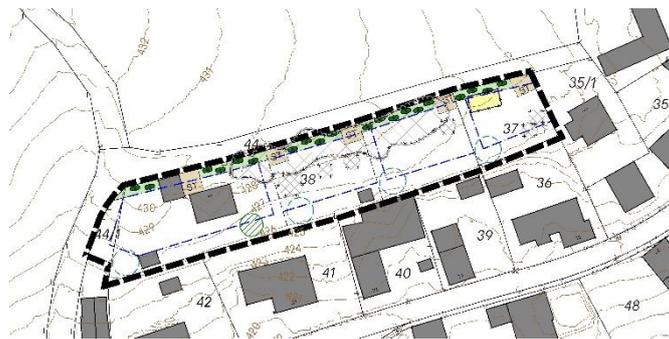




Umweltbericht zur Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "OBERHASELBACH-NORD"



Gemeinde: : **Mallersdorf-Pfaffenberg**
Landkreis : **Straubing-Bogen**
Regierungsbezirk : **Niederbayern**

Stand der Planung : **Entwurf** erneute Auslegung
Fassung vom 29.04.2024

BINDHAMMER Architekten, Stadtplaner
und Beratender Ingenieur Part mbB
Dipl.-Ing. (FH) Ludwig Bindhammer, Stadtplanerliste Nr. 41279
08774-96996-0 info@bindhammer.de
Kapellenberg 18 84092 Bayerbach

INHALTSVERZEICHNIS:

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	3
1.1. Bestandsaufnahme und -bewertung:.....	3
1.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume.....	3
1.1.2 Schutzgut Boden.....	5
1.1.3 Schutzgut Wasser.....	5
1.1.4 Schutzgut Luft/Klima.....	6
1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	6
2. Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen	6
2.1. Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen.....	9
3. Vermeidungsmaßnahmen	11
4. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen	12
5. Fotos zur Bestandsaufnahme vom 04.04.2023	12

Anhang: Seite 17 Abbuchungsgutachten für Wertpunkte für Flur Nr. 37
 Seite 18 Karte für Abbuchungsgutachten für Wertpunkte für Flur Nr. 37

1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGEUNG/ EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu Grunde gelegt.

1.1. Bestandsaufnahme und -bewertung:

1.1.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Schutzausweisungen gem. BNatSchG, Bay-NatSchG und / oder EU-FFH-RL (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der EU) vor.

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet (vgl. Fotodokumentation im Anhang):

Flur-Nr. 37, Gemarkung Oberhaselbach:

Die nördliche Hälfte des Grundstücks wird als Lagerplatz für Brennholz und Geräte genutzt. Für den Holz- und Geräteschuppen liegt eine Baugenehmigung des Landratsamt Straubing-Bogen vom 13.09.1988 vor.

Siehe Fläche F1 mit ca. 302 m² - Kein Ausgleich erforderlich.

Die südliche Hälfte des Grundstücks wird als Garten genutzt. Hierauf befinden sich 3 Hochstamm-Obstbäume mittleren Alters.

Siehe Fläche F2 mit 258 m²

Flur-Nr. 38, Gemarkung Oberhaselbach:

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks befinden sich ein Einfamilienwohnhaus, eine PKW-Doppelgarage und ein Schuppen. Für dieses Grundstücksteil besteht Baurecht.

Siehe Fläche F5 mit ca. 1.029 m² - Kein Ausgleich erforderlich.

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks befindet sich keine Bebauung bzw. nur ein kleiner ca. 3 x 4 m großer Schuppen.

Auf diesem Grundstücksteil befinden sich

- eine Gehölzgruppe mit Fichten jüngeren Alters, die laut Angaben des Grundeigentümers vor ca. 22 Jahren gepflanzt wurde. Diese Gehölzgruppe soll gerodet werden.
- 3 Halbstamm-Obstbäume jüngeren bis mittleren Alters
- Eine Reihe mit Ziersträuchern am oberen südlichen Rankenrand, welche erhalten werden kann. Nach Angaben des Grundeigentümers wurden diese Sträucher vor 4 Jahren in diesen Garten versetzt.

Der größte Teil des Grundstücks wird als Garten sowie zur Verarbeitung und Lagerung von Brennholz genutzt.

