

## Anlage 2 zur Begründung

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

---

**PROJEKT: Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans  
Sondergebiet Sport Reiteren durch Deckblatt 1,  
Markt Hofkirchen**

---

Kurz-  
Beschreibung: 2008 Ausweisung eines Sondergebietes Sport Reiteren mit Möglichkeiten für  
zusätzliche Bebauung  
und Änderung durch Deckblatt 1 betreffend südl. Teil des bish. Sondergebietes mit  
gepl. Errichtung eines Kunstrasenplatzes m. Tribüne und Wasserrückhaltung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Sport Reiteren beinhaltet bei  
**der Aufstellung 2008** die bisher als Flächen für Gemeinbedarf (Sportplatz,  
Trainingsplatz) und Parkplatz dargestellten Flächen an der Kreuzung der beiden  
Staatsstraßen in Reiteren. Es sollte eine neue Bebauung im Süden bzw. im Westen  
des Geländes ermöglicht werden.

**Änderung durch Deckblatt 1:** Die Änderung durch Deckblatt 1 wurde 2016  
beschlossen, v.a. um die Errichtung eines Kunstrasenplatzes als ganzjährig nutzbaren  
Platz zu ermöglichen. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeiten (v.a. aufgrund  
nun nur noch zum geringen Teil betroffenen Biotopfläche), der zu berücksichtigenden  
artenschutzrechtlichen Erfordernisse und auch der Grundstücksverhältnisse gestaltete  
sich die Planung schwieriger. Es wurden verschiedenste Entwürfe erstellt und  
vorabgestimmt. Die nun gepl. Lösung beinhaltet nun keinen Festplatz mehr, so wie  
zunächst geplant, sondern beschränkt sich auf einen engen Flächenumgriff.

Ergebnis: Neben Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind hierzu erforderliche  
Ausgleichsflächen zu schaffen:  
Aus der Planung bei der Aufstellung des **BBP/GOP von 2008** ergab sich ein  
Ausgleichsflächenbedarf von ca. 1575 m<sup>2</sup> für die Flächen mit neuem Baurecht, die  
mit einer Teilfläche von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg m. ca. 1658 m<sup>2</sup> als  
Extensivwiese eingeplant wurde.  
Im Zuge der **Änderung durch Deckblatt 1** ergibt sich aufgrund tw. höherwertiger  
einzustufender betroffener Flächen (auch tw. Biotopfläche) ein weiterer Ausgleichs-  
flächenbedarf von 3575,2 m<sup>2</sup>. Hierzu werden Teilflächen von Flurnr. 636 Gemarkung  
Garham mit insg. 1580 m<sup>2</sup> (= Anerkennungswert) als naturnahe Bachauenwald-  
entwicklung und Teilflächen von Flurnr. 2280 u. 2278 Gemarkung Hilgartsberg als  
Extensivwiese m. Waldrandaufwertung eingeplant mit 1995,2 m<sup>2</sup> Anerkennungswert  
(= 3990,4 m<sup>2</sup> Fläche bzw. inkl. der nicht zu wertenden best. Waldfläche ins. 4.830 m<sup>2</sup>).

Inhalte: Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen,  
Einordnung in **Bestandskategorien**  
Ermittlung der Eingriffsschwere  
Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der  
Planungsqualität  
Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

26.02.2019/  
30.04.2019/  
27.02.2020

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘  
BayStMLU München Januar 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

152 013

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER  
Landschaftsarchitektur  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



# **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für das Sondergebiet Sport Reiter inklusive der Änderung durch Deckblatt 1, Markt Hofkirchen**

**- 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
- 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

## **I. Prüfung auf Ausgleichspflicht**

Eine vereinfachte Vorgehensweise ist bei der Art der gepl. baulichen Nutzung nicht möglich, eine Behandlung im sogenannten Regelverfahren ist erforderlich.

---

Hinweis:

Im Folgenden wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung für das Sondergebiet Sport Reiter inklusive der Änderung durch Deckblatt 1 zusammengefasst zum einen der mit der Neuaufstellung 2008 geplante, überwiegend vollzogene Teil, zum anderen die mit Deckblatt 1 zu beurteilende Änderung.

---

## II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt.  
Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

### a) Zur Planung von 2008

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Sondergebiet Sport Reiteren handelte es sich um größtenteils bereits als Sportflächen (Sportplatz und Trainingsplatz) genutzte Bereiche mit Erschließung durch Fahrten und Parkplätze in räumlicher Nähe zu dem Weiler Reiteren, der sich durch eine lockere Siedlungsstruktur auszeichnet mit umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gärten bzw. Gehölzstrukturen. Es sollte eine neue Bebauung im Süden bzw. im Westen des Geländes ermöglicht werden, die zu beurteilen war.

