

F. UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„HOFKIRCHEN - OST“ _ DECKBLATT NR. 66

MARKT HOFKIRCHEN

LANDKREIS PASSAU

BREINL. 

landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon. 08734 - 93 91 396

mobil. 0151 - 108 198 24

mail: info@breinl-planung.de

Datum Planstand: 14.09.2021

1. Einleitung	3
2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte	3
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	3
2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans	3
2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung	4
2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	4
2.3.2 Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)	5
2.3.3 Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)	6
2.3.4 <u>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung</u>	7
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt	7
3.1 Beschreibung der Umweltprüfung	7
3.1.1 <u>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung</u>	7
3.1.2 <u>Angewandte Untersuchungsmethoden</u>	8
3.1.3 <u>Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung</u>	9
3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung	9
3.2.1 <u>Schutzgut Arten und Lebensräume</u>	9
3.2.2 <u>Schutzgut Boden/ Geologie</u>	10
3.2.3 <u>Schutzgut Wasser</u>	12
3.2.4 <u>Schutzgut Klima/Luft</u>	13
3.2.5 <u>Schutzgut Landschaftsbild</u>	13
3.2.6 <u>Schutzgut Mensch / Immissionen</u>	14
3.2.7 <u>Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter</u>	15
3.2.8 <u>Wechselwirkungen</u>	16
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung	16
4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.2 Prognose bei Durchführung der Planung	17
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	17
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen	17
5.3 Eingriffsregelung	17
5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl	18
5.3.2 <u>Ausgleichsfläche</u>	20
5.3.3 <u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</u>	22
6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring	22
6.1 Standortwahl	22
6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung	22
6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring	23
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

1. Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Durch die vorliegende Planung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

2. Beschreibung der Planung, Ziele und Inhalte

2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die vorliegende Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiets (WA) am nordöstlichen Ortsrand von Hofkirchen, Gemarkung Hilgartsberg und Gemarkung Hofkirchen. Der vorliegende Bebauungsplan ändert die bestehende Planung im Sinne einer Erweiterung des Wohngebiets in Richtung Norden und bindet städtebaulich sinnvoll an die bestehende Bebauung im Nordosten Hofkirchens an. Der vorliegende Plan schafft die Rahmenbedingungen für die im WA zulässigen Nutzungen und definiert das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Bereich. Ziel ist, das Planungsgebiet unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche sowie der Freiraumqualität in das städtebauliche Umfeld und die umgebenden Landschaftsstrukturen einzubinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine verträgliche Entwicklung sichergestellt werden. Gemäß Beschluss des Bauausschuss Hofkirchen soll ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erstellt werden, um die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

2.2 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Zur Sicherung der bestehenden Strukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt, dass nur Gebiete mit geringerer naturschutzfachlicher Wertigkeit, hier landwirtschaftliche Nutzflächen, beplant werden. Innerhalb des Planumriffes liegen keine amtlich kartierten Biotope. Als schützenswert sind die Heckenstrukturen und

angrenzende Waldflächen zu betrachten. Östlich der Planung befindet sich das ABSP-Schwerpunktgebiets „Tal der Schöllnacher Ohe und naturnahe Bäche im Einzugsbereich“ sowie die ABSP Fläche „A370“ (gemäß Angaben der Artenschutzkartierung Lebensraumtyp Magerrasen und Ranken). Innerhalb des Tals befinden sich in mehr als 200m Entfernung zum Planungsgebiet amtlich kartierte Biotope (Ranken, Gewässerbegleitgehölze entlang der Kleinen Ohe und Seitentälchen). Die Planung liegt außerhalb von bestehenden Schutzgebieten.

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Hofkirchen sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern. Durch die bereits bestehenden Wald- und Gehölzflächen ist eine Eingrünung des Planungsgebietes an den Außengrenzen bereits vorhanden. Eine ortstypische Durchgrünung der Grundstücke mit standortgerechten bzw. heimischen Laubbäumen und Sträuchern soll die Einbindung in Landschaft und Ortsbild zusätzlich sichern.

