



Gemeinde Hebertsfelden

Bebauungsplan VORENTWURF 14.05.2024

mit
integriertem
Grünordnungsplan und Umweltbericht

„Linden-Kurzholz II 2. Erweiterung“

Gemeinde: Hebertsfelden

Landkreis: Rottal-Inn

Regierungsbezirk: Niederbayern

Begründung mit integriertem Umweltbericht

Planung

Architekturbüro Haas & Frisch

Kirchenplatz 19
84332 Hebertsfelden
Tel. 08721 / 12278
Mail info@Haas-Frisch.de

Ingenieurbüro für Tiefbau und
Gewässerschutz

Ludwig Meister
Haböd 1
84347 Pfarrkirchen
Tel. 08561 / 5547
Mail ib-meister@t-online.de

Ursula Klose-Dichtl,
Dipl. Ing (FH) Landschaftsarchitektin

Hochholz 3
84371 Triftern
Tel. 08562 / 2333
Mail klose-dichtl@t-online.de

auf der Grundlage der Fassung zum Bebauungsplan „Linden-Kurzholz II Erweiterung“
vom 07.06.2011, verfasst von

Dipl. Ing. Dieter Wendt
Architektur und Ortsplanung
Bahnhofsplatz 2, 84513 Töging am Inn
Tel. 08631 / 928351

Hebertsfelden,

.....
1. Bürgermeisterin Karin Kienböck-Stöger

1 SITUATIONSBESCHREIBUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Im Jahr 2012 wurde im Ortsteil Linden der Bebauungsplan für das Baugebiet „Linden - Kurzholz II – Erweiterung“ rechtskräftig. Es schließt im Nordosten des 2003 ausgewiesenen Bebauungsplans „Linden - Kurzholz II“ an. Nun soll bei diesem Baugebiet mit einer zweiten geringfügigen Erweiterung im Nordosten die bestehende Lücke am nördlichen Ortsrand mit drei Bauparzellen geschlossen werden.

Hierzu beschließt die Gemeinde Hebertsfelden am 20.09.2022 die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Rahmen der Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplans „Linden-Kurzholz II“.

Da der Geltungsbereich von beiden Bebauungsplan-Erweiterungen die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche überschreitet, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 41 geändert. Durch die beiden Bauleitplanungsverfahren soll die rechtliche Planungssicherheit zur Errichtung des Allgemeinen Wohngebiets erreicht werden.

Da es sich um eine Erweiterung handelt, gelten die Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie Teile der Begründung der bisherigen Bebauungspläne, jedoch werden einzelne Aspekte ergänzt oder angepasst. Passagen, die nicht mehr relevant sind, entfallen.

2 LAGE, GRÖSSE; BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSBEREICHS

Das Planungsgebiet liegt am nord-westlichen Rand des Ortsteils Linden der Gemeinde Hebertsfelden. Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um FlNr. 700/1, Gemarkung Linden.

Der Geltungsbereich der Erweiterung schließt im Süden an das Baugebiet „Linden – Kurzholz II“ und im Osten unmittelbar an das Baugebiet „Linden - Kurzholz II Erweiterung“ an. Im Norden und Westen grenzt eine als eingezäuntes Damwildgehege genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine leichte Süd-West-Hanglage, die im Westen im Anschluss an das Damwildgehege an eine bewaldete Geländekerbe anschließt, auf deren Talgrund der Straßner Graben fließt. Entlang des Straßner Grabens befindet sich das amtlich kartierte Biotop 7542-0081 „Bachbegleitende Vegetation“.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem Baugebiet „Linden - Kurzholz II“ befindet sich eine ca. 3 m bis 5 m breite Ortsrandeingrünung mit Rosskastanie, Weißdorn, Roter Hartriegel, Liguster, Eiche, Vogel-Kirsche. Diese Eingrünung bleibt zu einem großen Teil bestehen, wird jedoch im Bereich der Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße gerodet und im Baufeld von Parzelle 37 auf den Stock gesetzt oder nach teilweiser Rodung wieder bepflanzt.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2.892 m² und wurde bisher, mit Ausnahme der Randeingrünung, als Damwildgehege genutzt. Der ausgewiesene Bereich für die eigentliche neue Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 2.254 m². Die restlichen 638 m² werden als Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün ausgewiesen.

3 PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Planungsziele und Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die bereits bestehenden Straßen im Süden und die Verlängerung der Einfeldstraße um ca. 50 m nach Norden inkl. einem Wendehammer.

Geschaffen werden drei Parzellen mit ca. 691 m², ca. 806 m² und ca. 757 m² Größe.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hinsichtlich der Gebietscharakteristik ist dieses überwiegend auf das Wohnen ausgerichtet. Die eigentlich allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bewusst nicht zugelassen, um eine Konfliktsituation insbesondere bezüglich der im Wohngebiet hochbewerteten Nachtruhe auszuschließen. Diesbezüglich wird auch ausdrücklich auf den Ausschluss von Vergnügungsstätten hingewiesen, die eigentlich nur in besonderen Wohngebieten zulässig sind, um eventuelle Grenzfälle von nicht störenden Gewerbebetrieben diesbezüglicher Ausprägung klar zu regeln.

Abgesehen von diesem selektiven Ausschluss „kritischer Nutzungen“ entspricht das Spektrum der zulässigen Nutzung den Regelbestimmungen des § 4 BauNVO. Auch wenn es nicht wahrscheinlich ist, dass Läden und nicht störende Handwerksbetriebe oder auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in diesem Bereich entstehen würden.

Das Nutzungsspektrum wird durch die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe und durch Anlagen für die Verwaltung abgerundet. Kleinere Beherbergungsbetriebe wie z.B. eine „Pension garni“, also ohne eigenes Restaurant, wären hinsichtlich ihrer Auswirkung auf die Umgebung ähnlich wie Gemeinbedarfseinrichtungen einzustufen. Die Feinsteuerung über eine Ausnahme würde es zulassen, unverträgliche Betriebe auszuschließen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Nachdem das geplante Baugebiet den neuen „Ortsrand“ der bestehenden Siedlung bildet, ist es die städtebauliche Zielsetzung, die entstehende Dachlandschaft durch eine großzügige Eingrünung stark aufzulockern. Aus diesem Grund sind hier Flächen mit der Verpflichtung zur Randeingrünung auf privatem Grund vorgesehen. Daher wird auch die höchstmögliche GRZ für ein WA von 0,4 nicht wahrgenommen, sondern es wird eine relativ lockere Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

In Anwendung von § 19 Abs.4 BauNVO darf diese Obergrenze durch Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der Fläche für Hauptgebäude überschritten werden, so dass die Summe aller befestigten Flächen bei 52,5% der Grundstücksgröße liegen würde.