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	vorh. Sportplatz mit Intensivrasen (bzw. Trainingsplatz -- sandiger Platz) Heckenstrukturen v. a. im südlichen Teil in Verbindung mit Trainingsplatz, ansonsten einzelne Gehölze, geschotterte bzw. gekieste Flächen am Parkplatz an der Staatstraße und in den bestehenden Zufahrtbereichen  die Fläche westl. des Sportplatzes wird bisher als Acker genutzt	geringe bis mittlere Bedeutung I oben -II unten	Kartierte Biotop lt. Biotopkartierung Bayern werden nicht berührt bzw. entfernt  Strukturanreicherung durch eingeplante rahmende Gehölzpflanzungen im Westen bzw. entlang der Staatsstraße und in Verbindung mit den Parkplätzen
Fauna	lockere Ortsrandlage mit Gehölzstrukturen bietet (Teil-) Lebensräume für einige Tierarten	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Gehölzstrukturen bieten weiterhin Lebensraum für einige Arten, jedoch gewisse Störungen durch Versiegelung/ Nutzung
Boden	bereits tw. befestigte Flächen, Sportplatzflächen, Acker mittlerer Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	zusätzliche Versiegelung v.a. durch Gebäude + zusätzliche innere Erschließung
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen  und in etwas reduzierter, verlangsamer Weise auch auf den bisherigen als Sportflächen und Parkplatz bzw. für die Erschließung genutzten Bereichen	geringe bis mittlere Bedeutung  I oben bis II unten	durch zusätzliche Versiegelung einerseits höherer Abfluss;  andererseits Verbesserung durch Maßnahmen wie Regenwassersammlung, -rückhaltung empfohlen
Klima / Luft	„Ortrandlage“ zur freien Landschaft	geringe Bedeutung  I oben	etwas stärkere Aufheizung durch Versiegelung/ Gebäude Randzonen mit Vegetation (Gehölze) wirken dem

			gegenüber ausgleichend, verbleibende lockere Struktur
Landschaftsbild	Sportgelände derzeit im nördlichen Teil wenig eingegrünt, im Süden beim Trainingsplatz gut eingegrünt,  in den Bereichen, die eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren sollen sind keine Bäume vorhanden	geringe bis mittlere Bedeutung  I bis II unten	wird durch die geplanten Baumaßnahmen (Schaffung neuer Gebäude etwas verändert,  bessere Einfügung, Eingriffsminimierung durch rahmende Eingrünung,  Neupflanzungen in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze/ Landschaftselemente (Hecken, Einzelbäume/ Baumreihen) usw.)

**b) Zur Änderung durch Deckblatt 1**

Bei der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Sondergebiet Sport Reiten bleibt der nördliche Teil des bestehenden Sondergebiets Sport wie bereits festgelegt mit den vorh. Erschließungs-, Bau- und Sportplatzfläche und der dortigen grünordner. Maßnahmen. Der bisher. eingekl. Ausgleich hierzu auf TF von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg bleibt ebenfalls. Die Unterlagen wurden hier nur planlich angepasst auf die aktuelle Flurkarte bzw. redaktionell.

Im südlichen Teil wird der bisher. Bebauungs- und Grünordnungsplan geändert, um die Errichtung eines Kunstrasenplatzes zu ermöglichen. Dieser Bereiche und diese Veränderung wird hier unter b) beurteilt.

Dazu wird der bisher. Sandplatz mit rahmender Hecke überplant, durch eine Teilfläche des gepl. Kunstrasenplatzes, der westl. Teil ist dann nicht mehr Teil des Geltungsbereichs und wird wieder landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Südwesten greift die gepl. Entwicklung zu einem Teil in Biotopfläche 7345-0201-004 ein, wobei der wertvollere Teil im räumlichen Anschluss erhalten bleiben muss v.a. im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Bedeutung und auch um den Eingriff in die nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche so gering wie möglich zu halten.

Die sonstigen im Rahmen der Änderung durch Deckblatt betroffenen Flächen sind bisher als Acker bzw. Intensivgrünland bzw. artenarme Gras-Krautflur bzw. in einer kleinen Teilfläche mit Riesenknöterich bestockt (dessen Entfernung als fremde, invasive Art ohnehin anzustreben ist). Nachfolgend wird nun speziell der Teil der Änderung behandelt, die auch gesondert bilanziert wird aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten.

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	vohr. Trainingsplatz – Sandplatz ist mit heim. Heckenstrukturen umgeben,  zwischen Sportplatz und Trainingsplatz befindet sich eine mit artenarmer Gras-Krautflur u. mit einzelnen Gehölzen bestockte	geringe bis mittlere Bedeutung I oben -II unten  Und im Bereich des Biotops/ Feldgehölzes hohe Wertigkeit III	Bisher. Trainingsplatz und umgebende Böschung m. Gehölzen werden entfernt,  Teilfläche der kartierten Biotopfläche lt. Biotopkartierung Bayern wird berührt und entfernt, es handelt sich hier um eine randliche Teilfläche, die