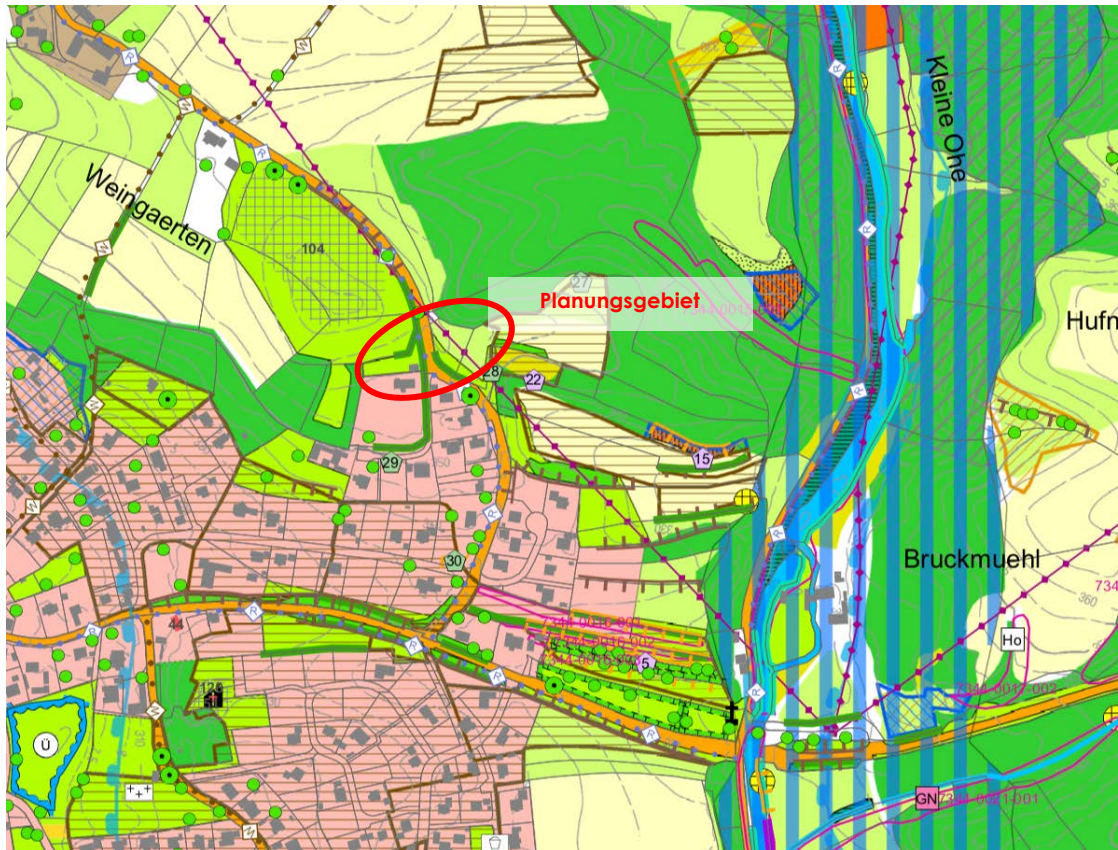
Die Art der zu pflanzenden Bäume wurde entsprechend den regionaltypischen und heimischen Vorkommen und unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Vogelnähr- und Nistgehölz) gewählt. Durch die definierte Lage und die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen wird einerseits die ortstypische Durchgrünung, andererseits die Vernetzung der Lebensräume innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs sichergestellt und verbessert. Diese Vernetzung ist insbesondere von Bedeutung, da das Planungsgebiet den Übergang zum Außenbereich darstellt.

2.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.3.1 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan Donau-Wald (Region 12) sowie weiteren Fachplanungen (Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm, Landschaftsplan, Natura 2000).

Einschränkende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan liegen für den ausgewählten Bereich nicht vor. Im gemeindlichen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist der südliche Teil des Planungsgebiets bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft, bzw. Grünfläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan befindet sich zudem eine Stromtrasse die nicht mehr existiert. Der Flächennutzungsplan wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Parallelverfahren geändert. Weitere einschränkende Aussagen liegen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nicht vor. Weiterführende Aussagen sind der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Stand 08.12.2015)

2.3.2 Aussagen des LEP - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.1)

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

7.2.2 Schutz des Grundwassers

(G) Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung bzw. FNP-Änderung zu entnehmen.

2.3.3 Aussagen des Regionalplanes - (Siehe städtebauliche Begründung Kap. 1.3.2)

Teil B – Fachliche Ziele

I Natur und Landschaft

Das Rauminformationssystem RISBY zeigt u.a. die Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete des Regionalplans 12 – Donau-Wald nordöstlich, nordwestlich und südöstlich von Hofkirchen. Die Gebiete liegen alle außerhalb, in einer Entfernung von etwa 400m und mehr zur Planung.

Fortschreibung Freiraum, Natur und Landschaft

Der Planungsausschuss hat am 28.11.2017 das Kapitel B I als Verordnung beschlossen. Die Verbindlicherklärung durch die Regierung von Niederbayern wurde mittlerweile mit Bescheid vom 28.06.2018 erteilt.

(Z 1.1) Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

(Z 1.3) Auf die Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen soll in landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten, insbesondere südlich der Donau, und in städtischen Bereichen hingewirkt werden.

IV Land und Forstwirtschaft

(G 6.1))Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bäuerlich betriebene Land-und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt wird, um die gewachsene Kulturlandschaft in der Region erhalten zu können.

VIII Wasserwirtschaft

Gemäß den Daten des Rauminformationssystems RISBY bestehen keine wasserwirtschaftlichen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete (Wasserversorgung, Hochwasserschutz) innerhalb des Planungsgebiets und der Umgebung.

(Z 2.3) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

Weitere Inhalte sind der Städtebaulichen Begründung bzw. FNP-Änderung zu entnehmen.