Tatsächlich ist diese festgesetzte maximale Nutzung in den meisten Fällen durch die festgesetzten Baugrenzen und die geltenden Abstandsflächen zusätzlich stark eingegrenzt.

So ist die bauliche Nutzung primär durch die Baugrenzen und die festgesetzte Wandhöhe der baulichen Anlagen definiert, die festgesetzte GRZ dient darüber hinaus nur als Obergrenze.

Die festgesetzte Wandhöhe von 6,50 m gilt auf der dem Tal zugewandten Traufseite. Dieses bedeutet, dass die andere Traufseite entweder auch max. 6,50 m hoch oder aber niedriger sein muss.

Die Wandhöhe wird gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO bestimmt. Da es Zielsetzung ist, dass sich die Gebäude in das bestehende Gelände einfügen sollen, ist abweichend der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe die gewählte Höhenkote für Oberkante FFB Untergeschoss (siehe Schnitt im Bebauungsplan mit einem Spielraum von +/- 20 cm). In Bezug zum Urgelände sind Aufschüttungen und Abgrabungen von maximal 1,00 m zulässig, um die Häuser auch gut in die leicht hängige Situation anpassen zu können.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Wie in der bisherigen Bauleitplanung wird eine offene Bauweise und eine Beschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt.

Prinzipiell sind im Geltungsbereich die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten, jedoch werden Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 6 Abs. 9 BayBO als grenznahe Bebauung nach BayBO zugelassen, soweit sie innerhalb der unter den Festsetzungen durch Planzeichen (Punkt 7.1) ausgewiesenen „Flächen für Garagen / Stellplätze / Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen“ liegen und einen Mindestabstand von bis zu 1,00 m einhalten. Die Gartenflächen sind nach Süden oder Westen orientiert.

Die Firstrichtung wird für Wohngebäude festgesetzt, um eine harmonische Platzierung der Baukörper zu gewährleisten und mit einer solaren Nutzung zu verbinden.

Da für die Parzellen 37 und 38 eine erhöhte Baumwurfgefahr besteht, besteht die Verpflichtung, die Dachkonstruktion verstärkt, entsprechend einer Verkehrslast von 5 KN/m², auszuführen.

3.2.4 Beschränkung der Wohnungszahl

Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je eigenständigem Wohngebäude gilt für den gesamten Geltungsbereich und orientiert sich an dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung; Parkprobleme aufgrund zu vieler Wohnungen werden dadurch vermieden. Sofern es überhaupt zur Anlage zweier Wohnungen in einem Gebäude kommt, werden diese in den meisten Fällen aus einer Haupt- und einer Einliegerwohnung bestehen. Der Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück ist zu beachten.

3.2.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die Bauvorhaben bei der sensiblen Ortsrandlage genügend in zusammenhängendes Grün einzubetten, wird der Bau von Garagen und die Errichtung von Stellplätzen in den Bereichen mit Pflanzverpflichtung ausgeschlossen.

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3.2.6 Verkehrsflächen

Das Konzept der Verkehrserschließung beruht darauf, mit möglichst wenig versiegelten Flächen im Bereich von Linden einige neue Bauparzellen zu schaffen. Hier bot sich das Baugebiet „Kurzholz II“ an, bei dem nach Norden bereits ein Straßenstich für eine mögliche Erweiterung vorgesehen ist. Ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal sind bereits bis in die vorhandene Ortsrandeingrünung in Verlängerung der Einfeldstraße vorhanden und müssen nur weiter verlängert werden. So können mit relativ geringem Erschließungsaufwand drei Parzellen dem bestehenden Baugebiet hinzugefügt werden.

Der kurze Verbindungsstich zum bestehenden Baugebiet wird als Wohnstraße mit ca. 4,50 m Breite ausgeführt. Auf einen separaten Fußweg wird in diesem Bereich bewusst verzichtet, um den verkehrsberuhigten Charakter zu unterstreichen und um die versiegelten Flächen so weit wie möglich zu begrenzen.

3.2.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Neu zu errichtende Ver- und Entsorgungsleitungen sind, um eine Störung des Ortsbildes zu vermeiden, im Geltungsbereich unterirdisch zu verlegen.

3.2.8 Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dienen einerseits als Flächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum anderen zur Randeingrünung des gesamten Baugebiets.

Während Parzelle 37 relativ nah am bestehenden Wald liegt, besteht bei den Parzellen 38 und 39 ein ca. 10 m bis 45 m großer Abstand zum nahegelegenen bestehenden Waldrand. Diese Abstandsfläche zum Wald wird weiterhin als Damwildgehege genutzt. Die Durchgrünung des Baugebiets wird durch die Pflanzung von Bäumen auf privatem und öffentlichem Grund entlang der Erschließungsstraße sowie durch zwei Bäume entlang der Westgrenze des Baugebiets sichergestellt.

3.2.9 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet ist von dem Verkehr der im Osten der 1. Erweiterungsfläche vorbeiführenden Ortsverbindungsstraße nicht betroffen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein durch die Landwirtschaft geprägtes Gebiet handelt, bei dem es zu jahreszeitlich bedingten für ein solches Gebiet üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

3.3 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

3.3.1 Bauliche Umgebung und Belange der Denkmalpflege

Die bauliche Umgebung wird durch die bereits bestehende Siedlung und den Gebäudebestand im Osten geprägt. Eine Beeinträchtigung von Baudenkmalern ist hier nicht gegeben. Die neue Bebauung sollte dennoch an dieser Stelle wegen der Ortsrandlage nicht zu wuchtig und nicht zu dominant wirken. Aus diesem Grund wurde die Bauhöhe, die Baudichte aber auch die Möglichkeiten der Dachgestaltung eingeschränkt.

Zu Bodendenkmälern wird auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDschG) hingewiesen und folgender Hinweis mit aufgenommen:

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, werden die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks.

3.3.2 Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

Da ein zusammenhängendes ruhiges Ortsbild für die neue Bebauung erreicht werden soll, wird die Firstrichtung, die Dachform, die Dachneigung und die Dachdeckung festgelegt. Da begrünte Dächer ein ähnliches Erscheinungsbild wie die Gartenflächen und die öffentlichen Grünflächen haben und sich so besser der Umgebung anpassen, werden sie von der starren Reglementierung ausgenommen.

3.3.3 Einfriedungen

Um ein unruhiges Erscheinungsbild zu vermeiden, werden die Zaunhöhen auf 1,20 m beschränkt. Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erreichen wird die Einfriedung von Vorgärten mit weniger als 2,50 m Breite nicht zugelassen.

