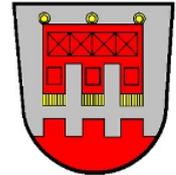


Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA- Allgemeines Wohngebiet
„Riedpoint Nord“, Neuhausen



Entwurf vom 27.11.2019

VORHABENSTRÄGER :

GEMEINDE OFFENBERG
HERR 1. BÜRGERMEISTER FISCHER
RATHAUSPLATZ 1
94560 OFFENBERG

.....
(Unterschrift)

VERFASSER :

DIPL.-INGENIEURE KIENDL & MOOSBAUER
BÜRO FÜR BAUWESEN
TEL.: 0991 – 37007-0
AM TEGELBERG 3
94469 DEGGENDORF

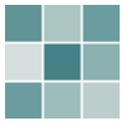


.....
(Unterschrift)



Inhaltsverzeichnis

1. Begründung Bebauungsplan	3
2. Umweltbericht	10
3. Textliche Festsetzungen	16
4. Planliche Festsetzungen	22
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
6. Hinweise	30
7. Bebauungsplan M 1:1.000	
8. Flächenbilanz	
9. Arten- und naturschutzfachliches Kurzugutachten	



1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Planungsanlass

Der Gemeinderat Offenberg hat in der Sitzung vom 07.06.2018 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Riedpoint“ in Neuhausen beschlossen, um die Voraussetzungen für Wohnbebauung zu schaffen. Im Zuge der Auslegungen wurde der Geltungsbereich aufgeteilt in die Bereiche „Riedpoint“ Süd“ und „Riedpoint Nord“. Während bei dem bereits durchgeführten „Riedpoint Süd“ aufgrund seiner Lage §13b BauGB angewendet werden konnte, soll der vorliegende „Riedpoint Nord“ im regulären Verfahren, also mit Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erbringung von Ausgleichsflächen, durchgeführt werden. Ebenso wurde im Zuge der Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten vom Büro Team Umwelt Landschaft, Deggendorf erstellt, welches Bestandteil der beiden aufgeteilten Bebauungspläne wurde bzw. werden soll.

Mit der Planung des Bebauungsplanes wurde das Ingenieurbüro Kiendl & Moosbauer, Deggendorf, beauftragt.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Neuhausen der Gemeinde Offenberg. Neuhausen liegt ca. 6 km nordwestlich von der Kreisstadt Deggendorf.



Abb. 1.1 Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in gemeindlichem Besitz und soll zu einem Wohngebiet mit 11 Einfamilienhäusern entwickelt werden. Sie beinhaltet die Flurnummer 1282, sowie einen Teilbereich der Flurnummer 1279, Gemarkung Offenberg und umfasst ca. 1,2 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Außenbereich dargestellt, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren hierzu geändert werden muss.



1.3 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Offenberg ist mit ca. 3.300 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde. Die Gründe der aktuell hohen Nachfrage an Wohnraum und Gewerbegebieten sind das Ergebnis der hohen Standortqualität (gute Infrastruktur, Nähe zur Kreisstadt Deggendorf und günstige Verkehrsanbindung, gutes Vereinswesen, dörflicher Charakter, ansprechende Landschaft etc.) einerseits und einem durch natürliche Faktoren (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald und Überschwemmungsgebiet der Donau) beschränkten Raum für weitere Entwicklungen andererseits.

Die Gemeinde strebt jedoch trotzdem eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an.

Nach den städtebaulichen Zielführungen der Gemeinde soll der Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung wie auch bisher künftig im Hauptort Neuhausen liegen. Zwar soll es auch in Nebenorten ermöglicht werden, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhaft Bleibeperspektiven zu ermöglichen, das Hauptaugenmerk liegt jedoch am Hauptort Neuhausen. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bemüht, an mehreren Stellen Bauland zu entwickeln, um dringend notwendiges Bauland zu schaffen.

Dass in der Gemeinde Offenberg Wohnraumbedarf besteht, verdeutlicht die rasche Erschließung des zuletzt realisierten Baugebietes „Am Kirchenweg“ im Ortsbereich Aschenau, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist.

Diese positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung zeigt sich auch in zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken an die Gemeinde. So können gegenwärtig über 160 Interessenten in der gemeindlichen Vormerkliste für Baugrundstücke verzeichnet werden. Auch wenn Bedarf in den Randorten zu verzeichnen ist, gilt das Hauptinteresse der Bauwilligen dem Hauptort Neuhausen.