2.3.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Als allgemeine Daten standen das aktuelle Luftbild sowie die aktuellen Schutzgebiets- und Biotopabgrenzungen (FIS-Natur Online), das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Passau und der Bebauungsplanentwurf zur Verfügung. Ortsbegehungen fanden im März und Oktober 2019 statt. Ein Immissionsschutzgutachten liegt nicht vor.

Vorprüfung der Schutzgebiete

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein,
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Nein	Nein

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

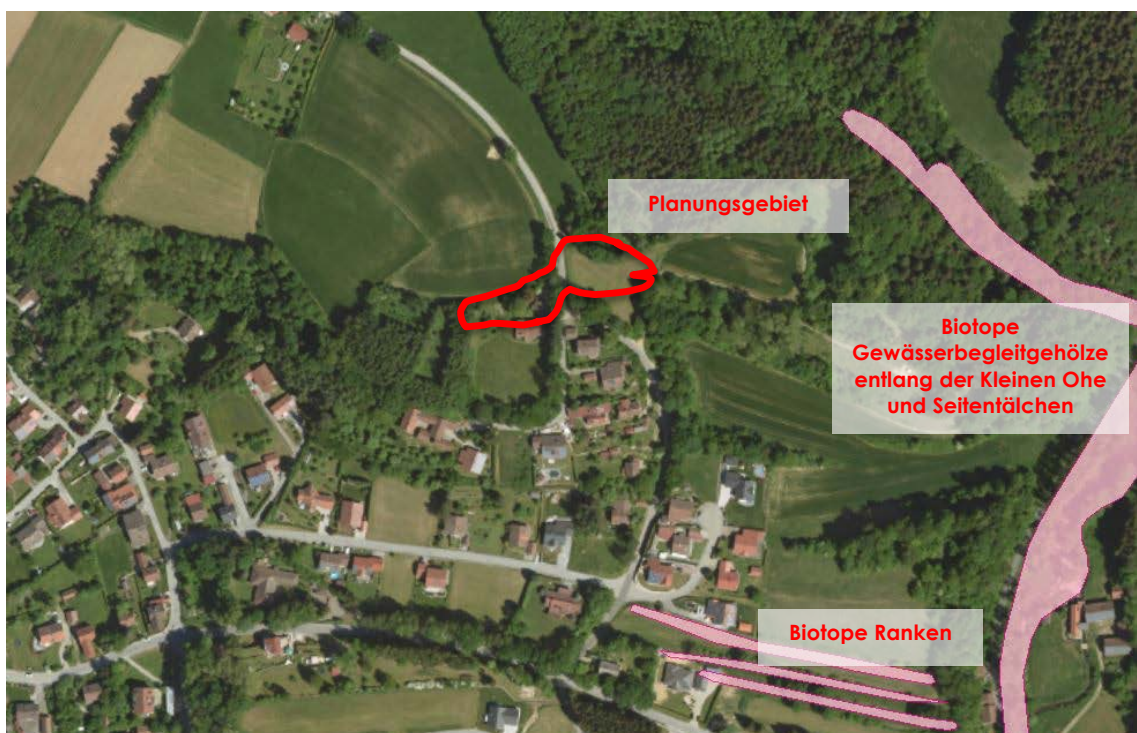
3.1 Beschreibung der Umweltprüfung

3.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hofkirchen, Gemarkung Hilgartsberg und Gemarkung Hofkirchen. Hofkirchen gehört zur Region Donau-Wald (Region 12) und liegt im Regierungsbezirk Niederbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 281 282/2 (TF), 307/2 (TF) und 2541/2 (TF) schließt eine Fläche von ca. 4.235 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hecken,
- im Süden durch die Ortsstraße „Krehwinkel“, Straßenbegleitgehölz / Hecken und Wohnbauflächen,
- im Westen durch die Ortsstraße „Krehwinkel“, Straßenbegleitgehölz / Hecken und landwirtschaftliche Grünlandflächen
- im Norden durch Waldflächen und landwirtschaftliche Grünlandflächen.



Luftbild mit Planungsgebiet und mit Amtlicher Biotopkartierung (rot) Quelle: FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

3.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Erläuterungsbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sind, der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (FIS-Natur Online mit Schutzgebieten, Amtlicher Biotopkartierung, Ökoflächen und Orthophotos, Bayerischer Denkmaltlas, ABSP Passau) sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 12, Donau-Wald) und Ortsbegehungen im März und Oktober 2019.

3.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Weitere Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten.

3.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

3.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand:

Das Planungsgebiet wird derzeit im östlichen Bereich als intensiv Grünland bewirtschaftet, der westliche Bereich wird überwiegend als Gartenfläche genutzt. Der westliche Teil ist zum Teil bereits bebaut. Das Planungsgebiet ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden, Wald im Westen und Osten bzw. Nordosten (sog. „Krähwinkel“), sowie bestehendem Wohngebiet im Süden. An den bestehenden Straßen (Krehwinkel und Tempelweg) befinden sich Straßenbegleitgehölze. Östlich der Planung liegen die amtlich kartierten Biotope „7344-0015-001 Seitental zur Kleine Ohe, nördlich von Bruckmühl mit Gewässerbegleitendem Gehölzsaum“ und „7344-0002-003 Gewässerbegleitender Gehölzsaum an der Kleinen Ohe“. Weitere schützenswerte Gehölz- und Vegetationsbestände liegen im näheren Umfeld nicht vor.

Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten innerhalb des Planungsbereiches sind nicht bekannt. Im nahen, östlich der Planung gelegenen Wald liegt gemäß Daten der Artenschutzkartierung (sowie im ABSP „A370“) ein Magerrasen inklusive Pionierstadien und Ranken. Hier wurden 2001 Sichtungen von einigen wertgebenden Schmetterlings- und Heuschrecken-Arten sowie die Feldgrille erfasst. In den Jahren 2014 und 2017 konnten Vorkommen der Mopsfledermaus bei einem Haus in Krehwinkel, erfasst werden. Weitere Artennachweise überwiegend von Schmetterlingen, wie z.B. dem Silbergrünen Bläuling und dem Beifleck-Widderchen sind auf Magerstandorten und Ranken südlich bzw. südöstlich der Planung verzeichnet.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete an Kleiner Ohe und Donau liegen in einer Entfernung zur Planung von 450m und mehr.

Bewertung / Planung:

- Durch die Bebauungen und Verkehrsflächen kommt es zu Verlust bzw. die Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen und zu Verlust von Lebensraum. Allerdings sind die Flächen bereits durch die bestehende Nutzung (intensive Landwirtschaftsnutzung) vorbelastet und relativ strukturarm.
- Durch das neue Wohngebiet und dessen Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu Störungen durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr.
- Im Norden des Planungsgebietes soll als Schutz- und Pufferzone ein Waldsaum geschaffen und ein Wiesenbereich extensiviert werden.

- Es wird auf Eingriffe in die Heckenbereiche verzichtet, diese werden im Rahmen der Planung dauerhaft gesichert.
- Durch die Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher werden siedlungsnah und ökologisch wertvolle Lebensräume geschaffen. Die vorgesehene Durchgrünung minimiert die Verluste unbebauter Flächen weiter.
- Stoffeinträge (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) durch die landwirtschaftliche Nutzung werden eingestellt. Demgegenüber stehen durch die Nutzung als Wohngebiet neu entstehende Stoffeinträge insbesondere durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

3.2.2 Schutzgut Boden/ Geologie

Bislang ist der Boden innerhalb des Planungsgebietes weitestgehend durch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Grünlandfläche geprägt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist intakt. Ein Teilbereich im Westen wurde bereits bebaut. Gemäß dem Flächennutzungsplane befinden sich östlich angrenzend Böden der Zustandsstufe 2 und 3 mit hoher bis mittlerer Ertragsfähigkeit, mit tiefer humusreicher Krume, mit allmählichem Übergang welcher eine gute Durchwurzelung zulässt.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des LfU im Maßstab 1:25.000 (aus dem UmweltAtlas Bayern) befindet sich das Planungsgebiet auf den nachfolgend beschriebenen Legendeneinheiten.

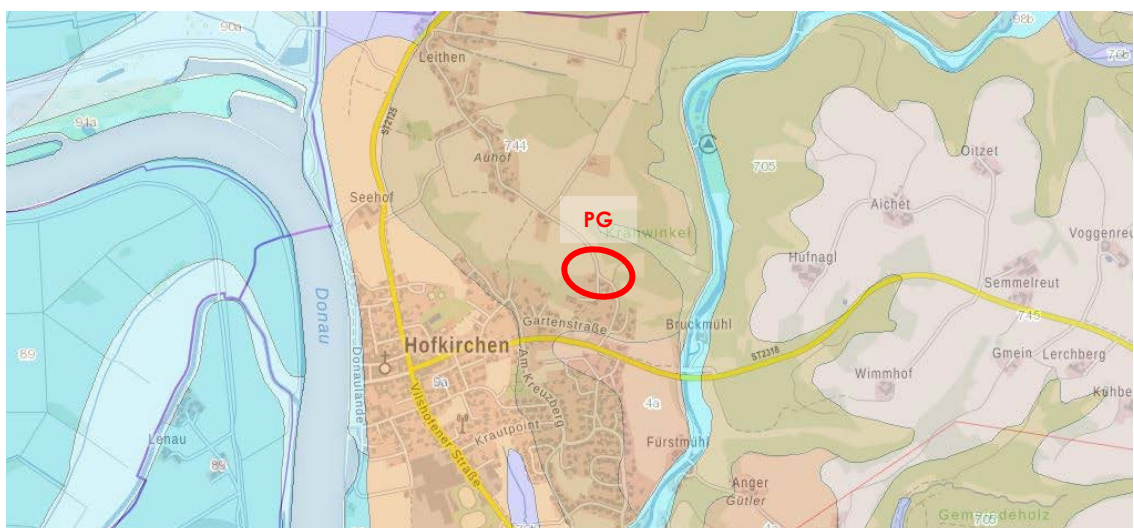


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts; Quelle: Umwelt-Atlas des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU		
Legendeneinheit (Kurzname)	Darstellung Abbildung	Legendentext
744	hellbraun	Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis)

Bewertung / Planung:

Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch um Magerstandorte handelt. Die Regenrückhaltefähigkeit des Bodens ist als hoch, die Ertragsfähigkeit des Bodens als mittel einzustufen.