Darüber hinaus wird explizit darauf hingewiesen, dass eine Notwendigkeit einer Einfriedung nicht besteht. Städtebaulich wäre z.B. der lockere Übergang von den privaten Gartenflächen zu den öffentlichen Grünflächen ohne störende Zäune sogar wünschenswert.

3.3.4 Stellplätze

Da der öffentliche Erschließungsbereich wegen der Reduzierung von versiegelten Flächen sehr beengt ist, werden pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze festgesetzt. Um möglichst viel des Regenwassers zu versickern wird die Oberflächengestaltung der befestigten Flächen auf privatem Grund eingeschränkt.

3.4 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.

Auf jeder Parzelle ist das Oberflächenwasser der befestigten Flächen mit einem eigenen Wasserspeicher zu sammeln. Das Zisternenwasser ist für die Gartenbewässerung und / oder als Brauchwasser zu verwenden. Je 100 m² befestigte Dach- und Pflasterfläche ist mindestens 1 m³ Rückhaltevolumen vorzusehen. Das Mindestvolumen der Zisterne liegt bei 5 m³. Das Überlaufwasser der Wasserspeicher soll, wenn möglich, auf dem jeweiligen Grundstück über geeignete Versickerungsanlagen versickert werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 sind dabei einzuhalten.

Zum Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis mit einem Entwässerungsplan einzureichen, in dem auch die Größe und Form der begrünter Rückhaltemulde dargestellt ist.

4 GESTALTERISCHE ZIELE ZUR GRÜNORDNUNG

Um eine ausreichende Durchgrünung des Wohngebietes zu erzielen, wurde neben den öffentlichen Baumpflanzungen und der festgesetzten Randeingrünung ein Mindestmaß von einem Baum pro angefangenen 200 m² privater Grundstücksfläche festgesetzt.

5 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

5.1 Hinweise zur elektrischen Erschließung

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Stromgesellschaft geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist der Stromversorger auch zu verständigen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.

5.2 Hinweise zur Energienutzung

Der Erwärmung des Brauchwassers durch regenerierbare Energiequellen (Grundwasserpumpe, Sonnenkollektoren) ist, bei Abwägung der wirtschaftlichen

Möglichkeiten, der Vorrang gegenüber herkömmlichen Energieträgern (Öl, Gas, Kohle etc.) zu geben. Eigene Stromerzeugung über Photovoltaik-Anlagen ist anzustreben.

Allgemein sind Konzepte wie aktive und passive Solarnutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw., soweit wie möglich zu berücksichtigen.

5.3 Hinweise zum Immissionsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein durch die Landwirtschaft geprägtes Gebiet handelt, bei dem es zu jahreszeitlich bedingten für ein solches Gebiet üblichen Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen kommen kann.

5.4 Hinweise zum Oberflächenwasser und Grundwasser

Da es sich bei dem Gebiet um eine hängige Lage mit eher lehmigen Untergrund handelt, ist drückendes Wasser nicht auszuschließen. Daher sind die Fundamente und Kellerwände entsprechend der tatsächlichen Situation auszuführen.

6 GRÜNORDNUNGSPLAN / UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Die Beschreibung der Lage und Umgebung des Plangebiets kann dem Abschnitt 2 der Begründung entnommen werden.

6.1.2 Inhalt und Ziele der Planung

Wie bereits im Abschnitt 3.1. der Begründung dargestellt, wird im Norden des Baugebietes „Linden - Kurzholz II“ dieses geringfügig erweitert.

Dieses gäbe jungen Familien die Möglichkeit, sich hier in Hebertsfelden niederzulassen und sie müssten dazu nicht in andere Orte mit genügend Baugrund fortziehen. Dieses würde wiederum die bestehende Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule langfristig stärken.

In den Abschnitten 3.2. und 3.3. finden sich Erläuterungen zu Festsetzungen, die sich auf Standort, Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden des Bauvorhabens beziehen.

6.1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen, Fachplänen und Richtlinien

Folgende Vorgaben im Bereich des Umweltschutzes bilden die Grundlage der Planung:

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans
EAG Bau	Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europaanpassungsgesetz Bau-EAG Bau) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans.
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge,

(BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans

Landesentwicklungsprogramm - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWIVT) (Hrsg.) LEK Region 13 in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans

Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Bayernatlas

Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn

FNP Hebertsfelden in der zuletzt geänderten Fassung

6.1.4 Inhalt und Ablauf der Prüfmethode

Das Einbeziehen der Umweltbelange, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert sind, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

Schutzgut	Bo	Geologie und Boden
Schutzgut	GW	Grundwasser und Oberflächenwasser
Schutzgut	KL	Klima und Luft
Schutzgut	FF	Flora und Fauna
Schutzgut	Me	Mensch bzgl. Lärm und Erholung
Schutzgut	LB	Landschaftsbild
Schutzgut	KS	Kultur und Sachgüter (z.B. Bodendenkmaler)

Zur Einschätzung der Umwelterheblichkeit werden als weitere Prüfkriterien herangezogen:

Standort des Vorhabens

- bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere für Bebauung, Erholung, Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft sowie für sonstige Nutzungen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)
- Qualität von Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien)
- Vorbelastung durch Lärm und Luftverschmutzung
- Belastbarkeit der Schutzgebiete

Merkmale des Vorhabens

- Größe
- Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft
- Abfallerzeugung
- Umweltverschmutzung und Beeinträchtigungen
- Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Um den möglichen Nachteil der schweren

Nachvollziehbarkeit zu kompensieren, erfolgen die verbalen Aussagen in folgenden drei Wertstufen:

geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme

Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum des Isar-Inn-Hügellandes und wird in weiterer Untergliederung dem Rotttal mit seinen Nebentälern zugeordnet.

Dieser zum Rotttal gehörige Bereich des Tertiärhügellandes östlich von Eggenfelden liegt in der Übergangszone zwischen meist von Löß und Lößlehm überdeckten jungtertiären Sedimenten (Obere Süßwassermolasse) im Osten und reinen Löß und Lößlehmschichten im Westen.

Bei den Ablagerungen der Molasse handelt es sich in diesem Bereich vorwiegend um den sog. Hauptschotter, dessen Schottermassen überwiegend aus Quarz gebildet werden.

Der Planungsbereich ist durch das weiträumige, dem Inn zustrebende Tal der Rott geprägt.