Siehe Fläche F4 mit ca. 674 m² - Gehölzgruppe

Siehe Fläche F5 mit ca. 1.083 m² - Garten und Holzverarbeitungs- und Lagerplatz.

Flur-Nr. 44/1, Gemarkung Oberhaselbach:

Dieses Grundstück liegt am Straßenrand und im Straßeneinmündungsbereich und wird als Garten zu Flur-Nr. 38 genutzt. Eine Bebauung soll hier nicht erfolgen.

Siehe Fläche F 6 mit ca. 106 m² - Kein Ausgleich erforderlich.

Das Gelände steigt von Süden von ca. 426 m üNN auf ca. 427 m üNN im Nordosten und ca. 430 m üNN im Nordwesten entlang der asphaltierten Ortsstraße im Norden des Geltungsbereichs an.

Die Bewertung des Ausgangszustandes der überplanten Fläche ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen. Demnach ist das Plangebiet differenziert zu bewerten:

Leitfaden, Anlage 1, Liste 1 a, Schutzgüter mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Flächen F 2 und F3: Siedungsbereiche inkl. Typischer Freiräume und Einzelbäume.

Leitfaden, Anlage 1, Liste 1 b, Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Fläche F4: Baumgruppe aus Fichten mit jüngerer Ausprägung. Nach Auskunft des Grundeigentümers wurden die Fichten vor 25 Jahren gepflanzt.

Fledermäuse:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im nördlichen Bereich des Flurstücks Nr. 38 eine Gehölzgruppe (Fichten jüngerer Alters, lt. Angabe des Grundeigentümers wurden diese vor 22 Jahren gepflanzt), welche gerodet werden sollen. Hinter der Fichtengruppe befinden sich 3 Halbstamm-Obstbäume mittleren Alters. Westlich davon, nahe der Südost-Ecke des bestehend Wohnhauses, befindet sich ein weiterer Halbstamm-Obstbaum mittleren Alters, welcher erhalten werden soll. Im Südosten des Flurstücks Nr. 37 befinden sich 2 Obstbäume, welche aufgrund ihrer Lage innerhalb der geplanten Baugrenzen eventuell ebenfalls gerodet werden.

Diese vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich enthalten augenscheinlich keine Quartiere für Fledermäuse. Eine Nutzung des Vorhabensbereiches als Jagdhabitat ist grundsätzlich denkbar.

Sofern Fledermäuse das Gebiet als Jagdhabitat nutzen, bleibt die Funktionalität der Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang dennoch gewahrt, da im Umfeld größere Grünzonen bestehen.

Säugetiere ohne Fledermäuse:

Laut Online-Abfrage ist kein Vorkommen von Bibern im TK-Blatt 7238 (Rottenburg a. d. Laaber).

Der Biber kommt durch erfolgreiche Wiederansiedlungsprojekte und anschließende Ausbreitung mittlerweile wieder fast überall in Bayern entlang von Fließ- und Stillgewässern vor.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es keine Nachweise oder Hinweise auf ein Vorkommen des Bibers im Plangebiet gibt.

Brutvögel:

Die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs können Brutreviere für gehölzbrütende Vogelarten darstellen. Die Tötung von Vögeln oder eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen kann jedoch

ausgeschlossen werden wenn die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt (d.h. keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

Für Vögel der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) ist das Vorhabensgebiet aufgrund der Nutzung als Hausgarten und Bebauungen in unmittelbarer Nachbarschaft (Kulissenwirkung) aber als nicht geeignet einzustufen.

Für alle potenziell betroffenen Brutvogelarten des Plangebiets besteht die Möglichkeit, in benachbarte Lebensräume umzusiedeln. Auch zur Nahrungsaufnahme können sie in umliegende Flächen ausweichen.

Reptilien/Zauneidechse:

Die thermophile Zauneidechse besiedelt strukturreiche, wärmebegünstigte Flächen mit offenen Rohbodenstandorten, Sonnenplätzen und Versteckstrukturen. Diese Strukturen fehlen im Planungsgebiet.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Amphibien (Lurche):

Aufgrund nicht vorhandener Lebensräume kann ein Vorkommen der Art im Geltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

Hinweise zum Vorkommen von anderen, nicht prüfrelevanten Gruppen:

Ein zumindest gelegentliches Auftreten weiterer naturschutzfachlich bedeutsamer und/oder besonders geschützter Arten, etwa aus der Gruppe der Tagfalter, Bienen, Wespen, Hummeln oder anderer mobiler Arten ist nicht auszuschließen. Es liegen allerdings keine Hinweise auf entsprechende Artvorkommen vor. Es ist deshalb davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine weiteren Tier- oder Pflanzenarten betroffen sind, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet sind.