Zudem wurde geprüft ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Im Umfeld und Wirkraum der Planung befindet sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayern Atlas“ zur Verfügung stehen, ein Bodendenkmal. Dieses wird im Kapitel 3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur- und Sachgüter detailliert beschrieben.

Durch die baulichen Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese wurden jedoch auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Es gehen Landwirtschaftsflächen sowie in Bereichen von Überbauung und Versiegelung die natürliche Ertragsfunktion und Schutzfunktionen des Bodens verloren. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen wurden getroffen:

- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen werden durch die Anordnung der Gebäude und weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag verhindern weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen.
- Die Verwendung sickerfähiger Beläge leistet einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbeding	Betriebsbeding	Zusammenfassung
Boden/ Geologie	Mittel	Hoch	Gering	Mittel

3.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand:

Der Geltungsbereich liegt gemäß den Daten von FIS-Natur Online des LfU außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Hochwasserbereiche. Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer. Nordöstlich der Planung, etwa 200m entfernt, verläuft ein Bach in einem Seitental der Kleinen Ohe, südlich von Hofkirchen in die Donau mündet. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:200.000 des Umwelt-Atlas des LfU handelt es sich bei den Böden im Planungsgebiet um:

Einheit: Ultrametamorphite granitischen Gefüges (Diatexite)

des Oberpfälzer- und Bayerischen Waldes“, Hydrogeologische Eigenschaft: Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktscher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär ±isotropem Kluff-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten.

Schutzfunktionseigenschaften: in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen

Die Böden noch nicht bebauten Böden im Planungsgebiet leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Bewertung / Planung:

- Die genannten Oberflächengewässer (Kleine Ohe und Seitental mit Bach, Donau) liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Bei fachgerechter Umsetzung sind keine nennenswerten Auswirkungen sowie Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung soll vorrangig breitflächig über die belebte Oberbodenzone erfolgen, ein entsprechender Nachweis wurde im Rahmen der Planung erbracht.
- Mit weiteren Festsetzungen/Hinweisen zum Umgang mit nicht verunreinigten Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge, Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe) bleibt die Sickerfähigkeit des Bodens teilweise erhalten. Die Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens wird somit minimiert.
- In den Grundwasserkörper wird nicht eingegriffen.
- Die Verdunstung (Evaporation) wird durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Gering/Mittel

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Passau zufolge wird der Landkreis durch die Donau in zwei Klimabezirke getrennt: Im Norden der „Bayerische Wald“ und im Süden das "Niederbayerische Hügelland". Im Bayerischen Wald liegt die mittlere Jahrestemperatur je nach Höhenlage zwischen 4 und 7,5 °C, im Hügelland bei 8 °C. Durch die Lage von Hofkirchen nördlich, jedoch nahe der Donau wird von einem milderem Klima ausgegangen. Die jährlichen Niederschläge liegen im Donau-, Vils-, Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland zwischen Vils und Rott bei 750 mm.

Das Planungsgebiet hat aufgrund der Lage nördlich des derzeitigen Ortsrands von Hofkirchen eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt im Hangbereich der nach Süden bzw. Südosten exponiert ist. Der Bereich hat, ausgenommen der bestehenden Grünlandfläche, keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Die umgebenden Waldbestände wirken sich durch ihren klimaausgleichenden Beitrag und den Beitrag zur Sauerstoffproduktion positiv aus.

Bewertung / Planung:

- Vermeidung höherer Hitze- und Staubeentwicklung durch Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet.
- Weitgehender Erhalt des Mikroklimas durch Berücksichtigung bei Gebäudestellung und Pflanzungen, Erhalt von Luftaustauschbahnen (Nordsüd- und Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur).
- Erhöhte Luftverschmutzung ist sowohl baubedingter Art (temporär), durch Baustellenfahrzeuge, als auch betriebsbedingt durch Zunahme der Anwohner im neuen Wohngebiet und deren Fahrzeuge, zu erwarten.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

3.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung und Landschaft eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Gelände fällt in Richtung Süden und Südosten leicht ab. Ein Teilbereich im Westen wurde bereits bebaut.

Mit der Erweiterung der Bebauung findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert wird.