Die potentielle natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengemeinschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist die Südbayernrasse des reinen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes eventuell hier lokal überprägt durch eine durch die Bachnähe abhängige Auwaldgemeinschaft (Eschen-Ulmen-Auwälder, Erlenbruchwälder und Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder).

Geologie und Boden (Bo)

Das Gemeindegebiet wird geologisch als Tertiärhügelland bezeichnet. Das Gebiet des heutigen Tertiärhügellandes stellt einen Sedimenttrog dar, welcher sich mit Beginn des Tertiärs vor etwa 65 Mio. Jahren im heutigen Vorland der Alpen zwischen Wien und Rhone-Mündung einzusenken begann. Dies fand im Gegenzug zur Heraushebung der Alpen im Süden und des variskischen Gebirges im Norden statt. Hebertsfelden befindet sich im Bereich des Rotttales.

Über Jahrtausende haben immer wiederkehrende Meeresvorstöße und -rückzüge diesen Bereich mit reichlich Sedimentmaterial aufgefüllt. Gemäß des Verlandungsfortschrittes des Molassemeeres lassen sich marine, brackische, limnische, lakustrische und zuletzt fluvatile Ablagerungen feststellen.

Der Geltungsbereich in Hebertsfelden liegt in einem Schnittpunkt von drei unterschiedlichen geologischen Bodenschichten, die hier zu Tage treten. Es handelt sich dabei um die „Obere Süßwassermolasse“ im Westen, deren Sedimente hauptsächlich aus Fein- bis Mittelkiesen, Mergel und Kiessanden bestehen, aus Löß und Lehm-Löß überdeckten Bereichen der Süßwassermolasse im Osten sowie im Überschwemmungsbereichs der Rott und ihrer Nebentäler um jüngere Talfüllungssedimente bestehend aus sandig-schluffigem Material mit geringem Anteil an Kies. Diese sind jüngste Sedimente, die von mächtigen Auelehmen überlagert sein können. Die einmündenden Bäche bilden sehr oft Schwemmfächer.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW)

Die Rott bildet einen wichtigen landschaftsprägenden Talraum mit naturnahem, mäandrierenden Bachverlauf. Er stellt die Hauptentwässerungsachse in Hebertsfelden dar. Die Fließrichtung von Westen nach Osten ist typisch für das gesamte Tertiärhügelland.

Durch die Einlagerung von bindigen Lehm- und Tonschichten in die Sedimente der Molasse ist es möglich, dass in diesem Bereich durch bauliche Maßnahmen wasserstauende Horizonte angeschnitten werden und es zu Quellaustritten kommen kann. Daher ist vor der

Gründung oder Unterkellerung von Gebäuden hier der Grundwasserstand zu prüfen. Es ist denkbar, dass hier eine Unterkellerung nur mit höherem technischem Aufwand möglich ist.

Klima und Luft (KL)

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich, das im hiesigen Klimabezirk „Niederbayerisches Hügelland“ am stärksten ausgeprägt ist. Gleichzeitig liegt es in der Grenzzone zwischen dem niederschlagsärmeren Teil Niederbayerns und dem durch Stauwirkung niederschlagsreichen Alpenvorland.

Der Jahresmittelwert der Temperaturen liegt bei durchschnittlich 7,5° C, wobei im Januar das Mittel bei -2,6° C und im Juli zwischen 17° und 18° C liegt.

Hinsichtlich der Lufttemperatur bestehen geländeklimatologische Unterschiede. Zwischen Nord- und Südhängen sind im Monatsmittel bis zu 1° C zu erwarten.

Der Rottalraum wirkt als Kaltlufttrinne in Richtung Inn und spielt damit eine wichtige Rolle im lokalen Luftaustauschsystem. Kaltluft fließt an den Hängen abwärts und sammelt sich in den Mulden und Tälern. Diese Lagen werden besonders kalt.

Vorherrschend sind westliche Windrichtungen. Im November ändert sich die Häufigkeitsverteilung zugunsten östlicher Winde. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 769 mm. Die Verteilung der Niederschläge zeigt ein ausgesprochenes Sommermaximum. Dies ist vor allem auf die ergiebigen Regenschauer und auf Stauregen zurückzuführen. Der Juli bringt im Mittel etwa dreimal so viel Niederschlag wie der niederschlagärmste Monat, der Februar. Es können sehr hohe Schwankungen in den jährlichen Niederschlagsmengen auftreten. In der Tallage kann es zu einer Häufung der Nebeltage kommen.

Flora und Fauna (FF)

Die vorhandene Vegetation wurde mittels einer Begehung am 02.09.2023 und 04.10.2023 erfasst.

Der größte Teil des Planungsgebiets wird derzeit als Damwildgehege genutzt.

Zwischen dem Planungsgebiet und dem Baugebiet „Linden - Kurzholz II“ befindet sich eine ca. 3 m bis 5 m breite Ortsrandeingrünung mit Rosskastanie, Weißdorn, Roter Hartriegel, Liguster, Eiche, Vogel-Kirsche. Der Gehölzbestand, der anscheinend noch nie oder sehr lange schon nicht mehr gepflegt wurde, bleibt zu einem großen Teil bestehen, wird jedoch im Bereich der Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße gerodet und im Baufeld von Parzelle 37 auf den Stock gesetzt oder nach teilweiser Rodung wieder neu gepflanzt.

Im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe dazu gibt es keine in der Biotopkategorisierung aufgeführten schutzwürdigen Bereiche, jedoch einige schöne alte Eichen an der Hangleite. Zum im Westen liegenden Biotop Nr. 7542-0081 „Bachbegleitende Vegetation“ besteht eine Entfernung von ca. 80 m bis 100 m. Dazwischen liegt der Hangleitenwald sowie teils Damwildgehege.

Die Randbereiche dieses Hangleitenwaldes sind als funktionale Verbund- und Jagdlebensräume von lokalen Fledermausvorkommen einzustufen. Durch den Abstand von ca. 10 m bis 45 m zwischen Wald und Baugebiet und den Erhalt, bzw. die Neupflanzung von Gehölzen an gleicher oder anderer Stelle sind keinerlei Beeinträchtigungen der Fledermausbestände zu erwarten.

Beim Planungsbereich handelt es sich zum größten Teil um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche, aber auch ein Teil einer mesophilen Hecke ist betroffen.

Für die Bilanzierung des Planungsbereiches werden folgende Biotoptypen festgelegt:

- Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Damwildgehege (G11 – 3 Wertpunkte)
- Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild: Mesophile Hecke (B112 – 10 Wertpunkte)

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me)

Nachdem das neue Wohngebiet zwischen bestehender Wohnbebauung, Wald und landwirtschaftlichen Flächen liegt, gibt es keine Immissionskonflikte.