Ergebnis:

Bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie) sind keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu befürchten.

1.1.2 Schutzgut Boden

Leitfaden, Anlage 1, Liste 1 b, Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Flächen F2, F3 und F4: Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Gärten und Fichtengruppe) ohne kulturhistorische Bedeutung mit der Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

1.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen.

Höhenlage des bestehenden Geländes im Bereich der geplanten Gebäude ca. 426 – 430 m üNN .

Grundwasser

Der UmweltAtlas Bayern / Bayer. Landesamt für Umwelt gibt für Oberhaselbach an: „Grundwasser räumlich stark wechselnd, meist < 13 dm tief, örtlich oberflächennah.“

Das Plangebiet liegt ca. 45 m nördlich der zentralen Ortstraße an Oberhaselbach und ca. 6 m höher als diese.

Es wird davon ausgegangen, dass der Grundwasserflurabstand im Bereich der geplanten Baufläche jedenfalls ausreichend groß ist, so dass die geplanten Baukörper nicht ins Grundwasser eingreifen werden und eine ausreichend mächtige Bodenschicht zum Schutz des Grundwassers verbleibt. Nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserkörper werden aufgrund der geplanten Nutzung daher nicht erwartet.

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als Gebiet mit **geringer** Bedeutung bewertet.

1.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet wird als „Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ als Gebiet mit **geringer** Bedeutung bewertet.

1.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet ist ein Ortsrandbereich mit Baulücke in verdichtet bebautem Umfeld und teilweise bestehender Eingrünungsstruktur

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als Gebiet mit **geringer** Bedeutung bewertet.

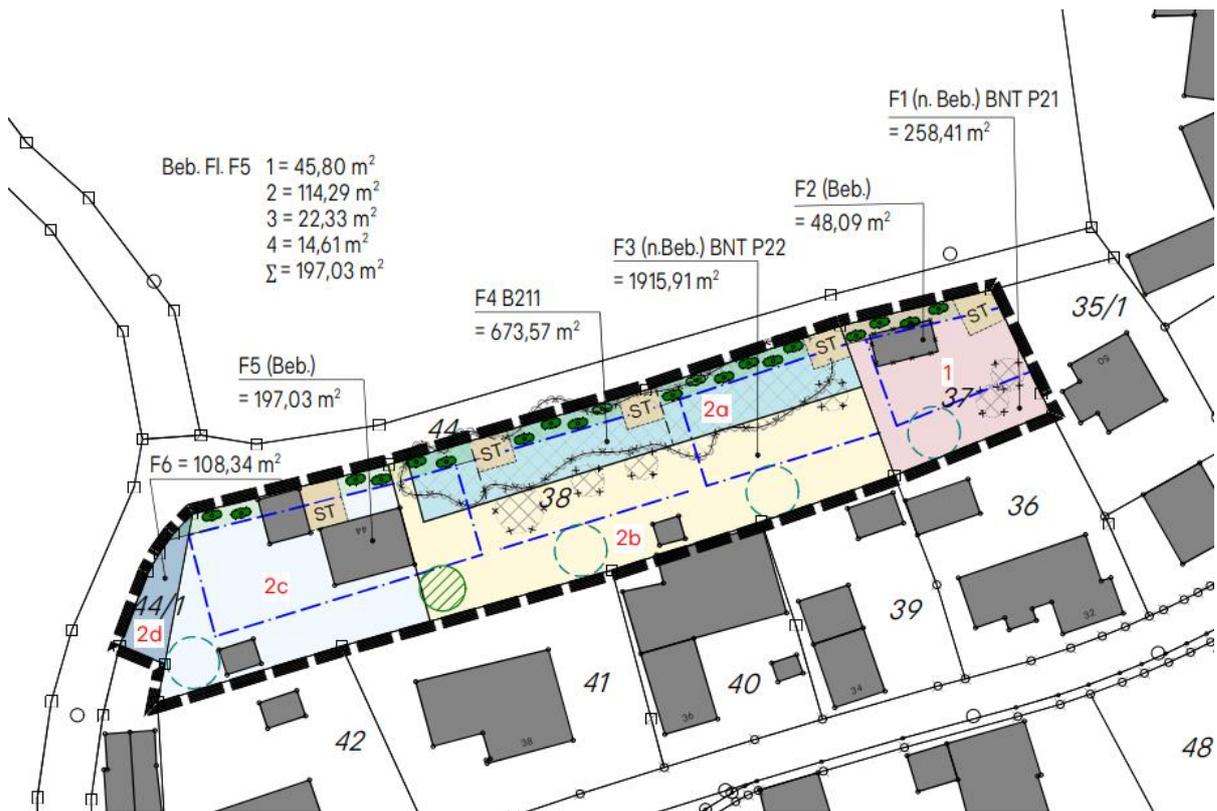
2. ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHE

In einem ersten Schritt wird der vorliegende Bestand erfasst und bewertet. Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt dabei anhand einer definierten Liste und einer pauschalierten Bewertung (Schritt 1). Über die Grundflächenzahl kann die Schwere der Beeinträchtigungen überschlägig ermittelt werden (Schritt 2). Der Ausgleichsbedarf wird dann im dritten Schritt errechnet. Der Ausgleich wird im Schritt 4 durch ein Ausgleichskonzept errechnet, welches die Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen dem Ausgangszustand gegenüberstellt. Die hierfür festgelegten Flächen werden entsprechend dargestellt. Im letzten Schritt wird der Ausgleichsumfang bilanziert. Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten. Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang anhand einer Wertpunktbilanz gegenübergestellt.

Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung von ca. 3.455 m². Die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen hat eine Fläche von ca. 1.725 m². Der überbaubare Bereich wird zudem durch die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt die Bebauung mit Wohnbebauung auf 3.455 m² x 0,3 = ca. 1.036 m². Die restliche Fläche gliedert sich in Flächen für Garagen, Zuwegungen, Gärten und Eingrünung.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

Biotop-/Nutzungstyp	Größe m ²	x	WP Bestand	x	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
Fläche Schmid, 1 - Fl-Nr. 37 Grundst. Fl. 560 m ² Bebaute Fl. 48 m ² BNT P22 strukturreiche Privatgärten	512	x	7	x	0,30	1.075
Fläche Fuhrmann 2a - Flur-Nr. 38 Teilfl.NO BNT B211 Feldgehölz junge Auspräg.	674	X	6	X	0,30	1.213
2b - Flur-Nr. 38 Teilfl. SO BNT P22 strukturreiche Privatgärten	1.140	X	7	X	0,30	2.394
2c - Flur-Nr. 38 Teilfl. Südlich und westlich von Haus BNT P21 strukturarme Privatgärten	765	X	5	X	0,30	1.148
2d - Fl-Nr. 44/1 BNT P21 strukturarme Privatgärten	108	x	5	x	0,30	162
(Summe Fuhrmann)						(4.917)
auszugleichende Wertpunkte gesamt:						5.992



Lageplan mit Darstellung der Eingriffsflächen

Berechnung des Ausgleichsbedarfs:

Der Ausgleichsumfang für flächenbezogenen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgend dargestellten Matrix:

Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch die Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten pro Quadratmeter. Maßgebend ist der Vergleich des Zustandes der Ausgleichsfläche vor (Ausgangszustand) und 25 Jahre Entwicklungszeit nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Prognosezustand). Wenn Maßnahmen erst nach einer längeren Entwicklungszeit ihr vollständige Funktionsfähigkeit einnehmen können, kann nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand in Ansatz gebracht werden. Dies geschieht durch einen Abschlag von dem Biotopwert, der erst mit Erreichung des Endzustandes des Zielbiotoptyps anzunehmen ist (Timelag).

Da als Zielzustand auf den hier behandelten Ausgleichsflächen am nördlichen Rand von Flurnummer 2308, Gemarkung Buchhausen eine Heckenpflanzung (Hecken trocken-warmer Standorte z.B. mit Berberitze, Felsenbirne, Felsenkirsche), BNT-Code B111, angestrebt ist, ist nicht mit einer erhöhten Entwicklungszeit zu rechnen. Daraus resultiert kein Abschlag von 1 Wertpunkt. Konkret bedeutet dies, dass die Ausgleichsmaßnahmen mit 5 bis 7 Wertpunkten angerechnet werden können.

