

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT: **Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Sollafeld“ in Garham,
Markt Hofkirchen, Landkreis Passau**

Kurzbeschreibung: Der Flächennutzungsplan mit integriertem und Landschaftsplan der Gemeinde Hofkirchen, der seit 12.01.2017 rechtskräftig ist, weist im beplanten Bereich nördlich der Staatsstraße St 2119 bisher eine kleine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und ein Mischgebiet aus. Dies wird im Parallelverfahren zu dieser Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sollafeld“ durch Deckblatt 4 im Flächennutzungs- und Landschaftsplan geändert mit etwas anderer Verteilung mit einem Sondergebiet m. Zweckbestimmung Feuerwehr und einem Gewerbegebiet m: Einschränkung im Übergang zum bereits ausgewiesenen, bleibenden Mischgebiet.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ am südlichen Ortsrand/ Ortseingang von Garham waren bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt oder bereits gewerblich genutzt (auf Flurnr 161 mit Bebauung, befest. Flächen und Grünflächen). Südlich des Planungsgebiets verläuft die Staatsstraße mit begleitendem Grün (Gras-/Krautflur bzw. gemischter Hecke an vorh. Böschung).

Ergebnis: Es ist das Regelverfahren anzuwenden.
Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach Typ A I (hoher Versiegelungsgrad mit GRZ über 0,35 im Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) bei einer Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6 – hier Ansatz von 0,3 - für eine zu wertende Eingriffsfläche von insgesamt 9.407 m², damit eine erforderliche Fläche in einer Größenordnung von mind. 2822,10 m² Anerkennungswert.

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (im Geltungsbereich 1) vorgesehen und auch die erforderlichen Ausgleichsflächen eingeplant (als Geltungsbereiche 2 und 3). Mit den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (= Ausgleichsmaßnahmen) auf Flurnr. 104 Gemarkung Garham mit 2.618 m² (entsprechend Anerkennungswert) und auf Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham mit 205 m² (entsprechend Anerkennungswert) ist der erforderliche Ausgleich durch die insgesamt 2823m² (ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Gebiet) erbracht. Die Bilanz damit ausgeglichen.

Inhalte Übersicht Anwendung der Eingriffsregelung
Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen,
Einordnung in **Bestandskategorien**
Ermittlung der Eingriffsschwere
Festlegung der **Kompensationsfaktoren**
Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen**

Stand: 18.05.2017/
25.07.2017/
07.11.2017

*Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘
BayStMLU München September 1999/ Jan. 2003

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollafeld“ in Garham, Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

- entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung
und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan. 2003

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich
folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
laut Checkliste (Abb.2)

demnach Entscheidung,
ob

→ **vereinfachte Vorgehensweise** möglich

oder

→ „**Regelverfahren**“ erforderlich

Weitere Schritte bei Regelverfahren:

- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der
Auswirkungen der geplanten Vorhaben
- Bestandserfassung, -bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum
Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

Vgl. dazu weitere Ausführungen auf den folgenden Seiten

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Aufgrund der geplanten Nutzung Mischgebiet/ Gewerbegebiet/ Sondergebiet und des damit auch deutlich höheren Versiegelungsgrads mit GRZ über 0,35, ist keine vereinfachte Vorgehensweise möglich, sondern ein Regelablauf erforderlich.

II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt.