Aber auch von der relativ kleinen nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (Damwildgehege) dürfte eher ein geringeres Störpotential als in diesem durch die Landwirtschaft geprägten Bereich üblich ausgehen.

Der benachbarte Wald und die öffentlichen Grünflächen im bereits vorhandenen Baugebiet haben eine Erholungsfunktion.

Landschaftsbild (LB)

Das Untersuchungsgebiet liegt im südlichen Hangbereich des Rottals bzw. eines Seitentales. Im Süden und im Osten schließt bereits Bebauung an. Im Westen wird der Bereich durch die nicht weit entfernte Hangleite abgeschirmt. Eine starke störende Wirkung für das Landschaftsbild entsteht daher nicht.

Kultur und Sachgüter (KS)

Es sind keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass Kultur- und Sachgüter nicht berührt werden.

6.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich der Siedlungserweiterung handelt es sich hauptsächlich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, so dass die wesentlichen Umwelteinwirkungen durch die Versiegelung von Flächen zu erwarten sind. Ein Eingriff in den höherwertigen Bereich der Hangleite wird vermieden. Jedoch ist ein Teil der bestehenden bisherigen Ortsrandeingrünung betroffen.

Geologie und Boden (Bo) (geringe Erheblichkeit)

Da es sich bei der vorhandenen Situation um Lehm-Lößböden handelt, werden keine besonderen Bodenarten berührt.

Die vollversiegelten Flächen der geplanten Bebauung und Erschließung führen zur Zerstörung der belebten Bodenschicht und zum vollständigen Verlust der Bodenfunktion, insbesondere der Lebensraumfunktion der Bodenfauna und der Filterfunktion für versickerndes Niederschlagswasser. Im Bereich der geplanten Vermeidungsmaßnahmen können sich hingegen diesbezüglich sogar stellenweise Aufwertungen der bestehenden Situation ergeben.

Grundwasser und Oberflächenwasser (GW) (geringe Erheblichkeit)

Die Gesamtgrundwassersituation wird durch die punktuelle Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen nicht wesentlich beeinflusst. Oberflächenwasser sind nicht direkt betroffen, da der Talraum des Straßner Grabens durch die Hangleite und landwirtschaftliche Fläche (Damwildgehege) vom Baugebiet abgegrenzt wird.

Klima und Luft (KL)(geringe Erheblichkeit)

Durch die geringfügig gesteigerte bauliche Nutzfläche werden Klima und Luftqualität nicht wesentlich beeinträchtigt. Wichtige Frischluftschneisen sind von der Bebauung nicht betroffen.

Durch die Pflanzung von zusätzlichem Baumbestand kann in geringem Umfang durch die Filterfunktion von Staub und durch zusätzliche Verdunstungsfläche positiv auf die klimatische Situation eingewirkt werden.

Flora und Fauna (FF) (geringe Erheblichkeit + mittlere Erheblichkeit)

Im Bereich der direkten Eingriffsflächen werden die bisherigen Lebensgemeinschaften weitestgehend verdrängt oder zumindest stark reduziert. Es sind jedoch keine Flächen von hoher ökologischer Wertigkeit betroffen. Es handelt sich hauptsächlich um Flächen mit geringer Wertigkeit (Damwildgehege) und in geringem Umfang um Flächen mittlerer Wertigkeit (mesophile Hecke).

Mensch bezüglich Lärm und Erholung (Me) (geringe Erheblichkeit)

Die minimale Steigerung des Verkehrs auf der Zufahrt durch die Siedlung ist von untergeordneter Bedeutung.

Landschaftsbild (LB) (geringe Erheblichkeit)

Durch den relativ geringen Umfang der baulichen Maßnahmen innerhalb einer bereits bebauten Struktur wird das Landschaftsbild nicht wesentlich gestört.

Die Sicherung des Großteils der vorhandenen Grünstruktur, die Pflege und teilweise Wiederherstellung der Randeingrünung und die Pflanzung von Bäumen entlang der Erschließungsstraße tragen zu einer besseren Einpassung in die Landschaft bei.

Kultur und Sachgüter (KS) (geringe Erheblichkeit)

Nach dem aktuellen Kenntnisstand werden relevante Kulturgüter von der Planung nicht direkt betroffen.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung/Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtausweisung an dieser Stelle würde der Wohnraumbedarf die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle, mit dem Problem der neuen Gesamterschließung (Zufahrtsstraßen) und der damit verbundenen vermehrten Versiegelung, bedingen.

6.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021.

Für den überplanten gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2.892 m² und einer maximalen GRZ von 0,35 kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß 3.2 des Leitfadens für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet werden, da nicht alle Fragen der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise mit „ja“ beantwortet werden können.

6.2.4.1 Eingriffsermittlung

Bestandserfassung und -bewertung

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste in der jeweils geltenden Fassung zugeordnet. Der naturschutzfachliche Wert wird durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt.

Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus, ist ergänzend eine verbal-argumentative Bewertung notwendig, in der auch die Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben wird.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

BNT ohne naturschutzfachliche Bedeutung gemäß Biotopwertliste werden mit 0 Wertpunkten (WP) bewertet.

BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (1 bis 5 WP) werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung gemäß Biotopwertliste (6 bis 10 WP) werden pauschal mit 8 Wertpunkten (WP) bewertet.

BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gemäß Biotopwertliste (11 bis 15 WP) bewertet.

(vgl. Abbildung 1)