Der konkrete Ausgleichsumfang für das hier behandelte Bauleitplanverfahren berechnet sich somit wie folgt:

Fläche	Ausgleichsumfang	=	Fläche	x	Prognosezustand (nach Entwicklungszeit)	-	Ausgangszustand
Zielzustand BNT B111							
Fläche 1	1.075 WP	=	108 m ²	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2a	1213 WP	=	121 m ²	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2b	2.394 WP	=	240 m ²	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2c	1.148 WP	=	115 m ²	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2d	162 WP	=	16 m ²	x	12 WP		2 WP
Gesamt	5.992 WP	=	600 m²				

2.1. Art des Ausgleichs – Abbuchung von Wertpunkten - Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleich für die Eingriffsfläche 1: (Familie Schmid, Flur-Nr. 37)

Ausgleichsbedarf: 1.075 Wertpunkte

Gewählter Ausgleich: Erwerb und Abbuchung von Wertpunkten.

Auf Nachfrage sind Wertpunkte von einem Ökokonto des Marktes Mallersdorf-Pfaffenberg nicht verfügbar.

Die Familie Schmid erwirbt Wertpunkte von einer privaten Ökokontomaßnahme.

Geplant ist die Abbuchung von WP von Flur-Nr. 783/1, Gemarkung Baar. Objekt-ID (ÖFK) 1005096.

Siehe Abbuchungsgutachten und Karte im Anhang des Umweltberichtes.

Die Abbuchung der Wertpunkte ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Laut UNB sind die vorgelegten Unterlagen absolut ausreichend lediglich der Kaufvertrag für die Wertpunkte ist spätesten mit der Baubeginnsanzeige vorzulegen.

Ausgleich für die Eingriffsfläche 2: (Familie Fuhrmann, Flur-Nr. 38 und 44/1)

Ausgleichsbedarf: 4.917 Wertpunkte bzw. 492 m² Heckenfläche mit BNT-Code B111

Gewählter Ausgleich: Ausgleichsmaßnahme auf dem nahegelegenen Grundstück Flur-Nr. 2308, Gemarkung Buchhausen der Familie Fuhrmann wie folgt:

Ausgleichskonzept:

Ziel des Ausgleichskonzeptes ist es, auf einer Teilflächen der Flurnummer 2308 der Gemarkung Buchhausen eine zweireihige Hecke (Hecken trocken-warmer Standorte z.B. mit Berberitze, Felsenbirne, Felsenkirsche), BNT-Code B111, zu erstellen.

Der nördliche Rand des Grundstücks bietet sich im Anschluss an die vorh. Regenrückhalteeinrichtung gut für das Anlegen der Ausgleichsfläche an.

Bei dem Ausgleichflächenbedarf von 492 m² und einer Grundstückslänge von ca. 135 m ergibt sich eine notwendige Breite der Ausgleichsfläche von 3,64 m.

Zur notwendigen Entwicklung einer zweireihigen Heckenpflanzung ist eine Mindestbreite von 4,0 m erforderlich. Dies ergibt bei einer Heckenlänge von 135 m eine Ausgleichsfläche von 540 m².

Am nördlichen Rand der Flurnummer 2308 der Gemarkung Buchhausen wird eine zweireihige Hecke (Hecken trocken-warmer Standorte z.B. mit Berberitze, Felsenbirne, Felsenkirsche), BNT-Code B111, als externe Ausgleichsfläche festgesetzt.

Anlegen der Hecke:

Es ist eine zweireihige Pflanzung aus ausschließlich autochtonem Pflanzenmaterial, Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 6.1 (Alpenvorland) anzulegen

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

Gehölzwahl: siehe Textliche Festsetzung § 5, Nr. 2 - Sträucher für Ausgleichsfläche

Angelegt werden sollte die Hecke zwischen Ende Oktober und Anfang April.

Der Pflanzstreifen ist am besten vorher umzubrechen.

Pflege der Hecke:

Die sachgerechte Pflege ist für die langfristige Erhaltung der Funktionen von Hecken erforderlich.

Ohne einen Rückschnitt nimmt langfristig die Dichte der Hecke ab, so dass viele Vogelarten keine geeigneten Nistplätze mehr finden.