Bei den betroffenen Flächen für die gepl. bauliche Weiterentwicklung am südlichen Rand von Garham an der Staatsstraße 2119 in der Marktgemeinde Hofkirchen handelt es sich überwiegend um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und Randstreifen zur Staatsstraße und einen Gewerbebetrieb mit bestehender Bebauung, befestigten Flächen bzw. Grünflächen. Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	<p>Bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche</p> <p>Straßenbegleitgrün entlang der Staatsstraße zum Teil mit Gehölzbestand (gemischte Hecke an best. Böschung) ansonsten Gras-/Krautflur</p> <p>Best. dörfliche Grünfläche mit Hecke, Obstbäumen, sonst. Gehölzgruppen ; einzelne Bäume entlang Ortsstraße</p>	<p>geringe Bedeutung I oben bzw. I oben, bei zu erhaltendem Grünflächenbestand II unten</p>	<p>Weitgehende Erhaltung des dörf. Gehölzbestands im Gebiet , das an den Bestand entlang der Staatstraße anschließt; Schaffung einer Ortsrandzone mit ergänzenden Baumpflanzungen dadurch Strukturanreicherung</p>
Fauna	<p>Offene bisher vorwiegend ackerbaulich genutzte Lage, tw. vorh. dörf. Grünfläche mit Gehölzbestand bei best. Gewerbebetrieb</p> <p>bestehende straßenbegleitende Gehölze v. a. an Staatsstraße best. Ortsrandlage/ Lage an frequentierter Staatsstraße</p> <p>bietet insgesamt wenig spez. Lebensraumqualität für Tierarten (v.a. seltenere Arten)</p>	<p>geringe Bedeutung I oben</p>	<p>kaum Veränderung bezüglich Fauna gegenüber Ist- Zustand;</p> <p>neue Gehölzstrukturen und Säume/ extensive Gras- und Krautfluren zur Einbindung der Bauflächen in die Landschaft/ den Ortsrand allerdings direkt neben Staatsstraße</p>

Boden	Acker mittlerer Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Versiegelung v.a. durch Gebäude + Erschließung
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe bis mittlere Bedeutung I oben bis II unten	durch höhere Versiegelung einerseits höherer Abfluss; andererseits Geringhalten durch Verwendung von durchlässigen Belägen, wo dies möglich ist und Schaffung von Grünflächen, Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung/ Versickerung/ Verdunstung empfohlen ansonsten Ableitung der Dachwässer in best. Leitungsnetz mit Puffer über gemeindl. Fläche zur Wasserrückhaltung in Garham am Hagenhamer Bach
Klima / Luft	„Ortsrandlage“ zur freien Landschaft	geringe Bedeutung I oben	etwas stärkere Aufheizung durch Versiegelung/ Gebäude eingepflanzte und bleibende Randzonen mit Vegetation (Gehölze) wirken dem gegenüber etwas ausgleichend, Ortsrandlage mit anschließender freier Landschaft, so dass so weiterhin eine gute Durchlüftung gegeben ist
Landschaftsbild	Offene, frei einsehbare Lage am Ortsrand/- eingang neben der Staatsstraße , die in direkter Angrenzung zur bereits vorh. Bebauung geschaffen wird	geringe Bedeutung I oben	Einfügung der gepl. Baumaßnahmen durch Angliederung an best. Bebauung Vorh. Gehölzstrukturen sollen im Wesentlichen erhalten bleiben (Erhaltungsgebot) Verbesserung der Ortsrandzone und Randeingrünung durch ergänzende Baumpflanzungen und eingepl. rahmende privaten und öffentliche Grünflächen

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und insbesondere zum Ausgleich auch positive Veränderungen erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten	x keine wertvollen Lebensräume betroffen
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen/ soweit machbar bzw. Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4 bzw. DIN 18920)	x Erhaltungsgebot für best. Gehölzbestände
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	x bereits vorhandene Erschließung (vorh. Ortsstraße, Leitungen in der Straße wie Kanal, Wasser, Strom usw.) kann mit genutzt werden; es sind nur Hausanschlüsse erforderlich
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	(x) überwiegend keine Zäune
Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	x Überschwemmungsgebiete Auen usw. nicht betroffen, ausreichender Grundwasserabstand gegeben
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	x Keine Oberflächengewässer betroffen
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	x s. o.
Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagwassers	(x) Rückhaltung in gemeindl. Rückhaltebecken, ansonsten Empfehlung zur Versickerung soweit möglich
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x soweit von Nutzung her möglich v.a. bei Stellplätzen

	Festsetzungen auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x Anschluss an die gemeindliche Kanalisation,

