

# **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, 05.07.2019

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 Geschößwohnungsbau 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. 1030 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 Dungau (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 flächenbezogenen 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-Lis-  
te-Arten,, Habitate lokal seltener Tierarten, -populationen und -bestände, Lebensräume, Rast-  
bereiche, Überwinterungs- oder Nahrungshabitate von Arten wie z.B. der FFH-Richtlinie, Wie-  
senbrüteregebiete, überregional bedeutsame Biotopverbundachsen etc sind im Plangebiet nicht  
anzutreffen und deshalb für die Bewertung nicht von Belang.

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

### 3.1.1 Naturschutzrechtliche Vorgaben - Schutzgebiete

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

Auf Grundlage der 3 durchgeführten Begehungen des Plangebiets wurden auch die Struktur-  
merkmale erfasst, um das Lebensraumpotenzial für bodenbrütende Feldvögel (Europäische  
Brutvogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie) abzuschätzen. (vgl. hierzu auch 3.1.2 Spezielle ar-  
tenschutzrechtlich Vorprüfung (saP))

Auch nach nationalem Recht befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet. Weitere  
Schutzgebiete, z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in seiner un-  
mittelbaren 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 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.

### 3.1.2 Spezielle artenschutzrechtlich Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf 100% der Flächen ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tiere gegeben. Es könnte auf den Flächen des Plangebiets lediglich potenzieller Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten verloren gehen. Bei einem Verlust von ca 6 Hektar Ackerland kann davon ausgegangen werden, dass kein nennenswerter funktionaler Verlust durch den Eingriff erfolgt. Da in der benachbarten Agrallandschaft ausreichend Äcker und Grünlandflächen vorhanden sind, dürfte der Verlust der Ackerfläche den möglichen Lebensraum der Feldvögel im Umland nicht so stark reduzieren, dass diese Arten in ihrer Population bedroht sind. Hinzu kommt, dass der zu betrachtende Standort suboptimale Eigenschaften aufweist: die Fläche ist im Süden und Osten von Straßen begrenzt, sie ist auf 3 Seiten von Bebauung umgeben, wobei insbesondere im Norden die Fläche von laufender Bautätigkeit beunruhigt wird.

Aus diesem Grund darf von einem Tötungstatbestand nicht ausgegangen werden, da mit aller Wahrscheinlichkeit mögliche „Reviere“ auf der unbebauten Fläche nicht besetzt sind.

Zur Potenzialabschätzung von bodenbrütenden Vogelarten (Feldlerche, Kiebitz, Wiesenschafstelze) wurde das *Büro für Landschaftsökologie, Dipl.Ing. (FH) Yvonne Sommer* Ende März 2019 beauftragt, die Flächen einschließlich des Umgriffs zu begutachten. Eine erste Begehung hat am 02.04.2019 stattgefunden. Dabei waren „auf dem geplanten Gebiet (...) außer ein paar Krähen, nichts, definitiv kein Kiebitz und auf der Fläche auch keine Feldlerche. Artenschutzrechtlich also unproblematisch.“

Es wurden darüber hinaus mit Fahrrad und Fernglas die umliegenden Feldwege abgefahren, wobei auf den Wintergetreidefeldern im weiteren Umfeld Feldlerchen und je 1 Paar Mäusebussarde und Turmfalken beobachtet wurden, ausserdem Feldhasen und Rehe.

„Erstaunlicherweise waren auch im weiteren Umfeld keine Kiebitze, vielleicht sind die Flächen zu trocken, da zu grundwasserfern.“

2 Kiebitze wurden schliesslich südlich von Straßkirchen, auf der Strecke von der Autobahn nach Straßkirchen auf einem Acker gesichtet. Von der Gutachterin wird zur ersten Begehung bestätigt, dass die Felder entweder noch kahl oder kurz bewachsen (Wintergetreide), also sehr übersichtlich waren. Auch das Wetter sei passend gewesen. Es sei deshalb auszuschließen, dass evtl. vorhandene Kiebitze im Untersuchungsgebiet übersehen worden wären.