Zur Pflege der Hecke gehört auch eine abschnittsweise und regelmäßige Verjüngung der Hecke durch ein „auf-den-Stock-setzen“. Hierbei ist nach ca. 10 bis 15 Jahren Entwicklungszeit, in einem Rhythmus von ca. 5 bis 7 Jahren, jeweils ein Abschnitt von einem Drittel der Hecken auf den Baugrundstücken abzuschneiden.

Um Pilzinfektionen zu vermeiden und ein vieltriebigeres Austreiben in der Krautschicht zu fördern, sollte der Pflegehieb sauber und möglichst dicht über dem Boden vorgenommen werden (ca. 10-20 cm).

Nach der Pflege sollten die Zweige und Äste aus der Hecke entfernt werden, sodass der Austrieb der „Stöcke“ nicht gefährdet oder behindert wird.

Pflege der Saumstrukturen: Eine abschnittsweise Mahd im Herbst sollte in einem zwei- bis dreijährigen Turnus erfolgen, dies steigert die ökologische Vielfalt und trägt zum Erhalt der Hecke in ihrer ursprünglichen Breite bei.

Die Pflege von Hecken muss - vor allem mit Rücksicht auf brütende Vögel - auf die Zeit der Vegetationsruhe beschränkt werden. Am günstigsten sind die Monate Dezember bis Februar.

Die bestandserhaltende und ordnungsgemäße Nutzung und Pflege, ist vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt.

Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses sind auch außerhalb dieses Zeitraums zulässig

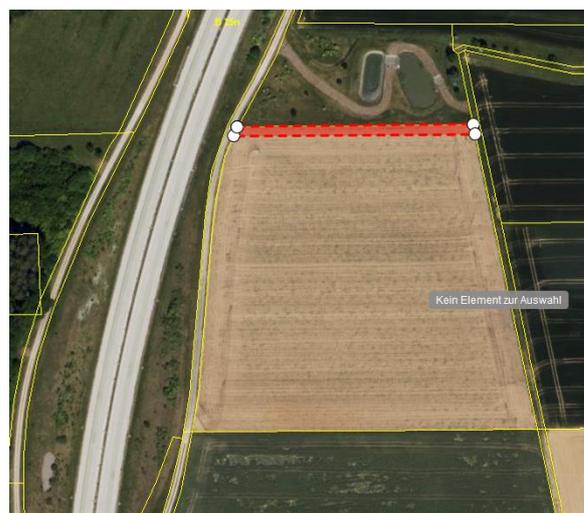
Ausgleichsflächen müssen so lange erhalten bleiben wie der Eingriff in Natur und Landschaft bestehen bleibt.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemittel jeglicher Art ist unzulässig.

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind

nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zu melden. In begründeten Fällen (z.B. erst später erfolgende Erschließung des Baugebiets) kann auf Antrag an die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Straubing-Bogen die Frist für die Umsetzung der Maßnahmen verlängert werden.

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsflächen zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die sich nicht im Eigentum des Marktes Mallersdorf Pfaffenberg befinden, die Bestellung einer unbefristeten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern erforderlich. Diese Sicherung ist durch den Flächeneigentümer mit dem Satzungsbeschluss zu veranlassen.



Lage der Ausgleichsflächen auf Flur-Nr. 2308, Gemarkung Buchhausen

	Ausgleichsfläche	Entwicklungsziel: BNT B111
	540 m ²	Gebüsche / Hecken trocken-warmer Standorte

3. Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Minderung möglicher Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahme V1:

Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Ist vorzusehen, dass diese Zeiten nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V2:

Bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu prüfen.

Sollten Anzeichen für eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vogelarten der Agrarflur (z.B. Feldlerche) bestehen, so sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen zu ergreifen.

4. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen

- Amtliche bayerische Biotopkartierung (FIS-Natur Online)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Straubing-Bogen, 2007
- Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. Herausgeber: Bayerisches Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr; eingeführt mit Schreiben vom 15. Dezember 2021
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. Auflage Januar 2007
- Regionalplan Region Donau-Wald, (Stand 13.04.2019)
- Übersichtsbodenkarte M 1: 25.000

5. FOTOS ZUR BESTANDSAUFNAHME VOM 04.04.2023



Foto 1: Bebautes Grundstück Flur-Nr. 35/1 östlich des Geltungsbereichs.



