

# **BEBAUUNGSPLAN**

## mit integriertem

# **GRÜNORDNUNGSPLAN**

## **STRASSKIRCHEN**

# **„AM WASSERWERK BA3“**

GEMEINDE: STRASSKIRCHEN  
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

### **EINGRIFFSREGELUNG**

**Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** nach dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

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, 28.03.2019

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 Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

## 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 4,48 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 Geoschossflächenzahl 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	4,38 ha	70,8 %
Wohngebietsflächen Mehrfamilienhäuser	0,59 ha	9,5 %
Straßenverkehrsflächen und Gehwege	0,93 ha	15,0 %
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 Ge-

meinde hinausführende Lindenstraße. 2 Stichstraßen im südöstlichen Teilbereich binden an den bestehenden Tannweg an, der bereits die weiter im Osten benachbarten Wohngebiete erschließt. Die Haupteinschließung 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

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden 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.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für den Gebietstyp das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

#### 3.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

##### 3.1.1. Ausgleich nach Leitfaden

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

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

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

In der Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter trifft für das Plangebiet insgesamt zu:

Kategorie I, geringe Bedeutung:	sämtliche Ackerflächen, ausgeräumte Agrarlandschaft	61.881 m <sup>2</sup>
= Fläche Geltungsbereich		61.881 m <sup>2</sup>

##### 3.1.2. Artenschutz

Im Plangebiet und den angrenzenden Äckern wurden keine geschützten Vogelarten nach Art 1 der *Europäischen Vogelschutzrichtlinie* festgestellt; damit werden keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

Darüber hinaus konnten keine Nachweise von geschützten Reptilien und Tagfaltern im Hinblick auf Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie erbracht werden, Gleiches gilt für Amphibien, Libellen und Käfer. Schließlich sind auch Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nicht betroffen. Im Hinblick auf die Artenschutzkartierung (ASK) sind keine Fundorte bekannt.



Abb.1 vom Tannweg am südöstlichen Rand nach Westen

### 3.1.3. Bewertung nach Leitfaden

Für die Bewertung des Ausgangszustandes nach der Bedeutung der Schutzgüter ist eine differenzierte Betrachtung sinnvoll, da die Umweltauswirkungen in recht unterschiedlichem Ausmaß auftreten. Demnach erfolgt die Einstufung schutzgutbezogen anhand der Kategorien nach Listen 1a-c des „Leitfadens“.

Tab.1

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung / Eingriff
Vegetation	ausgeräumte Ackerflächen ohne Bewuchs und Kleinstrukturen	geringe Bedeutung Kategorie I (unterer Wert)	vollständige Umnutzung, flächige Nutzung
Fauna	ausgeräumte Ackerflächen ohne Kleinstrukturen bzw. Mikrohabitate; allenfalls Ackerrandstreifen, Feldwege	niedrige Bedeutung Kategorie I (unterer Wert)	vollständige Umnutzung  Totalverlust als Brut- und Nahrungsgebiet für spezialisierte Arten
Boden	vollflächig gestört  in Ackerflächen anthropogen überprägt und belastet	niedrige Bedeutung Kategorie I (oberer Wert)	vollständige Umnutzung

Wasser	keine Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete nicht betroffen  Ackerflächen: Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Erosionsrisiko. Wasser kann auf Flächen verdunsten bzw. versickern. Gebiet mit ausreichendem Grundwasserflurabstand	niedrige Bedeutung Kategorie I (oberer Wert)	vollständige Umnutzung, flächige Nutzung; Versiegelung durch Baukörper und Erschließung bei GRZ 0,3 bzw. 0,4 durchschnittlich hoch; Verminderung der Grundwasserneubildung, unregelmäßigere Verteilung des Wasserabflusses
Klima + Luft	unversiegelt, Anschluss an die freie Landschaft mit ungestörtem Luftaustausch, windexponiert, klimatisch wirksamer Luftaustausch, Gebiet ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	niedrige Bedeutung Kategorie I (oberer Wert)	flächige Nutzung mit Erwärmungseffekt durch Überbauung und Versiegelung, Kaltluftabflusses bleibt ungestört
Landschaftsbild	weiträumig einsehbar mit Fernwirkung nach Westen, einsehbar von den nördlichen und östlichen Wohngeländen  keine landschaftsprägende Kleinstrukturen, keine besondere Erholungseignung, keine kulturhistorischen Landschaftselemente	geringe Bedeutung Kategorie I (unterer Wert)	Verlust von Kulturlandschaft, jedoch ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft flächige optische Überprägung

