



Planungsbüro Karl Greiner Muggenthaler Straße 4 D – 94104 Tittling **Blatt 1**
Tel. 08504 / 918838 Fax: 08504 / 918839 e-mail info@greiner-plan.de
Landschafts- und Bauleitplanung – Umweltberichte – Ökologische Eingriffsregelung –
Freiflächengestaltung – Renaturierung – Rekultivierung – Baumkartierungen – Grünordnung –
Aussenanlagen – Sport- und Spielplätze – Dachbegrünung – Grünanlagen – Hausgärten



Markt Hutthurm

Rathausplatz 1
94116 Hutthurm

Änderung des Bebauungsplan „WA Sonnenhang IV“ mit Deckblatt Nr. 2

Eingriffsregelung in die Bauleitplanung mit
Ökologischen Ausgleichsflächen

Anlage 1.

Ökologische Bewertung des Planungsgebietes
Ermittlung der Ausgleichsflächen



Planungsbüro Karl Greiner Muggenthaler Straße 4 D – 94104 Tittling **Blatt 2**
Tel. 08504 / 918838 Fax: 08504 / 918839 e-mail info@greiner-plan.de
Landschafts- und Bauleitplanung – Umweltberichte – Ökologische Eingriffsregelung –
Freiflächengestaltung – Renaturierung – Rekultivierung – Baumkartierungen – Grünordnung –
Aussenanlagen – Sport- und Spielplätze – Dachbegrünung – Grünanlagen – Hausgärten

Bearbeitung:

Karl Greiner
Freier Landschaftsplaner
Muggenthaler Straße 4
94104 Tittling

Tel.: 08504 / 918838
Fax 08504 / 918839
Mail: info@greiner-plan.de

28.01.2019



Inhaltsverzeichnis

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes
2. Ermittlung der Eingriffsschwere
3. Ermittlung des Kompensationsfaktors
4. Berechnung der Ausgleichsflächen
5. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen und deren Pflege
6. Festgesetzte Arten- und Saatgutliste bei Grünordnungsmaßnahmen

Pläne / Karten



Die ökologische Bewertung des Planungsgebietes „**WA Sonnenhang IV**“ durch Deckblatt Nr. 2 und die Ermittlung der Ausgleichsflächen sowie der notwendigen Grünordnungsmaßnahmen wurden nach dem Leitfaden über die Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand Januar 2003) vorgenommen.

1. Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter gemäß Bewertungslisten 1a, b, c (Leitfaden).

Planungsvoraussetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Die neu überbauten / versiegelten Fläche werden bis zu 80 % des Plangebietes betragen. Festgesetzte GRZ = 0.8

geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1a

Arten und Lebensräume

- Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.
- Es werden geeignete Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung durchgeführt.

Boden

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
(Grünland in Intensivnutzung) ohne kultur-historische Bedeutung
oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen

Wasser

- Flächen ohne Versickerungsleistung (verdichtete, schwer durchlässige Flächen)
- Quellen, Quellfluren oder wasserführende Schichten (Hangwasser) sind nicht bekannt, bzw. es werden bei der Baumaßnahme geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Klima und Luft

- großflächig versiegelte Bodenbereiche
- Baulücken mit verdichtet bebautem Umfeld
- Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.



Landschaftsbild

- Baulücken zwischen bereits bestehender Bebauung mit entsprechender Eingrünung der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen.
- Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an eine bestehende Bebauungen an.
- Die geplante Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) nach Liste 1b

Wasser

- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden

Aufgrund der vorgenommenen Bewertung stellt sich das Planungsgebiet als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar und wird demzufolge in die Kategorie I eingestuft.

2. Ermittlung der Eingriffsschwere anhand der Nutzungsintensität gemäß Matrix, Abb. 7 (Leitfaden)

Festgesetzte GRZ = 0.8

Eine GRZ von 0.8 bedeutet einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0.35$), daraus ergibt sich eine Einordnung in den Gebietstyp **A**.

3. Ermittlung des Kompensationsfaktors anhand der Vermeidungsmaßnahmen bzw. der Grünordnerischen Maßnahmen gemäß Liste 2 und 5 (Leitfaden). Vermeidungsmaßnahmen (Liste 2)

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 3.1.1 Im Plangebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
 - Bündelung von Versorgungsleitungen.
 - Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile.



