



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



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

**Stand der Planung :** **Satzung**  
In der Fassung vom 24.09.2024

**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:**

<b>1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b> .....	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
<b>2. Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen</b> .....	6
2.1. Ausgewählte Ausgleichsflächen mit Ausgleichsmaßnahmen.....	9
<b>3. Vermeidungsmaßnahmen</b> .....	11
<b>4. Literatur bzw. Arbeitsgrundlagen</b> .....	12
<b>5. Fotos zur Bestandsaufnahme vom 04.04.2023</b> .....	12

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

## **1. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG/ 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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - Gehölzgruppe

Siehe Fläche F5 mit ca. 1.083 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> - 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 jüngeren 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.

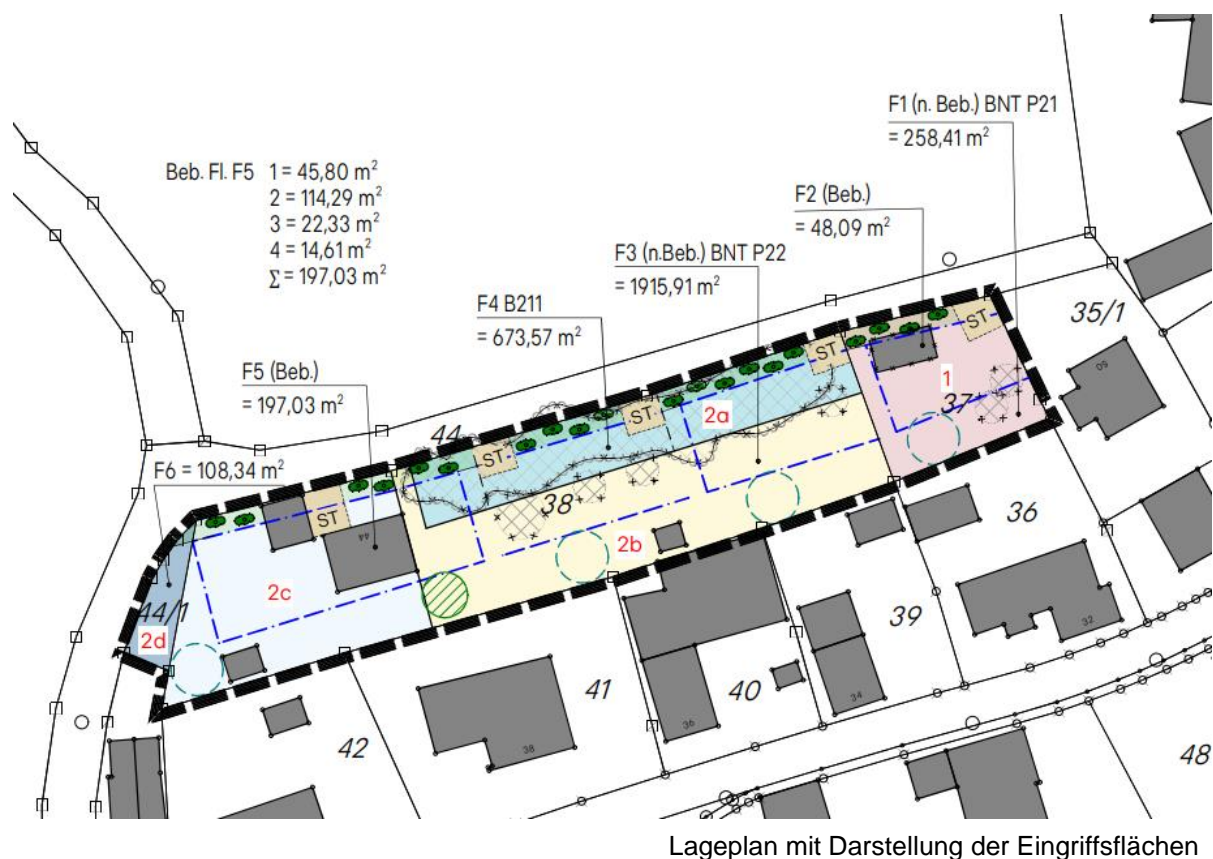
## 2. ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHE

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 m<sup>2</sup>. Die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen hat eine Fläche von ca. 1.725 m<sup>2</sup>. Der überbaubare Bereich wird zudem durch die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt die Bebauung mit Wohnbebauung auf 3.455 m<sup>2</sup> x 0,3 = ca. 1.036 m<sup>2</sup>. Die restliche Fläche gliedert sich in Flächen für Garagen, Zuwegungen, Gärten und Eingrünung.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume:

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



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 <sup>2</sup>	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2a	1213 WP	=	121 m <sup>2</sup>	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2b	2.394 WP	=	240 m <sup>2</sup>	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2c	1.148 WP	=	115 m <sup>2</sup>	x	12 WP	-	2 WP
Fläche 2d	162 WP	=	16 m <sup>2</sup>	x	12 WP		2 WP
<b>Gesamt</b>	<b>5.992 WP</b>	=	<b>600 m<sup>2</sup></b>				

## 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. 450, Gemarkung Oberviehbach. Privates Ökokonto Huber Objekt-ID (ÖFK-ID 186906) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Gehölzpflanzungen auf der Ausgleichsfläche mit einem Wildschutzzaun einzufrieden, der bis zum Boden zu führen ist. Der Zaun ist mindestens 5 Jahre funktionsfähig zu erhalten und nach ausreichender Entwicklung der Pflanzung zu entfernen.

Ausgefallene Gehölze sind 1:1 zu ersetzen

#### 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 vieltriebigen 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.

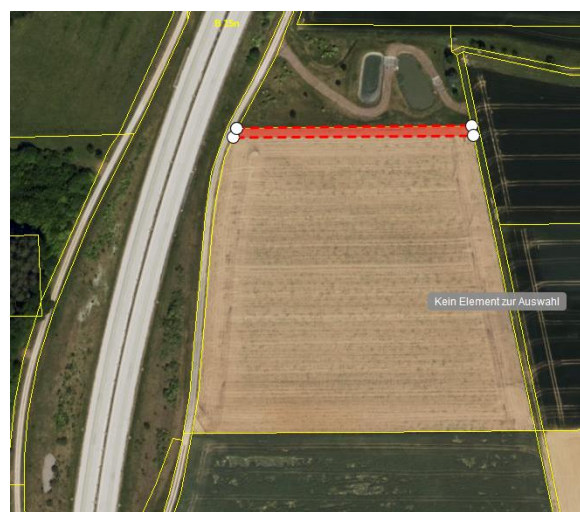
Schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses sind auch außerhalb dieses Zeitraums zulässig

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 <sup>2</sup>	Gebüsch / 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 vorauszusehen, 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 24.09.2024

---

**BINDHAMMER** / ARCHITEKTEN  
STADTPLANER  
INGENIEURE.



**Bewertungsgutachten der Ökokontomafnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto Huber)**

Flurnummer 450, Gemarkung Oberviehbach  
Objekt - ID (ÖFK): 186906  
Biotopeinrichtung: 2016

**Zuordnung/Abbuchung von WP:**

Bauvorhaben (Eingriff): Bauleitplanverfahren Einbeziehungssatzung Oberhaselbach Nord (Fl. Nr. 37, Gemarkung Oberhaselbach); Anita und Johann Schmid  
Naturraum: D65  
Anzahl WP: 1.075  
Flächenbezug: 130,11

Flur-Nr.	Ausgangszustand		Zielzustand		WP	Anwertung	Fläche (m²)	Anwertungspotential in WP	Istzustand seit Biotopeinrichtung als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung	WP(m²) (für Verzinsung)	anrechenbare Aufwertung (für Verzinsung)
	BNT	WP	BNT	WP							
450/A11	2	B432	2	B432	10 (-1)	7	14.855,0	103.985	B431	8	6