Bewertung / Planung:

- Mit den Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude werden Eingriffe in die Topographie minimiert. Das Landschaftsrelief bleibt erhalten.
- Die festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sichern eine gewisse Durchlässigkeit des Gebietes.
- Die kompakte Bauweise, die maßvoll erhöhte bauliche Dichte und die günstige Erschließung des Baugebietes verhindert einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle und trägt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung.
- Mit der direkten Anbindung der geplanten privaten Erschließungsflächen an die bestehende Straße erfolgt ein behutsamer, flächensparender Eingriff.
- Die Neupflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und zum planungsrechtlichen Außenbereich, sowie die Grünkorridore im Planungsgebiet sichern die Einbindung der Siedlungseinheit in die Landschaft.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering

3.2.6 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

Das Planungsgebiet ist im Norden und Osten umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen von denen Emissionen ausgehen, daher ist mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen. Südlich des Vorhabens liegt ein bestehendes Wohngebiet (Krehwinkel). Westlich schließt ein Waldbereich an, auch im Norden und Osten liegen Waldflächen. Ein Teilbereich im Westen wurde bereits bebaut.

Es liegt kein Immissionsgutachten vor. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich.

Die Fläche hat keine ausgewiesene Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Durch den Baulärm sind vorübergehende Beeinträchtigungen insbesondere auf die bestehende Siedlung sowie die bestehende Bebauung im südlichen Teil des Planungsgebiets zu erwarten.
- Durch die Erweiterung des Wohngebiets erhöht sich mit der größeren Anwohnerzahl auch das Verkehrsaufkommen insbesondere im Bereich der Erschließungsstraßen (Krehwinkel). Die künftigen Verkehrsbewegungen führen jedoch zu keiner signifikanten Immissionsbelastung.
- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Ein Immissionsgutachten liegt nicht vor.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering	Mittel/Gering	Mittel/Gering

3.2.7 Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden, siehe hierzu Erläuterungsbericht Pkt. 2.3.4.

Gemäß den Daten des Bayerischem Denkmal-Atlas liegt direkt nördlich des geplanten Wohngebiets, außerhalb der Planung, das Bodendenkmal mit der Nummer „D-2-7344-0261“, das als Station des Mesolithikums und Siedlung des Neolithikums beschrieben wird, Bolehmen nicht hergestellt. Es sind keine weiteren Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Planungsgebiet und dessen nahem Umfeld vorhanden.

In einer Entfernung von mehr als 240m liegen in südwestlicher Richtung die Baudenkmäler „D-2-75-127-1“ (Sommerkeller, zweigeschossiger Walmdachbau) und „D-2-75-127-8“ Wallfahrtskirche Mater Dolorosa auf dem Kreuzberg. Durch die bestehende und geplante Eingrünung sowie der Topographie besteht nur eine eingeschränkte Sichtbeziehung.

Bewertung / Planung:

- Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 6 und Art. 7 BayDSchG. Die zuständigen Fachbehörden sind in die weitere Planung miteinzubeziehen. Aufgrund der fehlenden Sichtbeziehung sind keine Beeinträchtigungen vorhandener Baudenkmäler zu erwarten.
- Aufgrund der vorhandenen Nähe zu einem Bodendenkmal können kann es auch im Planungsgebiet zu Funden kommen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- Es sind keine weiteren Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter vorhanden/ zu berücksichtigen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

3.2.8 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt.

Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Der Bedarf an Wohnbauflächen müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten:

Der Markt Hofkirchen hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten nicht zur Verfügung. Für diesen Erweiterungsbereich sprechen die Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsstraße, die Verfügbarkeit der Grundstücke und die Anbindung an den Baubestand. Im Vorfeld wurden u.a. im Rahmen eines Ortstermins mit Fachbehörden mehrere Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurden der Eingriff in die Natur und Landschaft, die Erschließung, ökologische Ausnutzung der Baukörper und sowie die städtebauliche Situierung der Gebäude berücksichtigt. Die getroffene Wahl basiert auf den Ergebnissen dieser Prüfung. Weiterführende Aussagen sind auch der städtebaulichen Begründung zu entnehmen.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

- Anbindung an und Erhalt von bestehenden Erschließungsstraßen
- Festsetzung von großzügigen, vernetzenden Grünflächen
- Berücksichtigung von Luftaustauschbahnen
- Flächeneffizienz durch maßvolle Erhöhung der baulichen Dichte und kompakte Bauweise
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien
- Erhalt der bestehenden Ortsrandeingrünung
- Solitärpflanzungen in Gartenbereichen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten und Stellplätze
- Festsetzung von Vorschriften zum Umgang mit dem anstehenden Mutterboden

5.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Durch die Anlage von Ausgleichsflächen können die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen schaffen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und minimieren gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter.