3.1.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Maßnahmen:

- Sicherung bzw. Wiederverwendung erhaltenswerter Bäume und Sträucher.
- Bündelung von Versorgungsleitungen.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Maßnahmen:

- Vermeidung von Gewässerverfüllung, - verrohrung und - ausbau.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- Sammeln des Niederschlagswassers in Regenrückhalteanlagen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise.
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

3.3.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

3.3.3 Im Gewerbegebiet sind geeignete Maßnahmen zu Schutz des Wassers vorgesehen.

Maßnahmen:

- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück versickert.
- Niederschlagswasser von Frei- und Grünflächen wird vor Ort versickert
- Verkehrs- und Lagerflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge.
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, - verrohrung und - ausbau.
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer.
- Sammeln des Niederschlagswassers in geeigneten Anlagen.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

3.4.1 Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

- Erhalt von Luftaustauschbahnen.
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen.



3.5 Schutzgut Landschaftsbild

- 3.5.1 Die geplante Bebauung grenzt an bestehende Bebauungen an.
- 3.5.2 Die geplante Bebauung beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 3.5.3 Für die Landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.
Maßnahmen:
- Durchführung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen
 - Einbindung der Bauwerke durch Pflanzmaßnahmen.
 - Grundstückseingrünung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.
 - Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen.

Aufgrund der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und der bereits vorhandenen dichten Bebauung wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Passau ein Kompensationsfaktor von 0,2 festgelegt.

4. Berechnung der Ausgleichsflächen

- 4.1 Die notwendige Ausgleichsfläche wurde für den Geltungsbereich berechnet und zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „WA Sonnenhang IV“ mit Deckblatt Nr. 2 umfasst eine Fläche von 6.310 m² und umfasst die Fl. Nr. 448/18, 448/24 bis 448/40, Gemeinde Hutthurm, Gemarkung Hutthurm.

Auszugleichende Flächen

Geltungsbereich WA Sonnenhang IV mit Deckblatt Nr. 2	gesamt	ca. 6.310 m ²
--	--------	--------------------------

innerhalb der festgesetzten Baugrenzen	gesamt	3.1210 m ²
--	--------	-----------------------

Erforderliche Ökologische Ausgleichsfläche	3.210 m ²	x 0,2 =	642 m²
--	----------------------	---------	--------------------------

- 4.2 Die notwendige Ausgleichsfläche von **642 m²** kann im Geltungsbereich nicht zur Verfügung gestellt werden.
Die Ausgleichsfläche wird deshalb aus dem Ökokonto des Marktes Hutthurm Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm, Gemeinde Hutthurm entnommen.



5. Festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen und deren Pflege

5.1 Derzeitiger Bestand:

Es handelt sich um ein bestehendes WA mit vorhandener dichter Bebauung.

5.2 Grünordnungsmaßnahmen

- Die Grünordnungsmaßnahmen für die öffentlichen Grundstücksflächen wurden bereits durchgeführt.
- Die Grünordnungsmaßnahmen für private Grundstücksflächen bleiben gegenüber den unter Nr. 14.3 der Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen vorhabensbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2014, mit Ausnahme der unter der nachfolgenden Nr. 6 Festgesetzten Arten- und Saatgutliste für Grünordnungsmaßnahmen, unverändert.

6. Festgesetzte Arten- und Saatgutliste für Grünordnungsmaßnahmen

6.1 Großkronige Laubgehölze, Bäume 1. Ordnung als Hochstamm 3 - 4 x v. m. B. od. Db. StU 16 - 20 cm Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Tilia cordata - Winter-Linde

Klein- und Mittelkronige Laubgehölze, Bäume 2. Ordnung
als Hochstamm 3 x v. m. B. StU 12 - 14 cm
oder als Heister 3 x v. m. B. Höhe 250 - 300 cm
Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche

6.2 Sträucher

als verpflanzter Strauch 3 - 5 Triebe, Höhe 60 - 150 cm
Pflanzabstand in einer Feldgehölzhecke 200 x 200 cm
Autochthones Pflanzmaterial des Herkunftsgebietes 5

- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Gemeine Hasel
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball



Planungsbüro Karl Greiner Muggenthaler Straße 4 D – 94104 Tittling **Blatt 9**
Tel. 08504 / 918838 Fax: 08504 / 918839 e-mail info@greiner-plan.de
Landschafts- und Bauleitplanung – Umweltberichte – Ökologische Eingriffsregelung –
Freiflächengestaltung – Renaturierung – Rekultivierung – Baumkartierungen – Grünordnung –
Aussenanlagen – Sport- und Spielplätze – Dachbegrünung – Grünanlagen – Hausgärten

- 6.3 Saatgutmischungen zur Einsaat der Grünordnungsmaßnahmen
Autochthones Saatgut oder regionaler Heudrusch
Grundmischung der Region UG 19 - Oberpfälzer und Bayerischer Wald
Saatgutmenge: 15 - 20 g/m²

Tittling, den 28.01.2019
Karl Greiner
Freier Landschaftsplaner
FLL zert. Baumkontrolleur