

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Wasserwerk BA 3"



Gemeinde Straßkirchen  
Landkreis Straubing-Bogen

## Satzung

11.09.2019

### Bebauungsplan



Stadt Land Leben GbR  
Unterer Sand 3-5  
94032 Passau  
T +49 851 98908250  
info@stadtlandleben.net

Unterschrift: .....



### Grünordnung

FREI | RAUM | PLAN  
Siegfried Reichhart  
Landschaftsarchitekt  
Lederergasse 15  
94032 Passau  
T +49 851 46943  
F +49 851 41321  
siegfried.reichhart@gmail.com

Unterschrift: .....

## Inhaltsverzeichnis

- I Plandarstellung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
  - Lageplan M 1:1000
  - Schemaschnitt M 1:100/ Straßenquerschnitte M 1:100
- II Bebauungs- und Grünordnungsplansatzung
  - A Allgemeine Vorschriften
    - 1. Bestandteile
    - 2. Geltungsbereich
  - B Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
    - 2. Baulinie, Baugrenzen
    - 3. Verkehrsflächen
    - 4. Wasserflächen
    - 5. Öffentliche und private Grünflächen, Freiflächen und Einfriedungen
    - 6. Sonstige Planzeichen
    - 7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
  - C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
    - 1. Dächer
    - 2. Einfriedungen
    - 3. Geländegestaltung
  - D Grünordnung
    - 1. Öffentliche Grünflächen
    - 2. Private Grünflächen
    - 3. Pflanzliste
    - 4. Pflanzabstände
    - 5. Sichtdreiecke
    - 6. Wurzelschutz
  - E Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
    - 1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB -Ausgleichsmaßnahmen
    - 2. Bodenversiegelung
    - 3. Schutz des Oberbodens
    - 4. Artenschutz
    - 5. Ökologische Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
    - 6. Schutz vorhandener Bäume
    - 7. Freiflächengestaltungsplan

F Textliche Hinweise zum Umweltschutz

1. Luft
2. Solarnutzung
3. Kompostierung
4. Wasserhaushalt
5. Baustoffe
6. Niederschlagswasserbeseitigung
7. Grundwasser/ Oberflächenwasser
8. Bodendenkmäler
9. Empfehlung Dachbegrünung
10. Empfehlung Fassadenbegrünung

III Hinweise

IV Begründung

V Umweltbericht

III Hinweise

1. Hinweise zum Umweltschutz

Die Gemeinde Straßkirchen bemüht sich, ökologische Gesichtspunkte bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen möglichst ökologische Baustoffe verwendet, energiesparendes Bauen, der ökologisch sinnvolle Umgang mit Wasser praktiziert und eine umweltfreundliche Energieversorgung angestrebt werden.

1.1 Luft

Zur Reinhaltung der Luft sollten umweltfreundliche Heizungsarten verwendet werden. Soweit die Möglichkeit besteht, sind Anschlüsse an zentrale Energieversorgungs- und -verteilungssysteme der Errichtung von Einzelanlagen vorzuziehen.

1.2 Flächenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

1.3 Solarnutzung

Energiesparendes Bauen und eine Minimierung des Energieaufwandes im einzelnen Gebäude besitzen Priorität. Der Anwendung aktiver und passiver Solarsysteme soll gegenüber konventionellen Bauweisen und Techniken, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts sowie den Festsetzungen dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes, bei Abwägung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, Vorrang eingeräumt werden.

1.4 Kompostierung

Alle anfallenden organischen Abfälle (Küchenabfälle etc.) sind möglichst zu kompostieren und sollen nicht dem Müll beigegeben werden. Der so gewonnene Kompost ist dem natürlichen Kreislauf wiederzuführen.

1.5 Wasserhaushalt

Mit dem Rohstoff Wasser ist sorgfältig und vor allem sparsam umzugehen. Der Wasserverbrauch ist mit den jeweils neuesten zur Verfügung stehenden Mitteln soweit als möglich zu reduzieren. Folgende Maßnahmen sind für Neu- und Umbauten erwünscht und zulässig:

- anfallendes Regenwasser muss in dafür geeigneten Behältern wie Regenwasserspeichern gesammelt und gespeichert werden.-
- für die Toilettenspülung sollte ausschließlich Regenwasser oder Grauwasser verwendet werden, soweit dies gesetzliche Grundlagen ermöglichen.
- zur Gartenbewässerung sollte nur Regenwasser verwendet werden

#### 1.6 Baustoffe

Folgende Punkte sollen bei der Auswahl der Baustoffe berücksichtigt werden:

- geringer Energieaufwand bei der Herstellung
- kurze Energierücklaufzeit
- schadstofffreie Herstellung
- Schadstofffreiheit der Baustoffe
- Regenerierbarkeit und Wiederverwendbarkeit der Baustoffe
- Angemessenheit von Material und Aufwand
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
- dezentrale Herstellung
- Verwendung landschaftstypischer Baustoffe

#### 1.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Oberflächenwasserabflüsse aus den Straßeneinzugsflächen und aus Großteilen der Parzelleneinzugsflächen werden über einen Oberflächenwasserkanal in Richtung des bestehenden Vorfluters im Süden geführt.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls soll auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne errichtet werden.

Stark verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus Lagerflächen mit wassergefährdenden Stoffen) ist ggf. nach entsprechender Rückhaltung in den Schmutzwasserkanal (nur in geringem Umfang) einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 qm sollen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

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

- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

## 2. Sonstige Hinweise

#### Grundwasser/ Oberflächenwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegebenen Hanglage mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter (Klüfte) angeschnitten werden, dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind geeignete Maßnahmen zu treffen (z. B. Lage der OK FFB EG einschließlich Kellerlichtschächte mind. 0,30 m über hangseitigem Gelände, Abdichtungsmaßnahmen).

Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Gemeinde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gestattet.

Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### IV Begründung

##### 1. Planungsanlass

Die Gemeinde Straßkirchen hat aufgrund der verstärkten Nachfrage ortsansässiger Bürgerinnen und Bürger nach Baugrundstücken im Sinne einer Stärkung der Gemeinde und zur Vermeidung eines möglichen Bevölkerungsverlustes die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 'Allgemeines Wohngebiet' im Bereich des Bebauungsplanes Wasserwerk Bauabschnitt 3 beschlossen.

In den Bebauungsplangebieten Lohfeld und Wasserwerk Bauabschnitt 2 in Straßkirchen sind aktuell alle Parzellen verkauft.

Im Ortsteil Schambach entsteht aktuell ebenfalls ein neues Wohngebiet, das privat erschlossen wird.

Das Baugebiet „Hiebäcker II“ ist in Planung und auf die 23 Parzellen kommen im Moment mehr als 100 Interessentinnen und Interessenten.

Die Gemeinde Straßkirchen hat keine Parzellen im Eigentum.

##### 2. Planungsgebiet

###### 2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes umfasst bei einer Größe von circa 61.881 qm die Flurstücke 1130 und 1131 und Teilflächen der Flurstücke 1132 und 1133, Gemarkung Straßkirchen und befindet sich am westlichen Ortsrand.

Die gesamte Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

###### 2.2 Naturräumliche Verhältnisse, Topographie

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von West nach Ost um ca. 0,5 m und von Nord nach Süd um ca. 4 m.

Städtebauliche Planung

Bauliche Nutzung

Ziel der Planung ist es, ein attraktives Wohnquartier zu schaffen, das sich gut in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen und wirkt so einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

Die Siedlungsstruktur entspricht im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser der benachbarten Bebauung.

In der Mitte des Planungsgebietes werden Flächen für verdichtetes Wohnen als Geschosswohnungsbauten ausgewiesen. Zusätzlich gibt es entlang der Lindenstraße Flächen für eine Reihenhausbauung.

Durch den angebotenen Mix aus unterschiedlichen Wohnformen wird zum einen eine teilweise flächensparende und verdichtete Bebauung ermöglicht, und zum anderen ergibt sich eine gute soziale Durchmischung.

#### Bauliche Gestaltung

Ziel der Planung ist es, eine differenzierte, aber ebenso ruhige städtebauliche Struktur in Anlehnung an die anschließenden Wohngebiete zu erhalten.

Die Baukörper sollen sich unter Vermeidung von hohen Sockeln, unnatürlichen Terrassen, Aufschüttungen und Abgrabungen harmonisch in das Gelände einfügen.

Das bestehende Gelände soll weitgehend erhalten bleiben.

#### Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die im Süden angrenzende Lindenstraße eine Kreisstraße von Straßkirchen nach Aiterhofen. Nach Osten gibt es 2 Verbindungen zum Tannweg.

Die Verbindung zur Lindenstraße im Allgemeinen Wohngebiet Wasserwerk BA II erfolgt über eine im Straßenquerschnitt reduzierte kurze Verbindungsstraße nach Norden.

Zum im Westen gelegenen Feldweg gibt es zwei Verbindungen, im südlichen Bereich einen Fußweg und im nördlichen Bereich einen für Feuerwehr, etc. befahrbaren Weg mit einer Breite von 3,5m.

### 3.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit elektrischem Strom ist durch das Bayernwerk und die Stadtwerke Straubing Strom und Gas GmbH gesichert.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Irlbachgruppe gewährleistet.

Die Entwässerung wird im Trennsystem geplant, dabei wird Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem der Gemeinde Straßkirchen abgeleitet. Oberflächenwasser wird mit Hilfe eines Regenrückhaltebeckens und dezentralen Einrichtungen wie Zisternen gepuffert und anschließend über bereits rechtlich gesicherten Flächen in Richtung Vorfluter abgeleitet.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land ZAW-SR und ist als gesichert zu betrachten.

### 3.2 Öffentliche Freiflächen

Festsetzungen für Freiflächen sind für private und öffentliche Bereiche unterschiedlich getroffen. Insbesondere wurde auf eine Minimierung des Versiegelungsgrades sowie auf gute Eingrünung geachtet.

Auf dem Gebiet sind zwei Kinderspielplätze vorgesehen.

Einer liegt im Zentrum, der andere befindet sich im Nord-Westen.

Im südlichen Bereich ist ein notwendiges Regenrückhaltebecken eingeplant.

### 3.3 Private Grünflächen

Private Grünflächen müssen nach Planeintrag einen großen Laubbaum oder 2 kleinere je Parzelle aufweisen um langfristig eine flächige Baumstruktur im Baugebiet zu erreichen.

### 3.4 Stellplätze und Zufahrten

Um die Versiegelung des Bodens zu reduzieren, müssen die Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgebildet werden (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Pflaster mit Rasenfuge).

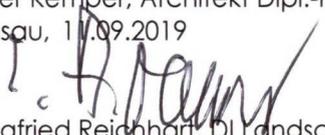
### 3.5 Grünordnung

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch das geplante Allgemeine Wohngebiet „WA Wasserwerk Bauabschnitt 3“ hervorgerufen werden, soweit wie möglich in das Landschafts- und Ortsbild einzubinden und die Wohnsiedlung mit der umgebenden Landschaft zu verzahnen. Weiterhin soll die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Wohngebietes und seines Umfeldes gesteigert werden.

Das Grundgerüst der Wohn- und Aufenthaltsqualität bildet die Pflanzung von Laubbäumen 1. Bis 2. Ordnung entlang der Erschließungsstraße im Mehrzweckstreifen und auf öffentlichen Grünflächen. Die Laubbäume tragen, sobald sie eine nennenswerte Größe erreicht haben, durch Beschattung und Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im mikroklimatischen Hinsicht zu einem angenehmen Wohnklima bei, was die mittlerweile auftretenden Klimaextreme mit hohen Sommertemperaturen abmildern wird. Um ein ausreichendes Baumwachstum zu ermöglichen werden daher ausreichend große Bauminseln vorgesehen. Diese werden nicht durch Gehwege von den Privatparzellen abgetrennt, so dass die Bäume von der unversiegelten anschließenden Garten- oder Grünfläche profitieren können. Auch die Festsetzung eines „Hausbaumes“ pro Bauparzelle soll die Raumbildung und eine Wohlfahrtswirkung der Bäume im Wohngebiet fördern. Zulässig sind auf den Privatgrundstücken neben Laubbäumen 1. Ordnung auch kleinere heimische Laubbäume, Obstbaum-Hochstämme und Ziersorten von kleinen Laubbäumen. Thujahecken sind nicht zulässig, da diese standortfremd sind, stark abweisend wirken und damit der Gestaltungsabsicht eines durchlässigen und großzügigen Wohngebietes entgegenstehen.

Entlang des neuen westexponierten, weit in die Landschaft wirkenden Ortsrandes sind auf den Privatgrundstücken Laubhecken zu pflanzen, die die neue Siedlung in die Landschaft einbinden und einen weichen Übergang fördern sollen.

Peter Kemper, Architekt Dipl.-Ing. Univ.,  
Passau, 11.09.2019

  
Siegfried Reichhart, DI Landschaftsarchitekt,  
Passau, 11.09.2019

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **STRASSKIRCHEN**

### **„AM WASSERWERK BA3“**

GEMEINDE: STRASSKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

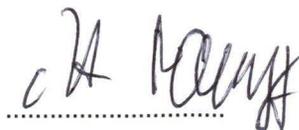
#### **EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT**

**Anwendung der naturschutzrechtlichen  
Eingriffsregelung nach der *Bayerischen  
Kompensationsverordnung – Bay KompV***

Verfasser: FREI | RAUM | PLAN  
Siegfried Reichhart  
Landschaftsarchitekt  
Lederergasse 15  
94 032 Passau  
tel 0851/46943 fax 41321  
e [siegfried.reichhart@gmail.com](mailto:siegfried.reichhart@gmail.com)

Ort, Datum Passau, 11.09.2019

Unterschrift:





## 1. Anlass

Die Gemeinde Straßkirchen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Wasserwerk BA 3“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebiets geschaffen werden sollen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 61.881 m<sup>2</sup> (6,19 Hektar), es umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung Straßkirchen:

1130, 1131, 1132 Tfl., 1133 Tfl.

Da mit der geplanten Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft nachvollziehbar dargestellt werden.

## 2. Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan umfasst ein Plangebiet im westlichen Gemeindegebiet in einer Entfernung von ca. 750 m vom Ortskern. Es wird von Süden und von Norden her erschlossen und bindet im Norden an ein bestehendes Wohngebiet an der Lilienstraße an, im Süden an die nach Westen aus der Gemeinde hinausführenden Lindenstraße.

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen ist das Baugebiet in 4 Zonen unterschiedlicher Ausprägung untergliedert:

WA 1: Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Doppelhäuser und Reihenhäuser	II+D	GRZ 0,4	GFZ 1,0
WA 2 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Einzelhäuser	III	GRZ 0,4	GFZ 1,2
WA 3 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Einzelhäuser und Doppelhäuser	II	GRZ 0,3	GFZ 0,6
WA 4 Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Einzelhäuser	III	GRZ 0,3	GFZ 0,6

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 6,19 Hektar; davon sind etwa 4,95 Hektar als bebaubarer Bereich vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Wohngebieten differenziert mit einer Grundflächenzahl GRZ = 0,4 bzw. 0,3 geplant, die Geschossflächenzahl GFZ variiert von 0,6 bis 1,2; die max. Wandhöhe reicht bis 9,50 m.