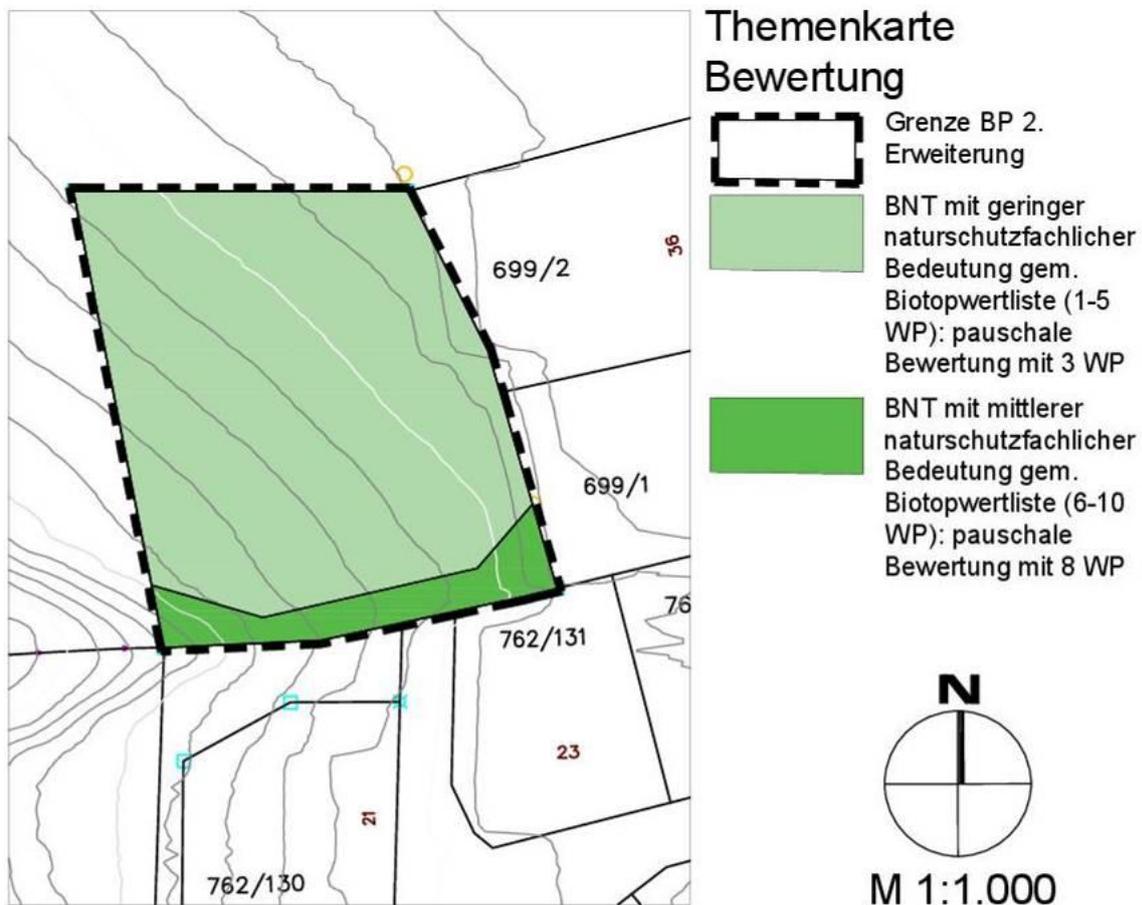


Abbildung 1: Themenkarte: Bestandserfassung und Bewertung der Eingriffsflächen, M 1:1.000

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Planungsgebiet vor dem Eingriff.

Die mesophile Hecke wird als BNT mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung gemäß Biotopwertliste eingestuft. Das Damwildgehege wird als BNT geringer naturschutzfachlicher Bedeutung eingeordnet.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und Landschaftsbilds sind zu prognostizieren.

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs und der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig. Die Schwere der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der geplanten baulichen Nutzung abgeleitet werden. Bei Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung kann als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche verwendet werden. Sind Biotop- und Nutzungstypen hoher naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen, wird pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet. Werden hochwertige Biotope innerhalb des

Plangebietes zwar von einer Überplanung ausgenommen, aber mittelbar beeinträchtigt, muss ein entsprechender Beeinträchtigungsfaktor gewählt werden.

Über den Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, und dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung abgedeckt. Grünflächen und Erschließungsflächen werden also nicht separat behandelt.

Im Geltungsbereich des BP / GOP wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, sodass der Beeinträchtigungsfaktor 0,35 zu verwenden ist.

6.2.4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich folgendermaßen:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT / m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, falls durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist der Tabelle zu entnehmen. Insgesamt sind 3.550 WP zu kompensieren.

	naturenschutzfachliche Bedeutung	Fläche [m ²]	WP / m ²	Faktor (GRZ)	Gesamt-Wertpunkte
WA	ohne	0	0	0	0
	gering	2.600	3	0,35	2.730
	mittel	293	8	0,35	820
zu kompensierende Wertpunkte					3.550

6.2.4.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleichsumfang errechnet sich folgendermaßen:

Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit – Ausgangszustand.

Dabei sind bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre entsprechende Abschläge zu berücksichtigen.

Der Ausgleich für den BP / GOP „Linden – Kurzholz II 2. Erweiterung findet in der Nähe des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche von Flurnr. 694, Gemarkung Linden, Gemeinde Hebertsfelden statt.

Geplant ist ein Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte auf einer Fläche, die derzeit als Damwildgehege genutzt wird.

Bestand	WP	Planung	WP	Aufwertung [WP]	Fläche [m ²]	WP Gewinn
G11 – Intensivgrünland	3	W12 – Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	6	600	3.600
Summe						3.600
benötigte Wertpunkte						3.550

Einem Ausgleichsbedarf von 3.550 Wertpunkten stehen Ausgleichsmaßnahmen mit 3.600 Wertpunkten gegenüber. Der Ausgleichsbedarf kann damit vollständig in der Nähe des Geltungsbereichs erfolgen.