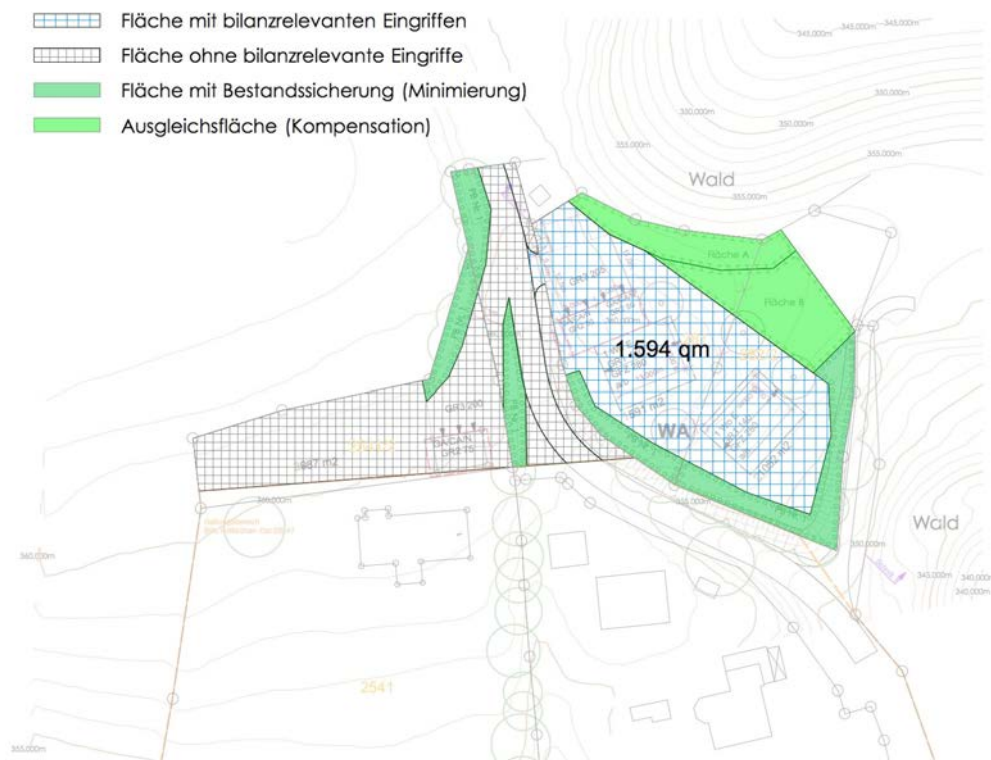
5.3 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 18 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

5.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl Bestand und Bewertung



Eingriffsbewertung



Zur Berechnung der Ausgleichsfläche werden sämtliche Grundstücksflächen, die einem Eingriff/Änderung i.S. einer Verschlechterung unterliegen wie z.B. Grundstücks- und Verkehrsflächen herangezogen.

Die geplanten Grünflächen werden nicht bilanziert, da hier kein zusätzlicher Eingriff stattfindet. (siehe hierzu auch Abbildung *Eingriffsbewertung*).

Eingriffsfläche

Ursprünglicher Zustand: intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Umweltzustands: Matrix, gem. Leitfaden

Schutzgut		1a	1b	1c
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	Oberer Wert		
Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs		Unterer Wert	
Wasser	Gebiet ohne Versickerungsleistung	Oberer Wert		
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Oberer Wert		
Landschaftsbild	Bisherige Ortsrandbereiche		Oberer Wert	
Fazit		1a	Lebensraum geringer Bedeutung	

Planung: Bauland, Verkehrsfläche, und Grünland

GRZ größer als 0,35 bzw. (0,5) Typ A

Minimierungsfaktoren siehe 5.1 bzw.: Festsetzung Privater Grünflächen mit Pflanzbindungen, Solitärpflanzungen innerhalb der Grundstücke und Pflanzung im Bereich der Erschließungsstraße

Ermittlung des Kompensationsfaktors: **Typ A I (0,3 – 0,6)**

Kompensationsfaktor gewählt: **0,35**

Eingriffsfläche lt. CAD-Ermittlung: **1.594 m²**

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs: **1.594m² x 0,35 = 557,9 m²**

Begründung der Faktorenwahl:

Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Gemäß der Matrix/Bewertung des Umweltzustandes nach Schutzgütern (Leitfaden) kann die Fläche der Liste 1 a zugeordnet werden. Beim Typ A I kann der Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 – 0,6 angesetzt werden.

Aufgrund der umfangreichen Minimierungsmaßnahmen kann für einen Versiegelungsgrad über 0,35 (bzw. 0,5) ein **Ausgleichsfaktor von 0,35** vertreten werden.

Kompensationsbedarf: = 557,9 m²

5.3.2 Ausgleichsfläche

Fläche Nr. 1

Lage:

Fl.-Nrn.: 281, 282/2 jeweils TF; Gemarkung = Hofkirchen; Fläche = 217,5 qm

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer extensiv genutzten (Kraut-)Saumes mäßig trockenen Standortes als Übergang zur Strauchschicht.

Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.0 anerkannt.

Dingliche Sicherung und Einschränkungen:

A Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

B Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

B.1 Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,
- kein Umbruch vorgenommen werden

B.2 Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Maßnahmen / Bewirtschaftungsweise / Pflegemaßnahmen:

- Erstgestaltungsmaßnahmen:

Fläche 2-3 mal umzubrechen und anschließend mit samenreichen Mähgut oder Regiosaatgut für (Wald-)Säume anzudecken.