Weitere Begehungen durch die Landschaftsökologin Dipl.Ing. (FH) Yvonne Sommer fanden am 17.05. und 17.06.2019 statt. Dabei wurde die Baufläche und die sich westlich anschließenden Felder wiederum begangen und mit Fernglas abgesucht. „Auf der gesamten Fläche konnte bei keiner der Begehungen ein bodenbrütender Feldvogel festgestellt werden“. Bei der ersten Begehung wurde nach Kiebitz und Feldlerche gesucht, bei den beiden späteren Behungen zusätzlich noch nach der Schafstelze.

Zusammenfassend wurde durch die Gutachterin festgestellt, dass „das geplante Wohngebiet für Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze zu sehr durch die umgebende Bebauung eingeengt (ist)“, die Fläche folglich kein geeignetes Lebensraumpotenzial für diese Arten hat.

### Betroffenheit weiterer Artengruppen

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.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Begehungen kann festgestellt werden, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich ist.

Es kann bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG vermieden werden können. Auch kann festgestellt werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlichen und national geschützten Arten betroffen sind; somit ist auch hierbei von einem Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 Nr.1-3 i.V.m. Abs.5 BnatSchG nicht auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.



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 Gartenbiotop 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 tiefgehende 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 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 %

##### 4.1 Beschreibung des Eingriffs

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

Im Planbereich wird Boden beansprucht und in den vorliegende 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 gesamträumlichen Zusammenhang vernachlässigt werden kann.

Die Entwicklung des Baugebiets beeinträchtigt das Landschafts- und Ortsbild, insbesondere da es sich am Ortsrand im Übergang zur freien Landschafts 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 ökologische 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						
Biotoptyp	Wp/m <sup>2</sup>	Wert	Eingriff	Faktor gem. Anl. 3.1.	Fläche m <sup>2</sup> *	Wp ges.
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 m<sup>2</sup> abz. 1.041 m<sup>2</sup> Randgrün Süd, 10m breit 4.133 m<sup>2</sup>

WA3 30.161 m<sup>2</sup> abz. 2.022 m<sup>2</sup> Randgrün West, 6 bzw. 8 m breit 28.139 m<sup>2</sup>

WA4 5.268 m<sup>2</sup> kein Randgrünstreifen 5.268 m<sup>2</sup>

Summe Bauflächen WA1,3 und 4, (GRZ max. 0,3) 37.540 m<sup>2</sup>

b) Bauflächen WA 2, (GRZ max. 0,4)

Flächen lt. Beb.plan, städtebauliche Werte

kein Randgrünstreifen

7.441 m<sup>2</sup>

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

4.668 m<sup>2</sup>

## 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 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 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>

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

sprache 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					
Biotoptyp	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, 05.07.2019