Foto 2: Flur-Nr. 37 mit Schuppen. Lagerplatz und Erschließungsstraße



Foto 3: Flur-Nr. 37 mit Schuppen und Gartenseite. Blick in Richtung Flur-Nr. 38.



Foto 4: Blick von Flur Nr. 37 auf Garten und Flur-Nr. 36.



Foto 5: Blick von Flur-Nr. 37 in Richtung Flur-Nr. 35/1. Rechts von Zaun Flur-Nr.36.



Foto 6: Blick von Flur-Nr. 37 auf Flur-Nr. 38.



Foto 7: Blick von Flur-Nr. 37 auf südlichen Ranken von Flur-Nr. 38. Links von Zaun Flur-Nr. 39.

Bayerbach, den 29.05.2024

BINDHAMMER / ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE.

Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto Sedlmeier)

Flurnummer 783/1, Gemarkung Baar
Objekt - ID (OFK): 1005096
Biotopeinrichtung: 2017

Zuordnung/Abbuchung von WP:

Bauvorhaben (Eingriff): Bauleitplanverfahren Einbeziehungssatzung Oberhaselbach Nord, Fl. Nr. 37; Anita und Johann Schmid
Naturraum: D65
Anzahl benötigter WP: 1.075
Flächenbezug m²: 126,0

Angaben Ökokonto - Prognosezustand		Zielzustand		WP	Aufwertung	Fläche (m²)	Aufwertungs- potential in WP	Istzustand seit Biotopeinrichtung als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung	WP/m²	anrechenbare Aufwertung (für Verzinsung)
Flur-Nr.	Ausgangszustand	BNT	WP							
783/1	A11	2	A13	9	7	4.306	30.142	A12/A13 *	4/9	217
						4.306	30.142			

* KJ 2017 Istzustand A12, ab 2018 Istzustand A13

bisherige Abbuchungen		Abbuchung (OFK ID)		Flächenbezug (m²)		Restfläche ÖK (m²)	
KJ	Abbuchung - Nr.	Anzahl WP (Abbuchung)	DB InfrAGO, 2. SBSS	4103,2	202,8		
2024	1	35.000					

Verzinsungsberechnung		KJ für Verzinsung		Summe WP-Verzinsung (3% je KJ)		WP (aktuell, ohne Verzinsung)		aktuelle Aufwertung WP/m²	
Flur	verzinsbare Fläche (m²)	2017	2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024	12	298	1.420	8,53		
783/1	202,8								
783/1	202,8								

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand):	1.420
Summe Wertpunkte Verzinsung (zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung)	310
Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto Sedlmeier:	1.730

Abbuchung aktuell		Flächenbezug (m²)		verfügbare WP (nach Abbuchung)	
Flur	verfügbare WP (vor Abbuchung)	Abbuchung WP	126,0	655	
783/1	1.730	1.075	126,0	655	