	<p>Böschung</p> <p>der Bereich südl. des Sandplatzes ist bis zur Biotopfläche als Wirtschaftsgrünland genutzt</p> <p>im Südwesten des Gebiets vorh. Feldgehölz/ Biotopfläche (TF von 7435-0201-004) mit kleiner Quelle und Bachtälchen außerhalb der Plangebietsflächen</p> <p>im östl. Teil der Biotopfläche bzw. daneben am Ranken befinden sich ein mit jap. Riesenknöterich bestockter Bereich</p> <p>die Fläche südl. der Biotopflächen wird bisher als Acker genutzt</p>		<p>ohne Gewässer und weniger wertvoll ist von der Ausbildung als die angrenzenden Teilflächen, insofern wurde eine Ausnahme nach Art. 23 BayNatSchG beantragt und die Befreiung erteilt</p> <p>die wertvolleren Bereiche des Biotops bleiben erhalten, an der neuen Böschung zum Kunstrasenplatz entstehen wieder Heckenabschnitte</p> <p>Aufwertung und Struktur-anreicherung durch eingeplante Ausgleichsmaßnahmen, die den Zielen des ABSP entsprechen, dadurch Förderung der Feuchtwälder in den Bachtälern und artenreicher Wiesen trockener Standorte</p>
<p>Fauna</p>	<p>Sandplatz und Gras-Krautflur, Heckenstrukturen ohne besondere Bedeutung, ggfs. für Vögel sog. „Allerweltsarten“ bzw. als Nahrungsraum</p> <p>Bereich der kart. Biotopfläche, im außerhalb anschl. Teilbereich des Bachtälchens mit Vorkommen europ. Geschützter Arten wie dem Schwarzen Grubenlaufkäfer, außerdem Fledermausvorkommen (Nahrungsraum, keine Brutplätze betroffen) –</p> <p>es sind keine Verbots-tatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Planung verbunden</p>	<p>geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten</p> <p>bzw. hohe Bedeutung im Bereich des anschl. Biotops, insbesondere in dem außerhalb des bepl. Abschnitts liegenden Abschnitten hohe Wertigkeit III</p>	<p>Reduzierung des Nahrungsraums für Fledermausarten, hierfür ist ein Anbringen von Fledermauskästen und die Pflanzung einer Hecke nach dem Bau des Sportplatzes eingeplant</p> <p>Störungen v.a. während Bauphase/ Umsetzung der Planung, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden getroffen und berücksichtigt wie Gehölzentfernungen außerhalb Brutzeiten, Belassen von Pufferbereichen, Wasserrückhaltung m gedrosseltem Abfluss</p> <p>Der Eingriff - auch in die Teilfläche des Biotops - wird entsprechend ausgeglichen</p> <p>Aufwertung und Struktur-anreicherung durch eingeplante Ausgleichsmaßnahmen, die insbesondere den Zielen des ABSP entsprechen, dadurch Förderung der Feuchtwälder in den Bachtälern und artenreicher Wiesen trockener Standorte</p>

Boden	bereits tw. befestigte Fläche bisher. Sandplatz, ansonsten Grünland bzw. Ackernutzung, mittlere Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	zusätzliche Teilversiegelung v.a. durch neuen Kunstrasenplatz mit Tribüne
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und Biotop-/ Gehölzflächen  und in etwas reduzierter bzw. verlangsamter Weise auch auf dem bisherigen Trainingsplatz	mittlere Bedeutung  II unten	durch zusätzliche Teilversiegelung (mit Kunstrasenplatz und Tribüne) höherer Abfluss; dazu wird ein Regenrückhaltebecken eingeplant mit gedrosseltem Abfluss zum Bachtälchen (nun außerhalb des Geltungsbereichs, Regelung über wasserrechtl. Planung)
Klima / Luft	„Ortrandlage“ zur freien Landschaft	geringe Bedeutung  I oben	geringfügig stärkere Aufheizung durch zusätzliche Teilversiegelung v.a. durch neuen Kunstrasenplatz mit Tribüne bleibende Gehölze im Umfeld (Biotop, Nachbarrundstück) wirken dem gegenüber ausgleichend, außerdem „Ortsrandlage“ bleibend mit guter Durchlüftung
Landschaftsbild	Der überplante Bereich ist von außen/ von den Staatstraßen her wenig einsehbar bzw. wenig räumlich wirksam	geringe bis mittlere Bedeutung  I bis II unten	wird durch die geplante Errichtung des Kunstrasenplatzes zwar etwas verändert,  allerdings wenig nach außen auf das Landschaftsbild wirksam, zumal der Platz hinterliegend hinter der best. Bebauung und dem best. Sportplatz eingeplant ist und auch nicht „hoch herausgebaut“ wird bzw. das Gelände südlich davon noch leicht ansteigt und der Großteil des Feldgehölzes/ Biotops auch erhalten bleibt

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme 2008 in der Regel Gebiete mit geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen waren.

Bei der Änderung durch Deckblatt 1 sind Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (im Bereich des Sandplatzes, der Grünlandfläche, Ackerfläche im Süden bzw. der Gras-Krautfluren an Ranken/ Böschungen) und teilweise bezüglich Naturhaushalt /Biotopschutz auch hoher Bedeutung (in der Biotopkartierung erfasste Teilfläche/ Feldgehölz) betroffen.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung/ Inanspruchnahme der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und vor allem 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“

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	nicht betroffen bzw. kart. Biotope bleiben erhalten/ unbeeinträchtigt bei Planung von 2008,  bei Änderungsplanung ist Biotop Nr. 7345-201-004 mit Teilfläche betroffen, für die eine Ausnahmegenehmigung beantragt worden ist; artenschutzrechtl. Verbotstatbestände können vermieden werden
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	Beeinträchtigungen werden so gering wie möglich gehalten
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	nicht betroffen
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x (offene Gestaltung, bzw. Zäune ohne Sockel)
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche m. oberflächennahem Grundwasser – Erhalt d. Oberflächengewässer	x nicht zutreffend (Höhenlage)
Rückhaltung des Niederschlagswassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	x empfohlen, ansonsten Regenrückhaltebecken m. gedrosseltem Abfluss allerdings außerhalb Geltungsbereich von Deckblatt 1
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	nicht gegeben, (bereits erschlossen)
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x nur versickerungsfähige Beläge zugelassen für Belagsflächen
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x

<b>Schutzgut Boden</b>	
Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	X wird soweit möglich berücksichtigt
Reduzierung des Versiegelungsgrades u. Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x
Schutz vor Erosion	x
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)/ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	x (hier keine gravierende Veränderung)
Reduzierung der Aufheizung durch Begrünung	Nur tw. Allerdings bei freier Randlage weniger relevant
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen wie: naturnahe Gewässerufer/ markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten); Waldränder	x Bereits gewisse Veränderung durch best. Bebauung, neue Sportplatzfläche nur in geringem Maß wirksam auf das Landschaftsbild
<b>Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung</b>	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x Eingrünung im Norden und Westen durch Hecken, Gehölzgruppen (Planung 2008)

x eing geplante Maßnahmen bzw. berücksichtigte Gesichtspunkte

Um Eingriffe auch im Sinne des Artenschutzes zu vermeiden, wurde im Frühjahr 2017 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt, um Konflikte mit dem Artenschutzrecht zu vermeiden und diesbezügliche Eingriffe möglichst zu minimieren durch geeignete Maßnahmen (vgl. dazu Ausführungen in saP und in den Festsetzungen des BBP/GOP).

#### **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

##### **a) Beurteilung der Planung von 2008**

Zuordnung zu:

**Typ B** mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei GRZ unter 0,35) bei derzeitiger/ bisheriger Nutzung als Sportgelände incl. Zufahrten/ Stellplätze bzw. im westlichen Teil als Acker (Erweiterungsfläche neben bisher. Fläche für Gemeinbedarf in Verbindung mit bereits bebauten Flächen



insgesamt betrachtet

**Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft) damit **Faktorspanne zwischen 0,2 – 0,5**

Durch **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung** (vgl. Darstellung im Abschnitt III), z. B. geringe Versiegelung, Einfriedungen ohne Sockel und Rücksichtnahme auf vorh. Begrünung, Ergänzung durch geplante Begrünung, Beschränkung der Bebauung auf Teilbereiche und max. Fläche dafür ist der Ausgleichsfächenfaktor im unteren Drittel von Kategorie I mit einem **Wert von 0,3** anzusetzen.

Für neue zusätzliche Bebauungen stehen nur in geringem Umfang Flächen zur Verfügung, die im Plan dargestellt sind mit fortlaufender Nr. und zwar

Nr.	Fläche m. neuem Baurecht ca.	Nutzung/ Bemerkung	erforderlicher Ausgleich bei Faktor von 0,3 mind. Fläche von
1	kompl. Baufenster 1  ca. 450 m <sup>2</sup>	direkt im Anschluss an Sportplatz an vorh. Böschung mit Einfriedung,  neben Zufahrt, neben best. Kiosk in Baufenster 1 max. zul. Bebauung auf 270 m <sup>2</sup>	
2	Bereich westlich des bestehenden Sportplatzes (incl. Baufenster 2)  ca. 4800 m <sup>2</sup>	kleinerer Streifen derzeit als Rasen/ Wiese genutzt, Großteil als Acker genutzt  gepl. Nutzung als weitere Parkplätze und für zusätzliche Bebauung mit Erschließung und Begrünung/ Garten	
Insg.	5250 m <sup>2</sup>		1575 m <sup>2</sup>

Es ist bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern 2008 nur für die Flächen mit „zusätzlichem, neuem Baurecht“ ein Ausgleich zu erbringen, also für ca. 5250 m<sup>2</sup>, damit 1575 m<sup>2</sup> erforderliche Ausgleichsfläche.

#### b) **Beurteilung der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 1**

Zuordnung zu: verschiedenen Kategorien nach Wertigkeit im Ausgangszustand und in der Betroffenheit bzw. der Art und Schwere des Eingriffs

Die einzelnen Faktoren und Ansätze wurden hierzu in mehreren Schritten (auch zu den unterschiedlichen Planungsvarianten) mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

Es sind hierfür Faktoren der Kategorie III hohe Wertigkeit (Spanne von 1,0- 3,0) von 1,0 bis 2,0 für die zur Entfernung vorgesehenen und die entfernenden und v.a. in der Bauphase beeinträchtigten Biotop- und Feldgehölzflächen anzusetzen.

Die zweite Kategorie sind Flächen mittlerer Bedeutung (Kategorie II) wie die

Entfernung von Hecken (beim Sandplatz) mit Faktor 0,5 bzw. stärkerer Versiegelung (Typ II jedoch Kategorie I) mit Faktor von 0,4 bzw. 0,5 wie die Tribünen auf artenarmer Böschung, Kunstrasenplatz auf bisher. Grünland.

Die dritte Kategorie sind Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), bzw. Bereiche mit geringem bzw. nur zeitweisen zu beurteilenden Eingriff mit Faktoren von 0,2 bis 0,3 für betroffene Ackerflächen, bisher. Sandplatzflächen, Grünland im Bereich der spät. Rückhaltung/ Böschungen, Pufferzone bzw. vorübergeh. Beeinträchtigung/ kleinfläch. Beeinträchtigung für Ableitung v. Rückhaltung.

Die Sandplatzfläche, die laut Planung nachher Böschung wird, braucht nicht zu bilanziert werden, da hiermit keine Verschlechterung verbunden ist. Der Rückbau des Sandplatzes zur landwirtschaftl. Nutzfläche (empfohlen wird Grünland im Anschluss an den bleib. Bestand außerhalb) kann laut Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit 0,2 eingriffsminimierend angesetzt werden.

Nachfolgend die Einzelaufstellung dazu, die in Kartenanlage 1 zur Eingriffsregelung räumlich dargestellt ist.

Es wurden bei der Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung v.a. im Hinblick die Beschränkung von Eingriffen in die wertvollen Biotopflächen und Geringhalten von sonstigen Beeinträchtigungen (z. B. durch zeitl. Beschränkung, gedrosseltem Abfluss aus Wasserrückhaltung, Schutzvorkehrungen während Bauzeit, Beachten der artenschutzrechtlichen Vorgaben, Sicherung Böschungsfuß m. Gabionen usw.) soweit möglich eingeplant.

Zusammenfassung der Eingriffsbeurteilung/ des Ausgleichsflächenbedarfs der Änderung durch Deckblatt 1 (vgl. dazu auch Anlage 1 zur Eingriffsregelung	Faktor	Fläche	Ausgleichs- erfordernis
Eingriff in kart. Biotop, nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche, Entfernung erforderlich und in diesem Abschnitt laut Unterer Naturschutzbehörde Ausnahme nach Art.23 BayNatSchG möglich und erteilt (Typ BIII Faktorenspanne 1,0-3,0)	2,0	690 m <sup>2</sup>	1380 m <sup>2</sup>
Bleib. kart. Biotop Ausgleich für Störung während der Bauphase 128 m <sup>2</sup>	1,0	128 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>
Entfernung best. Feldgehölz (nicht in Biotopkartierung erfasst) 318 m <sup>2</sup> (Typ BIII Faktorenspanne 1,0-3,0)	1,0	318 m <sup>2</sup>	318 m <sup>2</sup>
Entfernung bisher. Eingrünungshecken aus heim. Gehölzen, 541 m <sup>2</sup> (Typ BI bis BII Faktorenspanne 0,2- 0,5 bzw. 0,5-0,8)	0,5	541 m <sup>2</sup>	270,5 m <sup>2</sup>
Beanspruchung bisher. Wirtschaftswiese, bisher auch Puffer zu Biotop für Kunstrasenplatz 1229 m <sup>2</sup>	0,5	1229 m <sup>2</sup>	614,5 m <sup>2</sup>

	(Typ BI Faktorenspanne 0,2- 0,5)			
	Entfernung Böschung m. Gras-Krautflur, Einzelgehölzen und höherer Versiegelungsgrad für Tribünen hier überwiegend versiegelte Flächen (Typ AI Faktorenspanne 0,3- 0,6)	0,4	424 m <sup>2</sup>	169,6 m <sup>2</sup>
	Beanspruchung bisher. Acker für Kunstrasenplatz (Typ BI Faktorenspanne 0,2- 0,5)	0,3	810 m <sup>2</sup>	243,0 m <sup>2</sup>
	bisher. Sandplatz wird Kunstrasenplatz 3687 m <sup>2</sup> (Typ BI Faktorenspanne 0,2- 0,5)	0,2	3687 m <sup>2</sup>	737,4 m <sup>2</sup>
	bisher. Wirtschaftswiese bisher auch Puffer zu Biotop wird Böschung 148 m <sup>2</sup> (Typ BI Faktorenspanne 0,2- 0,5)	0,2	148 m <sup>2</sup>	29,6 m <sup>2</sup>
	Bisher. Sandplatz wird Böschung, keine Verschlechterung, damit kein Ausgleichserfordernis	0		
	Zwischensumme			3.890,6 m <sup>2</sup>
	Abzügl. mögl. Ansatz für Rückführung Sandplatz zu Acker/ Wiese 1577 m <sup>2</sup>	0,2		- 315,4 m <sup>2</sup>
	<b>Damit mit Änderungsplanung hinzukommendes Ausgleichserfordernis von insgesamt:</b>			<b>3575,2 m<sup>2</sup></b>

## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

### a) Mit Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 2008 eingeplanter Ausgleich

Der Ausgleich für Flächen mit neuem Baurecht im Zuge der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern wurde 2008 eingepflanzt auf einer gemeindlichen Fläche bei Zaundorf, die aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als Ausgleich geeignet beurteilt wurde.

Planerisches Ziel ist eine artenreiche Wiese zu entwickeln, zumal der Typ „Flachlandmähwiesen“ (FFH- Typ 6510) relativ selten geworden ist. Es handelt sich eine Teilfläche einer Hanglage mit kleineren Terrassen/ Ranken und Biotopflächen, die teilweise gehölzbestanden sind bzw. tw. auch noch ein paar Magerkeitszeiger in der Krautschicht beherbergen.

Bei einer Ausmagerung und Entwicklung der bisher durch einen Landwirt genutzten Intensivwiese in Richtung einer artenreichen Wiese - mit regelmäßiger Mahd (anfangs mindestens 3 x jährlich, später 2x jährlich) unter Abfuhr des Mähguts und ohne die Fläche zu düngen.

Hierfür wurde ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

### **Ausgleichsfläche 1 auf TF von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg**

Auf einer **Teilfläche von Flurnr. 1119 von ca. 1658 m<sup>2</sup> (Teil der Gesamtfläche von ca. 5228 m<sup>2</sup>)** Gemarkung Hilgartsberg nördlich von Zaundorf wurde dazu der **Ausgleich festgelegt**.

**Die Ausgleichsfläche** auf einer **Teilfläche von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg** (nun Ausgleichsfläche Nr. 1 vgl. beigefügter Kartenausschnitt) ist in **Formeiner extensiven Wiese** (Ziel Flachlandmähwiesen (FFH- Typ 6510)) mit 2 – bis 3- maliger jährlicher Mahd – anfangs mind. 3 x- und Mähgutabtransport ohne Düngung oder Spritzmitteleinsatz festgelegt. .

Damit konnte ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung der erforderliche Ausgleich **von mind. ca. 1575 m<sup>2</sup> Fläche (0,3 x der Fläche mit zusätzlichem Baurecht von ca. 5250 m<sup>2</sup>)** erbracht werden.

Die Fläche ist wie beschrieben jeweils zu pflegen und weiterzuentwickeln in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche dem Landesamt für Umweltschutz zu melden, was auch durch den Markt Hofkirchen geschehen ist.

#### **b) mit Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch Deckblatt 1 eingeleiteter Ausgleich**

Im Hinblick auf eine potentielle Eignung als Ausgleichs- und Ökokontoflächen von Flächen im Gemeindegebiet wurden zu möglichen Erwerbsflächen bereits im Vorfeld Vorabklärungen seitens der Planerin mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt, um dann geeignete Maßnahmen zur Realisierung zu erhalten.

Im Frühjahr 2017 fand dazu ein Ortstermin bezüglich der **Eignung von Flurnr. 2278 und 2280 Gemarkung Hilgartsberg** statt, mit dem Ergebnis, dass die jetzt als Grünland genutzte Fläche an einer tw. steilen Hanglage geeignet ist zur Entwicklung einer extensiven Wiese (im oberen Hangbereich mit höherem Entwicklungspotential, im unteren mit geringerer Aufwertung aufgrund der dann zunehmend schattigen Lage) und in der Übergangszone zum bestehende Wald zur **Aufwertung der Waldrandzone** mit tw. gestufter, buchtiger Übergangszone.

Aufgrund des Ausgangszustands und der hier aufgrund der erosions-gefährdeten Lage ohnehin erforderlichen Wiesennutzung und der möglichen Aufwertung wurden die Flächen mit Anerkennungsfaktor von 0,5 eingestuft.

Der Markt Hofkirchen hat daraufhin den Großteil der Flächen Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg erworben (ohne den unteren, nun als Flurnr. 2280/1 und 2278/1 neu abgemarkten Flächen) zur Verwendung als Ausgleichsfläche.

Diese ist aufgrund der räumliche Nähe zur Eingriffsfläche zur Verwendung als Ausgleich geeignet .Damit wird außerdem den Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms Passau für die naturräumliche Untereinheit "Nördliche Donaurandhöhen" (408-E) zumal mageres, artenreiches Grünland trockener Standorte zu den seltensten Lebensräumen des Naturraumes zählt.