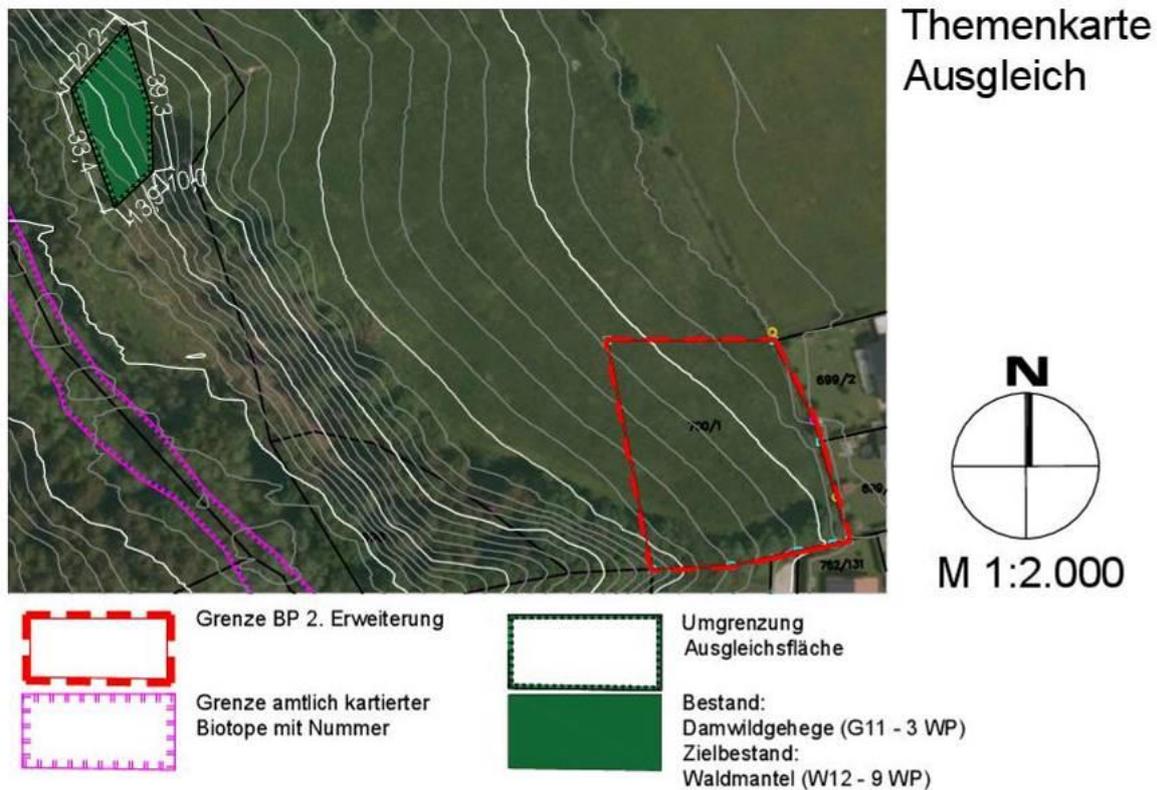


Abbildung 2: Themenkarte: Ausgleich, M 1:2.000

6.2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes in der gleichen Größe an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit großer Wahrscheinlichkeit mit einem größeren Erschließungsaufwand und damit mit mehr Landverbrauch und mehr versiegelten Flächen verbunden gewesen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der Methodik und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 verwendet.

Für die Bearbeitung wurde kein ergänzendes Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbalargumentative Darstellung und Bewertung wurde als Datenquelle die Begründung zum Bebauungsplan „Linden-Kurzholz II Erweiterung“ sowie eine Bestandsaufnahme vor Ort, sowie Angaben der Fachbehörden und der Gemeinde verwendet.

6.3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Sobald der Aushub bei den einzelnen Parzellen erfolgt, sollte an Hand der sich dann ergebenden Bodenverhältnisse geklärt werden, ob eine Versickerung des Regenwassers direkt auf dem Grundstück eventuell doch möglich ist.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung
Klima	gering	mäßig	gering
Boden	gering	mäßig	gering
Grundwasser	mäßig	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	gering	gering
Fauna und Flora	mäßig	gering	gering
Mensch/Lärm	mäßig	gering	gering
Mensch/Erholung	gering	mäßig	gering
Landschaftsbild	gering	mäßig	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

7 FESTSETZUNGEN ZU BEPFLANZUNG UND KOMPENSATION

7.1 Erweiterungsfläche des Baugebiets

Die Arten lehnen sich an die bodenständige Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinkronige Baumarten für gebäudenaher Pflanzungen.

Die mit einem „g“ gekennzeichneten Pflanzen sind bedingt giftig und sollten daher in Bereichen in denen kleine Kinder unbeaufsichtigt spielen möglichst nicht verwendet werden.

BÄUME- UND STRÄUCHER

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere „g“	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche „g“		
Tilia cordata	Winter-Linde	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Robinia pseudoacacia	Robinie „g“
Juglans regia	Walnuss		
Obstbaum-Hochstamm - alle Sorten			

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel „g“
Corylus avellana	Haselnuss	Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Rosa spec.	Heckenrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum „g“	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster „g“
Rubus idaeus	Himbeere	Rubus fruticosus	Brombeere
Obststräucher			

PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Cornus mas	Kornelkirsche
--------------------	-------------	------------	---------------

Rosa arvensis	Feld-Rose	Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball„g“		

RHIZOMPFLANZUNG IN FEUCHTBEREICHEN

Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben	Carex elata	Steif-Segge
Ranunculus aquatilis	Wasser-Hahnenfuß	Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie
Sparganium erectum	Aufrechter Igelkolben	Phragmites australis	Schilf

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE (EINMÜNDUNGEN) - NIEDRIGE STRAUCHPFLANZUNG

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Rosa arvensis	Feld-Rose
Salix purpurea, „Nana“	Zwerg-Purpurweide		

7.2 Kompensationsfläche

Die in der Nähe des geplanten Baugebiets auf einer Teilfläche von Grundstück FlNr. 694, Gemarkung Linden, befindliche etwa 600 m² große Kompensationsfläche dient Naturschutzzwecken. Deshalb sind Nutzungen und Maßnahmen zu unterlassen, welche die Naturschutzzwecke beeinträchtigen können. Pflege, Nutzung und Unterhaltung haben im Sinn der Ziele des Naturschutzes zu erfolgen.

7.2.1 Leitbild

- Anlage eines Waldmantels
- Erhöhung des Quartierangebots durch gezielte Förderung von Alt- und Totholz sowie Biotopbäumen mit Höhlen, Spalten- und Rindenquartieren
- Schaffung, bzw. Duldung von Kleinstrukturen wie Reisighaufen, Holzstapeln, stehendem Totholz

7.2.2 Zielarten

7.2.2.1 Tiere

Fledermäuse, Eidechsen, Insekten, Vögel

7.2.2.2 Pflanzen

Waldmantel: v.a. blüten- und dornenreiche autochthone Gehölze als Lebensgrundlage für Insekten und Vögel mit einzelnen Bäumen

7.2.3 Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) sind Änderungen bei den Maßnahmen und der Pflege möglich, wenn sie dem Erreichen des Leitbilds dienen.

7.2.4 Zeitpunkt der Maßnahmen

Die Erstellung der Kompensationsfläche hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebiets zu erfolgen.

7.2.5 Eintragung einer Grunddienstbarkeit

Da sich die Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet und somit rechtlich nicht gesichert ist, ist sie durch eine Grunddienstbarkeit mit Reallast zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde

am Landratsamt Rottal-Inn, zu sichern. Eine Ausfertigung der Grunddienstbarkeit ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

7.2.6 Ökoflächenkataster

Die Kompensationsfläche ist durch die Gemeinde Hebertsfelden über das LfU in das Ökoflächenkataster einzutragen.

7.2.7 Abnahme und Monitoring

Nach Anlage der Kompensationsfläche ist für diese bei der UNB eine Abnahme zu beantragen. Alle 3 bis 4 Jahre ist ein Monitoring durchzuführen.