### 3.2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs, Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf naturschutzfachliche Optimierung

Geplant ist ein Wohngebiet mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung von insgesamt ca 4,97 Hektar, hinzu kommen Erschließungsflächen mit einer 2-spurigen Haupterschließungsstraße (Planstraße a) und weiteren Stichstraßen; die Straßenverkehrsflächen nehmen weitere 0,93 Hektar ein.

Die Planung sieht Gebiete sowohl hoher Dichte bzw. Nutzungsintensität vor wie auch Gebiete niedriger bis mittlerer Dichte bzw. Nutzungsintensität vor ; die Grundflächenzahl als Parameter zur Bestimmung der Eingriffsschwere ist folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	GRZ max.	Eingriffsschwere	entspr. Typ	Feld nach Matrix
WA 1	GRZ max. 0,4	hoch	A	AI
WA 2	GRZ max. 0,4	hoch	A	AI
WA 3	GRZ max, 0,3	niedrig-mittel	B	BI
WA 4	GRZ max. 0,3	niedrig-mittel	B	BI

Damit ist die Eingriffsschwere als Ausdruck des Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrades differenziert anzusetzen, da GRZ bei WA 1 und WA 2 > 0,35, dagegen bei WA 3 und WA 4 < 0,35, insgesamt sind flächenmäßig betroffen:

WA 1	GRZ max. 0,4	hoch	AI	5.174 m <sup>2</sup>
WA 2	GRZ max. 0,4	hoch	AI	5.885 m <sup>2</sup>
Summe Typ AI				11.059 m <sup>2</sup>
WA 3	GRZ max. 0,3	niedrig-mittel	BI	31.717 m <sup>2</sup>
WA 4	GRZ max. 0,3	niedrig-mittel	BI	6.873 m <sup>2</sup>
Summe Typ BI				38.590 m <sup>2</sup>

Auf Grund der unterschiedlich hohen Werte ist nach den verschiedenen Nutzungstypen bzw. Nutzungsintensitäten zu differenzieren.

In der Weiterentwicklung sieht die Planung zur Vermeidung erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen vor:

### 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Grünstreifen (privat) mit besonderer Funktion, Trenngrün zum nördlichen Wohngebiet
- Grünstreifen (privat) mit besonderer Funktion, Trenngrün zur freien Landschaft
- Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Raum durch Festsetzungen
- Beschränkung von Bodenversiegelung in den Baugebieten, z.B. mit sickerfähigen Belägen bei privaten Zufahrten 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)

Durch diese Vermeidungsmaßnahmen lässt sich der Kompensationsaufwand verringern, indem innerhalb der angegebenen Spanne ein niedrigerer Kompensationsfaktor gewählt werden kann.

### 3.4 Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

#### 3.4.1 Ausgleich nach Leitfaden

Aus der Überlagerung von naturschutzfachlicher Bedeutung und zu erwartender Eingriffsschwere lässt sich folgende Beeinträchtigungsintensität gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Leitfaden) ableiten:

Feld AI	WA 1 und WA 2	Faktorenspanne	0,3 – 0,6
Feld BI	WA 3 und WA 4	Faktorenspanne	0,2 – 0,5

Auf Grund der in 3.2 beschriebenen umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird zur weiteren Ermittlung wie folgt vorgegangen:

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um eine ausgeräumte Agrarlandschaft mit ausschließlich intensivst bewirtschafteten Ackerlands; dies rechtfertigt insgesamt eine Zuordnung zu Kategorie I = niedrige naturschutzfachliche Bedeutung bei einem oberen Wert; zum Teil jedoch kann -schutzgutbezogen betrachtet- der Wertekategorie ein unterer Wert zugewiesen werden (vgl. Tabelle oben). Entsprechend ist mit einer Faktorenspanne nach Feld AI = 0,3 – 0,6

bzw. 0,2 -0,5 zu rechnen. Aufgrund der umfangreichen Maßnahmen wie oben beschrieben ist der zu wählende Wert mit dem unteren Ansatz gerechtfertigt.

Als Kompensationsfaktoren werden aus der jeweiligen Faktorenspanne zugewiesen für

WA 1 und WA 2	der <u>untere Wert von 0,30</u>
WA 3 und WA 4	der <u>untere Wert von 0,20</u>

### 3.4.2 Ermittlung der Eingriffsfläche

Flächen, welche keinerlei Umgestaltung bzw. Nutzungsänderung erfahren, werden in die Berechnung nicht einbezogen, da ein Eingriff im naturschutzfachlichen Sinn nicht stattfindet. Das trifft zu auf:

- die privaten Rand-Grünstreifen im Westen (8 m), im Norden (6 m) und im Südosten (10 m)
- die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen entlang der Magistrale

Als Eingriffsflächen verbleiben demnach:

- Erschließung geplant	9.313 m <sup>2</sup>
- Bauflächen WA 1 + WA 2	11.059 m <sup>2</sup>
- Bauflächen WA 3 + WA 4	38.590 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Eingriffsflächen	59.962 m <sup>2</sup>

abzüglich die der Randeingrünung dienenden bzw. als Trenngrün ausgewiesenen Grünstreifen:

- Rand im Westen:	210,44 x 8,00 m	- 1.683,50 m <sup>2</sup>
- Trenngrünstreifen im Südwesten:	119,70 x 5,00 m	- 598,50 m <sup>2</sup>
- Rand im Südosten:	118,75 x 10,00 m	- 1.187,50 m <sup>2</sup>
- Trenngrünstreifen im Norden	(142,00+108,00) x 6,00 m	- 1.500,00 m <sup>2</sup>

**Eingriffsflächen gesamt 54.992,50 m<sup>2</sup>**

Da die Wohngebiete nach 3.4.1 mit unterschiedlichen Kompensationsfaktoren belegt sind, ist die Ermittlung getrennt vorzunehmen. Die Straßenverkehrsflächen werden dabei jeweils zu Hälfte dem WA 1 / WA 2 bzw. WA 3 / WA 4 zugeordnet. Der Kompensationsbedarf beträgt dementsprechend:

WA 1 + WA 2	11.059 m <sup>2</sup> x 0,30 =	3.317,70 m <sup>2</sup>
anteilig Verkehrsflächen dazu	9.313 x 1/2 m <sup>2</sup> x 0,30 =	1.396,90 m <sup>2</sup>
WA 3 + WA 4	38.590 m <sup>2</sup> x 0,20 =	7.718,00 m <sup>2</sup>
anteilig Verkehrsflächen dazu	9.313 x 1/2 m <sup>2</sup> x 0,20 =	931,30 m <sup>2</sup>
die <b>Kompensationsbedarf</b> nach Leitfaden beträgt		<b>13.363,90 m<sup>2</sup></b>
	<b>gerundet</b>	<b>13.364,00 m<sup>2</sup></b>

## 4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichmaßnahmen

Ziel ist es, den Ausgleich für das geplante Wohngebiet 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.

Die Beschaffung der Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereichs dauert noch an. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Straubing-Bogen sollen nach Möglichkeit Ökokontoflächen der Gemeinde Straßkirchen und benachbarter Gemeinden herangezogen werden.

Im Bebauungsplan sind dabei die erforderlichen Angaben in den Planlichen und Textlichen Festsetzungen zu machen, in denen auch weitere Details zu Herstellung, Pflege usw. aufzuführen. Diese Angaben sind ebenso im Fachbeitrag zur „Eingriffsregelung“ zu machen.

## 5. Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahme

- 5.1 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.

- 5.2 Fristen

Folgende Frist wird für die Fertigstellung der Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

CEF-Maßnahmen soweit erforderlich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen  
Sonstige Maßnahmen wie in den Textlichen Festsetzungen aufgeführt innerhalb einer (1) Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zur Erschließung. Die Frist ist in die Grundbucheintragung aufzunehmen.

- 5.3 Meldung der Ausgleichsmaßnahme

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

Passau, 28.03.2019

Siegfried Reichhart  
Landschaftsarchitekt