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

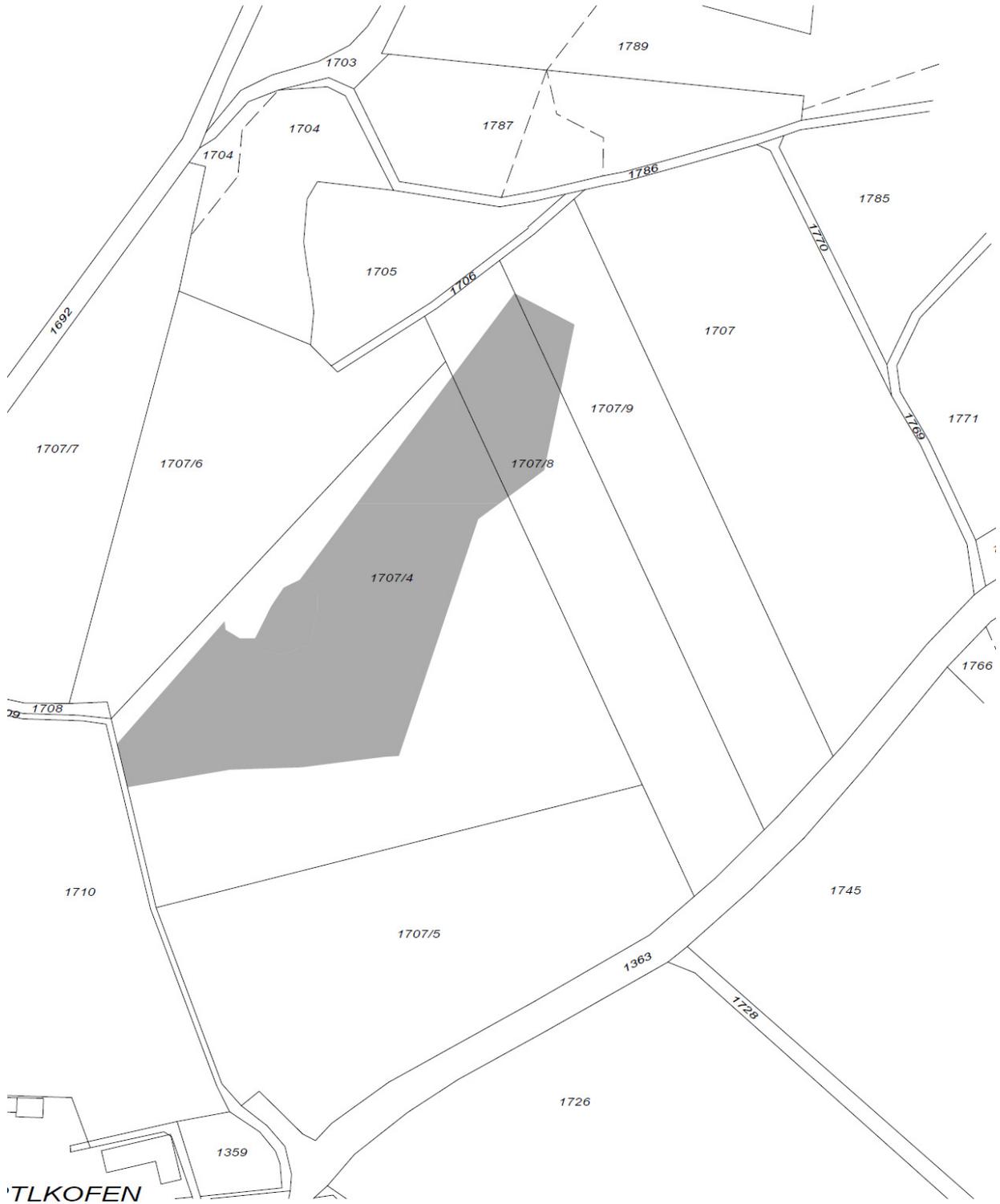
- Anhang: Unterlagen zu geplanten Ausgleichsflächen in Artlkofen
- 1 Lageplan Übersicht
  - 2 Lageplan
  - 3 Ausgangszustand Ökokonto
  - 4 Konzept Ökokonto
  - 5 Antrag Ökokonto
  - 6 Protokoll Linke/Kerling vom 25.04.2019 zur Bestätigung der Herstellung
  - 7 Faunistische Potenzialabschätzung und Kurzbeurteilung der Artenschutzrechtlichen Relevanz, *Yvonne Sommer*, 30.Juni 2019