Nach 5 Jahren soll eine erneute Artenanreicherung durch Aufbringung von Regiosaatgut erfolgen.

- Pflege:

Es sind jährlich nur 50% der Fläche im Rotationsprinzip zu mähen. Es ist nur eine einschürige Mahd zulässig. Die Mahd darf nicht vor 15. Oktober erfolgen.

Fläche Nr. 2

Lage:

Fl.-Nrn.: 281, 282/2 jeweils TF ; Gemarkung = Hofkirchen; Fläche = 340,5 qm

Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist die Anlage einer artenreichen extensiv Flachlandmähwiese, hier Lebensraumtyp 6510. Bei diesem Lebensraumtyp handelt es sich um artenreiche, extensiv bewirtschaftete Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Dies schließt sowohl

trockene Ausbildungen mit Wiesensalbei und Glatthafer als auch frisch-feuchte Mähwiesen, z.B. mit dem Wiesen-Fuchsschwanz und dem Großen Wiesenknopf ein. Im Gegensatz zum ertragreichen Wirtschaftsgrünland ist dieser Lebensraumtyp blütenreich und wenig gedüngt.

20% der Fläche sind als Altgrasstreifen anzulegen.

Anerkennungsfaktor der Ausgleichsmaßnahme:

Die Ausgleichsfläche wird mit einem Faktor von 1.0 anerkannt.

Dingliche Sicherung und Einschränkungen:

A Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Notarielle Beurkundung):

B Ausschluss der Ausübung bestimmter Rechte (Einschränkungen und Verbote):

B.1 Verbote:

Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem Entwicklungsziel entgegenlaufen:

Insbesondere dürfen auf der Fläche

- keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt,
- kein Umbruch vorgenommen werden

B.2 Einschränkungen:

- Das Mähgut ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind die Verfütterung, die Einstreu, die energetische Verwertung, die Kompostierung mit anschließendem Aufbringen auf Äckern zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Verrottung im Wald.

Maßnahmen / Bewirtschaftungsweise / Pflegemaßnahmen:

- Erstgestaltungsmaßnahmen:

Keine

- Pflege:

1. bis 4.Jahr = Aushagerungsphase

Mahd 3 malig 1.Mahd nicht vor dem 15. Juni

Abfuhr des Märgutes

Ab dem 5. Jahr

Artenanreicherung durch Aufbringung von Regiosaatgut oder Mähgutandeckung, Mähgut muss von floristisch wertvollen Flächen stammen.

Der erste Heuschnitt darf nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser Anfang Juli erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen. Um das Artenspektrum aufrecht zu erhalten muss die Bewirtschaftung so erfolgen, dass vor allem die Kräuter zum Absamen kommen. Dies ist in der Regel nur mit einer Heuwerbung zu erreichen. Um einen stabilen Bestand herzustellen ist die Mahd für 25 Jahre aufrecht zu erhalten.

Für alle Ausgleichsflächen zutreffende Auflagen / Sonstige Maßnahmen:

- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **Beim Auftreten von Neophyten sind diese unbedingt zu bekämpfen.**

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen für Parzelle Nr. 1 oder Nr. 2 herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Auf der vorbeschriebenen Kompensationsfläche wird eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau eingetragen; hierbei handelt es sich um eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, sowie eine Reallast für 25 Jahre.

Nach Ablauf der 25 Jahre ist vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel eine Überführung der Pflege in staatliche Förderprogramme möglich.

5.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. 5.3.1: **557,9 m²**

Kompensationsflächen gem. 5.3.2:

Fläche 1	217,5 * 1.0 (AF)	217,5 m²
Fläche 2	340,5 * 1.0 (AF)	340,5 m²
Gesamfläche		558 m²

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **557,9 m²** ist somit vollständig kompensiert.

6. Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

6.1 Standortwahl

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen). Für die Wahl eines Standortes des geplanten Allgemeinen Wohngebietes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche durch den Grundstückseigentümer
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen

Eine weitere Abwägung ist innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes bzw. innerhalb der Flächennutzungsplanänderung dargelegt.

6.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorne herein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und

Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Erläuterungsberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

6.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Artenschutz, Lärm) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme ist die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung vom Markt Hofkirchen und / oder dem Planfertiger zu überprüfen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet erfolgt eine vertragliche Ausweisung von Bauland. Das bestehende Allgemeine Wohngebiet wird in Richtung Norden erweitert.

Die Grünordnung schafft neue Lebensräume, minimiert schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna und bindet das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft ein. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt. Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt nicht vor.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammenfassung
Arten und Lebensräume	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Boden/ Geologie	Mittel	Hoch	Gering	Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Landschaftsbild	Gering	Mittel	Gering	Gering
Mensch/ Immissionen	Mittel	Gering	Mittel/Gering	Mittel/Gering
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

F. Breinl

.....
Josef Kufner
1. Bürgermeister

.....
Florian Breinl Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner