

## Gemeinde Hofkirchen, Lkrs. Passau

# Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Sport Reitern“ durch Deckblatt 1

**-beinhaltet die komplette Planung incl. Deckblatt 1-**

---

### **Begründung** gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

---

Hinweis: Die neue Planfassung „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Sport Reitern“ durch Deckblatt 1“ beinhaltet dann die komplette Planung mit Festsetzungen, Begründung mit Anlagen Umweltbericht, Eingriffsregelung und spez. artenschutzrechtl. Prüfung und ersetzt nach Rechtskraft dann den bisher. „Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Sport Reitern“.

---

## **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.1 Übergeordnete Planungen**

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Sport Reitern“ 2007/2008 galt noch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hofkirchen, der mit Bescheid der Regierung vom 19.08.1986 unter der Nr. 220/ 4621/614 genehmigt war. In diesem wurde der Bereich nach § 11 BauGB als Sondergebiet Sport in Reitern dann mit Änderung durch Deckblatt 21 aufgenommen.

Mittlerweile wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Hofkirchen wurde seit 2012 neu aufgestellt und am 12.01.2017 rechtswirksam geworden. In diesem ist der bisherige Stand des Sondergebiets Sport in Reitern aufgenommen. Parallel zu der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern durch Deckblatt 1 wird auch der Flächennutzungsplan m. integrierten Landschaftsplan durch Deckblatt 1 geändert laut Beschluss v. 26.07.2016.

Die Gemeinde Hofkirchen will damit die weitere Entwicklung der sportlichen Aktivitäten und des Sportgeländes in Reitern unterstützen.

Um dieser Zielsetzung Rechnung zu tragen und eine alsbaldige Umsetzung zu erreichen, wird dieser Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt.

### **1.2 bisher. rechtswirksamer Stand vor Änderung und Hinweise auf Anpassungen durch Deckblatt 1 im bisher festgesetzten, bleibenden Teilbereich bzw. zur neuen Gesamtfassung**

Der bisher. **rechtskräftige Stand** des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist als Scan in Anlage 0 verkleinert in Din A 3 ausgedruckt angefügt zur Information und besseren Nachvollziehbarkeit der Änderung.

Die Festsetzungen sind soweit noch zutreffend im Zuge der Änderungsplanung durch Deckblatt 1 weiterhin übernommen bzw. angepasst (an die aktuellen Grundlagen BauGB und BayBO). Die Plangrundlage wurde im Zuge der Änderung durch die digitale Flurkarte (mit aktuellen Grundstücken und Gebäudebestand) ersetzt. Dementsprechend wurde die 2008 als Vorschlag eingetragenen Gebäude nicht mehr dargestellt, stattdessen der eingemessene Bestand laut digitaler Flurkarte. Die Baugrenze Baubereich 1 wurde auf den Bestand hin zeichnerisch angeglichen.

Auf die weitere Darstellung der Stellplätze im Baubereich 2 wurde dementsprechend verzichtet, stattdessen ist die Lokalisation im östlichen Teil des Baufensters 2 mit in der textlichen Festsetzung 1.2 aufgenommen. Ansonsten wurden kleine zeichnerische Anpassungen zur besseren Lesbarkeit gemacht (z.B. Sichtdreiecke).

Bezüglich der Inhalte sind im nördlichen, bleibenden Geltungsbereich keine Änderungen veranlasst bis auf die Änderung in den Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet, die für den gesamten Geltungsbereich gilt.

Aufgrund der beschränkten räumlichen Verhältnisse ist dann im Sondergebiet eine Volksfestnutzung wie bisher dann nicht mehr möglich. Die ursprünglich im Sondergebiet unter 1.1 planliche bzw. 1.1 textliche Festsetzung mit Zulassung von max. 2 Festen (im Hinblick auf die frühere Festplatznutzung am bisher. Sandplatz) wird dementsprechend aus der Planung genommen im Zuge der Änderung durch Deckblatt 1.

Ansonsten sind die in Verbindung mit der Änderung neu eingeplanten Teilflächen aufgenommen mit den dazu erforderlichen Festsetzungen und die südwestl. Teilfläche (des ehem. Sandplatzes) herausgenommen.

Die neue Planfassung „Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Sport Reiter“ durch Deckblatt 1“ beinhaltet dann die komplette Planung mit Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, Eingriffsregelung und spez. artenschutzrechtl. Prüfung und ersetzt nach Rechtskraft dann den bisher. „Bebauungs- und Grünordnungsplan Sondergebiet Sport Reiter“.

## **2 Lage und Bestandssituation**

### **2.1 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde Hofkirchen**

Die Marktgemeinde Hofkirchen liegt im westlichen Teil des Landkreises Passau. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 12 Donau-Wald und zum Nahbereich von Vilshofen. Das Gebiet der Gemeinde Hofkirchen gehört entsprechend LEP-Strukturkarte „zum Allgemeinen ländlichen Raum innerhalb des Landkreises Passau, einem Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf.

„Nach dem sogenannten Vorrangprinzip sind die Teilräume mit besonderem Entwicklungsbedarf vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.“

## 2.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Sondergebiets Sport erstreckte sich bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans 2008 insgesamt über ca. 2,0 ha auf den Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 3505 und 3498 Gemarkung Garham.

Das bisherige Sondergebiet Sport in Reitern ist dann neu abgemarkt worden und zu einem Flurstück jetzt Flurnummer 3505/14 Gemarkung Garham zusammengefasst worden.

Mit Deckblatt 1 wird der Geltungsbereich des Sondergebiets Sport auf ca. 2,47 ha erweitert und zwar im Süden auf TF von Flurnr. 3498 Gemarkung Garham und eine Teilfläche von Flurnr. 3500 Gemarkung Garham.

Der Geltungsbereich des Sondergebiets wird begrenzt:

im Norden - durch die Staatsstraße St 2318 (Fl. Nr. 3505/9 Gemarkung Garham)

im Osten - die Staatsstraße St 2119 (Fl. Nr. 3498/3 Gemarkung Garham) bzw. die Flurnr. 3499/22 Gemarkung Garham

im Westen - durch Teilfläche von Flurnr. 3505/14 (Teilfläche des bisher. Sandplatzes, welche aus dem Geltungsbereich genommen wird) und eine Teilfläche von Flurnr. 3498 Gemarkung Garham (Wiesenfläche bzw. Feldgehölz/ Biotopfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs bleibt) bzw. eine Teilfläche von Fl. Nr. 3505 Gemarkung Garham (überwiegend ackerbaulich genutzt)

im Süden - durch die Fl. Nr. 3500 Gemarkung Garham (die größtenteils außerhalb des Geltungsbereichs bleibt; überwiegend ackerbaulich genutzt, bzw. tw. Feldgehölz/ Biotopfläche im nordwestl. Teil des Grundstücks).

Der Planung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern durch Deckblatt 1 wurde die aktuelle digitale Flurkarte mit den aktuellen Grenzen und aktuellen Flurnummern hinterlegt.

Das Bebauungsplangebiet wurde 2008 als Sondergebiet nach § 11 BauNVO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt werden.

Nun soll dieses im südlichen Teil geändert werden, um die Errichtung eines Kunstrasenplatzes zu ermöglichen. Ein gesonderter Festplatz, der zunächst ebenfalls geplant war (auf dem bish. Sandplatz bzw. an anderer Stelle) ist nun aus Platzgründen nicht mehr eingeplant.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde das Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin in Wallersdorf beauftragt, wie auch mit der Änderung durch Deckblatt 1.

In den Bebauungs- und Grünordnungsplan sind als Geltungsbereiche 2, 3 und 4 die erforderlichen Ausgleichsflächen mit aufgenommen auf Teilflächen von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg, Flurnr. 636 Gemarkung Garham und Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg mit ca. 0,73 ha.

## 2.3 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch gehört der Bereich dem Rand des Bayer. Waldes an, den Untergrund bildet hier: Gneis (migmatisch, Diatexit, Anatexit, granitisch bis granodioritisch).

Die vorherrschende Bodenart ist Lehm. Die landwirtschaftl. Flächen sind als Ackerland guter Bodenzustandsstufe angegeben.

### Bestand/ Nutzung zur Planung bei der Aufstellung des BBP/GOP 2008:

Das Planungsgebiet wurde im Wesentlichen bereits als Sportgelände mit 1 Hauptplatz in Rasen und 1 Trainingsplatz genutzt. Der östliche Abschnitt entlang der Staatstraße 2119 wurde bereits als Parkplatz zum Sportgelände (aber auch von

Berufspendlern) genutzt. Der westliche an die Sportflächen angrenzende Teil wurde landwirtschaftlich als Acker genutzt.

#### Bestand/ Nutzung zur Planung bei der Änderung des BBP/GOP 2019:

Das Planungsgebiet ist wie bei der Aufstellung des BBP/GOP 2008 geplant vor allem baulich erweitert worden - im Bereich des Sportheims und im Westen mit den Gebäude, die in der aktuellen dig. Flurkarte erfasst sind und nun statt der Bebauungsvorschläge innerhalb der Baugrenzen dargestellt sind.

In Verbindung mit der baul. Erweiterung im Westen sind befest. Flächen angelegt worden und auch Gehölzpflanzungen erfolgt. Um das erweiterte Vereinsheim sind auch ergänzende befestigte Flächen (gepflastert) entstanden. Der Trainingsplatz ist als Sandplatz angelegt mit umgebender Böschung/ Eingrünung. Südlich davon schließen bisher. landwirtschaftl. Nutzflächen auf 3498 als Grünland und auf Flurnr. 3500 als Acker. Dazwischen befindet sich das hier beginnende Tälchen mit Biotop-/ Feldgehölzbestand.

## **2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete**

Das natürliche Gelände ist im nördlichen Teil relativ eben und dann nach Süden hin abfallend. Im Zuge der Sportplatzbauten wurde das Gelände bereits leicht terrassiert.

Das bisher. Sondergebiet Sport mit dem Sportplatz liegt auf einer Höhe von ca. 450 m ü. NN. Der südliche Teil mit dem Trainingsplatz ca. auf 448 m, danach fällt das Gelände im Erweiterungsbereich zur Geländerinne mit der Biotopfläche weiter ab und steigt dahinter wieder etwas an

Der südwestl. Teil ca. Rand der gepl. Böschung beim Biotop reicht auf ca. 438,5 m üNN hinunter. Südlich des gepl. Kunstrasenplatzes liegt das natürl. Gelände wieder bei ca. 445 m üNN im Osten und ca. 443 üNN im Westen.

Die Planungen greifen nicht ins Grundwasser ein.

Das Grundwasser steht ca. mind. 3 m unter Gelände an. Es befinden sich hier keine oberirdischen Gewässer. Das Bachtälchen beginnt weiter westlich des Geltungsbereichs (vgl. auch Eintrag im Flächennutzungsplan m. integr. Landschaftsplan der Gemeinde).

Überschwemmungsgebiete sind aufgrund der Höhenlage (Kuppensituation) nicht gegeben.

## **2.5 Altlasten**

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

## **2.6 Vegetation/ Schutzgebiete**

### Erläuterung zur Planung von 2008 bzw. zum Teil des Sondergebiets, der nicht überplant wird im Zuge von Deckblatt 1

Die Vegetation auf dem Gelände ist geprägt durch die Sportanlagen (Intensivrasen bzw. auf Trainingsplatz v.a. offener Sandboden), die bereits bestehenden Parkplätze entlang der Staatsstraße 2119, die geschottert sind und tw. auch mit Ruderalvegetation (Trittflur/ v.a. Wegerich und jährige Rispe) aufweist. Einige Bäume/ Gehölze sind an dieser Seite gepflanzt (v.a. Ahorne und Linden und einzelne Sträucher)

Der westliche Teil, der 2008 neu zum Sondergebiet mit entwickelt wurde, war geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung/ Acker.

Im südlichen Teil befindet sich entlang des Trainingsplatzes an der Süd-Ost und Westseite jeweils eine Hecke aus heimischen Bäumen (v. a. Esche, Pappel, Birke) und Sträuchern (ca. 1- bis 3 m breit).

Auf der Fläche des bisherigen Sondergebiets Sport liegen keine Biotopflächen.

Auf den angrenzenden Flächen sind einige Gehölzstrukturen vorhanden, die nachrichtlich im Plan dargestellt sind. – z.B. entlang der Staatstraße 2318 Richtung Zaundorf eine Baumreihe/ Allee (v. a. aus Ahornen) bzw. im Südosten beim Hofgrundstück zum Gasthaus einige Bäume dörfliche Ziersträucher und Obstgehölze.

#### Erläuterung zur Änderungsplanung mit Deckblatt 1:

Durch die Änderung und Erweiterung nach Süden hin mit Deckblatt 1 wird in die (vorher außerhalb des Geltungsbereichs liegende) Biotopfläche randlich eingegriffen.

An der Böschung bzw. dem beginnenden Taleinschnitt beginnt Biotop Nr. 7345-0201-004, der beschrieben ist als eingesenkter Bachabschnitt mit Erlensaum und artenarmer, nitrophiler Krautschicht Fichtenforst angrenzend (laut Erfassung v. 16.07.1986)

Der Gehölzbestand ist hier v.a. von Erlen (bzw. Eschen) geprägt. Östlich schließt ein Streifen mit Riesenknöterich bzw. eine ruderalisierte Gras-/Krautflur an der nach Osten auslaufenden Böschung an.

Der Bereich des bisherigen, mit der Änderung durch Deckblatt 1 überplanten Sandplatzes ist durch eine mit heimischen Laubgehölzen bepflanzte Böschung eingefasst, die im Zuge der Änderung entfernt werden muss. Der Streifen südlich des Sandplatzes ist als artenarme Wirtschaftswiese ausgebildet. Die Teilfläche von Flurnr. 3500 südlich der Biotopfläche ist als Acker genutzt.

Es sind hier keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutz oder FFH- bzw. SPA- Gebiete) ausgewiesen.

#### Ausnahmegenehmigung nach Art.23 BayNatSchG zur Entfernung der östl. Teilfläche von Biotop 7345-0201-004

Für die geplante - und in der dargestellten Teilfläche aus naturschutzfachlicher Sicht nach den planerischen Vorabstimmungen seit 2017 mögliche - Entfernung der Biotopfläche ist seitens der Gemeinde Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach Art.23 BayNatSchG gestellt mit vorzeitiger Umsetzung (mit Gehölzschnitt bis Ende Febr. 2019).

Eine entsprechende saP liegt vor, mit dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Eingriffsregelung nach §§14ff BNatSchG wird abgearbeitet entsprechend der Vorabklärungen und mit erforderlichem und geeignetem Ausgleich. Aus naturschutzfachlicher Sicht konnte so der vorgezogenen Maßnahme zugestimmt werden, unter der Vorgabe, dass durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt wird, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Dies wird bei der Umsetzung berücksichtigt und ist im Bebauungs- und Grünordnungsplan auch in den Festsetzungen mit aufgenommen.

Die potentiell natürliche Vegetation wird laut Seibert für diesen Bereich als Buchenwaldgebiet angegeben.

## **2.7 Bestehende Leitungen**

Das Planungsgebiet wird angebunden an das bereits vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz; wie Wasserversorgungs- und Abwassernetz der Gemeinde (im Trennsystem mit Regenwasser und Schmutzwasser) bzw. mit Strom durch das Netz der Bayernwerk AG (früher E.ON AG). Im südlichen Teil der gepl. Änderung durch Deckblatt 1 verläuft eine oberirdische (Mittelspannungs-) Leitung der Bayernwerk AG. Östlich des Änderungsgebiets auf Flurnr. 3498/22 Gemarkung Garham liegt eine Trafostation.

Die entsprechenden Hinweise und Merkblätter zum Schutz der Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu beachten, d. h. unter anderem Einweisung vor Baubeginn und Einhaltung der Schutzzone von Leitungen.

Insbesondere wies dazu die E.ON jetzt Bayernwerk AG darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen macht die E.ON/ jetzt Bayernwerk AG darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art Ihnen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen und Freizeit- und Sportanlagen. Die in den beigefügten Plänen angegebenen Leitungstrassen im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe dazu sind 2008 dazu im Bebauungs- und Grünordnungsplan eingetragen worden.

Dies gilt im Grundsatz auch weiter für die Änderung im Zuge von Deckblatt 1.

Es ist seitens des Marktes Hofkirchen in Vorabstimmung mit der Bayernwerk AG die Verlegung der oberirdischen 20 KV- Leitung im südlichen Teil des Änderungsgebiets geplant.

Die exakte Trasse wird im Benehmen mit dem Energieversorger festgelegt. Eine konkretere Planung liegt bisher noch nicht vor. Klargelegt ist allerdings der Abschnitt in der Planung, in dem die unterird. Verlegung statt der bisherigen oberirdischen Leitung erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die dazu erforderlichen Sicherheitsvorschriften und Sicherheitsabstände entsprechend der einzuhalten sind. Dies gilt sowohl bezüglich der derzeit noch bestehenden oberirdischen Leitung als auch der geplanten unterirdischen Verlegung, die ohnehin in fachlicher Abstimmung und Koordination zwischen Bayernwerk AG, Gemeinde, Sportverein und Grundstückseignern erfolgen wird.

Die an der westlichen, neuen Böschung zum gepl. Kunstrasenplatz eingeplanten Heckenpflanzungen, sind dementsprechend ggfs. etwas zu verschieben in der Lage, so dass die entsprechenden Schutzabstände jeweils entsprechend der Vorgaben eingehalten werden können.

## **2.8 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet und in räumlicher Nähe nicht vorhanden bzw. eingetragen (Bayernatlas Denkmal).

Dennoch wird vorsorglich darauf aufmerksam gemacht, dass Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

## **3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zum Sondergebiet Sport in Reitern leistete die Gemeinde Hofkirchen 2008 einen Beitrag, die Weiterentwicklung des Sports/ des Sportvereins in Reitern zu unterstützen.

Aufgrund der vorhandenen Anlagen/ Einrichtungen und der Lage ist das Bebauungsplangebiet für die weitere und ergänzte Nutzung als Sondergebiet Sport gut geeignet. Durch die Planung sollte eine geordnete weitere vor allem auch bauliche Entwicklung des Sportgebiets gewährleistet werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Eingrünung/ Einpassung in die Landschaft/ zum Lärmschutz und mit Bereitstellung geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen.

Um die Nutzbarkeit des Sportgeländes zu verbessern, plant der Sportverein seit 2016 einen ganzjährig nutzbaren Platz als Kunstrasenplatz anzulegen und den Sandplatz zum Festplatz zu entwickeln oder an anderer geeigneter Stelle in Verbindung mit der Neuanlage des gepl. Kunstrasenplatzes zu errichten.

Der Markt Hofkirchen will diese weitere sportliche Nutzung/ Entwicklung unterstützen und hat hierzu am 26.07.2016 den Beschluss gefasst den Bebauungs- und Grünordnungsplan zum Sondergebiet Sport Reiter durch Deckblatt 1 zu ändern/ erweitern.

Zunächst war die Überlegung den Sandplatz als Festplatz weiter zu nutzen und den neuen Kunstrasenplatz in Ost- Westerstreckung südlich davon zu errichten.

Dies hätte einen deutlich größeren Eingriff in die Biotopfläche - geschützt nach § 30 BNatSchG - nach sich gezogen. Für gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gilt das Verbot der Zerstörung oder sonst. erheb. Beeinträchtigung, für die Ausnahmen/ Befreiungen zugelassen werden können, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist.

Auch gilt es dabei zu prüfen, inwieweit im Sinne des § 14 und § 15 BNatSchG Eingriffe soweit möglich vermieden werden können (z.B. durch alternative Standorte o.ä.). Außerdem war - vor allem im Hinblick auf das Tälchen mit den Biotopflächen und den Quellbereich - zu prüfen, inwieweit artenschutzrechtliche Betroffenheiten bzw. Verbotstatbestände damit verbunden sein können. Denn diese müssten ausgeschlossen werden können.

Hierzu wurde dann eine artenschutzrechtliche Untersuchung/ Prüfung beauftragt, als Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen. Die Untersuchung ergab, dass in dem Biotop unter anderem der nach Europ. Artenschutzrecht geschützte Schwarze Grubenlaufkäfer seinen Lebensraum hat, so dass damit ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verbunden gewesen wäre. Aus den Untersuchungen heraus, war klar, dass nur der östliche Teil der Biotopfläche entfernt werden könnte (in der Zone zwischen 70 m bis max. 80 m inkl. Böschungen und Arbeitsraum), so dass zumindest noch ein Steifen von 10 m als Puffer zum quelligen Bereich und den wertvollen Lebensräumen des Grubenlaufkäfers als Abstandszone/Puffer und Feldgehölz bleibt, falls in diesen Bereich eingegriffen werden muss aufgrund der Lage.

In der Folge wurden von 2017 bis einschl. 2018 verschiedenste Planungsüberlegungen angestellt mit Kunstrasenplatz in Nord- Südausrichtung und Festplatz an untersch. Stellen (nordwestlich bzw. südöstlich des Kunstrasenplatzes) bzw. Sportplatz und Festplatz insgesamt südlich der Biotopfläche oder sogar weiter entfernt jenseits der Staatsstraße, die allerdings aus unterschiedlichen Gründen, v.a. aufgrund der Grundstücksverhältnisse, pot.

Lärmbeeinträchtigung der Anlieger usw. nicht realisierbar waren/ sind. Die nun geplante Variante hat den geringsten Platzanspruch, weist damit allerdings auch keinen Festplatz mehr aus und greift nur im naturschutzfachlich vertretbaren Umfang in die Biotopfläche ein, ohne artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen. Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine Wasserrückhaltung eingeplant, die durch Ingenieurbüro Schönbuchner Anfang 2019 dimensioniert und lagemäßig festgelegt wurde außerhalb der Biotopfläche.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reiter durch Deckblatt 1 soll der rechtsverbindliche Rahmen für die angestrebte Nutzung und die gepl. Errichtung eines Kunstrasenplatzes geschaffen werden.

Es ist eine baldmöglichste Umsetzung geplant. Im Hinblick darauf wurde Antrag auf Ausnahmegenehmigung/ Befreiung von den Verboten nach § 30 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG gestellt zur vorzeitigen Umsetzung (der Gehölzentfernung der Teilfläche von Biotop 7345-0201-004 bis Ende Febr. 2019), der seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt wurde.

### **3.1. Begründung entspr. § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:**

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Sport Reiten durch Deckblatt 1 überplante Bereich beinhaltet teilweise eine bisher bereits als Sandplatz genutzte Fläche.

Darüber hinaus werden im Süden bisher. landwirtschaftl. Nutzflächen (Grünland, bzw. zum kleinen Teil Acker) beansprucht. Es handelt sich hier zum einen um einen schmalen Streifen bish. Grünlands und um eine kleine Teilfläche einer größeren Ackerfläche, die überwiegend als Ackerfläche bestehen bleibt.

Insofern werden ohnehin nur wenige landwirtschaftl. Nutzflächen beansprucht.

Aufgrund dessen, dass es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Sportgeländes handelt, bei der die ganzen schon bestehenden Einrichtungen weiterhin mit genutzt werden sollen, ist eine Lokalisation in räumlicher Nähe bzw. im Umgriff zum Bestand erforderlich. Die anschließenden Flächen sind entweder bebaut oder überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die vorliegende Planung beansprucht, schon allein aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit, nur die geringstmögliche Ausdehnung für die gepl. Nutzung. Ein zunächst geplanter gesonderter Festplatz ist aus diesem Grund ohnehin nicht mehr in der Planung aufgenommen.

Außerdem wird die bisherige westliche Teilfläche dann wieder zu einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (als Acker oder Grünland), so dass dadurch die Neubeanspruchung von landwirtschaftl. Nutzflächen wieder teilweise ausgeglichen, also reduziert wird.

Eine Teilfläche der neu beanspruchten Flächen im Süden ist mit einem Feldgehölz/ Biotop bestockt, welche kaum genutzt wurde (zur Holzentnahme).

Die eingeplanten Ausgleichsflächen beinhalten bisher. land- und forstwirtschaftl. Flächen, die in der Nutzung extensiviert werden. Insbesondere die Wiesennutzung in der (ohne dauerhafte Bodenbedeckung erosionsgefährdeten) Hanglage soll beibehalten werden, allerdings als Extensivwiese.

## **4 Artenschutzrechtliche Untersuchung/ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der Planungen zur Erweiterung des Sportgeländes, bei der u.a. auch Teile des kart. Biotops 7345-0201-004 betroffen sind und damit auch artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, war eine artenschutzrechtliche Untersuchung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Vergleich dazu die komplette Abhandlung als Anlage 3 der Begründung.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Es wurden dabei keine saP-relevanten und keine seltenen/gefährdeten Pflanzenarten festgestellt. Bei den Tieren waren 61 grundsätzlich saP-relevante Tierarten, die ein aktuelles (41 Arten), ein vermutliches (4 Arten) oder potenzielles (16 Arten) Vorkommen im UG besitzen. 21 Arten davon wurden einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen, 17 Fledermausarten (8 Arten aktuell jagend im UG, 4 vermutlich im UG, 5 potenziell) als Gruppe, 1 Käferart und 5 Vogelarten (3 aktuell, 2 potenziell) artbezogen.

Die naturschutzfachlich hohe Wertigkeit der relevanten Struktur bezieht sich v.a. auf seine Funktion als Gesamtlebensraum für den Schwarzen Grubenlaufkäfer (guter Zustand der lokalen Population) als vorrangige Verantwortungsart insbesondere für den Landkreis Passau und als



Jagdlebensraum für eine große Anzahl an (potenziellen) Fledermausarten. Als Lebensraum für die Vogelwelt und andere Arten(gruppen) besitzt das UG eine nur untergeordnete Bedeutung (überwiegend „Allerweltsarten“).

Bei keiner der 21 Arten wird ein Verbotstatbestand erfüllt. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung konfliktvermeidender/-verringender Maßnahmen.

Es sind dabei zur Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen Maßnahmen durchzuführen bzw. zeitl. Beschränkungen einzuhalten:

- Fällen/Roden von Gehölzen nur in der Zeit von November bis März
- Beginn von Baumaßnahmen vor oder nach der Hauptbrutzeit für Vögel, also vor (Mitte) März oder nach Mitte (Beginn) September; ansonsten Abklärung des Status für die potenziell betroffenen Vogelarten vor Beginn der Baumaßnahme (ggfs. Bauverzögerung!)
- Einhalten einer Pufferzone und Errichtung eines Bauzaunes zum Schutz um das betroffene Gehölz in ausreichender Ausdehnung
- Anbringen von Gabionen oberhalb des Quellbereiches vor den Auffüllungs- und sonstigen Bauarbeiten und weitere Maßnahmen gegen das Einschwemmen von Material in die Senke
- Maßnahmen zur Vermeidung der direkten Einleitung von belastetem Oberflächenwasser
- Einschalten einer ökologischen Baubegleitung

Bei Einhaltung der Maßnahmen können Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## 5 Vorgesehene Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

- Fußballsportanlagen wie Sportplätze/Trainingsplätze/ Bolzplätze, auch als Kunstrasenplatz, zudem Flutlichtanlage, Tribüne

[Anmerkung: Die in der Planung von 2008 ursprünglich außerdem zugelassen maximal 2 Feste pro Jahr an insgesamt maximal 5 Tagen zuzüglich erforderlicher Rüstzeiten sind in der aktuellen Fassung durch Deckblatt 1 nicht mehr aufgenommen]

- zugehörige Nutzungen und bauliche Anlagen, die dem sportlichen Zweck des Gebiets dienen wie Vereinsheim mit Bewirtung, Umkleiden, Kiosk, Geräte- und Nebenräume und Garagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Hausmeister, Platzwart) Betriebsleiter mit ein einschließlich einer Einliegerwohnung und. einer Praxis für Physiotherapie o.ä.  
Für die Einliegerwohnung gelten dieselben Zulässigkeitsvoraussetzungen wie für die Wohnung selbst.
- einschl. erforderlicher Erschließung wie Zufahrten, Parkplätze, Wasserrückhaltung

Garagen, Nebenanlagen sind ebenfalls nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 - 15 BauNVO)

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der einzelnen Baufenster festgesetzt (und nicht insgesamt auf die Fläche verteilt) und zwar in Bau-fenster 1 im Süden mit max. 270 m<sup>2</sup> und in Baufenster 2 im Westen mit max. 290 m<sup>2</sup>.

Hier sind gegenüber der Planung von 2008 durch Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt 1 keine Änderungen geplant.

### **5.3 Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind max. 2 Vollgeschosse.

Es sind alle Hausformen mit Satteldach oder Pultdach zulässig.

Hier sind gegenüber der Planung von 2008 durch Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt 1 keine Änderungen geplant.

### **5.4 Künftige Höhen der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen**

Die Höhenlage für die Erschließung richtet sich nach dem Bestand wie auch die Höhen für die gepl. Bebauung. Es sind max. 2- geschossige Gebäude mit einer max. Wandhöhe zum best. Gelände von 6,5 m.

Es werden die vorhandenen Zufahrten / Abfahrten von den Staatsstraßen auch für die neue Erschließung genutzt, neue oder zusätzliche Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Hier sind gegenüber der Planung von 2008 durch Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt 1 keine Änderungen geplant.

### **5.5 Gestaltungsvorschriften**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zu der Ausbildung der Gebäude bewusst nur wenige Vorschriften gemacht.

Es erfolgt eine Orientierung an den Gebäuden in der Umgebung

Dacheindeckung

Maß der zu überbauenden Flächen

und der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

und bezüglich Versiegelungsgrad/ anzustrebender Versickerung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften.

Hier sind gegenüber der Planung von 2008 durch Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt 1 keine Änderungen geplant.

## **6. Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Verkehr/ Straßenanbindung**

Hier sind gegenüber der Planung von 2008 durch Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt 1 keine Änderungen geplant.

Die Anbindung des Planungsgebietes an das Verkehrsnetz erfolgt v. a. über die vorhandenen Zu- und Abfahrten an die beiden Staatsstraßen als überörtliche Verkehrsanbindung. Es werden die bereits vorhandenen Anbindungen genutzt.

Im Inneren wird für die Errichtung neuer Parkplätze ein Schotterweg mit einer Breite von 6,0 m angelegt, der 2 Parkreihen erschließt. Der Parkplatz im Osten des Geländes bleibt im Grundsatz wie im Bestand.

Das staatl. Bauamt Passau wies im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes 2007/2008 darauf hin, dass die Aussagen zu Anbaubeschränkungen, Einmündungen/Kreuzungen, Privatzufahrten,

Sichtdreiecken und Entwässerung der Bauflächen in die Planung mit aufzunehmen sind, was in die Planung aufgenommen wurde.

1. Anbaubeschränkungen (§ 9FstrG bzw.Art.23 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) ist, entlang der Bundes- und Staatsstraßen, das Anbauverbot bis zu einer **Entfernung von 20 m** gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nach § 9 Abs. 1 FStrG bzw. nach Art 23 Abs. 1 BayStrWG zu beachten.

Die Mindestabstände für die Einzäunungen und Bepflanzungen sind darüber hinaus zum Schutz für abkommende Fahrzeuge erforderlich.

bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen Stützmauern etc.	mindestens	20 m
bis zu einer stabilen Einzäunung	mindestens	10 m
bis zu einer einfachen Einzäunung Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser <40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm	mindestens	5 m
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtung	mindestens	15 m

bis zu Bäumen	mindestens	10 m
bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m	mindestens	6 m

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2119 ist folgender Abstand einzuhalten (innerhalb OD):

bis zu den Gebäuden		3 m
bis zu den Stellplätzen	mindestens	3 m
bis zur Einzäunung	mindestens	1,50 m
bis zu Anpflanzungen	mindestens	1,50 m

Sie werden bei allen neuen baulichen Anlagen eingehalten. Die erforderlichen Pflanzabstände werden bei der Umsetzung der Pflanzungen eingehalten.

**2. Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen: (§12 FStrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)**

Die Bauflächen sind über die bestehenden Einmündungen und Kreuzungen bei Str.-km 6,463 (St 2119) und bei Str.-km 5,218 (St 2318) an die Staatsstraßen zu erschließen.

Bestehende Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

Die technischen Auflagen der beiliegenden Kreuzungsvereinbarung vom 17.04.08 Nr. S13-43252-006/08 (§2 Hinweise zur Planung) über die Errichtung einer neuen öffentlichen Zufahrt an der Staatsstraße 2318 bei Str.-km 5.078 sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

### 3. Privatzufahrten: (§ 8 a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße 2318 können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

Es sind hier auch keine neuen Zufahrten vorgesehen, nur die weitere gemeinsame Nutzung der best. Anbindung unter Einhaltung der eingetragenen Sichtdreiecke (s. u.)

### 4. Sichtdreiecke:

(§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS-Ki)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

Bäume dürfen im Bereich der Sichtfelder nicht gepflanzt werden.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:  
St 2119 (bei 50 km/h)

70 m beiderseits in Richtung Garham /Albersdorf  
im Zuge der Staatsstraße  
5 m im Zuge der bestehenden Zufahrt bei Str.-km 6,463  
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:  
St 2318 (bei 100 km/h)

200 m in Richtung Rathsmannsdorf  
im Zuge der Staatsstraße  
5 m im Zuge der bestehenden Zufahrt bei Str.-km 5,218  
200 m beiderseits in Richtung Rathsmannsdorf/Hofkirchen im Zuge der Staatsstraße  
5 m im Zuge der neuen Zufahrt bei Str.-km 5,078  
70 m in Richtung Albersdorf  
im Zuge der Staatsstraße 2119  
10 m im Zuge der Einmündung der Staatsstraße 2318  
gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße

Die bereits in der Planung von 2008 eingetragenen Sichtdreiecke wurde im Zuge der Planung mit Deckblatt 1 noch besser sichtbar hervorgehoben d

### 5. Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

### 6.2.1 Allgemein:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz und nur noch verlängert werden muss wie

- Gemeindliche **Wasserversorgung** (Wasserbezug über Wasserversorgung Bayer. Wald)
- Gemeindliche **Abwasserentsorgung** im Trennsystem (mit Anschluss an Abwasseranlage Garham des Marktes Hofkirchen- im modifiziertem Trennsystem - nur Schmutzwasserleitung - erschlossen )
- **Energieversorgung** durch Bayernwerk AG/ E.ON (vgl. hierzu auch Ausführungen unter 2.7)
- Fernmeldetechnische Versorgung ( Deutsche Telecom AG , T-Com)

Eine Gasversorgung/ Gasleitung ist nicht vorhanden.

Die Erschließung wird wie bisher von der Gemeinde gehandhabt in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorgenommen.

Die Entsorgung erfolgt über ZAW Donau-Wald GmbH.

Dies gilt auch bei Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt 1 weiter.

Im Zuge der Änderung durch Deckblatt 1 ist zudem eine Verlegung der bisher oberirdisch im Süden des Geltungsbereichs verlaufenden Leitung in den Untergrund geplant. Hierzu haben bereits seitens des Marktes Hofkirchen Vorgespräche wegen einer unterirdischen Leitungsverlegung mit der Bayernwerk AG stattgefunden. Hierzu erfolgt die weitere Konkretisierung in Abstimmung zwischen dem Markt Hofkirchen und der Bayernwerk AG. Eine konkretere Planung liegt bisher noch nicht vor. Klargelegt ist allerdings der Abschnitt in der Planung, in dem die unterird. Verlegung statt der bisherigen oberirdischen Leitung erfolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass die dazu erforderlichen Sicherheitsvorschriften und Sicherheitsabstände entsprechend der einzuhalten sind. Dies gilt sowohl bezüglich der derzeit noch bestehenden oberirdischen Leitung als auch der geplanten unterirdischen Verlegung, die ohnehin in fachlicher Abstimmung und Koordination zwischen Bayernwerk AG, Gemeinde, Sportverein und Grundstückseignern erfolgen wird. Die an der westlichen, neuen Böschung zum gepl. Kunstrasenplatz eingeplanten Heckenpflanzungen, sind dementsprechend ggfs. etwas zu verschieben in der Lage, so dass die entsprechenden Schutzabstände jeweils entsprechend der Vorgaben eingehalten werden können.

### 6.2.2 Speziell zum Umgang mit Grund- und Niederschlagswasser

#### Verwendung von Grundwasser

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetzes sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserarmaturen, Spartaste für Toilettenspülkasten) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

#### Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen

berücksichtigten. Die ordnungsgemäße Niederschlagsbeseitigung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren aufzuzeigen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung
  
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung; dazu wird empfohlen:
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung d. Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden, Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluss von beschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dacheindeckungen weitgehend zu vermeiden.

Im Zuge der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reiter durch Deckblatt 1 ist zur Oberflächenentwässerung des gepl. neuen Sportplatzes als Kunstrasenplatz eine Regenrückhaltungsmaßnahme erforderlich. Dies wird eingeplant entsprechend der Berechnungen und Planungen des Ingenieurbüros Schönbuchner, Vilshofen in Abstimmung mit den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen und wasserrechtlichen Belangen. Es wird nun nicht mehr wie ursprünglich vorgesehen im Zuge der Deckblattänderung festgesetzt, sondern im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens. Es ist eine Wasserrückhaltung mit einem gedrosselten Ablauf/ Ablauf in das namenlose Bachtälchen im Südwesten des Gebiets vorgesehen. Die genaue Lokalisation und Dimensionierung usw. erfolgt im Zuge Planungen zum Wasserrechtsverfahren, in dem dann auch die Erfordernisse der Eingriffsvermeidung u. –minimierung mit zu berücksichtigen sind.

Im Hinblick auf die Thematik Mikroplastik und Gewässerbelastung wird eine entsprechende Bauweise/ Technologie - wie sie auch für die staatliche Förderung entsprechender Kunstrasenanlagen erforderlich ist – verwendet für die Anlage des neuen, geplanten Kunstrasenplatzes, die diese Belastungen nicht mehr mit sich bringt, so dass auch diesbezüglich Eingriffe und Beeinträchtigungen so gering wie möglich gehalten werden.

### **6.3 Immissionsschutz/ Lärmschutz**

#### Planung von 2008:

Bezüglich des Lärmschutzes ergeben sich gegenüber der bereits bislang vorliegenden Nutzung für den Sport mit Fußballplatz/ Trainingsplatz und vereinzelt Vereinsfesten keine Veränderungen. Die Wirkpegel liegen laut Information von Seiten des Landratsamtes Immissionsschutz für die angrenzenden Mischnutzungen unter den einzuhaltenden Grenzwerten.

Es wird der Einbau von Schallschutzfenstern (nach DIN 4109) für die Gebäude empfohlen.

Durch die Änderung durch Deckblatt 1 werden sich die Frequentierungen auf dem südlichen neuen Patz erhöhen, allerdings ist aus Platzgründen in Zukunft im Bereich des Sportgebiets kein Festbetrieb mit Volksfest wie bisher mehr möglich, so dass sich diesbezüglich eine Reduzierung des Lärmaufkommens ergibt.

Um die Auswirkungen der Sportlärmimmissionen auf die angrenzende Nachbarschaft zu untersuchen und die Einhaltung der Schallschutzziele ggfs. auch mit entsprechenden

Maßnahmen gewährleisten zu können, wurde ein schalltechn. Gutachten beauftragt. Das schalltechnische Gutachten von Hock & Sachverständige PartG mbB, Landshut vom 08.07.2019 (mit 26 Seiten) ist dazu als Anlage 4 zur Begründung insgesamt angefügt. Das Ergebnis der Beurteilung ist, dass „der Schutz der Nachbarschaft vor Sportlärmbelastungen im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 als gewahrt anzusehen ist“. Es sind hierzu laut dem o.g. Gutachten keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz hinsichtlich Sportlärm erforderlich. Die dortigen Vorgaben sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen/ einzuhalten. Insbesondere wird dazu darauf hinzuweisen, dass gem. schallt. Untersuchung die Parkplatzfläche westlich des Hauptspielfeldes entfällt bzw. nicht realisiert wird.

## **6.4 Flutlichtanlage zum neuen Platz**

In Verbindung mit dem neuen Kunstrasenplatz ist auch die Errichtung einer neuen Flutlichtanlage geplant. Die bisher. ältere Flutlichtanlage beim Sandplatz soll in Verbindung mit dem Bau des Kunstrasenplatzes durch eine neue Anlage ersetzt werden.

Um Beeinträchtigungen der Anlieger im Umfeld der Sportanlage bezüglich Lichtimmissionen gering zu halten, wird eine Flutlichtanlage neuester Technik mit Linsentechnologie geplant, die Streulicht minimiert und damit für innerstädtische Anlagen geeignet ist. Die Flutlichtanlage muss herstellerseitig mit der zulässigen Leuchtkraft auf die Wohnbebauung angepasst werden und der Richtlinie zu Lichtimmissionen der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) entsprechen (hierzu wird auf die Herstellerangaben u. techn. Merkblätter verwiesen).

## **7 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht**

### **7.1 Grünordnung**

#### **Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung**

- **Geringhalten von Eingriffen**

- Geringhalten der versiegelten Flächen  
Im öffentlichen Bereich und bei sonstigen Erschließungen bei den einzelnen Betrieben soweit möglich Verwendung von Belägen, die teilweise Wasser versickern lassen wie z.B. Schotter- oder Pflasterflächen zumindest im Bereich von Stellplätzen o.ä., Beschränkung der maximalen überbaubaren Flächen
- und soweit möglich durch Maßnahmen zur Versickerung für das anfallende Regenwasser.
- Gewisses Maß an Mindestbegrünung auf den Sondergebietsgrundstücken in Ergänzung zum rahmenden öffentlichen Grundgerüst

und insbesondere für den Bereich der Änderung durch Deckblatt 1

- Erhaltung der Biotopfläche soweit möglich, v.a. Einhaltung von Puffer- und Abstandszonen zum Quellbereich und des Lebensräumen des Schwarzen Grubenlaufkäfers und Errichtung eines Bauzaunes zum Schutz um das

betroffene Gehölz in ausreichender Ausdehnung,

- Einhaltung von zeitl. Beschränkungen für das Fällen von Gehölzen nur in der Zeit von November bis Ende Febr.; Beginn von Baumaßnahmen vor oder nach der Hauptbrutzeit für Vögel, also vor (Mitte) März oder nach Mitte (Beginn) September; ansonsten Abklärung des Status für die potenziell betroffenen Vogelarten vor Beginn der Baumaßnahme (ggfs. Bauverzögerung!)
- Anbringen von Gabionen oberhalb des Quellbereiches vor den Auffüllungsarbeiten in die unteren Böschungsbereiche gegen das Einschwemmen von Material in die Senke
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Vermeidung der direkten Einleitung von belastetem Oberflächenwasser (dies wird in Ergänzung und bezüglich Konkretisierung im Zuge der Planungen zum zugeordneten Wasserrechtsverfahren berücksichtigt), ein Regenrückhaltebecken südwestlich des neuen Kunstrasenplatzes ist nun nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des neu abgegrenzten Sondergebiets Sport
- Einschalten einer ökologischen Baubegleitung, um Eingriffe gering zu halten und zu vermeiden, v.a. im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

- **Schaffung einer raumwirksamen Eingrünung/ Aufwertung des Ortsrands/ des Landschaftsbilds**

wie in Planung von 2008 festgelegt

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft bzw. zum Geringhalten der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern, die buchtig und stufig aufgebaut ist und auf einem öffentlichen Streifen angelegt wird
  - durch Pflanzung von Baumreihen, v.a. entlang der Staatsstraße St 2318 und in Ergänzung des Bestands auch bei den vorhandenen Parkplätzen neben der Staatsstraße St 2119
- **Schaffung von unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe bzw. als Maßnahmen zur Eingriffsminimierung**
    - Schaffung der ökologischen Ausgleichsflächen in räumlicher Nähe zum Eingriff in naturschutzfachlich geeigneten Bereich  
geplant war dazu 2008 schon die Entwicklung einer Teilfläche von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg (vorher als Grünland/ Wirtschaftswiese genutzt) zu einer artenreichen Wiese über Pflegemahd
    - mit der Änderung durch Deckblatt 1 wurden 2 weitere Bereiche für den erforderlichen Ausgleich eingeplant  
und zwar 2 Teilflächen von Flurnr. 636 Gemarkung Garham bei Garham im Bachtälchen neben der Wasserrückhaltung zum WA Garhamer Feld II mit dem Ziel der Förderung naturnaher Quell- und Bachauenwälder  
und bei Unteringschaid an einem Hang Teilflächen von Flurnr. 2278 und 2280 Gemarkung Hilgartsberg mit dem Ziel der Entwicklung von Extensivwiesen und Aufwertung der Waldränder durch buchtige Ränder/ Säumen  
(weiteres vgl. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

- **Umsetzung**

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung legt Wert auf eine grünordnerische



Entwicklung und Einbindung des Sondergebiets mit dem Ziel der Minimierung und Kompensation der unvermeidlichen und der in Kauf genommenen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes und in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Besonderer Wert ist hierbei auf die Eingriffsminimierung unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben mit ökologischer Baubegleitung zu legen und auf eine entsprechende Umsetzung der Gestaltung und Pflege der ökolog. Ausgleichsflächen.

## 7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Das Planungsgebiet wurde hierzu mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und den Listen des **Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** untersucht und bewertet und mit den Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau jeweils vorabgestimmt (siehe dazu eigene Aufstellung als Anlage 2 zur Begründung mit 5 Kartenanlagen).

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

### A Beurteilung und Berechnung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern (2008)

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 1. | Gesamtfläche beanspruchtes Gebiet:<br>Geltungsbereich Sondergebiet Sport   | ca. 2,0 ha   |
| 2. | davon Flächen mit neuem/ zusätzlichem Baurecht (neue Gebäude – Vereinsheim Baufenster 1 ca. 450 m <sup>2</sup> und Bereich westlich des Sportplatzes neu hier hinzukommende Fläche insgesamt ca. 4800 m <sup>2</sup> ) | Typ B für eine Fläche von ca. 5.250 m <sup>2</sup>   |
| 3. | Gebiet geringer Wertigkeit:  | Typ A I (Sportplatzgelände m. Intensivrasen, Ackerland; Ortsrandlage/ Freie Lage )<br>Faktorenspanne 0,2 bis 0,5 |
| 4. | <b>Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden) zu Planung 2008:</b>  | $5.250 \text{ m}^2 \times 0,30 = 1575 \text{ m}^2$   |
|    | Der Wert von 0,3 ist durch die Ausgangssituation und die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gerechtfertigt.  |  |
| 5. | <b>Ausgleichsmaßnahme = Ausgleichsfläche 1</b><br><b>Teilfläche von Flurnr. 1119 Gemarkung Hilgartsberg</b><br>Ziel: artenreiche Wiese mit Pflegemahd<br>eingeplante Teilfläche<br>mit Anerkennungswert 1,0            | 1.658 m <sup>2</sup>   |
|    | zu erbringende Ausgleichsfläche von  | <u>1.575 m<sup>2</sup></u>   |

Mit der eingeplanten Teilfläche von Flurnr.1119 Gemarkung Hilgartsberg in einer Größe von ca. 1658 m<sup>2</sup> ist der Ausgleichsflächenbedarf von 1.575 m<sup>2</sup> zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern von 2008 erbracht. Dies bleibt auch im Zuge der Änderung der Planung durch Deckblatt 1 wie bisher eingeplant.

**B Beurteilung und Berechnung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern durch Deckblatt 1 (2019)**

1. Gesamtfläche beanspruchtes Gebiet:  
Geltungsbereich Sondergebiet Sport Änderung durch Deckblatt 1 ca. 2,47 ha

**2./ Neu zu bilanzierende Flächen/ Maßnahmen**

**3./ und Faktoren und sich daraus ergebender**

**4. Ausgleichsflächenbedarf**

Aufgrund der unterschiedlichen Wertigkeiten der einzelnen Teilbereiche in der Ausgangssituation (nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen, Feldgehölz, Hecken und sonst. Gehölzstrukturen u, ansonsten bisher. Wirtschaftswiese, Ackerfläche, bisher. Sandplatz usw.) und des unterschiedlichen Grads des Eingriffs- wie Entfernung/ Verlust bzw. Beeinträchtigung/ Störung während der Bauphase und ansonsten Neubeanspruchung mit unterschiedlichen Versiegelungsgrad (Kunstrasenplatz und befestigte Tribünen) sind hier jeweils unterschiedliche Faktoren anzusetzen. Siehe dazu auch die weiteren Ausführungen und detaillierten Flächenzuordnungen und Bewertungen/ Faktoren in der Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Anlagen.

Zusammenfassung der Eingriffsbeurteilung/ des Ausgleichsflächenbedarfs	Faktor	Fläche	Ausgleichserfordernis
Eingriff in kart. Biotop, nach § 30 BNatSchG geschützte Fläche, Entfernung erforderlich und in diesem Abschnitt laut Unterer Naturschutzbehörde Ausnahme nach Art.23 BayNatSchG möglich (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> und Entfernung best. Feldgehölz (nicht in Biotopkartierung erfasst) 318 m <sup>2</sup> (Typ BIII Faktorenspanne 1,0-3,0)	1,0	446 m <sup>2</sup>	446 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) und Beanspruchung bisher. Wirtschaftswiese, bisher auch Puffer zu Biotop für Kunstrasenplatz 1229 m <sup>2</sup> (Typ BI Faktorenspanne 0,2- 0,5)	0,5	1770 m <sup>2</sup>	885 m <sup>2</sup>

Entfernung Böschung m. Gras-Krautflur, Einzelgehölzen u. 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 810 m <sup>2</sup> (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> und bisher. Wirtschaftswiese bisher auch Puffer zu Biotop wird Böschung 148 m <sup>2</sup> (Typ BI Faktorenspanne 0,2- 0,5)	0,2	3835 m <sup>2</sup>	767,0 m <sup>2</sup>
Bisher. Sandplatz wird Böschung und bleibender randl. Grünstreifen bleibt Randfläche keine Verschlechterung, damit kein Ausgleichserfordernis	0		
Zwischensumme			3890,6 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 hinzu-kommendes Ausgleichserfordernis gesamt:</b>			<b>3575,2 m<sup>2</sup></b>

**5. Mit Änderung durch Deckblatt 1 neu eingepflanzte Ausgleichsflächen**

	Faktor	Fläche	Anerkennungswert
<p><b>Ausgleichsfläche 2</b>  <b>Teilflächen von Flurnr. 636 Gemarkung Garham</b></p> <p>Ziel: Entwicklung eines naturnahen Quellrinnen- und Bachauenwaldes (aus einem bisherigen Fichtenbestand) entsprechend der Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms Passau, Schwerpunktgebiet O                      - Naturnahe Bachsysteme zur Donau (408-E)                      Ziel ist hier der Erhalt und die Entwicklung der Donauseitentäler zu strukturreichen, naturbetonten Biotopkomplexen; Zurücknahme von Fichten entlang der häufig im Wald verlaufenden Bachabschnitte;</p> <p>2 eingepflanzte Teilflächen mit 567 m<sup>2</sup> u. 1013 m<sup>2</sup>, zusammen 1580 m<sup>2</sup> mit Anerkennungswert 1,0</p> <p>Anerkennungswert mit 1,0 in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde, da die Teilflächen hier in räumlichen Verbund mit einer schon eingepfl. Kompensationsmaßnahme und in Ergänzung zu</p>	1,0	1580 m <sup>2</sup>	1.580 m <sup>2</sup>

<p>bleibenden naturnahen Beständen in der Fläche bzw. Verbund zu außerhalb anschl. Bestand nach Westen liegen. Die Fläche ist auch Teil des „Schwerpunktgebiets O“, außerdem sind naturnahe Quellrinnen und Bachauen auch wertvoller Lebensraum u.a. auch für seltene Arten (wie den Schwarzen Grubenlaufkäfer, Fledermäuse bzw. Amphibien usw. vgl. auch Ergebnisse im Zuge der Erfassung in der saP), für die hierdurch Aufwertungen erzielt werden können</p>			
<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 mit vorgelagerter buchtiger Saumzone entsprechend der allgemeinen Zielsetzungen des Arten- und Biotopschutzprogramms Passau für die naturräumliche Untereinheit "Nördliche Donaurandhöhen" (408-E) zumal mageres, artenreiches Grünland trockener Standorte hier zählt zu den seltensten Lebensräumen des Naturraumes zählt;</p> <p>Anerkennungswert 0,5 für Teilfläche von 2588,3 m<sup>2</sup> auf Flurnr.2280 Gemarkung Hilgartsberg und Teilfläche auf Flurnr. 2278 mit 1402,1 m<sup>2</sup>, zusammen 3990,4 m<sup>2</sup> entsprechend Anerkennungswert von 1995,2 m<sup>2</sup></p> <p>Anerkennungswert mit 0,5 in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde 2017, da bereits Wiesenfläche in erosionsgefährdeter Hanglage, im unteren und westl. Teil und auch teils im Schatten des Waldbestands (Hinweis: Der westl. Rand mit der bestehenden hereinreichenden Waldfläche von knapp 840 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich 4 mit insg. 4830 m<sup>2</sup> ist Bestand ohne Anerkennungswert)</p>	0,5	3990,4 m <sup>2</sup>	1995,2 m <sup>2</sup>
<p>Damit mit Änderungsplanung durch Deckblatt 1 neu hinzukommende Ausgleichsflächen auf Teilflächen von Flurnr. 636 Gemarkung Garham und Flurnr. 2280 und 2278 Gemarkung Hilgartsberg (mit zu wertenden realen Flächen von insgesamt 5570,4 m<sup>2</sup>) mit Anerkennungswert von</p> <p>so dass der zusätzliche Bedarf aus der Änderung durch Deckblatt 1 mit 3575,2 m<sup>2</sup> damit ausgeglichen ist.</p>			3575,2 m <sup>2</sup>

Mit den eingeplanten Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen ausreichend Rechnung getragen.

### 7.3 Umweltbericht

Die detaillierten Ausführungen gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind als eigene Aufstellung Anlage 1 angefügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben zur Ausweisung des Sondergebiets Sport mit Schaffung von Möglichkeiten zur weiteren (auch baulichen) Entwicklung (von 2008) und der durch Deckblatt 1 geplanten Änderung (2019) unter Berücksichtigung der eingepl. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung, und -minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

## 8 Anlagen zur Begründung

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung sind noch folgende Anlagen beigefügt

Anlage 0: bisher. rechtswirksamer Stand des Bebauungs- und Grünordnungsplans Sondergebiet Sport Reitern Scan verkleinert A3

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit 5 Kartenanlagen 2.1 bis 2.5

Anlage 3: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zum Sondergebiet Sport Reitern, Ingenieurbüro Eisenreich, v. 04.Juli.2017, angepasst 20.02.2019

Anlage 4: Schalltechn. Gutachten - Deckblatt 1 zum Bebauungsplan „Sondergebiet Sport Reitern“ des Marktes Hofkirchen, v. 08.07.2019 26 Seiten von Hooch & Sachverständige PartG mbB, Landshut

Anlage 5: Liste Bepflanzung

Aufgestellt: 26.02.2019/ 30.04.2019/ 27.02.2020



Dipl.-Ing. Inge Haberl,  
Landschaftsarchitektin  
Wallersdorf

W. Wagenpfeil  
1. Bürgermeister  
Markt Hofkirchen