#### Anhang 1 Lageplan Übersicht

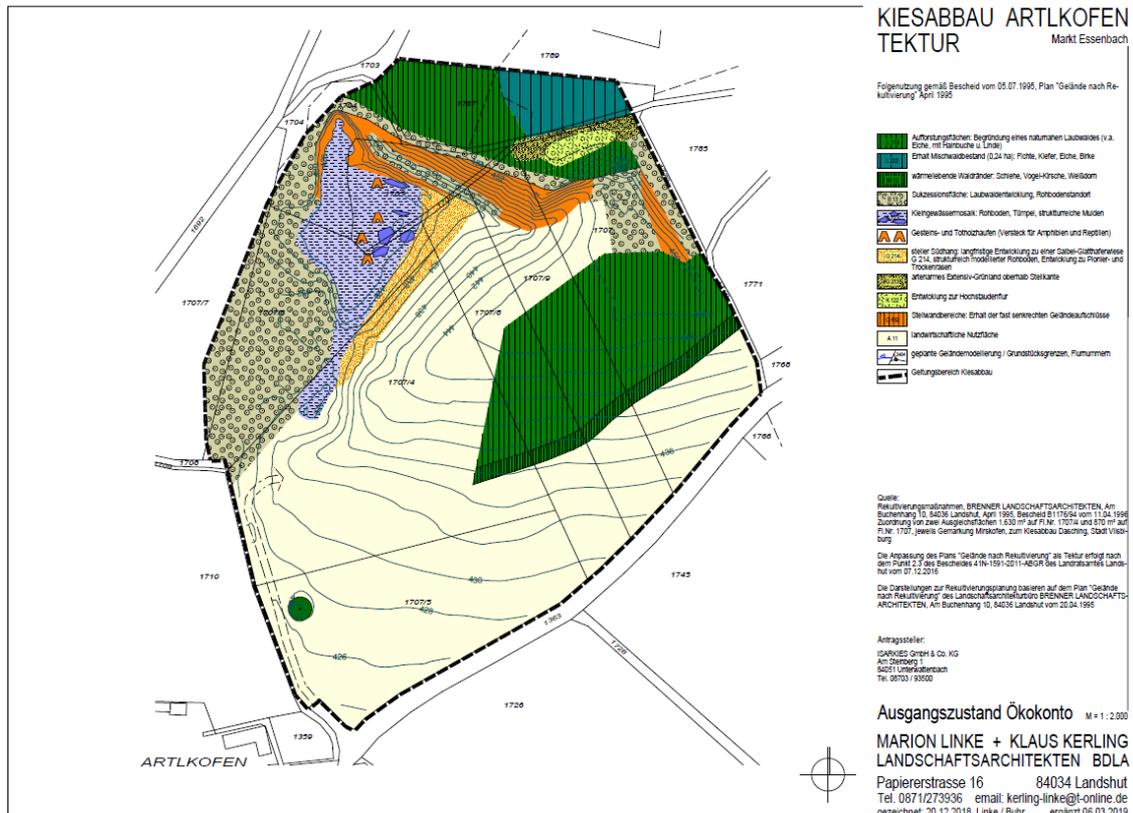


Anhang 2 Lageplan

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

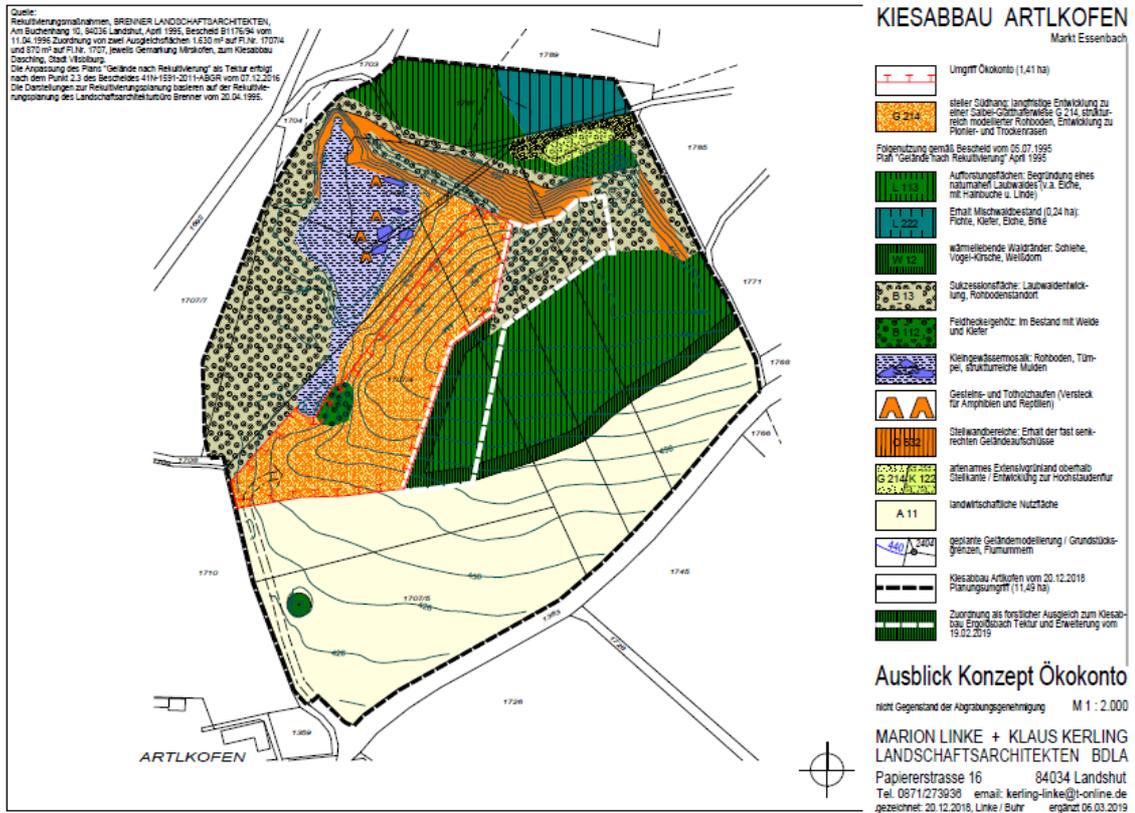


Anhang 3 Ausgangszustand Ökokonto (Planung Marion Linke + Klaus Kerling Landschaftsarchitekten)



(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 <a href="#">Szymank</a> ):	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 Ökokontobetriebe

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>	WP	<u>Biotop- und Nutzungstyp</u>	WP	<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"/> Kopfbaumschnitt			
<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 „Artlkofen“ – Ökokontoflächen**

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

0119\_AN\_07\_OK\_Artlkofen\_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 Abgrabungsgenehmigung Kiesabbau Artlkofen 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 Ansaat 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

Anhang 7 Faunistische Potenzialabschätzung und Kurzbeurteilung der Artenschutzrechtlichen Relevanz, *Yvonne Sommer*, 30.Juni 2019

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Wasserwerk BA 3“**

### **Straßkirchen, Landkreis Straubing-Bogen**

#### **Faunistische Potenzialabschätzung und Kurzbeurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz**

#### **Büro für Landschaftsökologie**

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

für

#### **FREI | RAUM | PLAN**

Siegfried Reichhart  
DI Landschaftsarchitekt

30. Juni 2019

B-Plan mit integrierter GO Faunistische Potenzialabschätzung „Am Wasserwerk BA 3“ artenschutzrechtliche Relevanz  
Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer 2

## 1 Einleitung

Am westlichen Ortsrand von Straßkirchen soll ein Wohngebiet auf einer Ackerfläche entstehen. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden vollständig von Bebauung umgeben, lediglich auf der Westseite öffnet sich die Fläche auf knapp 150 m Länge nach Westen zur offenen Feldflur hin.