Angaben Ökokonto - aktuell	
450/A11	2 B432
	10 (-1)
	7
	11.602,2
	81.215
	B431
	8
	6

KJ	Abbuchung - Nr.	Anzahl WP (Abbuchung)	Eingriff	Flächenbezug (m²)	Flächendeckung (m²)	Flächendeckung (m²)
2020	1	9.177	Änderung B-Plan Ergolding: Am Anger	1.217,1	13.637,9	13.637,9
2020	2	3.152	Sondergebiet Photovoltaik Treibacher Moos, FlNr. 19/76, 19/76/1, Gmk. Treibach	419,0	13.219,9	13.219,9
2020	3	1.699	B-Plan „SPECKHAUSER-STRASSE NORDWEST“	251,9	12.968,0	12.968,0
2022	4	7.324	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage - RCM	927,1	12.040,9	12.040,9
2024	5	3.024	B-Plan Röllinger	438,7	11.662,2	11.662,2
	<b>Summen</b>	<b>25.176</b>		<b>3.252,8</b>		

Verzinsungsberechnung	
TF	verzinzbare Fläche (m²)
450	11.602,2
	KJ (0% Verzinsung
	2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024
	Summe WP-Verzinsung (3% je KJ)
	14.619
	WP (aktuell, ohne Verzinsung)
	81.215
	aktuelle Aufwertung WP(m²) (inkl. Verzinsung)
	8.26

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand): 61.215  
Summe Wertpunkte Verzinsung (zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung): 14.619  
Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto Huber: 95.834

Abbuchung aktuell (1.075 WP)	
450	verfügbare WP (vor Abbuchung)
	95.834
	Abbuchung WP
	1.075
	verfügbare WP (nach Abbuchung)
	94.759

Angaben Ökokonto nach Abbuchung von 1.075 WP  
Verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto Huber (nach aktueller Abbuchung): 94.759  
Verfügbare Ökokonto-Fläche (m²), nach aktueller Abbuchung: 11.472,1



München, den 09.07.2024  
Dr. Tobias Zehelmair  
ÖkoAgentur Bayern

**Legende**

**Zielzustand**

-  B432 - Sireuobstbestand, alte Ausprägung
-  Obstbäume, Hochstamm

**Abbuchungen**

-  aktuell: 1.075 WP (entspricht 130,1 m<sup>2</sup>)
-  bereits erfolgt: 25.176 WP (entspricht 3.252,8 m<sup>2</sup>)

**Privates Ökokonto Huber (ÖFK-ID 186906)**  
 Naturraum D65  
 FINr. 450  
 Gemarkung Oberviehbach  
 Größe: 12.040,9 m<sup>2</sup>  
 Ausgangszustand: A11  
 Entwicklungsziel: B432

Zuordnung Wertpunkte zum Eingriff:  
 Bauleitplanverfahren Einbeziehungsatzung Oberhaselbach Nord (Fl. Nr. 37, Gemarkung Oberhaselbach);  
 Anita und Johann Schmid  
 --> konkreter Flächenbezug



GENEHMIGUNGSENTWURF	
Projekt	Ausgleich des Eingriffs nach "Eingriffsermittlung 2'im Rahmen des Bebauungsplans mit integrierender Gliederung "VA Buch" (Gemeinde Julbach), FINr. 1026; Imgard Rüttinger
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) -Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)
FINr./Gmk.	450, Oberviehbach
Ökokonto-Betreiber	Anthon Huber Reith 1 84183 Niederwienbach
Planung	<b>ÖkoAgentur</b> BBV Landschaftsgestaltung GmbH ÖkoAgentur Bayern Kerndlstr. 2 80333 München
	Bearbeitung: Dr. Zahelmeier Datum: 09.07.2024
	Unterschrift: 
	ÖkoAgentur Bayern  Planverfasser