Zudem fand Ende 2017 in Hinblick auf die gepl. Entwicklung des WA Garhamer Feld II und die dazu erforderliche Errichtung eines Wasserrückhaltebeckens an einem kleinen Bachtälchen ein Vorabstimmung m. verschiedenen Fachstellen statt, um die Realisierbarkeit und auch die mögliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation zu besprechen.

Im Rahmen der weiteren Planung und im Hinblick auf die gute **Eignung der Fläche Flurnr. 636 Gemarkung Garham zur Förderung der naturnahen Bachtäler und als Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche** wurde die Fläche dann durch den Markt

Hofkirchen erworben. Entsprechend der Vorabstimmung im Zuge des LBP zur Wasserrückhaltung Garhamer Feld II mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Anerkennungsfähigkeit der restl. Teilflächen wurde dann bis Ende Februar 2018 bereits der Großteil der Fichten abgeschnitten und auch das störende Reisig aus der Fläche entfernt.

Die Fläche soll zur Förderung naturnaher Bachtäler mit begleitenden naturnahen Waldbeständen entsprechend „Entwicklungsschwerpunkt O“ des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Passau mit dem Ziel „Erhalt und weitere Entwicklung der Donauseitentäler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen; Zurücknahme von Fichten entlang der häufig im Wald verlaufenden Bachabschnitte“, wobei die Bachtäler (wie hier im ABSP) selbst als regional bedeutsame Lebensräume erfasst sind, die es zu erhalten und zu optimieren gilt.

Die Maßnahme trägt auch den Zielen des Artenschutzes Rechnung im Hinblick auf Arten wie den Schwarzen Grubenlaufkäfer, Fledermausarten usw., wie sie auch im Zuge des saP bei Reitern im Tälchen erfasst wurden, sodass diese Maßnahme gut aus Ausgleich geeignet ist.

Insofern ist eine Anerkennung – vor allem als ein größere Fläche zusammen mit dem zu erhaltenden Bestand an Erlen- Bachauenwald auf der Fläche und der schon zur Kompensation für die 2018 zur Baumaßnahme Wasserrückhaltung zum WA Garhamer Feld II eingepl. Fläche - aus naturschutzfachlicher Sicht mit Faktor 1,0 gegeben. Über den im Anschluss nach Westen hin vorh. Erlen- Bachauenwald kann damit ein größerer zusammenhängender naturnaher Abschnitt im Sinne des „Entwicklungsschwerpunkts O“ erzielt werden.

**Mit der Änderung durch Deckblatt 1 wurden nun konkret folgende Ausgleichsflächen/ Teilflächen neu eingeplant und festgesetzt:**

**Ausgleichsflächen 2 auf TF von Flurnr. 636 Gemarkung Garham**

Die Teilflächen von Flurnr. 636 Gemarkung Garham mit ca. 1580 m<sup>2</sup> sind als naturnahe Waldflächen im Bachtälchen geplant.

2 eingeplante Teilflächen mit 567 m<sup>2</sup> und 1013 m<sup>2</sup>, zusammen 1580 m<sup>2</sup> mit Anerkennungswert 1,0

Ziel: Entwicklung eines naturnahen Quellrinnen- und Bachauenwaldes (aus einem bisherigen Fichtenbestand) entsprechend der Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms Passau, Schwerpunktgebiet o

Damit wird auch den Zielen des Artenschutzes Rechnung getragen, hier u. a. im Hinblick auf die europarechtlich geschützte Art Schwarzer Grubenlaufkäfer, der derartige Lebensräume im Gemeindegebiet (vgl. auch Ergebnisse der saP vgl. Anlage 3 der Begründung), Fledermausarten bzw. Amphibien.

Dazu ist der Fichtenbestand abzuholzen (in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits vorgezogen umgesetzt). Eine Entfernung der Wurzelstöcke ist nicht notwendig. An den Rändern v.a. zu den anschließenden landwirtschaftl. Nutzflächen bzw. Weg sind Strauchgruppen aus heim. autochthonen Sträuchern an geeigneten Stellen (wo von den Wurzelstöcken möglich) zu pflanzen. Geeignete Arten: Pfaffenhütchen, Faulbaum, Salweide, Liguster o.ä.,

Die Waldentwicklung ist über natürliche Sukzession zur Naturwaldentwicklung vorgesehen. Zur Förderung der Entwicklung und zum Schutz vor Wildverbiss sind die 2 Teilflächen jeweils durch einen Wildschutzzzaun einzufassen und zwar von außen etwas zurückgesetzter Einfriedung.

Die Entwicklung ist zunächst nach 5 Jahren zu kontrollieren z.B. in einem gemeinsamen Termin, um zu klären, wie sich die Flächen entwickeln und wann der Wildschutzzaun entfernt werden soll bzw. kann und welche ergänzenden Maßnahmen zur Förderung bzw. Pflege ggfs. erforderlich sind (wie z.B. Entfernung evtl. aufkommender Fichten, oder einzelner Gehölze o.ä. auch im Hinblick auf den Weg), ansonsten ist bleibendes Totholz gewünscht (im Hinblick auf Fledermäuse, Käfer usw.).

**Ausgleichsflächen 3 auf TF von Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg**

Die Teilflächen von Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg mit ca. 3990,4 m<sup>2</sup> (entsprechend Anerkennungswert v. 1995,2 m<sup>2</sup>) sind als extensive Wiesen mit Aufwertung des Waldrands (zur in die Fläche hereinreichenden, nicht anerkennungsfähigem Waldfläche) geplant. Zur Förderung einer buchtigen Waldrandsituation ist eine Vorpflanzung von Strauchgruppen (v.a. Schlehen, Liguster, Pfaffenhütchen) geplant.

In den ersten 3 Jahren ist die Wiese zur Ausmagerung 3 x jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr Zur Vorbereitung der Impfung ist im 4. Jahr eine besonders tiefe Mahd (zur Förderung offener Stellen). Zur Impfung mit Mähgut/Saatgut aus geeign. Landschaftspflegeflächen ist die Einbeziehung des Landschaftspflegeverbands Passau anzustreben, wie auch bei der Umsetzung der Pflege. Die Extensivwiese ist dann regelmäßig 1- bis 2 x jährlich zu mähen. Die Saumzone zum Wald mit ca. 5 bis 10 m Breite ist nur alle 1- bis 2 Jahre 1 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht zugelassen.

Die eingeplanten Ausgleichsflächen sind bereits Eigentum des Marktes Hofkirchen. Die beiden mit Änderung durch Deckblatt 1 neu eingeplanten Flächen sind noch dem Landesamt für Umwelt zu melden.

**c) Zusammenfassung: Damit sind insgesamt 3 Ausgleichsflächen eingeplant**

	Faktor	Fläche	Anerkennungswert
<b>Ausgleichsfläche 1</b> <b>Teilflächen von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg</b>  Ziel: Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese Lebensraumtyp 6510 Salbei Glatthaferwiese	1,0	ca. 1658 m <sup>2</sup>	Ca. 1658 m <sup>2</sup> (Erfordernis war: 1575 m <sup>2</sup> )
Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 1 eingeplant : Ausgleichsflächenbedarf von 3575,2 m <sup>2</sup> , die durch Ausgleichsflächen 2 und 3 mit einem Anerkennungswert 3575,2 m <sup>2</sup> erbracht wird			
<b>Und neu für das Ausgleichserfordernis von 3612,2 m<sup>2</sup> im Zuge der vorl. Änderung durch Deckblatt 1</b>			

<p><b>Ausgleichsfläche 2</b>  <b>Teilflächen von Flurnr. 636 Gemarkung Garham</b></p> <p>Ziel: Entwicklung eines naturnahen Quellrinnen- und Bachauenwaldes</p> <p>2 eingeplante Teilflächen mit 567 m<sup>2</sup> und 1013 m<sup>2</sup>, zusammen 1580 m<sup>2</sup> mit Anerkennungswert 1,0</p>	1,0	1580 m <sup>2</sup>	1.580 m <sup>2</sup>
<p><b>Ausgleichsfläche 3</b>  <b>Teilflächen von Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg</b></p> <p>Ziel: Entwicklung einer artenreichen Extensivwiese mit Aufwertung der Waldrandzone/ Saumzone</p> <p>Teilfläche von 2588,3 m<sup>2</sup> auf Flurnr.2280 und Teilfläche auf Flurnr. 2278 mit 1402,1 m<sup>2</sup>, jeweils Gemarkung Hilgartsberg zusammen 3990,4 m<sup>2</sup>. Inkl. der nicht anerkanntenswerten Teilfläche im Westen mit Wald von knapp 840 m<sup>2</sup> sind im Geltungsbereich 4 ca. 4830 m<sup>2</sup> aufgenommen.</p>	0,5	3990,4 m <sup>2</sup>	1995,2 m <sup>2</sup>
<p>Somit ist durch die eingepl. Ausgleichsmaßnahmen 1,2,und 3 der Ausgleichsflächenbedarf komplett erbracht.</p>			

## VI/ VII . Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen und Festsetzungen in der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reiteren durch Deckblatt 1 Plan m. Festsetzungen

Außerdem Kartenanlagen zur Eingriffsregelung Seiten 16-20

- Karte 1: Karte zur Bilanzierung der Änderungen durch Deckblatt 1 mit Feststellung des ergänzenden Ausgleichsflächenbedarfs
- Karte 2: Übersichtslageplan mit Geltungsbereichen Sondergebiet Sport und den 3 Ausgleichsflächen
- Karte 3: Ausgleichsfläche 1: TF von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg
- Karte 4: Ausgleichsflächen 2: TF von Flurnr. 636 Gemarkung Garham
- Karte 5: Ausgleichsflächen 3: TF von Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg

Wallersdorf, den 26.02.2019/ 30.04.2019/ 27.02.2020

Dipl. Ing. Inge Habel,  
 Landschaftsarchitektin  
 Wallersdorf



*Inge Habel*