Schutzgut Boden	
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x relativ ebene Lage, keine massiven Erdbewegungen erforderlich bzw. geplant
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	x soweit möglich, durch relativ dichte mögliche Bebauung unter Ausnutzung der bereits vorh. Erschließung in Übergangszone zu Staatsstraße –anbaufreie Zone- Nutzung der Abstandszonen zur Begrünung/besseren Einfügung der Baumaßnahmen in die Landschaft
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)	x soweit von Nutzungen her möglich und sinnvoll- Stellplätze (Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan)
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x Hinweis auf DIN 18300 insbesondere im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans, Wiederverwendung im Gebiet selbst im Bereich der Grünflächen, ansonsten gärtnerische Verwendung an anderer Stelle
Schutzgut Klima / Luft	
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- Begrünung	(x) Ortsrandlage mit guter Durchlüftung, ergänzende Baumpflanzungen am Rand des Gebiets
Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch besondere	(x)

landschaftsbild-prägende Elemente auszeichnen	Keine speziellen landschaftsbild-prägenden Elemente vorhanden, allerdings Ortsrandsituation, vorh. Gehölzstrukturen bleiben größtenteils erhalten bzw. werden durch Neupflanzungen in der Ortsrandzone ergänzt Zur Verbesserung der Einbindung der Baumaßnahmen in die Landschaft
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.	(x)
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	(x) Zur Erhaltung eingepl. und ergänzend eingeplante Grünflächen zur Staatsstraße hin
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe	Nicht zutreffend

x grundsätzlich eingeplante Maßnahmen/ berücksichtigte Grundsätze auf der Ebene des Bauungs- und Grünordnungsplanes

IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Zuordnung entsprechend der **Eingriffsschwere in 2 Typen:**

Hier hoher Versiegelungs – und Nutzungsgrad (GRZ größer als 0,35):
damit Zuordnung zu **Typ A** mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht.

Bezüglich der vorliegenden Ausgangssituation, sprich der **bisherigen Bedeutung der Flächen/ Zonen für den Naturhaushalt und Landschaftsbild**, werden die Gebiete in **3 Kategorien** eingeteilt:

und zwar

Kategorie I - Gebiete mit geringer Bedeutung

Kategorie II - Gebiete mit mittlerer Bedeutung

Kategorie III - Gebiete mit hoher Bedeutung

Der hier konkret betroffene Bereich ist der **Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** zuzuordnen (vgl. Bewertung unter II.).

Die Faktorenspanne für den erforderlichen Ausgleich beträgt bei Typ **AI mit 0,3 – 0,6** in Abhängigkeit von den eingeplanten / berücksichtigten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.

Aufgrund der größeren rahmenden festgelegten öffentlichen und privaten Grünflächen im Süden und Westen und zur dort festgelegten rahmenden Eingrünung und der weiteren zur Eingriffsminimierung eingepl. Maßnahmen (wie z.B. Beschränkung der Flächenbefestigung bei Stellplätzen, der Pflanzgebote, größeren Bereichen ohne Einzäunungen, usw.) ist laut Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau Frau Vidal kann **hier ein Wert von 0,30** (im unteren Bereich der Faktorenspanne) **anzusetzen**, zumal durch die eingeplanten Maßnahmen zur rahmenden Eingrünung, zur den Grundsätzen der Eingriffsminimierung soweit möglich Rechnung getragen wird. Die Flächen für den erforderlichen Ausgleich werden außerhalb des neuen Misch-/ Gewerbe-/ bzw. Sondergebiets an fachlich geeigneten Stellen realisiert in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich Garham und in den Bebauungs- und Grünordnungsplan als weitere Geltungsbereiche aufgenommen

Nutzung/ Einstufung	Fläche	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Zu wertende Eingriffsflächen Typ A1		0,30	
Teilbereich Flurnr 161: kein neu zu wertender Eingriff, da Fläche bereits zum größeren Teil bebaut/ versiegelt ist– randliche Grünfläche bleibt auch im Rahmen der Planung als Grünfläche erhalten	Somit kein Ansatz erforderlich		0 m ²
Eingriffsflächen SO Feuerwehr und GE m.E.- zu wertende Flächen (ohne festgelegte randliche Grünflächen)	9407 m ²	0,30	2.822,10 m ²
Zu wertende Eingriffsfläche insgesamt:	9.407 m²		
Somit Ausgleichserfordernis insgesamt mit mind.			2.822,10 m²

V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ziel von Seiten der Gemeinde ist es, den Ausgleich für die geplante neue Bebauung in fachlich geeigneter Lage nach entsprechender Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuplanen. Die Flächen sollen möglichst im räumlichen Zusammenhang zu Garham und ggfs. zu bereits geplanten bzw. zu erwerbenden Ausgleichs- und Ökokontoflächen bzw. naturschutzfachlichen bzw. landschaftsplanerischen Zielsetzungen entsprechen.