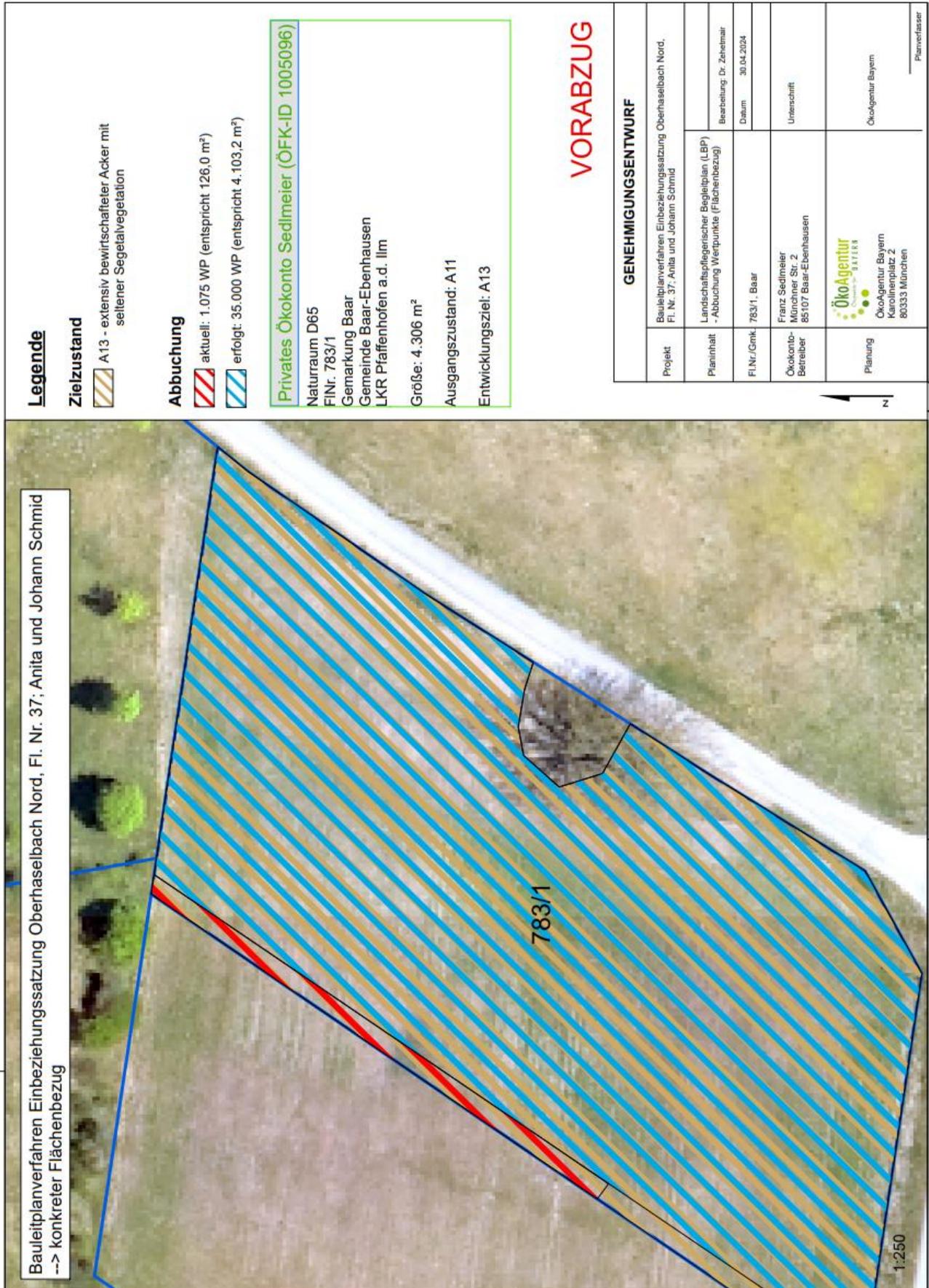
Angaben Ökokonto nach Abbuchung	
Verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto Sedlmeier (nach aktueller Abbuchung):	655
Verfügbare Ökokonto-Fläche (m²), nach aktueller Abbuchung:	76,8

VORABZUG



München, den 30.04.2024

Dr. Tobias Zehelmair
ÖkoAgentur Bayern



Bauleitplanverfahren Einbeziehungssatzung Oberhaselbach Nord, Fl. Nr. 37; Anita und Johann Schmid
 --> konkreter Flächenbezug

Legende
Zielzustand
 A13 - extensiv bewirtschafteter Acker mit
 seltener Segetalvegetation

Abbuchung
 aktuell: 1.075 WP (entspricht 126,0 m²)
 erfolgt: 35.000 WP (entspricht 4.103,2 m²)

Privates Ökokonto Sedlmeier (ÖFK-ID 1005096)
 Naturraum D65
 FlNr. 783/1
 Gemarkung Baar
 Gemeinde Baar-Ebenhausen
 LKR Pfaffenhofen a.d. Ilm
 Größe: 4.306 m²
 Ausgangszustand: A11
 Entwicklungsziel: A13

VORABZUG

GENEHMIGUNGSENTWURF	
Projekt	Bauleitplanverfahren Einbeziehungssatzung Oberhaselbach Nord, Fl. Nr. 37; Anita und Johann Schmid
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)
FINr./Gmkt.	783/1, Baar
Ökokonto- Betreiber	Franz Sedlmeier Münchner Str. 2 85107 Baar-Ebenhausen
Planung	ÖkoAgentur ÖkoAgentur Bayern Karolinenplatz 2 80333 München
	Bearbeitung: Dr. Zehetmair Datum: 30.04.2024
	Unterschrift
	ÖkoAgentur Bayern
	Planverfasser