Da Ackerflächen potenziell Habitats für bodenbrütende Feldvögel sein können, wurde die beplante Fläche und die sich im Westen anschließende Feldflur insgesamt dreimal begutachtet (s. u.).

## 2 Ergebnisse

### 2.1 Methodik

Am 02.04., 17.05. und 17.06.2019 wurden die geplante Baufläche und die sich westlich anschließenden Felder begangen und dabei mit dem Fernglas abgesucht. Dabei wurden auch Strukturmerkmale erfasst, um das Lebensraumpotenzial für bodenbrütende Feldvögel (Europäische Brutvogelarten nach Vogelschutz-Richtlinie) abschätzen zu können.

### 2.2 Ergebnisse

Die Fläche für das geplante Wohngebiet ist 2019 zu gut drei Viertel Maisacker, weniger als ein Viertel ist Rübenacker. Von Westen aus läuft ein kurzer Grasweg ein kleines Stück in die Ackerfläche. Auf der gesamten Fläche des B-Plan-Gebietes konnte bei keiner der Begehungen ein bodenbrütender Feldvogel festgestellt werden. Gesucht wurde im April nach Kiebitz und Feldlerche, bei den beiden späteren Begehungen zusätzlich noch nach der Schafstelze.

In der freien Feldflur westlich von Straßkirchen wurden mehrere singende Männchen der Feldlerche festgestellt, jedoch auch im weiteren Umfeld kein Kiebitz und keine Schafstelze. Wahrscheinlich sind die Flächen insgesamt zu grundwasserfern.

Das geplante Wohngebiet ist für Vorkommen von Kiebitz, Feldlerche und Schafstelze zu sehr durch die umgebende Bebauung eingeengt, die Fläche hat kein geeignetes Lebensraumpotenzial für diese Arten. Ein Vorkommen dieser Bodenbrüter kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### 2.3 Fazit

Der Bebauungsplan kann somit keine Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für bodenbrütende Vögel der Feldflur beeinträchtigen und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auslösen. Maßnahmen zum Artenschutz sind daher nicht erforderlich.