Durch Maßnahmen im Baugebiet selbst und entsprechende Festsetzungen im Rahmen einer qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanung wie rahmende Einbindung durch öffentliche und private festgelegte Grünflächen, Pflanzgebote, Beschränkung der Versiegelung usw. kann der Eingriff reduziert werden.

Hierzu wurde nach potentiell geeigneten und auch realisierbaren Lösungen im

Gemeindegebiet in räumlicher Nähe zum Eingriff im Bereich der Gemarkung Garham gesucht.

In Vorabstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde Frau Vidal werden nun 2 Flächen als Ausgleichsflächen eingeplant, die jeweils in einer naturschutzfachlich geeigneten Lage liegen bzw. in räumlichen Kontext zu weiteren Ausgleichs- oder Landschaftspflegemaßnahmen.

Es werden folgende Flächen und Maßnahmen eingeplant und festgesetzt:

Fläche A

auf Flurnr. 104 Gemarkung Garham im Geltungsbereich 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplans

mit einer Fläche des bisher. Grundstücks von 2622 m² bzw. nach

Neuabgrenzung dann 2.618 m²

Der Anerkennungswert beträgt 2.618 m² bei einem Anerkennungsfaktor von 1,0.

Die Fläche ist als extensive Wiese/ Obstwiese mit neuer Abgrenzung orientiert am Hagenhamer Bach eingeplant

Die Maßnahme trägt auch den Zielen des gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplans Rechnung. In diesem ist in der Lage eine gliedernde Grünfläche eingeplant. Außerdem ist für den Hagenhamer Bach hier als gewässerbezogenes Planungsziel formuliert einen Ufergehölzsaum anzulegen.

Die gewählte Fläche/ Ausbildung trägt dazu bei, einerseits die Ortsrandzone/ gliedernde Grünfläche aufzuwerten, und zwar mit typischen Strukturen der Ortsrandzone hier als Obstwiese. Es wird dadurch auch eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds mit erzielt. Außerdem dient sie durch die Extensivnutzung im Anschluss an das Gewässer auch dem Gewässerschutz.

In der Zone zum Hagenhamer Bach ist eine extensive Wiese ohne Gehölzpflanzungen geplant, hier sollen sich die tw. vorhandenen Uferstauden entwickeln und ausbreiten können an dem kleinen Wiesenbach.

Die Uferzonen / Übergangsbereiche sind im Zuge der Gewässerpflege nach und nach aufzuwerten durch kleinere Maßnahmen zusammen mit dem Gewässerzweckverband (wie z.B. Einbringen von Zusatzstrukturen wie z.B. Wurzelstöcke, über kleinflächige Maßnahmen am Ufer zur Abflachung, Förderung von artenreichen, naturnahen Ufersäumen usw.).

Ausgangszustand:

Wirtschaftswiese artenarm

am Rand zum kleinen, schmalen Hagenhamer Bach mit vereinzelt Uferstauden u. Sauergräsern

Ausbildung/ Gestaltung/ Entwicklungsziel:

Entwicklung einer extensiven Obstwiese am leichten Hang mit Extensivwiese und naturnaher Uferzone zum Hagenhamer Bach

Hierzu soll in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzufahren.

Um eine artenreichere Entwicklung zu fördern, soll der Bestand ganz tief abgemäht werden und anschließend in den offenen Teilbereich durch Einbringung von Mähgut/Saatgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen oder durch zertifiziertes regionales Saatgut geimpft und angereichert werden.

Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr.
Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt.
Es sind hier Obstbaumhochstämme (möglichst alte und robuste Sorten) zu pflanzen.