7.2.8 Maßnahmen

7.2.8.1 Allgemeine Grundsätze

- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- Problemarten wie Neophyten, welche die Entwicklung gemäß dem Leitbild stören oder verhindern, sind mechanisch zu entfernen.
- Ablagerungen (z.B. Gartenabfälle und Erdaushub) sowie Wildanfütterung jeglicher Art sind auf der Fläche untersagt.

7.2.8.2 Dauerhafte Markierung

- Dauerhafte Markierung der Kompensationsfläche durch Metallpfosten

7.2.8.3 Anlage eines Waldmantels

- Bepflanzung mit autochthonen Gehölzen der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland mit Zertifizierungsnachweis (EAB Bayern oder gleichwertig) laut Pflanzenaufstellung
- Die Gehölzpflanzung ist in den ersten 5 bis 7 Jahren durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Der Verbisschutz ist zu einem geeigneten Zeitpunkt zu entfernen.
- Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Mindestpflanzgröße und Qualität

Die aufgeführten Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes deutscher Baumschulen zu entsprechen.

Für die aufgeführten Gehölzarten sind autochthone Bäume und Sträucher aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland), die gemäß den Regeln der EAB Bayern oder gleichwertig erzeugt wurden, zu verwenden. Die Herkunft der Pflanzen ist mit einem Zertifikat nachzuweisen.

Heister: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 100-150

Sträucher: Mindestpflanzgröße: Hei, 2xv, oB, 60-100

Bäume

Zu verwenden sind ca. 10 Pflanzen aus folgender Liste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel, Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holzbirne

Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gewöhnliche Eberesche

Sträucher

Zu verwenden sind ca. 150 Pflanzen aus folgender Liste:

Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Cataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Rainweide, Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemose	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

7.2.9 Pflege der Kompensationsfläche

- Siehe 7.2.5.1 und 7.2.3
- Entwicklung von Bäumen mit Nisthöhlen zulassen
- Stehendes und liegendes Totholz ist zu tolerieren, sofern das stehende Totholz die Verkehrssicherheit nicht gefährdet.
- Abschnittsweise Plenterung der Neupflanzungen ist frühestens nach 15 Jahren möglich.
- Auf die gesetzliche Zeitbeschränkung bei der Gehölzpflege vom 1. Oktober bis 28. Februar wird hingewiesen.

7.2.10 Hinweise

7.2.10.1 Förderung von Kleintieren

An geeigneten Stellen am Rand der Kompensationsfläche wird die Anlage von Biotopstrukturen aus Wurzelstöcken und Steinen als Lebensraum, bzw. Rückzugsort für Kleintiere empfohlen.

7.2.10.2 Autochthone Pflanzen

Autochthone Gehölze und Stauden können über den Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V. (Sammelbestellung) bezogen werden:

Landschaftspflegeverband Rottal-Inn e.V., Pfarrkirchener Straße 97, 84307 Eggenfelden, Tel.: 08721 / 5089357, E-Mail: lpv@rottal-inn.de

8 GEBOT ZUR SPARSAMEN VERWENDUNG VON GRUNDWASSER

Es sind nach Möglichkeit wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartasten für WC-Spülkasten) anzuwenden.

Es ist die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) anzustreben.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung im Ort ist gewährleistet.

10 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet und gelten als Bestandteil des Bebauungsplanes.

11 FOTOS



02.09.2023: Blick von Norden auf das vorhandene Baugebiet „Linden-Kurzholz II Erweiterung“. Der Blick auf den westlichen Bereich des Baugebiets „Linden-Kurzholz II“ wird durch die Hecke im Norden des Planungsgebiets verdeckt. Die einzelnen Gehölze entlang des Zauns enden vor dem Beginn der Bebauung.



02.09.2023: Blick von Norden auf das Planungsgebiet, im Mittelgrund die Hecke, rechts der Waldrand der Hangleite zum Straßner Graben.



02.09.2023: Blick von Norden auf das Planungsgebiet, hinten links die 1. Erweiterungsfläche, im Anschluss daran die Hecke zum Baugebiet „Linden-Kurzholz II“, rechts der Waldrand der Hangleite zum Straßner Graben. Der Pflock im Vordergrund markiert die nordwestliche Ecke der 2. Erweiterungsfläche.



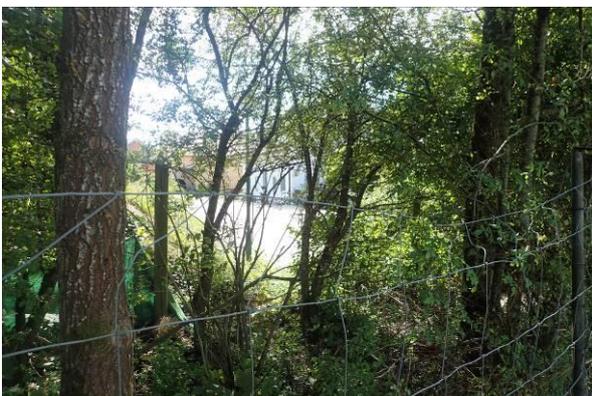
02.09.2023: Blick von Süden über das Planungsgebiet in Richtung des Weilers Kollbeck. Rechts befinden sich die westlichen Parzellen der ersten Erweiterung.



02.09.2023: Blick vom Waldrand im Westen über das Planungsgebiet in Richtung der westlichen Parzellen der ersten Erweiterung.



02.09.2023: Blick von Norden entlang des Waldrandes der Hangleite



02.09.2023: Blick von Norden durch die Hecke auf die Straße des Baugebiets „Linden-Kurzholz II“, von der aus das Baugebiet der 2. Erweiterung erschlossen werden soll.



02.09.2023: Der Kanal inkl. Revisionsschacht befindet sich bereits in der Hecke.



02.09.2023: Blick entlang der Hecke in Richtung Waldrand. Der mittlere Teil der Hecke soll geplentert werden, der westliche Teil der Hecke soll erhalten bleiben.



04.10.2023: Blick von der Einfeldstraße auf das Planungsgebiet. Der größte Teil der Rose befindet sich über dem Asphalt der Erschließungsstraße, die in das neue Erweiterungsgebiet verlängert werden soll.



18.12.2023: Blick von Norden über das Damwildgehege in Richtung der geplanten Ausgleichsfläche



18.12.2023: Westgrenze der geplanten Ausgleichsfläche



18.12.2023: Westlicher Rand der geplanten Ausgleichsfläche



18.12.2023: Bei der Anlage der Ausgleichsfläche muss die Zufahrt zum Wald im Südosten freigehalten werden.



18.12.2023: Bereich der geplanten Ausgleichsfläche



18.12.2023: Bereich der geplanten Ausgleichsfläche