Im Einzelnen ergibt sich aus der Planung (Grundlage: Entwurf *Stadt-Land-Leben*, *Perter Kemper Architektur und Städtebau, Passau*) folgende Flächenaufteilung:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst davon nehmen ein:	6,19 ha	100,0 %
Wohngebietsflächen Einzel- und Doppelhäuser	4,20 ha	67,8 %
Wohngebietsflächen Mehrfamilienhäuser	0,75 ha	12,1 %
Straßenverkehrsflächen und Gehwege	0,96 ha	15,5 %
öffentliche und private Grünflächen inc. Spielplätze	0,29 ha	4,7 %

Bei der Wohnbebauung sollen insbesondere jungen Familien Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Größe und Bauweise angeboten werden. Ergänzend sind Bereiche für Geschoßwohnungsbau vorgesehen.

## 2.2 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden und von Norden her erschlossen, es bindet im Norden an ein bestehendes Wohngebiet an der Lilienstraße an, im Süden an die nach Westen aus der Gemeinde hinausführende Lindenstraße. 2 Stichstraßen im südöstlichen Teilbereich binden an den bestehenden Tannweg an, der bereits die weiter im Osten benachbarten Wohngebiete erschließt. Die Haupteerschließung führt etwa mittig in nord-südlicher Richtung durch das Gebiet. Im Westen binden 4 Stichstraßen an, welche jeweils in einer Wendefläche enden; durch 2 untergeordnete Verbindungswege soll ein Straßenring verhindert werden.

Auch nach Osten zweigen 4 Stichstraßen ab, die beiden nördlichen münden in eine Wendefläche, während die beiden südlichen Stiche an den Tannweg im Osten anschließen.

Größere Nahversorgungseinrichtungen mit Einzelhandel, Arztpraxen, Bank, Apotheke usw. befinden sich im östlich gelegenen Ortskern, etwa 700 m entfernt ebenso wie weitere Einrichtungen wie Schule, Kirchen und sind damit fußläufig gut und schnell erreichbar.

## 3. Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BayKompV

Üblicherweise werden in der Bauleitplanung die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet. Dabei ist so genannten Regelverfahren anzuwenden

Nachdem bei der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen überwiegend Angebote vorgelegen haben, bei denen die Aufwertung zum ökologischen Ausgleich auf Grundlage der *Bayerischen Kompensationsverordnung – Bay KompV* ermittelt sind, wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, die *Bayerische Kompensationsverordnung – Bay KompV* heranzuziehen, die ab 1. September 2014 die Abarbeitung nach dem so genannten *Leitfaden* abgelöst hat (ausgenommen Bauleitpläne). Dabei sind folgende Arbeitsschritte zu bearbeiten, um die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu untersuchen, zu bewerten und daraus der Ausgleichsbedarf zu ermitteln:

1. Feststellen des Ausgangszustands (Bewertung von Natur und Landschaft)
2. Ermittlung der Erheblichkeit des Eingriffs (Beeinträchtigungsfaktor)
3. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
4. Ermitteln des Kompensationsbedarfs
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

### 3.1 Bestand /Ausgangszustand

Die für Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen sind vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie sind weitestgehend eben und weisen keinerlei Bewuchs auf.

Auf den Flurstücken sind keine laufenden einzelflächenbezogenen Agrarumweltmaßnahmen beantragt. Lediglich auf Flurst. 1130 ist als laufende Maßnahme eine emissionsarme Wirtschaftsdüngerausbringung (bodennahe Ausbringung) nach B26 beantragt, wobei hierbei jederzeit ein Flächenabgang möglich ist. Die Maßnahme B26 ist naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich nicht von Belang

Naturräumlich ist Straßkirchen dem 06 Unterbayerischen Hügelland zuzuordnen mit der Untereinheit 064 Dugau (an der rechten Donauaue).

Es befinden sich im weiteren Umfeld keinerlei naturnahe Strukturen, lediglich südlich des Planungsgebiets, etwa 150 m südlich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein kleines Baumbiotop: Biotopkartierung (Flachland) 7142-0041-001 Baumhecke am westlichen Ortsrand von Straßkirchen.

In der Bewertung des **Ausgangszustands** innerhalb der „Matrix zur Ermittlung des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten“ (*BayKompV*) in Verbindung mit der „Biotopwertliste zur Anwendung der *BayKompV*“ ist folgende Zuordnung zutreffend und geht entsprechend in die flächenbezogen bewertbaren Merkmale ein:

A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation  
geringe naturschutzfachliche Bedeutung / 2 Wertpunkte/m<sup>2</sup>.

Nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen, z.B. Habitate für Rote-Liste-Arten, Habitate lokal seltener Tierarten, -populationen und -bestände, Lebensräume, Rastbereiche, Überwinterungs- oder Nahrungshabitate von Arten wie z.B. der FFH-Richtlinie, Wiesenbrütergebiete, überregional bedeutsame Biotopverbundachsen etc. sind im Plangebiet nicht anzutreffen und deshalb für die Bewertung nicht von Belang.

Dem Schutzgut Landschaftsbild lässt sich mit einer geringen Bedeutung zuordnen, da gliedernde Kleinstrukturen völlig fehlen und das Plangebiet selbst als völlig „ausgeräumte“ landwirtschaftliche Fläche wahrgenommen wird. Die naturraumtypische Eigenart ist weitestgehend überformt, eine naturbezogene Erholung kaum gegeben.

### 3.1.1 Naturschutzrechtliche Vorgaben - Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach nationalem Recht im Plangebiet. Weitere Schutzgebiete, z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in seiner unmittelbaren Umgebung.



Abb.1 Plangebiet vom Tannweg am südöstlichen Rand nach Westen

#### Biotopkartierung

Es sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Umliegende Biotope werden von der Planung nicht berührt. Darüber hinaus konnten keine Nachweise von geschützten Tier- und Pflanzenarten im Hinblick auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie erbracht werden. Im Hinblick auf die Artenschutzkartierung (ASK) sind keine Fundorte bekannt.

### 3.1.2 Spezieller Artenschutz

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Habitate für Tierarten von Anhang IV der FFH-Richtlinie auf. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG durch das geplante Vorhaben kann daher sicher ausgeschlossen werden. Konfliktvermeidende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Tierarten von Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht erforderlich.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind auf Grund ihrer Verbreitung im Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Für europäische Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann das Einschlägig werden von Verbotstatbeständen gemäß §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten Habitate für bodenbrütende Feldvögel bietet. Konfliktvermeidende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind somit auch für Europäische Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie nicht erforderlich.

Siehe Anhang im Umweltbericht: Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.08.2019

Verfasser: Dipl.Ing. Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie



Abb. 2 Plangebiet am westlichen Rand von Straßkirchen (Quelle: FIN WEB)

### 3.1.3 Vorhandene Grünstrukturen

In den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität in den Gärten ausgeprägt, da Wohnbebauung und Gartennutzung aus den letzten Jahrzehnten eine unterschiedlich lange Nutzungsdauer aufweisen. Diese Bereiche sind potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln. Allerdings dürfte es sich dabei eher um allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogel-Arten handeln. Durch baubedingten Lärm und Unruhe können brütende Vögel gestört werden, welche aber in die angrenzenden Gartenbiotope ausweichen können. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate bleiben weitgehend auf die Bauphase beschränkt. Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt, insbesondere aber in Lebensräume von Tieren zu geringen Beeinträchtigungen, da in der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft Lebensraum nur weniger spezialisierter Arten verloren geht.

Es befinden sich im weiteren Umfeld keinerlei naturnahe Strukturen, in etwa 150 m südlicher Entfernung von der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein kleines Baumbiotop festgestellt: Biotopkartierung (Flachland) 7142-0041-001 Baumhecke am westlichen Ortsrand von Straßkirchen). Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden. Eine tiefergehende Prüfung ist nicht erforderlich, da durch die Planung keinerlei Beeinträchtigung ausgelöst wird.

#### 4. Planung / Erheblichkeit des Eingriffs

Zu Planung mit Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Erschließungsmaßnahmen siehe 2.1 und 2.2. Das Plangebiet soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet, entwickelt werden; nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen sind 4 Wohn-Teilgebiete ausgewiesen, welche sich in der Art sowie im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,3 bzw. 0,4 differenziert festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird von Süden und von Norden her erschlossen, es bindet im Norden an ein bestehendes Wohngebiet an der Lilienstraße an, im Süden an die nach Westen aus der Gemeinde hinausführende Lindenstraße. 2 Stichstraßen im südöstlichen Teilbereich binden an den bestehenden Tannweg an, der bereits die weiter im Osten benachbarten Wohngebiete erschließt.

Städtebauliche Vergleichswerte:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	6,19 ha	100,0 %
davon nehmen ein:		
Wohngebietsflächen Einzel- und Doppelhäuser	4,20 ha	67,8 %
Wohngebietsflächen Mehrfamilienhäuser	0,75 ha	12,1 %
Straßenverkehrsflächen und Gehwege	0,96 ha	15,5 %
öffentliche und private Grünflächen inc. Spielplätze	0,29 ha	4,7 %

#### 4.1 Beschreibung des Eingriffs

Der Eingriff besteht zunächst in der Überbauung und zusätzlichen Versiegelung von Teilflächen, wodurch -beschränkt- Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren geht. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Im Planbereich wird Boden beansprucht und in den vorliegenden Bodenaufbau eingegriffen. Auch in den Wasserhaushalt wird durch Überbauung und Versiegelung eingegriffen, die Grundwasserneubildung wird damit reduziert. Jedoch, Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima gibt es keine besonderen Empfindlichkeiten; negative Umweltauswirkungen können ausgeschlossen werden. Die überbauten Flächen werden lediglich einen lokalen Wärmeeffekt nach sich ziehen, der aber im gesamtäumlichen Zusammenhang vernachlässigt werden kann.

Die Entwicklung des Baugebiets beeinträchtigt das Landschafts- und Ortsbild, insbesondere da es sich am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft befindet. Das Vorhaben ist im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung situiert, jedoch im Zusammenhang mit der Randlage auch exponiert. Damit verbunden ist eine erhebliche Fernwirkung von Westen her und somit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima gehen über die flächenbezogene Bewertung in die Gesamtbewertung ein (siehe nachfolgende Matrix).

In der Bewertung der **Beeinträchtigungsintensität** innerhalb der „Matrix zur Ermittlung des Schutzguts Arten und Lebensräume in Wertpunkten“ (BayKompVO) ist folgende Zuordnung zutreffend:

- Die Beeinträchtigung durch das Vorhaben ist je nach Maß der baulichen Nutzung
- gering bei den Teilgebieten mit Festsetzung GRZ max 0,3 bzw.
  - mittel bei Festsetzung einer GRZ max 0,4

der **Beeinträchtigungsfaktor** ist entsprechend mit 0,4 (gering) bzw. mit 0,7 (mittel) zuzuordnen.

Bei den Straßenverkehrsflächen wird auf Grund der vollständigen Versiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität mit Faktor 1,0 angenommen.

Dagegen bleiben die öffentlichen Grünflächen ohne Bewertung, da gegenüber dem Ausgangszustand keine ökologischen Verschlechterung eintritt. Gleiches gilt für die Randgrünflächen von 6,8 und 10 m Breite, festgesetzt an den westlichen und südlichen Gebietsgrenzen, bei welchen besondere grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung und Gestaltung des Ortsrands in den Grünordnungsplan eingearbeitet sind.

#### 4.2. Eingriffsbilanzierung

Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Schutzgüter Arten und Lebensräume

Bestand						
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wp/m²</b>	<b>Wert</b>	<b>Eingriff</b>	<b>Faktor</b> gem. Anl. 3.1.	<b>Fläche</b> m² *	<b>Wp ges.</b>
A11 Acker intensiv	2	gering	Verkehrsfl.	1,0	9.600	19.200
A11 Acker intensiv	2	gering	öffentliche Grünflächen	0,0	2.900	0
A11 Acker intensiv	2	gering	Bauflächen WA 1,3,4 GRZ -0,3	0,4	37.540	30.112
A11 Acker intensiv	2	gering	Bauflächen- WA 2 GRZ -0,4	0,7	7.441	10.417
A11 Acker intensiv	2	gering	Rand-Grün- flächen mit bes. Fest- setzungen	0,0	4.668	0
Summen		gering	nach Nutzg.	differenziert	61.881	<b>59.729</b>

Der **Kompensationsbedarf** für das geplante Wohngebiet beträgt **59.729 Wertpunkte**.

\* Erläuterungen zur Flächenermittlung in Spalte 6

a) Bauflächen WA 1,3 und 4

Flächen lt. Beb.plan, städtebauliche Werte

Flächen der Randgrünstreifen zu WA 1,3 und 4 lt. CAD Ermittlung

WA1	5.174 m² abz.	1.041 m² Randgrün Süd, 10m breit	4.133 m²
WA3	30.161 m² abz.	2.022 m² Randgrün West, 6 bzw. 8 m breit	28.139 m²
WA4	5.268 m²	kein Randgrünstreifen	5.268 m²

Summe Bauflächen WA1,3 und 4, (GRZ max. 0,3) 37.540 m²

b) Bauflächen WA 2, (GRZ max. 0,4)

Flächen lt. Beb.plan, städtebauliche Werte 7.441 m²

kein Randgrünstreifen		
c) Randgrünstreifen	anteilig in WA1	1.0412 m <sup>2</sup>
	anteilig in WA3	2.022 m <sup>2</sup>
	anteilig in WA4	1.605 m <sup>2</sup>
Summe der Randgrünstreifen, welche nicht als Eingriff gewertet werden		<u>4.668 m<sup>2</sup></u>

## 5. Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf naturschutzfachliche Optimierung

In der Weiterentwicklung sieht die Planung zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Reihe von nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen vor. Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum durch Festsetzungen
- Bereicherung des Landschaftsbildes in Vernetzung innerhalb sowie mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- Beschränkung von Bodenversiegelung in den Baugebieten, z.B. mit sickerfähigen Belägen bei privaten Zufahrten und Stellplätzen
- Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, z.B. bei Garagenzufahrten und Stellplätzen
- Festsetzung bei der Obstbaumpflanzung zur Verwendung von Regionalsorten
- Festsetzung zur ökologischen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Straßenbegleitgrün als identitätsstiftendes Element, vorgeschriebene Baumarten
- höhenmäßige Beschränkung von Böschungen im Auf- und Abtrag
- Eingrünung von PKW-Stellplätzen bindend
- Empfehlung zur Reduzierung des Wasserverbrauchs, Regenwasser-Zisternen, Nutzung von Grauwasser
- Empfehlung zur Anwendung aktiver und passiver Solarnutzung
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Festsetzung Freiflächengestaltungsplan bei Gebieten mit Mehrfamilienhäusern ab 3 WE
- Festsetzungen zum Artenschutz (Rodungsverbot während der Brutzeit)

## 6. Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der Kompensationsbedarf für die Baumaßnahme beträgt gemäß 4.2. insgesamt **59.729 Wertpunkte**.

Ziel ist es zunächst, den Ausgleich in direktem Bezug zum Ort des Eingriffs umzusetzen. Dies hat sich im Verlauf der Planungen als sehr schwer wenn nicht unmöglich erwiesen, da geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Straßkirchen wie auch die angrenzenden Gemeinden können kommunale Ökokontoflächen nicht in erforderlichem Umfang bereit stellen.

Aus diesem Grund wird auf eine von der Fa. ISARKIES GmbH & CoKG entwickelte Ausgleichsfläche im Raum Landshut zurückgegriffen. Beim Grundstückseigentümer der Ökokontofläche, der Fa. ISARKIES GmbH & CoKG handelt es sich um einen qualifizierten Ökokontobetreiber. Die bereits hergestellte Ausgleichsfläche von insgesamt 1,41 ha Größe liegt in der Nähe von Artlkofen im Gemeindegebiet von Essenbach, nordöstlich von Landshut

Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis / kreisfreie Stadt:	Landshut
Gemeinde:	Essenbach
Gemarkung:	Mirskofen
Flurnummern der Ökokontofläche:	1707/4, 1707/8, 1707/9
Gesamtfläche:	14.115 m <sup>2</sup>

Die Fläche liegt im Donau-Isar-Hügelland, also im Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte. Es wurde vom Grundstückseigentümer im Rahmen einer Kiesgru-

ben-Rekultivierung (Acker - Kiesgrube - Acker) ökologisch aufgewertet und als Extensivwiese auf einem Südhang angelegt. Es wurde dabei autochthones Saatgut des Saatgutbetriebs J.-Krinner, Freising-Pulling verwendet.

Das Entwicklungsziel ist eine Salbei-Glatthaferwiese G214 (*Biotopwertliste*) auf strukturreich modelliertem Rohboden, Entwicklung zu Pionier- und Trockenrasen. Damit ist als Zielbestand eine Fläche mit hohem Grundwert (11 Wertpunkte/m<sup>2</sup>) vorhanden.

Dem Landratsamt Landshut, SG 24 Naturschutz wurde der Bewertungsvorschlag für Ökokonten nach §15 Abs.3 BayKompV im Januar 2015 vorgelegt. Der Vorschlag wurde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut wie vorgelegt akzeptiert. Die Meldung an das ÖFK erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut.

### Ausgleichsbilanzierung

Ausgleich					
Biototyp	WP vor	WP nach	Aufwertung	Fläche m <sup>2</sup>	WP ges.
G214 Artenreiches Extensiv-Grünland, extensiv genutzt	2	11	9	6.637	59.729
Ausgangsbestand A11 Acker intensiv	2				
Summe Ausgleichsbilanz				<b>6.637</b>	<b>59.729</b>

Ergebnis der **Aufwertung: 59.729 Wertpunkte**

Durch die vorgeschlagene Übernahme eines Teils der Ökokontofläche (59.729 WP : 9 WP/m<sup>2</sup> = 6.637 m<sup>2</sup>) werden **59.729 Wertpunkte (Ist)** erreicht. Erforderlich sind **59.729 Wertpunkte (Soll)**. Damit ist der Ausgleich erfüllt, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Die Fläche wird, nachdem der Umfang endgültig feststeht, in den Plan „Ausblick Konzept Ökokonto“ vom 06.03.2019, Büro *Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA* übertragen.

## 7. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

- 7.1 Zur Sicherung des angestrebten Zustands aller Ausgleichsflächen ist für Flächen, die nicht im Besitz der Gemeinde Straßkirchen sind, nach Art.6 Abs.4 BayNatSchG die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gem. §1090 BGB sowie eine Reallast gem. §1105 BGB zugunsten des Freistaats Bayern erforderlich (Grundbucheintragung).

Die Einzelheiten des Ausgleichs sind in dem zwischen Vorhabensträger und Gemeinde *Straßkirchen* abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln. Darüber hinaus ist eine vertragliche Regelung zwischen den Gemeinden *Straßkirchen* im Landkreis *Straubing-Bogen* und *Essenbach* im Landkreis *Landshut* herbeizuführen.

- 7.2 Fristen

Folgende Frist wird für die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

CEF-Maßnahmen sind auf Grund der Ergebnisse der faunistischen Potenzialabschätzung nicht erforderlich, insoweit sind auch vorgezogene Maßnahmen verzichtbar.

Sonstige Maßnahmen wie in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt innerhalb einer (1) Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zur Erschließung des Wohngebiets.

Die Frist ist in die Grundbucheintragung aufzunehmen.



### 7.3 Meldung der Ausgleichsmaßnahme

Entsprechend Art.9 BayNatSchG ist die Ausgleichsmaßnahme an das *Landesamt für Umweltschutz* zu melden. Die Untere Naturschutzbehörde beim *Landratsamt Straubing-Bogen* soll einen Abdruck erhalten.

Passau, 11.09.2019

Verfasser: .....  
(Siegfried Reichhart, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt)

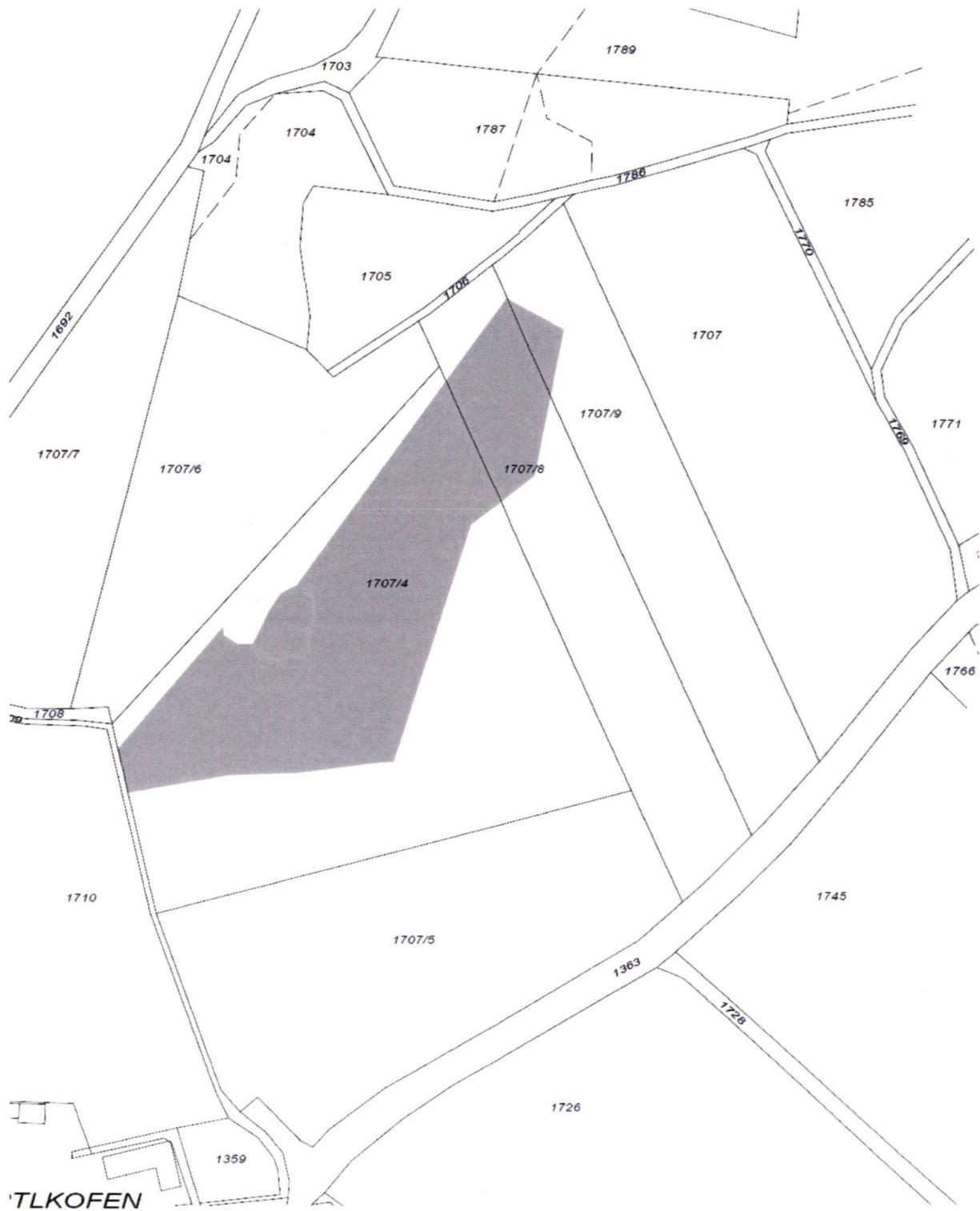
Anhang:           Unterlagen zu geplanten Ausgleichsflächen in Artlkofen  
                  1 Lageplan Übersicht  
                  2 Lageplan  
                  3 Ausgangszustand Ökokonto  
                  4 Konzept Ökokonto  
                  5 Antrag Ökokonto  
                  6 Protokoll Linke/Kerling vom 25.04.2019 zur Bestätigung der Herstellung

Anhang 1 Lageplan Übersicht

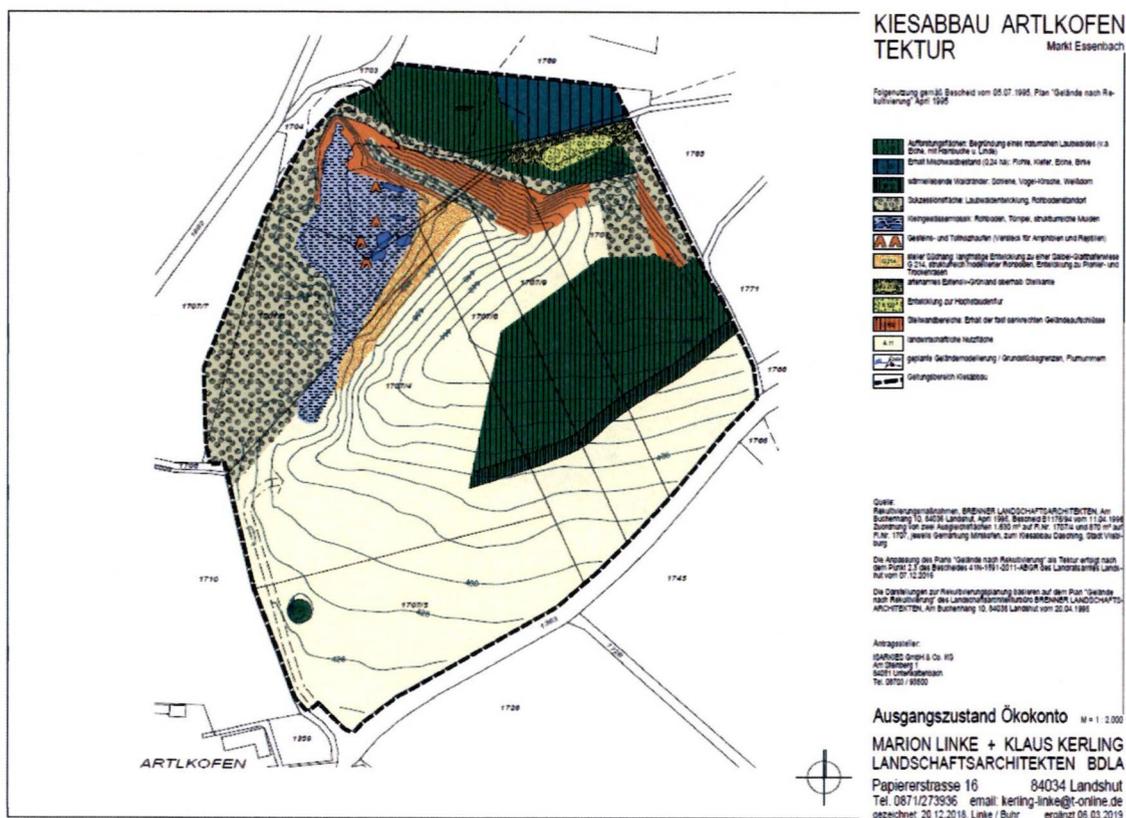


Anhang 2 Lageplan

(Planung *Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA*)

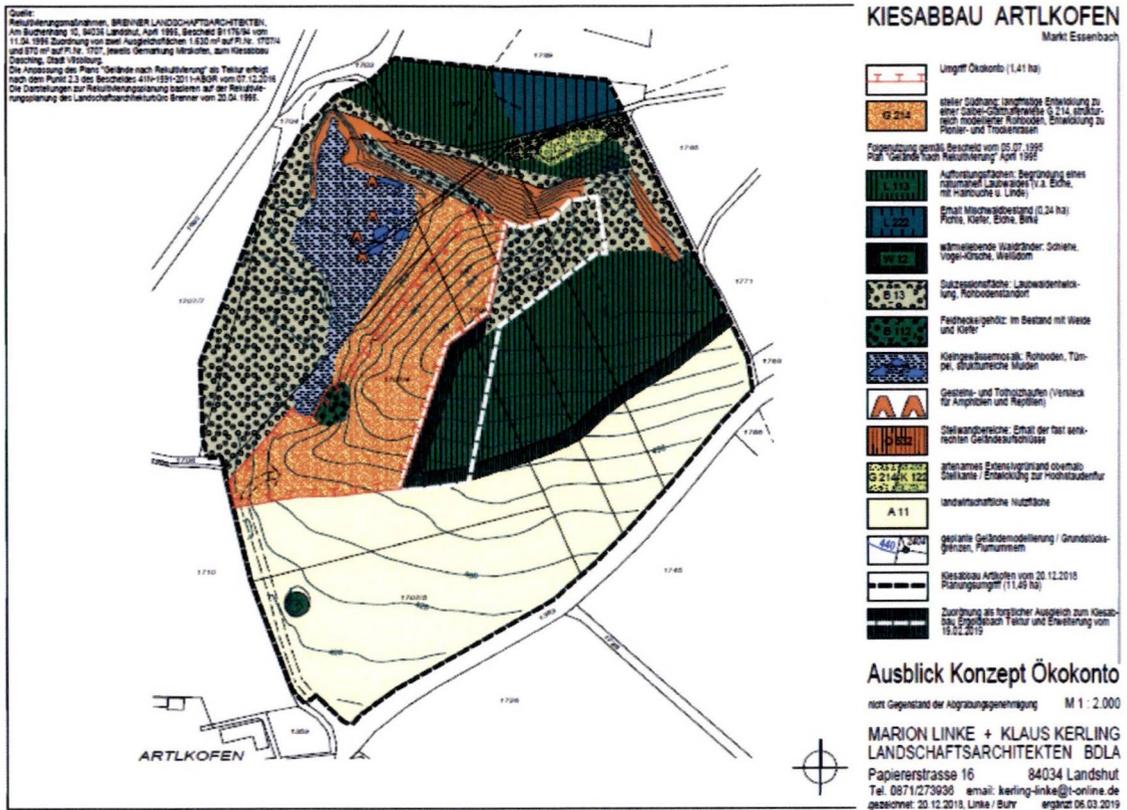


Anhang 3 Ausgangszustand Ökokonto (Planung Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten)



(siehe auch Plan in Originalgröße DIN A3)

Anhang 4 Konzept Ökokonto (Planung Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA)



(siehe auch Plan in Originalgröße DIN A3)

Anhang 5 Antrag Ökokonto BayKompV (Planung Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA)

**Bewertungsvorschlag für Ökokonten gem. § 15 Abs. 3 BayKompV**

Landratsamt Landshut  
Naturschutz, Kreisfachberatung für  
Gartenkultur und Landespflege  
Veldener Straße 15  
84036 Landshut

Bitte an die untere Naturschutzbehörde des  
Landkreises oder der kreisfreien Stadt senden

**Angaben zur Ökokontofläche**

Regierungsbezirk:	Niederbayern	
Naturraum (nach Szymank):	D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte	
Landkreis/ kreisfreie Stadt:	Landshut	
Gemeinde:	Essenbach	
Gemarkung:	Mirskofen	
Flurnummer(n) der Ökokontofläche	Teilfläche	Flächengröße [m <sup>2</sup> ] (für jede Flurnummer gesondert angeben)
1707/4	<input checked="" type="checkbox"/>	11.569
1707/8	<input checked="" type="checkbox"/>	2.156
1707/9	<input checked="" type="checkbox"/>	390
	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	
<b>Summe</b>		

(sollten weitere Flurnummern betroffen sein, bitte diese in gesondertem Beiblatt mit den oben aufgeführten Angaben auflisten)

**Bezeichnung des Ökokontos**

Ökokonto der Firma ISARKIES GmbH & Co.KG

Grundstückseigentümer		Kontoinhaber	
Name:	Firma ISARKIES GmbH & Co.KG	Name:	Firma ISARKIES GmbH & Co.KG
Straße:	Am Steinberg 1	Straße:	Am Steinberg 1
PLZ, Ort:	84051, Unterwattenbach	PLZ, Ort:	84051, Unterwattenbach
Telefon/Fax:	08703 – 93 50 0	Telefon/Fax:	08703 – 93 50 0
E-Mail:	info@isarkies.de	E-Mail:	info@isarkies.de
<input type="checkbox"/> mehrere Grundstückseigentümer			

Sicherung		
Die Flächen sind gesichert durch:		
<input checked="" type="checkbox"/> Kauf/Eigentum		
<input type="checkbox"/> Zahlung für Nutzungsentgang bis:	(TT.MM.JJJJ)	<input type="checkbox"/> unbefristet
<input type="checkbox"/> Pacht bis:	(TT.MM.JJJJ)	<input type="checkbox"/> unbefristet
<input type="checkbox"/> grundstücksgleiche Rechte erworben:		
<input type="checkbox"/> Dienstbarkeiten bis:	(TT.MM.JJJJ)	<input checked="" type="checkbox"/> unbefristet
<input type="checkbox"/> Reallast:		
<input type="checkbox"/> sonstige Sicherung:		

Maßnahmenträger (Name, Anschrift): <small>(falls nicht Eigentümer)</small>	Firma ISARKIES GmbH & Co.KG
Art der Nutzungsberechtigung:	zertifizierter Ökokontobetreibe

Ermittlung des Wertes der Ökokontomaßnahme nach BayKompV						
Aufwertung für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (in Wertpunkten gemäß § 15 Abs. 3 Satz 1 BayKompV)						
Ausgangszustand			Zielzustand			
<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	<u>WP</u>	<u>Aufwertung</u>	<u>Fläche (m²)</u>	<u>prognostizierte Aufwertung in Wertpunkten</u>
Ackerfläche A 11	2	artenreiches Grünland G 214	11	9	13.559	122.031
Ackerfläche A 11	2	Feldgehölz B 112	10	8	556	4.448
<b>Summe</b>					14.115	126.479
Aufwertung für <b>nicht</b> flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie für weitere Schutzgüter (verbal argumentativ gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 BayKompV):						
<b>Bemerkung:</b> G 214 mit Grundwert 12 WP, hier abzüglich timelag von 1 WP, ergibt 11 WP						

Gestaltung & Pflege		
Erstgestaltungsmaßnahmen erforderlich:		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> nicht bekannt / erledigt
Erstgestaltungsmaßnahmen: Ansaat erfolgte am 20.10.18, Feldgehölz bestehend		
Pflegemaßnahmen erforderlich:		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, im Abstand von: jährlich		
<input type="checkbox"/> Nein		

Art der Pflegemaßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)	Pflegetermine:		
	nicht vor: (TT.MM)	nicht nach: (TT.MM)	im Zeitraum:
<input type="checkbox"/> Absperrungen beseitigen			
<input type="checkbox"/> Absperrungen errichten			
<input type="checkbox"/> Anpflanzung			
<input type="checkbox"/> Beseitigung von Ablagerungen			
<input type="checkbox"/> Beweidung			
<input checked="" type="checkbox"/> Entfernen von Gehölzaufwuchs			
<input type="checkbox"/> Gewässerrenaturierung, -pflege			
<input type="checkbox"/> Kopfbau schnitt			
<input checked="" type="checkbox"/> Mahd	30.06		
<input checked="" type="checkbox"/> Mähgut entfernen			
<input type="checkbox"/> Nachpflanzung			
<input type="checkbox"/> sonstige Gehölzpflege			
<input type="checkbox"/> Sukzession (= keine Pflege)			
<input type="checkbox"/> Waldumbau, -pflege			
<input type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> sonstige Pflegemaßnahme:			
<input type="checkbox"/> PIK Maßnahme gemäß Anlage 4.1 BayKompV			
Bemerkungen: Kein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln. Keine Düngung. Besonderen Handlungsbedarf (Mahd) bei Aufwuchs von Kanadischer Goldrute (Kontrolle)			

Anlagen
<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bestandsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Maßnahmenplan
<input type="checkbox"/> Einverständniserkl. Eigentümer
<input type="checkbox"/> Einverständniserkl. Maßnahmenträger

**Zusätzliche Angaben bitte mit gesondertem Beiblatt anfügen!**

Antragsteller (Name, Anschrift):	Firma ISARKIES GmbH & Co.KG, Am Steinberg 1, 84051 Unterwattenbach
Tel.Nr.:	08703 93500
E-Mail:	info@isarkies.de
Datum:	06.03.2019
	..... Unterschrift

Es wird gebeten, das Formblatt ausgefüllt und mit den im Feld „Anlage“ genannten Dokumenten an die zuständige untere Naturschutzbehörde (Landratsamt, krsfr. Stadt) zu senden.

Für weitere Fragen steht das LfU, Dienststelle Hof, unter den Telefonnummern 09281/1800-4649 und -4678 gerne zur Verfügung.



Anhang 6 Protokoll Büro *Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten BDLA* vom 25.04.2019  
zur Bestätigung der Herstellung der Ökofläche

MARION LINKE  
KLAUS KERLING  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA  
PAPIERERSTRASSE 16  
84034 LANDSHUT  
TEL. 0871/273936 FAX 6875270  
e-mail: kerling-linke@t-online.de  
LANDSCHAFT · STÄDTEBAU · FREIRAUM

**Kiesabbau „Artikofen“ – Ökokontoflächen**

Ortseinsicht zur Bestätigung der Herstellung  
am 11.04.2019, 11.00 – 12.20 Uhr

0119\_AN\_07\_OK\_Artikofen\_2019-04-11.docx

**Teilnehmer**

Herr Hofstetter, Firma ISARKIES GmbH & Co. KG  
Herr Stöckl, Firma ISARKIES GmbH & Co. KG  
Herr Wimmer, Landschaftspflegeverband (LPV) im Landkreis Landshut  
Frau Linke, Büro Linke + Kerling, Landshut, ökologische Baubegleitung  
Frau Buhr, Büro Linke + Kerling, Landshut

**Verteiler**

x  
x  
x  
x  
Herr Jürgen Meierlohr, Fa. ISARKIES GmbH & Co. KG  
Herr Mooser, untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut

**Besprechungspunkte / Festlegungen:**

Witterung: bedeckt, 8° C, z. T. windig

**1. Anlass**

Die Firma ISARKIES GmbH & Co.KG hat die Ökokontofläche gemäß der Meldung als Ökokontofläche vom 06.03.2019 entsprechend dem Antrag auf Abtragungsgenehmigung Kiesabbau Artikofen Tektur vom 20.12.2018 Plan „Ausblick Konzept Ökokonto“, M 1 : 2.000. genehmigt mit Bescheid 41N-1591-2011-ABGR vom 21.02.2019, ausgeführt. Der Ortstermin zur Begutachtung der Ansaat des Steilhanges erfolgte zusammen mit Herrn Hofstetter und Herrn Stöckl, Firma ISARKIES GmbH & Co.KG, Herrn Wimmer vom Landschaftspflegeverband Landshut und dem Büro Linke + Kerling.

**2. Herstellung der Ansaat des süd- bzw. westexponierten Steilhanges**

Die Einsaat der Fläche ist erfolgt. Die Saatzeilen sind zu erkennen. Aufgrund der Jahreszeit kann die Herstellung der Maßnahme durch das Büro Linke + Kerling bestätigt werden. Zur Bestätigung des Ansaaterfolges ist eine weitere Begehung nach aufgegangener Ansaat im Juni oder Juli 2019 erforderlich.



Blick von Südwesten auf den Steilhang, die Saatzeilen sind vor Ort erkennbar

aufgestellt: Landshut, den 25.04.2019

Marion Linke und Christina Buhr  
Linke + Kerling Landschaftsarchitekten BDLA

1

# **BEBAUUNGSPLAN**

mit integriertem

# **GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **„STRASSKIRCHEN „AM WASSERWERK BA3“**

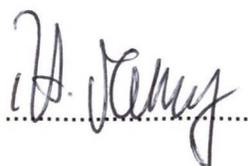
GEMEINDE: STRAßKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## **UMWELTBERICHT**

Verfasser: FREI | RAUM | PLAN  
Siegfried Reichhart  
Landschaftsarchitekt  
Lederergasse 15  
94 032 Passau  
tel 0851-46943  
fax 0851-41321  
[siegfried.reichhart@gmail.com](mailto:siegfried.reichhart@gmail.com)

Ort, Datum: Passau, 11.09.2019

Unterschrift:



## 1. EINLEITUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher Teil der Begründung ist. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

### 1.1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Angaben zum Standort / benachbarte Nutzungen

Auf den Flächen des Geltungsbereichs plant die Gemeinde Straßkirchen mit dem Bebauungsplan „Am Wasserwerk BA3“ die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die Entwicklung ist Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraumflächen. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

Das Plangebiet liegt im westlichen Gemeindegebiet von Straßkirchen, ca 12 km südöstlich der Stadt Straubing. Die Donau liegt etwa 3 km nordöstlich. Im westlichen Anschluss befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Norden, Osten und Süden wird das Plangebiet durch bestehende ältere und jüngere Wohnbebauung begrenzt.

Die Flächen des Geltungsbereichs werden bisher ausnahmslos landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im Plangebiet befinden sich keine Biotop- oder Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz, ebenso wenig sonstige naturschutzfachlich relevante Kleinstrukturen. Die Ackerflur stellt aber einen potenziellen Lebensraum für Boden- und Ackerbrüter dar, z.B. Kiebitz, Feldlerche. Die im Norden und Osten angrenzenden Wohngebiete weisen hausgartentypischen Charakter auf.

### 1.2. Rechtl. Grundlagen und Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20.11.2014
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013
- Immissionsschutzgesetz

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Bayerischen Naturschutzgesetz, den Gesetzen zum Bodenschutz und zum Abfall- und Wasserrecht, dem Bayerischen Waldgesetz sind die Ziele folgender Fachgesetze zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Gemeinde Straßkirchen

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr.25) sowie der Landschaftsplan (Deckblatt Nr.16) der Gemeinde Straßkirchen überarbeitet. Dabei werden im südlichen und westlichen Bereich Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Bodenschutzgesetz:

Das Bodenschutzgesetz beinhaltet Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Diesen Vorgaben wird durch Festsetzungen zur Beschränkung der Versiegelung entsprochen.

Landesentwicklungsprogramm

Lt. Landesentwicklungsprogramm gilt das Plangebiet im Umgriff des Oberzentrums Straubing als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ (LEP Bayern 2013, Anhang 2 Strukturkarte).

Damit stimmt die mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Entwicklung mit mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung überein.

#### Regionalplan Region 12 Donau-Wald

Im für die Gemeinde Straßkirchen einschlägigen Regionalplan Donau-Wald (RP 12) wird insbesondere zur Siedlungsentwicklung hervorgehoben, dass in den zentralen Orten die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Straubing-Bogen

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm befinden sich keine schutzwürdigen Biotope im Plangebiet bzw. dessen unmittelbarem Einflussbereich. Naturschutzrelevante Angaben finden sich ausschließlich östlich und nördlich der Bundesstraße B8, welche Straßkirchen parallel zur Donau mit Straubing verbindet.

#### Agrarumweltmaßnahmen

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1130, 1131, 1132 Tfl. und 1133 Tfl. der Gemarkung Straßkirchen. Nach Mitteilung des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden die Flächen wie folgt bewirtschaftet:

1130	5,3584 ha	Acker	2018 Stärkekartoffeln 2019 keine Beantragung
1131	0,0410 ha	Weg	keine landwirtschaftliche Nutzung beantragt
1132	0,3300 ha	Acker	2019 Zuckerrüben beantragt
1133	0,5000	Acker	2019 Zuckerrüben beantragt

Auf den Flurstücken sind keine laufenden einzelflächenbezogenen Agrarumweltmaßnahmen beantragt. Lediglich auf Flurst. 1130 ist als laufende Maßnahme eine emissionsarme Wirtschaftsdüngerausbringung (bodennahe Ausbringung) nach B26 beantragt, wobei hierbei jederzeit ein Flächenabgang möglich ist. Die Maßnahme B26 ist naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich nicht von Belang.

### 1.3 Umweltprüfung in der Bauleitplanung

Mit der Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie über die Umweltauswirkungen von bestimmten Plänen und Programmen wurde die Behandlung der umweltschützenden Belange im BauGB 2004 (EAG Bau) neu geregelt. Mit der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anl zu §2(4) und §2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs ist.

### 1.4 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach §1a BauGB

Mit §1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§8a Abs.1 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung zu beachten, auf welche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan mit dem Fachbeitrag „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen und Text reagiert wird.

Bezogen auf die einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen

Üblicherweise werden in der Bauleitplanung die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet. Dabei ist so genannten Regelverfahren anzuwenden.

Nachdem bei der Suche nach geeigneten Ausgleichsflächen überwiegend Angebote vorgelegen haben, bei denen die Aufwertung zum ökologischen Ausgleich auf Grundlage der *Bayerischen Kompensationsverordnung – Bay KompV* ermittelt sind, wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, die *Bayerische Kompensationsverordnung – Bay KompV* heranzuziehen, die ab 1. September 2014 die Abarbeitung nach dem so genannten *Leitfaden* abgelöst hat. Dabei sind folgende Arbeitsschritte zu bearbeiten, um die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild zu untersuchen, zu bewerten und daraus der Ausgleichsbedarf zu ermitteln:

1. Feststellen des Ausgangszustands (Bewertung von Natur und Landschaft)
2. Ermittlung der Erheblichkeit des Eingriffs (Beeinträchtigungsfaktor)
3. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung
4. Ermitteln des Kompensationsbedarfs
5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

## **2. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES VORHABENS**

### **2.1. Lage und Größe**

Das geplante Wohngebiet liegt im Westen des Gemeindegebiets, im Osten und Norden reichen bestehende Wohngebiete, im Süden landwirtschaftlich geprägte Bebauung an den Geltungsbereich heran.

Es befinden sich im weiteren Umfeld keinerlei naturnahe Strukturen, lediglich südlich außerhalb des Plangebiets, etwa 150 m entfernt von der Geltungsbereichsgrenze wird ein kleines Baumbiotop festgestellt: Biotopkartierung (Flachland) 7142-0041-001 Baumhecke am westlichen Ortsrand von Straßkirchen.

Die Gesamtfläche beträgt ca 6,19 Hektar.

### **2.2 Naturraum und Ausgangszustand**

Naturräumlich ist Strasskirchen dem 06 Unterbayerischen Hügelland zuzuordnen mit der Untereinheit 064 Dugau (an der rechten Donauau).

Es befinden sich im weiteren Umfeld keinerlei naturnahe Strukturen, lediglich südlich des Plangebiets, etwa 150 m südlich außerhalb der Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein kleines Baumbiotop: Biotopkartierung (Flachland) 7142-0041-001 Baumhecke am westlichen Ortsrand von Straßkirchen.

Die für Bebauung und Erschließung vorgesehenen Flächen sind vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Sie sind weitestgehend eben und weisen keinerlei Bewuchs auf.

### **2.3. Geologie, Böden**

Die Deckschichten weisen Lehm, Lößlehm und Fließerden, vermischt mit Tertiärmaterial des Untergrundes auf.

### **2.4. Topographie, Grundwasserverhältnisse**

Die Fläche fällt unmerklich von Südwest nach Nordost zur Donau hin ab, der größte Höhenunterschied beträgt etwa 10 m. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor.

### **2.5. Vegetation, Schutzgebiete**

Die Flächen des Plangebiets werden ausnahmslos intensiv landwirtschaftlich genutzt, als Ackerland. Es befinden sich keinerlei Gehölze und andere Kleinstrukturen, geschweige denn Schutzgebiete, schützenswerte Bestände oder amtlich kartierte Biotope auf den Flächen des Plange-

biets. Einzige naturnahe Struktur ist ein kleiner Bach südlich der Gemeindeverbindungsstraße und damit außerhalb des Geltungsbereichs.

### 3. ART DES VORHABENS UND FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Art und Maß der Nutzung

Das Plangebiet soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet, zum Teil entwickelt werden; nach den Textlichen Festsetzungen und den Plandarstellungen sind ausgewiesen:

WA 1:	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Doppelhäuser und Reihenhäuser	II+D	GRZ 0,4	GFZ 1,0
WA 2:	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Einzelhäuser	III	GRZ 0,4	GFZ 1,2
WA 3:	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Einzelhäuser und Doppelhäuser	II	GRZ 0,3	GFZ 0,6
WA 4:	Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO Einzelhäuser	III	GRZ 0,3	GFZ 0,6

Bauweise in allen ausgewiesenen Teilgebieten: offen

Im Wesentlichen sollen bei der Wohnbebauung insbesondere jungen Familien Baugrundstücke für eine Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Größe und Bauweise angeboten werden. Ergänzend sind Bereiche für Geschosßwohnungsbau vorgesehen:

#### 3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Süden und von Norden her erschlossen, es bindet im Norden an ein bestehendes Wohngebiet an der Lilienstraße an, im Süden an die nach Westen aus der Gemeinde hinausführende Lindenstraße. Zwei Stichstraßen im südöstlichen Teilbereich binden an den bestehenden Tannweg an, der bereits die weiter im Osten benachbarten Wohngebiete erschließt.

Die Haupteerschließung führt etwa mittig in nord-südlicher Richtung durch das Gebiet. Im Westen binden vier Stichstraßen an, welche jeweils in einer Wendefläche enden; durch zwei untergeordnete Verbindungswege soll ein Straßenring verhindert werden.

Auch nach Osten zweigen vier Stichstraßen ab, die beiden nördlichen münden in eine Wendefläche, während die beiden südlichen Stiche an den Tannweg im Osten anbinden.

Größere Nahversorgungseinrichtungen mit Einzelhandel, Arztpraxen, Bank, Apotheke usw. befinden sich im östlich gelegenen Ortskern, etwa 700 m entfernt ebenso wie weitere Einrichtungen wie Schule, Kirchen und sind damit fußläufig gut und schnell erreichbar.

#### 3.3 Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst davon nehmen ein	6,19 ha	100,0 %
Wohngebietsflächen mit Einzel- und Doppelhäusern	4,20 ha	67,8 %
Wohngebietsflächen mit Mehrfamilienhäusern	0,75 ha	12,1 %
Straßenverkehrsflächen einschl. Gehwege	0,96 ha	15,5 %
öffentliche u. private Grünflächen mit Spielplätzen	0,29 ha	4,7 %

#### 3.4 Gestaltungsvorschriften

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen Eingriffe in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Entsprechend ist die Höhe von Geländeböschungen auf 0,50 m Höhe begrenzt. Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern unzulässig.

#### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksentwässerung wird im Trennsystem hergestellt. Das Abwasser wird über die öffentlichen Stichkanäle zum mittig verlaufenden Hauptkanal geleitet und von dort weiter nach Süden zum bestehenden Schmutzwasserkanal bzw. zum Regenrückhaltebecken und zum Vorfluter, dem Irlbach, der nur 100 m südlich des Geltungsbereichs verläuft. Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken ortsnah versickert oder in Sammelbehältern gespeichert werden. Darüber hinaus sehen die „Technischen Hinweise zum Umweltschutz“ vor, für die Toilettenspülung und zur Gartenbewässerung Regenwasser oder Grauwasser zu verwenden.

### 3.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit einem ausreichend dimensionierten, unterirdischen Tank sicher zu stellen. Ein Löschwasserbehälter ist vorgesehen.

### 3.7 Sonstiges

- a) Altlasten sind nicht bekannt
- b) Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing-Stadt und Land ZAW-SR und ist als gesichert zu betrachten
- c) Die fernmeldetechnische Versorgung kann als gesichert angesehen werden
- d) Bodendenkmalpflege: Bodendenkmäler sind nicht bekannt

### 3.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Die planerischen Aussagen zur Grünordnung werden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgeleitet.

Die grünplanerischen Festsetzungen beziehen sich auf öffentliche und private Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Bindungen für Bepflanzungen außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen im gesamtträumlichen Zusammenhang

- der landschaftlichen Einbindung des Wohngebiets in den Landschaftsraum
- der Bereicherung des Landschaftsbildes in Vernetzung innerhalb sowie mit den umgebenden Landschaftsstrukturen
- der Herstellung von Gehölzstrukturen zur Gliederung und Vernetzung mit angrenzenden Flächen
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- die Einbindung geplanter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- dem Schutz und der Optimierung geplanter Lebensraumstrukturen
- der Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung, z.B. bei Garagenzufahrten und Stellplätzen
- der Eingrünung von PKW-Stellplätzen
- Festsetzung bei Obstbaumpflanzungen zur Verwendung von Regionalsorten
- Festsetzung zur ökologischen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- der Verbesserung freiraumplanerischer Qualitäten durch die Forderung eines Freiflächengestaltungsplans bei Bauvorhaben ab 3 Wohneinheiten
- Empfehlung zur Anwendung aktiver und passiver Solarnutzung

Die Art und Weise der Ansaaten und Bepflanzung sowie die zu verwendenden Gehölze sind in den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung beschrieben und verbindlich umzusetzen. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich werden im Teil „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ gesondert dargestellt und erläutert.

### 3.9 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die geplante bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## 4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf des jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung bei den Planungen zu geben. Daraufhin wird die Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, wobei die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### 4.1.1 Schutzgut Mensch

Teilbereiche Wohn- und Arbeitsumfeld / Erholung und Landschaftsbild

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Im näheren Umfeld des von der angestrebten Planung betroffenen Gebietes besteht im nördlichen und östlichen Anschluss Wohnnutzung. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraums ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes von geringerer Bedeutung. Von Nordosten her, aus den angrenzenden Wohngeländen kommend, verläuft ein Feldweg, der als Wanderweg genutzt wird und in den Tannweg einmündet. Er hat eine gewisse Bedeutung für wohnungsnahe Erholung.

Ein Schallschutzgutachten wurde nicht erstellt.

Durch die Planung entstehen weitere negative Auswirkungen auf Anlieger und Besucher, insbesondere in Form von Lärm und Abgasimmissionen im Bereich der Erschließungsanlagen.

#### Bewertung

**Verkehrslärmimmissionen:** Die geplanten Nutzungen erzeugen Lärm und Immissionen in unterschiedlicher Ausprägung und Menge, insbesondere aus dem Fahrzeugbetrieb durch An- und Abfahrt von und zu einzelnen Grundstücken. Während der Bauphase, die sich über mehrere Jahre erstrecken wird, treten Belastungen durch Transport von Baustoffen und durch Baumaschinen auf. Die Belastungen aus landwirtschaftlicher Nutzung (Staub, Lärm, Gerüche) sind als Vorbelastung des Plangebiets zu werten.

**Luftschadstoffe:** von der geplanten Nutzung sind auch unter Zugrundelegung der allgemein gültigen Standards Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch die Planung hervorgerufene Verkehr wird zu einer Erhöhung der Belastungen führen.

Von dem geplanten Wohngebiet sind unter Einhaltung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltbelastungen zu erwarten.

**Landwirtschaftliche Immissionen:** im westlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Die künftigen Nutzer haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (Gerüche, Lärm von Maschinen, Staub) aufgrund des Gebotes gegenseitiger Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Zusammenfassend: durchschnittliche Auswirkungen auf das Wohnumfeld

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung

#### 4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.



### **Spezieller Artenschutz / Europäischen Brutvogelarten, hier bodenbrütende Feldvögel**

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Habitate für Tierarten von Anhang IV der FFH-Richtlinie auf. Eine Auslösung von Verbotstatbeständen gem. §44 BnatSchG durch das geplante Vorhaben kann daher sicher ausgeschlossen werden. Konfliktvermeidende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Tierarten von Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht erforderlich.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind auf Grund ihrer Verbreitung im Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Für europäische Vogelarten nach Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann das Einschlägig werden von Verbotstatbeständen gemäß §44 BnatSchG sicher ausgeschlossen werden, da das Plangebiet keine geeigneten Habitate für bodenbrütende Feldvögel bietet. Konfliktvermeidende Maßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind somit auch für Europäische Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie nicht erforderlich.

Siehe Anhang: Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 08.08.2019  
Verfasser: Dipl.Ing. Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie

In den nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wohngebieten ist die Vegetation der Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Nutzungsintensität in den Gärten ausgeprägt, da Wohnbebauung und Gartennutzung aus den letzten Jahrzehnten eine unterschiedlich lange Nutzungsdauer aufweisen. Diese Bereiche sind potenzielles Brut- und Aufenthaltsgebiet von Vögeln. Allerdings dürfte es sich dabei eher um allgemein häufige und weit verbreitete Kleinvogel-Arten handeln. Durch baubedingten Lärm und Unruhe können brütende Vögel gestört werden, welche aber in die angrenzenden Gartenbiotope ausweichen können. Negative Umweltauswirkungen auf Bruthabitate bleiben weitgehend auf die Bauphase beschränkt und sind von geringerer Erheblichkeit.

Es befinden sich im weiteren Umfeld keinerlei naturnahe Strukturen, in etwa 150 m südlicher Entfernung von der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein kleines Baumbiotop festgestellt: Biotopkartierung (Flachland) 7142-0041-001 Baumhecke am westlichen Ortsrand von Straßkirchen). Eine detaillierte Aufnahme von Fauna und Flora hat nicht stattgefunden. Eine tiefergehende Prüfung ist nicht erforderlich, da durch die Planung keinerlei Beeinträchtigung ausgelöst wird.

### **Agrarumweltmaßnahmen**

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich nach Mitteilung des *Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten* Straubing nicht in einem Kulturlandschaftsprogramm (KULAP), es liegt entsprechend keine extensive Nutzung vor, welche in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich entsprechend zu berücksichtigen wären.

Auf den Flurstücken sind demzufolge keine laufenden einzelflächenbezogenen Agrarumweltmaßnahmen beantragt. Lediglich auf Flurst. 1030 ist als laufende Maßnahme eine emissionsarme Wirtschaftsdüngerabfuhr (bodennahe Ausbringung) nach B26 beantragt, wobei hierbei jederzeit ein Flächenabgang möglich ist. Die Maßnahme B26 ist naturschutzfachlich und artenschutzrechtlich nicht von Belang.

### **Bewertung**

Im Plangebiet führen Eingriffe in die Pflanzenwelt, insbesondere aber in Lebensräume von Tieren zu geringen, im Fall von bodenbrütenden Vogelarten möglicherweise zu umfangreicheren Beeinträchtigungen. In der intensiv bewirtschafteten Agrarlandschaft geht im Allgemeinen Lebensraum nur weniger spezialisierter Arten verloren.

Die Bodenversiegelung durch Überbauung und Erschließung ist als erheblicher und nachhaltiger Eingriff im Sinne des §1a Abs.3 BauGB und Art.6. Abs.1. BayNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen werden. Durch Parzellierung und Einzäunung umfangreicher Flächen geht darüber hinaus die Durchgängigkeit für Tiere verloren weitgehend verloren.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

#### 4.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. §1a Abs.2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der im Plangebiet anzutreffende Boden ist aufgrund der Vornutzung durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen stark überprägt und ist damit als gering vorbelastet zu beurteilen. Der anstehende Baugrund ist standortbedingt von lehmiger Beschaffenheit. Durch die damit verbundene, wenn auch beschränkte Durchlässigkeit des Bodens besteht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge einer reduzierten Oberflächenwasserversickerung.

Im Plangebiet werden die Eingriffe in den vorliegenden Bodenaufbau umfangreiche Versiegelungen, in kleinerem Umfang Bodenumlagerungen nach sich ziehen. Durch die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,3 bis 0,4 ist ein mittlerer Versiegelungsgrad möglich. Wo belebter Oberboden abgetragen wird, gehen hier die vielfältigen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Wasserrückhaltevermögen) verloren.

##### **Bewertung**

Aufgrund der Vorbelastung des Planbereichs durch landwirtschaftliche Intensivnutzung liegt im Gebiet eine mittlere Wertigkeit des Schutzgutes Boden hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, woraus sich negative Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer GRZ bis zu 0,4 lassen umfangreiche Überbauungen und weitere Versiegelung durch Straßenverkehrsflächen zu.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

#### 4.1.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildung sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als durchschnittlich einzustufen. Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Im Geltungsbereich sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens gegeben, die landwirtschaftliche Nutzung, überwiegend auf großen Flächen, mit schweren Maschinen und Geräten stellen eine Vorbelastung dar. Im Bereich der zu überbauenden und zu versiegelnden Flächen wird der Wasserhaushalt erheblich beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung wird reduziert; dies stellt insgesamt einen Eingriff für das Schutzgut Wasser dar.

Durch die vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Trennsystem für Oberflächen- und Schmutzwasser, Anschluss an das öffentliche Kanalentsorgungsnetz, Regenrückhaltebecken im Plangebiet ist darüber hinaus keine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser erkennbar.

##### **Bewertung**

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch landwirtschaftliche Nutzung zwar überformt, dennoch ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als Beeinträchtigung einzustufen. Die Grundwasserneubildung wird im Maß der festgesetzten zulässigen Überbauung und Versiegelung reduziert, wodurch die Versickerungsverhältnisse verändert werden. Darüber hinaus bringt der Eintrag von Schmutz, Reifenabrieb etc. über die Straßenentwässerung eine zusätzliche Belastung der abzuleitenden Oberflächenwässer mit sich.

Zusammenfassend: mittlere Auswirkungen

#### 4.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher Nutzung und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus der Lage innerhalb bebauter im Übergang zu offener Landschaft dar. Entsprechend der Lage am rechten Donauufer und aus seiner Topographie fällt das Gebiet nur leicht von Westen nach Osten ab. Es bildet einen Übergang aus offenem Freilandklima des Donautals und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Das Plangebiet stellt keine lokalklimatisch bedeutsame Schneise für den Kaltluftabfluß dar, wie auch dem Raum insgesamt keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum zukommt. Allerdings wird durch die weitere Bebauung die Kaltluftentstehung beeinträchtigt werden. Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation festzustellen, allerdings begünstigt das Fehlen jeglicher Gehölzstrukturen die Winderosion.

### **Bewertung**

Durch die Planung sind aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen aufgrund der differenzierten Nutzung, der Größe des Gebiets sowie des festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung klimatische Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich somit ein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Baubedingt können negative Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden. Im Zug der Errichtung der geplanten Wohnhäuser ist jedoch von flächigen Veränderungen der Standortfaktoren auszugehen.

Anlagebedingt werden die überbauten und versiegelten Flächen einen zusätzlichen Wärmeeffekt nach sich ziehen. Da durch die Ausweisung jedoch kein Kaltluftentstehungsgebiet in Anspruch genommen wird, ist eine verminderte Frischluftzufuhr weiter nicht von Bedeutung. Die Auswirkungen können deshalb als durchschnittlich bis gering eingestuft werden.

zusammenfassend: geringe Auswirkungen

#### **4.1.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

Das Plangebiet selbst ist völlig eben und als „ausgeräumte“ landwirtschaftliche Fläche für das Landschaftsbild ohne größere Bedeutung; gliedernde Kleinstrukturen fehlen vollständig.

Mit der Nutzung als Wohngebiet geht das Bild einer offenen Landschaftsstruktur innerhalb des Gemeindegebiets verloren. Das Plangebiet ist von den bestehenden Wohngebieten im Norden und Osten, aus westlicher Richtung von Weitem her gut einsehbar (Fernwirkung).

### **Bewertung**

Das überplante Gebiet wird großflächig optisch überprägt. Die Wirkung der geplanten Bebauung ist unter dem Aspekt eines ungestörten Landschaftsgenusses als „naturfern“ zu betrachten, so dass von einer optischen Beeinträchtigung auszugehen ist. Es werden sich durch die Planung Veränderungen der Landschaftsgestalt ergeben, damit sind visuelle Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Durch das Wegfallen einer noch bestehenden landschaftsgliedernden Funktion sind geringe negative Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten, somit ergibt sich hierfür ein entsprechend geringer Kompensationsbedarf.

Die städtebauliche Neuordnung stellt auch ein gewisses Aufwertungspotenzial dar. Durch seine Lage am westlichen Ortsrand bietet die Gestaltung des Baugebiets und seine naturräumliche Einbindung für das Landschaftsbild und die Einbindung in den von Wohnbebauung geprägten Ortsteil eine besondere Chance zur Ausprägung des Siedlungsgebiets.

Zusammenfassend: geringe Auswirkungen

#### **4.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze kommen im Plangebiet nicht vor. Es liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Straßkirchen und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

### Bewertung

Es sind keine negativen Auswirkungen für Kultur- und Sachgüter zu erwarten, somit ergibt sich hierfür kein Kompensationsbedarf.

zusammenfassend: keine Auswirkungen

#### 4.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bis hin zu komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern).

Das Schutzgut Boden ist eng mit dem Schutzgut Mensch, Teilbereich Erholung verknüpft, ebenso mit dem Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt besteht eine hohe Wechselwirkung. Mit einer Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt steigt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft, die durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen gekennzeichnet ist.

Das Schutzgut Kulturgüter verweist auf das Schutzgut Landschaft, weil die durch menschliche Nutzung gewachsene Kulturlandschaft für sich ein Kulturgut ist.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser und dessen Ableitung in den Untergrund zählt. Durch die Planung erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Durch Einschränkung der Neuversiegelungen werden sich die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß zurückführen lassen.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Luft / Klima und dem Schutzgut Mensch, da insbesondere während der Bauphase mit erhöhter Lärm- und Staubentwicklung zu rechnen ist.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

zusammenfassend: keine Auswirkungen

#### 4.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um eine gemischte Bebauung mit zugehöriger Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, im Verlust von Boden und damit Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund einer gewissen Vorbelastung des Gebietes aus der Intensiv-Landwirtschaft und weiterer zukünftiger Emissionen aus Erschließung und Wohnnutzungen haben die künftigen Nutzer weitere Lärm- und Abgasemissionen hinzunehmen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 1 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Immissionsbelastung durch Staub und Lärm insbesondere beim Bau, weniger beim Betrieb</li> <li>○ geringfügige Beeinträchtigung bei der Erholungsnutzung (Feldweg als Wanderweg)</li> </ul>	• / ••

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ spätere zusätzliche Lärmimmissionen</li> <li>○ visuelle Beeinträchtigung</li> <li>○ Verlust offener Landschaft</li> <li>○ Vorbelastung durch Landwirtschaft</li> </ul>	
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verlust von Teillebensräumen</li> <li>○ Störung von Lebensräumen beim Bau und Betrieb, z.B. Brut- und Aufenthaltsgebiet innerhalb und außerhalb</li> <li>○ Inanspruchnahme von artenarmem Äckern</li> </ul>	•/••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beeinträchtigung oder Verlust der Bodenfunktionen (Wasserversickerung, -aufnahme, Retention)</li> <li>○ Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Versiegelung</li> <li>○ Vorbelastung durch anthropogene Überprägung durch Intensiv-Landwirtschaft</li> <li>○ mittlerer Versiegelungsgrad bei GRZ 0,4 bzw. 0,3</li> <li>○</li> </ul>	••
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Es gibt keine Oberflächengewässer, keine wasserrechtlichen Schutzgebiete</li> <li>○ mittlerer Versiegelungsgrad</li> <li>○ möglicherweise Schichtwasser bzw. Grundwasser-Beeinträchtigung beim Bau</li> <li>○ Verminderung der Neubildung von Grundwasser</li> <li>○ Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses</li> <li>○ Verlust von Oberflächenwasserretention</li> <li>○ Vorbelastung durch Einträge aus Intensiv-Landwirtschaft und Emissionen</li> </ul>	••
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Kaltluftentstehungsgebiet nicht betroffen</li> <li>○ kleinflächige Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung</li> <li>○ lokaler Wärme-Effekt</li> <li>○ Winderosion als Vorbelastung</li> <li>○ keine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses</li> </ul>	•
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Landschaftsgliedernde Funktion von Freiland entfällt</li> <li>○ Landwirtschaftsflächen sind Teil der Kulturlandschaft, Kleinstrukturen fehlen aber</li> <li>○ geplante Erschließung und Bebauung stellt einen erheblichen Eingriff dar</li> <li>○ Plangebiet gut einsehbar, hohe Fernwirkung</li> <li>○ Aufwertungspotenzial durch Grünordnung</li> </ul>	•
Kultur u. Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nicht vorhanden, deshalb keine Umweltauswirkungen</li> </ul>	○

Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Boden - Mensch, Erholung - Luft/Klima</li> <li>○ Boden - Tiere und Pflanzen</li> <li>○ Mensch, Erholung – Landschaftsbild</li> <li>○ Boden - Wasserhaushalt</li> </ul>	○
------------------	---	---

Erheblichkeit der Auswirkungen:                    ●●● hoch / ●● mittel / ● gering / ○ keine

## 4.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 4.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 4.1. ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zug der Realisierung der Planung können auf Grundlage eingriffsmindernder Maßnahmen sowie der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit entsprechender Ein- und Durchgrünung wird eine neue Eingrünung des Ortes am Westrand erreicht. Weiterhin werden innerhalb des Geltungsbeereichs mehrere öffentliche Grünflächen geschaffen, welche eine ausreichende Durchgrünung schaffen. Durch die Planung wird somit eine Strukturanreicherung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung geschaffen. Mit der Errichtung von Allgemeinen Wohlfächen wird ein Mosaik verschiedener Nutzungstypen geschaffen. Die dazugehörigen Freiflächen, Grünflächen und Pflanzflächen schaffen auf der Fläche ein kleinteiliges Mosaik verschiedenster Lebensräume für verschiedene Arten.

Die oben angeführten Bedenken hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes können unter folgenden Voraussetzungen zurückgestellt werden:

- Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Bereitstellung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen, Ermittlung nach *Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV)*

### 4.2.2 Prognose bei Nichtdurchführen der Planung

Ohne die Gebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragskraft des Bodens liefert dazu die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und für die angrenzenden Wohngebiete blieben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten, für die Grundwasserneubildung sowie das Kleinklima blieben erhalten. Auf den Ackerflächen bliebe das Potenzial als Brutraum für bodenbrütende Vogelarten erhalten, wenn auch das Gebiet auf Grund der benachbarten Nutzungen als suboptimaler Standort betrachtet werden muss.

## 4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch geplante Maßnahmen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Auf Grund fehlender geschützter Tier- und Pflanzenarten sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz nicht relevant.

Zum Ausgleich der allgemeinen negativen Umweltauswirkungen sind Eingriffe und Ausgleich zu bilanzieren, zur Anwendung kommt abweichend vom üblichen Vorgehen in der Bauleitplanung nicht der so genannte „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung ...“ zur Anwendung, sondern die *Bayeri-*

sche *Kompensationsverordnung – Bay KompV*, die ab 1. September 2014 die Abarbeitung nach dem so genannten *Leitfaden* abgelöst hat.

#### 4.3.1 Festsetzungen in Plan und Text

Der grünplanerische Fachbeitrag stellt klar, dass durch eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung von Beeinträchtigungen der durch die Bebauung und Nutzung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Vergleich zum vorherigen Zustand ausgeglichen werden kann. Sie sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nach §9(1) BauGB verbindlich festgeschrieben. Diese werden nachfolgend zusammengefasst und anschließend als Zielvorstellungen schutzgutbezogen dargelegt (Tab. 2)

- Festsetzung eines einheitlichen Straßenbegleitgrüns zur Identitätsstiftung im Plangebiet
- Erhalt der Wasseraufnahme- und Sickerfähigkeit des Bodens durch Vorschrift zur Verwendung sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten
- Pflanzpflichten zur äußeren Eingrünung und inneren Durchgrünung
- Festsetzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs
- Vorschrift zur Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Forderung Freiflächengestaltungsplan für künftige Baueingaben ab 3 Wohneinheiten
- Eingrünung von PKW-Stellplätzen
- Festsetzung zur ökologischen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Verbesserung der Naherholungsfunktion durch einen Wanderweg im Osten
- Kinderspielplätze zur Nahversorgung
- Festsetzung bei der Obstbaumpflanzung zur Verwendung von Regionalsorten

#### Schallschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde kein Schallschutzgutachten erstellt, da die Lindenstraße kein sehr hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

Zum Schutz eines Teils des Wohngebietes ist am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs ein Sichtschutzwall mit aufgesetzter Sichtschutzwand geplant, Gesamthöhe 1,30 m, welcher auch als Lärmschutzwand dient. Dadurch werden in den näheren Erdgeschoßbereichen dieses Teilgebietes mäßige Pegelminderungen erreicht,

#### Regenrückhaltung

Am südlichen Rand des Plangebiets ist ein Regenüberlaufbecken geplant; von da aus werden die anfallenden Oberflächenwässer unter der Lindenstraße hindurch in den Irlach als Vorfluter abgeleitet. Das *Ingenieurbüro Arndorfer, Bgm.-Hermann-Fisch-Straße 15, 94136 Thyrnau* prüft im Zug der Planungen die hydraulischen Verhältnisse. Angestrebt wird eine Versickerung vor Ort, die Sickerfähigkeit wird derzeit im Rahmen des Tiefbauprojekts geprüft. Dies ist Grundlage für ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren.

Tab.2 Gegenüberstellung der Umweltauswirkungen und geplante Maßnahmen

zu erwartende Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich
<p><b>Schutzgut Mensch</b> (Klima, Lufthygiene, Lärm, Erholung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ erhöhtes Verkehrsaufkommen und Emissionen während Bauzeit u. Betrieb</li> <li>○ Beeinträchtigung der im Norden und Osten angrenzenden Wohnnutzungen</li> <li>○ Beeinträchtigung der Erholungsfunktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ landschaftliche Einbindung über Pflanzgebote in Plan und Text</li> <li>○ Sichtschutzwall/-wand an der südöstlichen Grenze</li> <li>○ Festsetzung von externen Ausgleichsflächen</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vorbelastung durch landwirtschaftliche Emissionen</li> </ul>	<p>nach BayKompV</p>
<p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Flächenversiegelung und damit Verlust von weiteren Teillebensräumen</li> <li>○ weitere Flächeninanspruchnahme bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>○ erschwerte Durchlässigkeit durch Parzellierung, Einzäunung</li> <li>○ Störung von angrenzenden Brut- und Aufenthaltsgebieten durch Bau und Betrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ wertvollere Randbereiche sind von der Nutzung ausgespart und als Grünflächen gesichert</li> <li>○ Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung als Ersatz-Lebensräume</li> <li>○ Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölzarten vorgeschrieben</li> <li>○ Aufrechterhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten durch ein Verbot von Sockelmauern</li> <li>○ Eingrünung von Stellplätzen festgesetzt</li> <li>○ Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach BayKompV</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inanspruchnahme von Flächen, mittlerer Versiegelungsgrad</li> <li>○ Verlust aller Bodenfunktionen, z.B. Sickervermögen</li> <li>○ ggf. vorübergehende Schadstoffeinträge während der Bauzeit</li> <li>○ Verlust landwirtschaftlicher Flächen</li> <li>○ Vorbelastung durch bestehende intensiv-landwirtschaftliche Nutzung, Erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beschränkung der Versiegelung</li> <li>○ Vorschrift zum Schutz von Oberboden</li> <li>○ Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Gliederung</li> <li>○ Begrünung als Erosionsschutz</li> <li>○ Versickerung vor Ort geplant</li> <li>○ Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach BayKompV</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inanspruchnahme von Flächen, mittlerer Versiegelungsgrad</li> <li>○ Grundwasseraufkommen und -neubildung beeinträchtigt</li> <li>○ keine wasserrechtlichen Schutzgebiete und natürliche Oberflächengewässer</li> <li>○ Vorbelastung durch Einträge aus landwirtschaftlicher Nutzung</li> <li>○ möglicherweise Grundwasserbeeinträchtigung bei tiefreichenden Arbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beschränkung der Versiegelung</li> <li>○ Abwasserentsorgung im Trennsystem</li> <li>○ Vorschrift zum Einbau von Wasserspar-Armaturen</li> <li>○ Regenrückhaltebecken, Notüberlauf</li> <li>○ Versickerung vor Ort geplant</li> <li>○ Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach BayKompV</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Luft und Klima</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ kleinflächige Erwärmung der Luftschichten über dem Baugebiet (Wärmeeffekt)</li> <li>○ mikroklimatische Veränderungen der Standortverhältnisse</li> <li>○ geländeklimatische Veränderungen und Beeinträchtigungen klimatischer Austauschfunktionen</li> <li>○ Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zur Donau hin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gehölzpflanzungen zur Strukturanreicherung und mikroklimatischen Verbesserung</li> <li>○ Staubbindung durch festgesetzte Gehölzpflanzungen</li> <li>○ Beschränkung der Versiegelung</li> <li>○ Minderung von Winderosion mittels Kleinstrukturen (Bäume und Sträucher)</li> <li>○ Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach BayKompV</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b></p>	



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ nachhaltige Veränderung des Ortsbildes und der Kulturlandschaft, Verlust eines Teils von Kulturlandschaft</li> <li>○ Störung des Landschaftsbildes durch Erschließung und Bebauung</li> <li>○ Eingriff in das Landschaftsbild durch Baukörper</li> <li>○ Fernwirkung von Westen her</li> <li>○ Minderung des Erholungspotenzials angrenzender Bereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gehölzpflanzungen zur optischen Einbindung in den Landschaftsraum</li> <li>○ Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach BayKompV</li> </ul>
<p><b>Schutzgut Kulturgüter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ nicht betroffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ keine</li> </ul>

#### 4.3.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs

Ziel ist es, den Ausgleich für das geplante Gewerbegebiet in direktem Bezug zum Eingriff zu schaffen und damit für eine bessere ökologische Einbindung zu sorgen. Im Hinblick auf die Örtlichkeit ist dies mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht möglich.

Nach dem Fachbeitrag zu Eingriff und zu naturschutzrechtlichem Ausgleich auf Grundlage der *Bayerischen Kompensationsverordnung – Bay KompV* (seit 1. September 2014) ergibt sich ein **Kompensationsbedarf** für das geplante Wohngebiet von **59.729 Wertpunkten**. Ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets ist mangels zur Verfügung stehender Flächen nicht möglich.

#### 4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

Geeignete Ausgleichsflächen über kommunale Ökokonten der angrenzenden Gemeinden konnten in erforderlichem Umfang nicht gefunden werden. Der Suchraum wurde im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatte ausgeweitet. Schließlich wurde auf eine von der Fa ISARKIES GmbH & CoKG entwickelte Ausgleichsfläche im Raum Landshut zurückgegriffen. Die bereits hergestellte Ausgleichsfläche von insgesamt 1,41 ha Größe liegt in der Nähe von Artlkofen im Gemeindegebiet von Essenbach, nordöstlich von Landshut gelegen.

Regierungsbezirk:	Niederbayern
Landkreis / kreisfreie Stadt:	Landshut
Gemeinde:	Essenbach
Gemarkung:	Mirskofen
Flurnummern der Ökokontofläche:	1707/4, 1707/8, 1707/9
Gesamtfläche:	14.115 m <sup>2</sup>

Es wurde vom Grundstückseigentümer im Rahmen einer Kiesgruben-Rekultivierung (Acker - Kiesgrube - Acker) ökologisch aufgewertet und als Extensivwiese auf einem Südhang angelegt. Das Entwicklungsziel ist eine Salbei-Glatthaferwiese G214 (*Biotopwertliste*) auf strukturreich modelliertem Rohboden, Entwicklung zu Pionier- und Trockenrasen. Damit ist als Zielbestand eine Fläche mit hohem Grundwert (11 Wertpunkte/m<sup>2</sup>) vorhanden. Beim Grundstückseigentümer der Ökokontofläche, der Fa ISARKIES GmbH & CoKG handelt es sich um einen qualifizierten Ökokontobetreiber.

Dem Landratsamt wurde der Bewertungsvorschlag für Ökokonten nach § 15 Abs. 3 BayKompVO im Januar 2015 vorgelegt. Der Vorschlag wurde nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut wie vorgelegt akzeptiert. Die Meldung an das ÖFK erfolgt durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Landshut.

Durch die vorgeschlagene Übernahme eines Teils der Ökokontofläche (59.729 WP : 9 WP/m<sup>2</sup> = 6.637 m<sup>2</sup>) werden **59.729 Wertpunkte (Ist)** erreicht. Erforderlich sind **59.729 Wertpunkte (Soll)**. Damit ist der Ausgleich erfüllt, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen.

Die einzelnen Unterlagen zum Nachweis des ökologischen Ausgleichs sind als Anhang dem Fachbeitrag zur „Eingriffsregelung“ beigelegt.

#### 4.4 Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche

Nach §1a (2) S.3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen umfassend zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht des Bebauungsplans nochmals dargelegt.

Straßkirchen weist nur geringe Nachverdichtungs oder Baulücken auf, die bebaubar wären. Um den Bedarf an Baufläche, auch für die heimische Bevölkerung zu sichern, ein neues Wohngebiet am westlichen Ortsrand geschaffen werden. Die Lage sowie die gute Anbindung schaffen auch für Zuzügler optimale Ausgangsbedingungen, um sich hier in Straßkirchen niederzulassen.

Bei der Gestaltung der neuen Bauflächen wurde berücksichtigt, mit einer geringen Baudichte gegenüber der angrenzenden freien Landschaft eine Verzahnung mit dieser zu erreichen.

Der Verlust an Ackerland wird durch die im Umgriff stark von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte Flur als verträglich erachtet. Weiterhin bleiben Großteile der derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen unbeeinträchtigt.

#### 4.5 Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

Als unvermeidbare Belastungen und Beeinträchtigungen bleiben bestehen:

- Schallbelastung des Standorts
- Überbauung, Bodenversiegelung und damit Verlust weiterer Lebensräume
- Beeinträchtigung der Versickerungsrate, der Grundwasserneubildung
- kleinklimatisch wirksame Erwärmung
- Beeinträchtigung des Luftaustausches
- Verlust offener Landschaft, Kulturlandschaft
- nachhaltige Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- nachteilige, störende Fernwirkung aus Westen

#### 4.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### 4.6.1 Standort

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Am Wasserwerk BA3“ in der Gemeinde dient der Deckung des Bedarfs an Wohnflächen und das Wohnen in den stark wachsenden engeren und weiteren Umgriff des Oberzentrums Straubing. In geringer Entfernung befindet sich der Ortskern von Straßkirchen mit ihren Infrastruktureinrichtungen. Mit dem Bebauungsplan wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Mit diesem Baugebiet wird einer unkontrollierten Ausweitung der Bebauung in ökologisch sensible Bereiche vorgebeugt. Der jetzt geplante Bereich ist hingegen bereits an 3 Seiten von bestehender Bebauung umschlossen. Im Flächennutzungsplänen ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

##### 4.6.2 Planungsalternativen

Geeignete und ausreichend große Alternativstandorte konnten nicht ermittelt werden bzw. stehen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

Alternative Planungsuntersuchungen haben gezeigt, dass keine wesentliche Verminderung der dargestellten Auswirkungen auf die Umwelt erreicht werden kann, da diese durch die Vorgabe der Planungsziele grundsätzlich gleich geartet sind.

## 5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zu Eingriff und Ausgleich erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf die *Bayerischen Kompensationsverordnung – Bay KompV* bezieht.

Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte über die *Matrix zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten (Anlage 3.1)* sowie verbalargumentativ.

### 5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der Durchführung aller vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird durch die Gemeinde Straßkirchen wahrgenommen.

### 5.3 Zusammenfassung

Am westlichen Ortsrand von Straßkirchen soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet wird über eine mittig in Nord-Südrichtung verlaufende Sammelstraße erschlossen, von der in westliche und östliche Richtung jeweils mehrere Stichstraßen abgehen, z.T. als Sackgasen mit Wendemöglichkeit, z.T. angebunden an bereits bestehende Wohnstraßen.

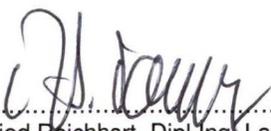
Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Verkehrsbelästigung, der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung und insbesondere die Veränderung von Lebensbedingungen und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen zu nennen. Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschwächen. Unter anderem sind vorgesehen:

- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. -minderung
- identifikationsstiftendes Straßenbegleitgrün
- Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur intensiven Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets
- Forderung von qualifizierten Freiflächengestaltungsplänen bei Bauvorhaben ab 3 Wohneinheiten

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbleiben werden. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

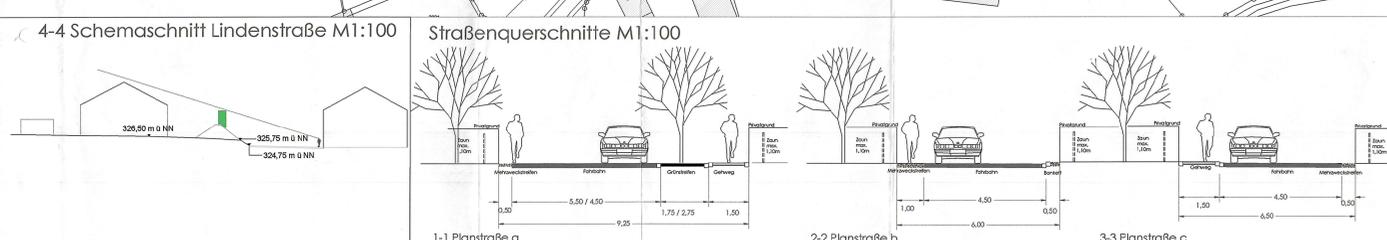
Ort, Datum            Passau, 11.09.2019

Verfasser:

  
.....  
(Siegfried Reichhart, Dipl.Ing., Landschaftsarchitekt)

Anhang:

Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 11.09.2019  
Verfasser: Dipl.Ing. Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie



### Bebauungs- und Grünordnungsplanung

- A Allgemeine Vorschriften**
- Baureifeität**  
Der Bauungs- und Grünordnungsplan besteht aus der vorliegenden Bauungsplanung und der Baueingangs- und Grünordnungsplanung. Hinweise zum Umweltschutz und Begründung sind beigefügt.
  - Geltungsbereich**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)  
Der räumliche Geltungsbereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes ergibt sich aus der Baueingangs- und Grünordnungsplanung.
  - Planungsergänzliche Festsetzungen**  
Baugesamtheit - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3314) und Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB und § 16-21 a BauNVO)

Planschablone	Muster	WA 1	Art der baulichen Nutzung, hier allgemeines Wohngebiet
	Geschossigkeit	II	Einzelhaus / Doppelhaus
	GRZ	0,30	GFZ
	maximale Wandhöhe, Bezugspunkt jeweils Untergrenze für schrägflächige Außenwand mit Dachstuhl bzw. oberer Abschluss der Wand	6,50m	Bauweise
	DDF	DDF	Dachform

- WA 1**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
H-D max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss  
HD max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,40  
GFZ max. zulässige Geschosshöhe 1,00  
Wtmax max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 7,50m, Ausnahme First Pultdach: 8,20m  
DDF Dachform frei wählbar  
offene Bauweise
- WA 2**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
E nur Einzelhäuser zulässig  
I zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: drei Vollgeschosse  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,40  
GFZ max. zulässige Geschosshöhe 1,00  
Wtmax max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 9,30m, Ausnahme First Pultdach: 10,20m  
DDF Dachform frei wählbar  
offene Bauweise
- WA 3**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
E nur Einzelhäuser zulässig  
I zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,30  
GFZ max. zulässige Geschosshöhe 0,60  
Wtmax max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 6,50m, Ausnahme First Pultdach: 7,00m  
DDF Dachform frei wählbar  
offene Bauweise
- WA 4**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
E nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 WE pro EH bzw. DHH  
I zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse  
GRZ max. zulässige Grundflächenzahl 0,40  
GFZ max. zulässige Geschosshöhe 0,60  
Wtmax max. Wandhöhe bzw. Attikahöhe: 6,50m, Ausnahme First Pultdach: 7,00m  
DDF Dachform frei wählbar  
offene Bauweise

- Dächer**  
1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°  
FD flachdachig  
PD Pultdach 0°-10°  
Fistrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachdeckung**  
geneigte Dächer: Ziegel, Betondeckenteile, Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
flachdachig: Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
nur mit Begrünung zulässig

- Anbauten, Garagen und Nebengebäude**  
Dachneigung wie Hauptgebäude  
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht metallierend  
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entfaltungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zulässig sind:  
geschützte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzbohle aus naturbelassenen kerneichen Lauffen, Doppelstiel- und Mähdendelhecken mit Hängereife, zwischen Zaunreihen und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für kleinere Vorkäuser.  
Maximale Höhen:  
Hecken: 1,50m  
Mähdendelhecken: 1,50m  
2.2 Abstand von Bäumen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen: mind. 50 cm  
2.3 Grundstücksfläche auf Entfaltungen zugunsten eines großflächigen zusammenhängenden Grünbereiches verzielt werden.
- Geländegestaltung**  
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne stielböschung bzw. Stützmauern zu gestalten.  
Abgrenzungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.  
3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise werden Stützmauern und Böschungen zur Entlastung von Terrassen bis zu einer Höhe von max. 50 cm über dem Gelände und einem Grenzabstand von mindestens 3m.  
3.3 Das Ugelände und das geplante Gelände sind in der Genehmigungsplanung darzustellen.

- Baulinie, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
2.1 Baugrenze  
2.2 Außerhalb der überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
3.1 Straßenbegrenzungslinie  
3.2 öffentliche Verkehrsfläche  
3.3 Stellplatzlöse: pro Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich  
3.4 öffentliche Parkplätze

- Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
4.1 Regenrückhaltebecken
- Öffentliche und private Grünflächen, Freizeitanlagen und Einfriedungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
5.1 Spielplatz  
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung  
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume  
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.2  
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort flexibel gemäß Pflanzliste 3.3 und 3.4  
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.4  
5.8 Laubbäume aus heimischen Laubgehölzen, nach Artenschlüssel in D.3 und D.3.3 in den westlichen und südlichen Randbereichen von WA1, WA3 und WA4 sind zur Eingrünung Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft dichte Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Lücken gemäß Pflanzdarstellung sind zulässig. Die durch Pflanzlisten festgesetzten Laubgehölzhecken sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenschlüssel D.3.2 und D.3.3 flächig zu bepflanzen.

- Arten und Verteilung**  
Bäume 2. Wuchsortung mit 10% Anteil  
Stirnbücher mit 10% Anteil  
Gehölzqualität:  
Pflanzfläche bei Sträuchern:  
Anzahl der Reihen: 4-7  
künftig zulässige Pflegemaßnahmen:  
Entwicklungsphase:  
Wildschutzzonen zulässig, nach 6-8 Jahren zu entfernen; Baum und Pflanzscheitel hacken, ausmerzen, abdecken; Nährstoffversorgung nach Bedarf unter Verwendung von organischen Düngemitteln, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig; Auslichten des Gehölzbestands nach Bedarf.  
Unterhaltspflege:  
nach Bedarf mit Entwicklungsphase Totholz liegen lassen  
Diverse Moles-, Prunus-, Crataegus-, Sabotarten (Dierapfel, Zierkirschen, Weißdorn und Mehlbeere) u.a. standortgerechte Laubbäumen.

- Sonstige Pflanzlisten**  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
6.3 frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben  
6.4 Beispielsbebauung  
6.5 Schildecke  
Die Schildecke sind von sich behindernden Anlagen oder Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen, bestehende oder nach Pflanzlisten festgesetzte Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale oder ähnliches sind innerhalb der Schildecke möglich, wenn sie den wartungsfähigen Fahrer die Sicht auf die bevorstehenden Fahrzeuge oder richtungsmittleren Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Tratflächen**  
6.6  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen**  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
7.1  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Dächer**  
1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°  
FD flachdachig  
PD Pultdach 0°-10°  
Fistrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachdeckung**  
geneigte Dächer: Ziegel, Betondeckenteile, Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
flachdachig: Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
nur mit Begrünung zulässig
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude**  
Dachneigung wie Hauptgebäude  
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht metallierend  
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entfaltungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zulässig sind:  
geschützte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzbohle aus naturbelassenen kerneichen Lauffen, Doppelstiel- und Mähdendelhecken mit Hängereife, zwischen Zaunreihen und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für kleinere Vorkäuser.  
Maximale Höhen:  
Hecken: 1,50m  
Mähdendelhecken: 1,50m  
2.2 Abstand von Bäumen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen: mind. 50 cm  
2.3 Grundstücksfläche auf Entfaltungen zugunsten eines großflächigen zusammenhängenden Grünbereiches verzielt werden.
- Geländegestaltung**  
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne stielböschung bzw. Stützmauern zu gestalten.  
Abgrenzungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.  
3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise werden Stützmauern und Böschungen zur Entlastung von Terrassen bis zu einer Höhe von max. 50 cm über dem Gelände und einem Grenzabstand von mindestens 3m.  
3.3 Das Ugelände und das geplante Gelände sind in der Genehmigungsplanung darzustellen.

- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
2.1 Baugrenze  
2.2 Außerhalb der überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
3.1 Straßenbegrenzungslinie  
3.2 öffentliche Verkehrsfläche  
3.3 Stellplatzlöse: pro Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich  
3.4 öffentliche Parkplätze
- Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
4.1 Regenrückhaltebecken
- Öffentliche und private Grünflächen, Freizeitanlagen und Einfriedungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
5.1 Spielplatz  
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung  
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume  
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.2  
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort flexibel gemäß Pflanzliste 3.3 und 3.4  
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.4  
5.8 Laubbäume aus heimischen Laubgehölzen, nach Artenschlüssel in D.3 und D.3.3 in den westlichen und südlichen Randbereichen von WA1, WA3 und WA4 sind zur Eingrünung Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft dichte Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Lücken gemäß Pflanzdarstellung sind zulässig. Die durch Pflanzlisten festgesetzten Laubgehölzhecken sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenschlüssel D.3.2 und D.3.3 flächig zu bepflanzen.

- Arten und Verteilung**  
Bäume 2. Wuchsortung mit 10% Anteil  
Stirnbücher mit 10% Anteil  
Gehölzqualität:  
Pflanzfläche bei Sträuchern:  
Anzahl der Reihen: 4-7  
künftig zulässige Pflegemaßnahmen:  
Entwicklungsphase:  
Wildschutzzonen zulässig, nach 6-8 Jahren zu entfernen; Baum und Pflanzscheitel hacken, ausmerzen, abdecken; Nährstoffversorgung nach Bedarf unter Verwendung von organischen Düngemitteln, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig; Auslichten des Gehölzbestands nach Bedarf.  
Unterhaltspflege:  
nach Bedarf mit Entwicklungsphase Totholz liegen lassen  
Diverse Moles-, Prunus-, Crataegus-, Sabotarten (Dierapfel, Zierkirschen, Weißdorn und Mehlbeere) u.a. standortgerechte Laubbäumen.

- Sonstige Pflanzlisten**  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
6.3 frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben  
6.4 Beispielsbebauung  
6.5 Schildecke  
Die Schildecke sind von sich behindernden Anlagen oder Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen, bestehende oder nach Pflanzlisten festgesetzte Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale oder ähnliches sind innerhalb der Schildecke möglich, wenn sie den wartungsfähigen Fahrer die Sicht auf die bevorstehenden Fahrzeuge oder richtungsmittleren Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Tratflächen**  
6.6  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen**  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
7.1  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Dächer**  
1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°  
FD flachdachig  
PD Pultdach 0°-10°  
Fistrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachdeckung**  
geneigte Dächer: Ziegel, Betondeckenteile, Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
flachdachig: Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
nur mit Begrünung zulässig
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude**  
Dachneigung wie Hauptgebäude  
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht metallierend  
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entfaltungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zulässig sind:  
geschützte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzbohle aus naturbelassenen kerneichen Lauffen, Doppelstiel- und Mähdendelhecken mit Hängereife, zwischen Zaunreihen und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für kleinere Vorkäuser.  
Maximale Höhen:  
Hecken: 1,50m  
Mähdendelhecken: 1,50m  
2.2 Abstand von Bäumen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen: mind. 50 cm  
2.3 Grundstücksfläche auf Entfaltungen zugunsten eines großflächigen zusammenhängenden Grünbereiches verzielt werden.
- Geländegestaltung**  
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne stielböschung bzw. Stützmauern zu gestalten.  
Abgrenzungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.  
3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise werden Stützmauern und Böschungen zur Entlastung von Terrassen bis zu einer Höhe von max. 50 cm über dem Gelände und einem Grenzabstand von mindestens 3m.  
3.3 Das Ugelände und das geplante Gelände sind in der Genehmigungsplanung darzustellen.

- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
2.1 Baugrenze  
2.2 Außerhalb der überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
3.1 Straßenbegrenzungslinie  
3.2 öffentliche Verkehrsfläche  
3.3 Stellplatzlöse: pro Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich  
3.4 öffentliche Parkplätze
- Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
4.1 Regenrückhaltebecken
- Öffentliche und private Grünflächen, Freizeitanlagen und Einfriedungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
5.1 Spielplatz  
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung  
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume  
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.2  
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort flexibel gemäß Pflanzliste 3.3 und 3.4  
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.4  
5.8 Laubbäume aus heimischen Laubgehölzen, nach Artenschlüssel in D.3 und D.3.3 in den westlichen und südlichen Randbereichen von WA1, WA3 und WA4 sind zur Eingrünung Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft dichte Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Lücken gemäß Pflanzdarstellung sind zulässig. Die durch Pflanzlisten festgesetzten Laubgehölzhecken sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenschlüssel D.3.2 und D.3.3 flächig zu bepflanzen.

- Arten und Verteilung**  
Bäume 2. Wuchsortung mit 10% Anteil  
Stirnbücher mit 10% Anteil  
Gehölzqualität:  
Pflanzfläche bei Sträuchern:  
Anzahl der Reihen: 4-7  
künftig zulässige Pflegemaßnahmen:  
Entwicklungsphase:  
Wildschutzzonen zulässig, nach 6-8 Jahren zu entfernen; Baum und Pflanzscheitel hacken, ausmerzen, abdecken; Nährstoffversorgung nach Bedarf unter Verwendung von organischen Düngemitteln, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig; Auslichten des Gehölzbestands nach Bedarf.  
Unterhaltspflege:  
nach Bedarf mit Entwicklungsphase Totholz liegen lassen  
Diverse Moles-, Prunus-, Crataegus-, Sabotarten (Dierapfel, Zierkirschen, Weißdorn und Mehlbeere) u.a. standortgerechte Laubbäumen.

- Sonstige Pflanzlisten**  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
6.3 frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben  
6.4 Beispielsbebauung  
6.5 Schildecke  
Die Schildecke sind von sich behindernden Anlagen oder Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen, bestehende oder nach Pflanzlisten festgesetzte Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale oder ähnliches sind innerhalb der Schildecke möglich, wenn sie den wartungsfähigen Fahrer die Sicht auf die bevorstehenden Fahrzeuge oder richtungsmittleren Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Tratflächen**  
6.6  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen**  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
7.1  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Dächer**  
1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°  
FD flachdachig  
PD Pultdach 0°-10°  
Fistrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachdeckung**  
geneigte Dächer: Ziegel, Betondeckenteile, Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
flachdachig: Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
nur mit Begrünung zulässig
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude**  
Dachneigung wie Hauptgebäude  
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht metallierend  
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entfaltungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zulässig sind:  
geschützte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzbohle aus naturbelassenen kerneichen Lauffen, Doppelstiel- und Mähdendelhecken mit Hängereife, zwischen Zaunreihen und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für kleinere Vorkäuser.  
Maximale Höhen:  
Hecken: 1,50m  
Mähdendelhecken: 1,50m  
2.2 Abstand von Bäumen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen: mind. 50 cm  
2.3 Grundstücksfläche auf Entfaltungen zugunsten eines großflächigen zusammenhängenden Grünbereiches verzielt werden.
- Geländegestaltung**  
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne stielböschung bzw. Stützmauern zu gestalten.  
Abgrenzungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.  
3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise werden Stützmauern und Böschungen zur Entlastung von Terrassen bis zu einer Höhe von max. 50 cm über dem Gelände und einem Grenzabstand von mindestens 3m.  
3.3 Das Ugelände und das geplante Gelände sind in der Genehmigungsplanung darzustellen.

- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
2.1 Baugrenze  
2.2 Außerhalb der überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
3.1 Straßenbegrenzungslinie  
3.2 öffentliche Verkehrsfläche  
3.3 Stellplatzlöse: pro Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich  
3.4 öffentliche Parkplätze
- Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
4.1 Regenrückhaltebecken
- Öffentliche und private Grünflächen, Freizeitanlagen und Einfriedungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
5.1 Spielplatz  
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung  
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume  
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.2  
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort flexibel gemäß Pflanzliste 3.3 und 3.4  
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.4  
5.8 Laubbäume aus heimischen Laubgehölzen, nach Artenschlüssel in D.3 und D.3.3 in den westlichen und südlichen Randbereichen von WA1, WA3 und WA4 sind zur Eingrünung Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft dichte Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Lücken gemäß Pflanzdarstellung sind zulässig. Die durch Pflanzlisten festgesetzten Laubgehölzhecken sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenschlüssel D.3.2 und D.3.3 flächig zu bepflanzen.

- Arten und Verteilung**  
Bäume 2. Wuchsortung mit 10% Anteil  
Stirnbücher mit 10% Anteil  
Gehölzqualität:  
Pflanzfläche bei Sträuchern:  
Anzahl der Reihen: 4-7  
künftig zulässige Pflegemaßnahmen:  
Entwicklungsphase:  
Wildschutzzonen zulässig, nach 6-8 Jahren zu entfernen; Baum und Pflanzscheitel hacken, ausmerzen, abdecken; Nährstoffversorgung nach Bedarf unter Verwendung von organischen Düngemitteln, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig; Auslichten des Gehölzbestands nach Bedarf.  
Unterhaltspflege:  
nach Bedarf mit Entwicklungsphase Totholz liegen lassen  
Diverse Moles-, Prunus-, Crataegus-, Sabotarten (Dierapfel, Zierkirschen, Weißdorn und Mehlbeere) u.a. standortgerechte Laubbäumen.

- Sonstige Pflanzlisten**  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
6.3 frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben  
6.4 Beispielsbebauung  
6.5 Schildecke  
Die Schildecke sind von sich behindernden Anlagen oder Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen, bestehende oder nach Pflanzlisten festgesetzte Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale oder ähnliches sind innerhalb der Schildecke möglich, wenn sie den wartungsfähigen Fahrer die Sicht auf die bevorstehenden Fahrzeuge oder richtungsmittleren Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Tratflächen**  
6.6  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen**  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
7.1  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Dächer**  
1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°  
FD flachdachig  
PD Pultdach 0°-10°  
Fistrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachdeckung**  
geneigte Dächer: Ziegel, Betondeckenteile, Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
flachdachig: Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
nur mit Begrünung zulässig
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude**  
Dachneigung wie Hauptgebäude  
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht metallierend  
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entfaltungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zulässig sind:  
geschützte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzbohle aus naturbelassenen kerneichen Lauffen, Doppelstiel- und Mähdendelhecken mit Hängereife, zwischen Zaunreihen und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für kleinere Vorkäuser.  
Maximale Höhen:  
Hecken: 1,50m  
Mähdendelhecken: 1,50m  
2.2 Abstand von Bäumen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen: mind. 50 cm  
2.3 Grundstücksfläche auf Entfaltungen zugunsten eines großflächigen zusammenhängenden Grünbereiches verzielt werden.
- Geländegestaltung**  
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne stielböschung bzw. Stützmauern zu gestalten.  
Abgrenzungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.  
3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise werden Stützmauern und Böschungen zur Entlastung von Terrassen bis zu einer Höhe von max. 50 cm über dem Gelände und einem Grenzabstand von mindestens 3m.  
3.3 Das Ugelände und das geplante Gelände sind in der Genehmigungsplanung darzustellen.

- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
2.1 Baugrenze  
2.2 Außerhalb der überbauten Flächen auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten, Grundstücksflächen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig.
- Verkehrflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
3.1 Straßenbegrenzungslinie  
3.2 öffentliche Verkehrsfläche  
3.3 Stellplatzlöse: pro Wohnfläche sind 2 Stellplätze erforderlich  
3.4 öffentliche Parkplätze
- Wasserflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
4.1 Regenrückhaltebecken
- Öffentliche und private Grünflächen, Freizeitanlagen und Einfriedungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)  
5.1 Spielplatz  
5.2 öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
5.3 private Grünfläche mit besonderer Funktion zur Eingrünung  
5.4 Laubbäume 1. Ordnung - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.1 vorgeschriebene Art für Straßenbäume  
5.5 Laubbäume 2. Ordnung - im Straßenraum zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.2  
5.6 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung - zu pflanzen auf privaten Grundstücken, Standort flexibel gemäß Pflanzliste 3.3 und 3.4  
5.7 Obstbaum-Hochstamm - zu pflanzen gemäß Pflanzliste 3.4  
5.8 Laubbäume aus heimischen Laubgehölzen, nach Artenschlüssel in D.3 und D.3.3 in den westlichen und südlichen Randbereichen von WA1, WA3 und WA4 sind zur Eingrünung Wohngebiete im Übergang zur freien Landschaft dichte Gehölzhecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Lücken gemäß Pflanzdarstellung sind zulässig. Die durch Pflanzlisten festgesetzten Laubgehölzhecken sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Artenschlüssel D.3.2 und D.3.3 flächig zu bepflanzen.

- Arten und Verteilung**  
Bäume 2. Wuchsortung mit 10% Anteil  
Stirnbücher mit 10% Anteil  
Gehölzqualität:  
Pflanzfläche bei Sträuchern:  
Anzahl der Reihen: 4-7  
künftig zulässige Pflegemaßnahmen:  
Entwicklungsphase:  
Wildschutzzonen zulässig, nach 6-8 Jahren zu entfernen; Baum und Pflanzscheitel hacken, ausmerzen, abdecken; Nährstoffversorgung nach Bedarf unter Verwendung von organischen Düngemitteln, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig; Auslichten des Gehölzbestands nach Bedarf.  
Unterhaltspflege:  
nach Bedarf mit Entwicklungsphase Totholz liegen lassen  
Diverse Moles-, Prunus-, Crataegus-, Sabotarten (Dierapfel, Zierkirschen, Weißdorn und Mehlbeere) u.a. standortgerechte Laubbäumen.

- Sonstige Pflanzlisten**  
6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung  
6.3 frühere Grundstücksgrenze wurde aufgehoben  
6.4 Beispielsbebauung  
6.5 Schildecke  
Die Schildecke sind von sich behindernden Anlagen oder Art freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Staatsstraße ragen, bestehende oder nach Pflanzlisten festgesetzte Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale oder ähnliches sind innerhalb der Schildecke möglich, wenn sie den wartungsfähigen Fahrer die Sicht auf die bevorstehenden Fahrzeuge oder richtungsmittleren Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.
- Tratflächen**  
6.6  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Hinweise und nachträgliche Übernahmen**  
7.1 1130  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
7.1  
7.2  
7.3  
7.4  
7.5  
7.6

- Dächer**  
1.1 DDF differenzierte Dachformen, Dachneigung 0°-30°  
FD flachdachig  
PD Pultdach 0°-10°  
Fistrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes
- Dachdeckung**  
geneigte Dächer: Ziegel, Betondeckenteile, Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
flachdachig: Beschichtung aus beschichteten Metallblechen  
nur mit Begrünung zulässig
- Anbauten, Garagen und Nebengebäude**  
Dachneigung wie Hauptgebäude  
Zusätzlich zulässig hier: Flachdach (FD) und Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von 5-10° und Blechdeckung, nicht metallierend  
Garagen und Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entfaltungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zulässig sind:  
geschützte Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Holzbohle aus naturbelassenen kerneichen Lauffen, Doppelstiel- und Mähdendelhecken mit Hängereife, zwischen Zaunreihen und Boden ist ein Abstand von 5-10 cm für die Durchlässigkeit für kleinere Vorkäuser.  
Maximale Höhen:  
Hecken: 1,50m  
Mähdendelhecken: 1,50m  
2.2 Abstand von Bäumen im Bereich der Straßen zu öffentlichen Flächen: mind. 50 cm  
2.3 Grundstücksfläche auf Entfaltungen zugunsten eines großflächigen zusammenhängenden Grünbereiches verzielt werden.
- Geländegestaltung**  
3.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und Verkehrsflächen ist ohne stielböschung bzw. Stützmauern zu gestalten.  
Abgrenzungen und Aufschüttungen sind auf max. 50 cm über bzw. unter das Gelände sind zu minimieren.  
3.2 Um den natürlichen Geländeverlauf nicht zu zerstören, sind Stützmauern und Böschungen nicht erlaubt. Ausnahmeweise werden