Grenzbereinigung/ Neuabmarkung:

Derzeit springt die Grenze zwischen Flurnr. 104 und Flurnr. 152 teils links und teils rechts der natürlichen Grenze des Hagenhamer Bachs.

Hier soll eine Grenzbereinigung vorgenommen werden orientiert an der natürlichen Grenze des Hagenhamer Bachs.

Um ca. einen Flächenausgleich mit dem Nachbargrundstück zu erhalten ist die neue Grenze südlich des Gewässereintrags laut digitaler Flurkarte Bayer. Vermessungsverwaltung mit 1 Meter Abstand eingeplant. Dabei ergibt sich eine neue Fläche von 2618 m².

Fläche B:**Auf Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham im Geltungsbereich 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplans**

mit einer Fläche von 205 m² entsprechend Anerkennungswert (bei Anerkennungsfaktor von 1,0)

Diese ist Teil einer bisher. Ackerfläche, die insgesamt als Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche entwickelt werden soll. Es ist hier die Entwicklung einer extensiven Wiese mit einer mesophilen Hecke (Schlehen-Ligusterhecke) im Norden zur oberhalb anschließenden Ackerfläche geplant.

Ausgangszustand:

Bisher. Ackerfläche, jetzt ungenutzt

Ausbildung/ Gestaltung/ Entwicklungsziel:

Entwicklung einer extensiven Wiese mit einer mesophilen Hecke

Die bisherige Ackerfläche ist dazu mit zertifiziertem regionalem Saatgut Region 16 Typ „Frischwiese“ zusähen. Hierzu soll zur Ausmagerung in den ersten ca. 5 Jahren eine 3-malige Mahd/ Jahr vorgenommen werden. Das Mähgut ist abzufahren.

Die Fläche ist langfristig mind. 1- bis 2- mal jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr.
Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt.

Es ist entlang der nördlichen Grenze eine unterbrochene und nach Süden leicht buchtige Hecke Typ Schlehen- Ligusterhecke (1-bis 2-reihig) aus autochthonen Sträuchern zu pflanzen. Diese sind gegen Wildverbiss zu schützen.

Teilbereiche im südseitigen Saum (ca. 3 m breit) sollen dabei nur alle 1 bis 2 Jahre mitgemäht werden und tw. als Saum stehen bleiben über Winter.

Die Fläche Flurnr. 273 ist mit anschließenden Teilflächen bereits als Ausgleichsfläche eingeplant bzw. im Sinne eines Ökokontos zur Kompensation für weitere Ausgleichserfordernisse des Marktes Hofkirchen vorgesehen. Sie wird dann insgesamt dementsprechend entwickelt und gepflegt.

Zeitlicher Rahmen zur Umsetzung und rechtliche Sicherung:

Da sich die beiden Flächen im Eigentum des Marktes Hofkirchen befinden sind keine grundbuchrechtlichen Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Die grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes umzusetzen.

Die eingepl. Ausgleichsflächen sind entsprechend Art. 9 BayNatSchG seitens der Gemeinde in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des

Bebauungsplans dem Landesamt für Umweltschutz (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.

Zusammenfassung

Mit den geplanten Ausgleichsflächen auf

Flurnr. 104 Gemarkung Garham, Gemeinde Hofkirchen mit einer Fläche nach Neuabgrenzung von 2.218 m² (= Anerkennungswert) und

einer Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham, Gemeinde Hofkirchen mit einer Fläche von 205 m² (= Anerkennungswert)

ergänzt durch die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung ist die Bilanz damit als ausgeglichen anzusehen.

VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

Siehe Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000

und Anlagen zur Eingriffsregelung:

Anl 1 Karte zur Bilanzierung über Luftbildkarte

Anl 2 Geltungsbereich 1 Baugebiet mit festgelegten Grünflächen und Geltungsbereich 2 Ausgleichsfläche auf Flurnr. 104 Gemarkung Garham (in neuer Grundstücksabgrenzung)

Anl 3 Geltungsbereich 3 Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 273 Gemarkung Garham

Wallersdorf, den 18.05.2017/ 25.07.2017/ 07.11.2017



Inge Haberl

Planungsbüro Inge Haberl, Wallersdorf