiert. Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Aufgrund des gewählten Vorhabensstandorts ergeben sich keine nennenswerten vorhabensbedingten Auswirkungen.

2.2.5 Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt an einem südost- bis südwestexponiertem Hang in Ortsrandlage auf einer Höhe von 450m über NN. Die für die Bauflächenentwicklung vorgesehene Fläche weist keine raumwirksamen Grünstrukturen auf.

Auswirkungen:

Mit der geplanten Bebauung wird das Erscheinungsbild am westlichen Ortsrand von Haunkenzell verändert. Die Bebauung wird entlang der Sankt Martin Straße fortgeführt und liegt oberhalb der vorhandenen Bebauung. Eine raumwirksame Eingrünung ist am Ost-, Nord- und Westrand besonders wichtig. Es ergeben sich 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:

Südöstlich des geplanten Geltungsbereiches schließt die Bebauung von Haunkenzell an. Die Zufahrt zum geplanten Wohngebiet erfolgt über die angrenzende Kreisstraße. Die Erschließung wird als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet. Damit ist eine Erschließungsmöglichkeit außerhalb geschlossenen bebauter Bereiche gegeben.

Angaben zu möglichen Immissionsbelastungen durch die angrenzende Kreisstraße sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Verkehrsbedingte Belastungen vorhandener Bauflächen beschränken sich aufgrund der oben beschriebenen Zufahrtsmöglichkeiten auf ein für ländliche Gebiete vertretbares Ausmaß. Damit sind auch im Hinblick auf betriebsbedingte Auswirkungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen infolge der Neubebauung) nur Wirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

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

2.2.8 Gesamtbewertung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens 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
Acker	Gebiet mit geringer Bedeutung	
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Acker
Boden	I, oberer Wert	Acker
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II, unterer Wert	strukturarme Ortsrandlage, Hanglage oberhalb der bestehenden Bebauung
Intensivgrünland	Gebiet mit mittlerer Bedeutung	
Arten und Lebensräume	I, oberer Wert	Intensiv genutztes Grünland
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	II, unterer Wert	strukturarme Ortsrandlage, Hanglage oberhalb der bestehenden Bebauung
Magere Wirtschaftswiese	Gebiet mit mittlerer Bedeutung	
Arten und Lebensräume	II, oberer Wert	Mageres Grünland
Boden	II, unterer Wert	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs

Schutzgut	Wertstufe	Hinweis, Begründung
Wasser	II, unterer Wert	Gebiet mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand
Klima und Luft	I, oberer Wert	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II, unterer Wert	strukturarme Ortsrandlage, Hanglage oberhalb der bestehenden Bebauung

2.3 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden
- Festlegung von Pflanzzonen zur Ortsrandgestaltung
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen innerhalb der Baugrundstücke (Baumpflanzung) und straßenbegleitend (Verkehrsgrün)
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Vorgaben zur Bepflanzung des Rückhaltebeckens.

3.2 Bilanzierung, Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2003) herangezogen. Der Bereich der geplanten Wohngebietsentwicklung ist als Fläche von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen.

In Abhängigkeit von Versiegelungs- / Nutzungsgrad ist das Vorhaben dem Feld BI bzw. BII der Kompensationsflächenmatrix zuzuordnen. Damit ergibt sich eine Leitfadenspanne von 0,2-0,5 bzw. 0,5-0,8.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsvermeidung wird ein Bilanzierungsfaktor von 0,3 bzw. 0,6 zu Grunde gelegt. Als Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird die geplante Wohngebietsfläche einschließlich Erschließung und Rückhalteeinrichtung angesetzt.

Bestandstyp	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Acker	8464	0,3	2.539
Intensivgrünland	681	0,6	409
magere Wirtschaftswiese	297	0,6	178
gesamt			3.126

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 3.126 m².

Der erforderliche Ausgleich wird über das gemeindliche Ökokonto bereitgestellt. Die Abbuchung erfolgt von Ökokontonummer Ö3 (TK25-Nummer 6941) auf Flurstück 134 in der Gemarkung Rattiszell. Die Flächengröße der Ökokontofläche beträgt 5.861m², der Anerkennungsfaktor beträgt 0,83. Damit ist eine Anerkennungsfläche von 4.876m² gegeben (Quelle: Ökokontoplanung Büro Eska 1999). Gemäß Angaben der Gemeinde liegen für das Ökokonto keine Abbuchungen vor.

3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte werden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geprüft. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Baugebiets angedacht. Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung wird die Umsetzung des Ausgleichs auf externer Fläche favorisiert.

3.4 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Für die Einstufung der Lebensraumwertigkeit wurde der Bayerische Leitfadent verwendet.
Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im Sommer 2017 eine Geländeerhebung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bestandsplan dokumentiert.
Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund von Umfeld und Biotopbestand ergeben sich hieraus keine relevanten Unsicherheiten hinsichtlich der Bewertung der Umweltwirkungen.

3.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der festgelegten Gehölzflächen beschränken. Es wird eine Überprüfung im 5-jährigen Turnus vorgeschlagen. Entwicklungsziel ist die Entwicklung einer Hecke mit standortheimischen Sträuchern entsprechend dem Typ B112 gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung.

3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es wird die Ausweisung einer ca. 1 ha großen Wohngebiets einschließlich einer Rückhalteeinrichtung angestrebt.
Es werden Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild beansprucht.
Durch eine Randeingrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.
Der erforderliche Ausgleich wird über das gemeindliche Ökokonto bereitgestellt. Die Abbuchung erfolgt von Ökokontonummer Ö3 (TK25-Nummer 6941) auf Flurstück 134 in der Gemarkung Rattiszell.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

Es ergeben sich insgesamt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

26.06.2018

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