Jedoch stehen derzeit - teils aufgrund fehlender Abgabebereitschaft von Grundstücksbesitzern - keine freien gemeindlichen Bauplätze mehr zur Verfügung.

Auch die momentan sich in der Entstehung befindenden Parzellen „Steinbühl“ in Finsing entstehenden Bauparzellen in Finsing können nur einen Bruchteil des bestehenden Bedarfs abdecken.

Diesem anhaltenden Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes begegnen, das in eigener Regie entwickelt und vermarktet werden soll. Dadurch und durch weitere Sicherungsmechanismen soll gewährleistet werden, dass ein Erwerb von Bauland als reine Kapitalanlage unterbleibt und zeitnah nach dem Vorliegen des Bauplanungsrechts und der Erschließung des Gebietes auch tatsächlich Wohnraum zur Deckung des örtlichen und ergänzenden überörtlichen Bedarfs geschaffen wird.

Da der Gemeinde Offenberg die Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB durchaus bekannt ist, wurden gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB die genannten Grundsätze in der Abwägung zur Ermittlung der Möglichkeiten der Innenentwicklung berücksichtigt.



Sowohl im Hauptort Neuhausen als auch in den Randorten gibt es Baulücken. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde. Entweder wurden diese Grundstücke noch nicht als Bauland erschlossen oder sie wurden erschlossen als Geldanlage von Kaufinteressenten gekauft und liegen seither unbebaut. Hieraus wurden Lehren gezogen, seitdem veräußert die Gemeinde Grundstücke nur noch mit Bauverpflichtung. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist.

Die Möglichkeit, unbeplante Bereiche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, zu entwickeln, scheiterte bisher an der fehlenden Verkaufsbereitschaft. Den jeweiligen Eigentümern wurde das gemeindliche Ankaufsinteresse dargelegt, die Grundstücksverhandlungen erwiesen sich jedoch als äußerst schwierig. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass, abgesehen von Steinbühl in Finsing, derzeit kein Verkaufswille vorhanden ist.

Im Einzelnen können nachweislich genannt werden:

Hauptort Neuhausen:

Fl.Nr. 1061, 1077, 1079, 1255	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2016
Fl.Nr. 1060, 1070, 1071, 1264/2	Kaufanfrage im Jahre 2017
Fl.Nr. 1052	Kaufanfrage im Jahre 2017
Fl.Nr. 1082	Kaufanfrage im Jahre 2016
Fl.Nr. 1278	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017
Fl.Nr. 1312, 1313	Grundstücksverhandlungen im Jahre 2017

Ortsbereich Buchberg:

Fl.Nr. 361	Kaufanfrage im Jahre 2016
Fl.Nr. 139	Kaufanfrage im Jahre 2017

Ortsbereich Aschenau:

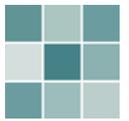
Fl.Nr. 297/2, 393	Kaufanfrage im Jahre 2017
-------------------	---------------------------

Im Hauptort Neuhausen sind zwar bereits diverse Einzelgrundstücke mit Baurecht vorhanden. Jedoch sind diese aufgrund anderweitiger Interessen der Grundeigentümer dem Markt entzogen.

Der Gemeinde Offenberg stehen neben dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Steinbühl“ in Finsing und dem vorliegenden derzeit keine Baulücken und Baulandreserven zur Verfügung, die zur Deckung des Wohnlandbedarfes mobilisiert werden könnten.

Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Offenberg zu halten und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich.

Somit muss, um eine angemessene Versorgung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.



Beim überplanten Bereich handelt es sich um ein 1,2 ha großes Gebiet am nordöstlichen Ortsrand von Neuhausen, Gemeinde Offenberg, Landkreis Deggendorf. Das vorliegende Konzept sieht die Entwicklung und Erschließung von 11 Bauparzellen mit dorftypischen Größen vor.

Den Planungsbereich umfassen im Wesentlichen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen der Flurstücke 1282 und 1279 (Teilbereich), jeweils Gemarkung Offenberg.

Um dennoch dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, soll eine möglichst dichte Baustruktur mit kleinen Grundstücken geschaffen werden, die sich gleichzeitig in die bestehende dörfliche Struktur einpasst.

Neue Siedlungseinheiten sollen sich an bestehende Siedlungseinheiten anschließen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Dies ist durch das bestehende unmittelbar im Süden angrenzende Wohngebiet gegeben. Das Plangebiet schließt sich an den Siedlungsbestand an, dadurch sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen im unmittelbaren Anschlussbereich bereits vorhanden.

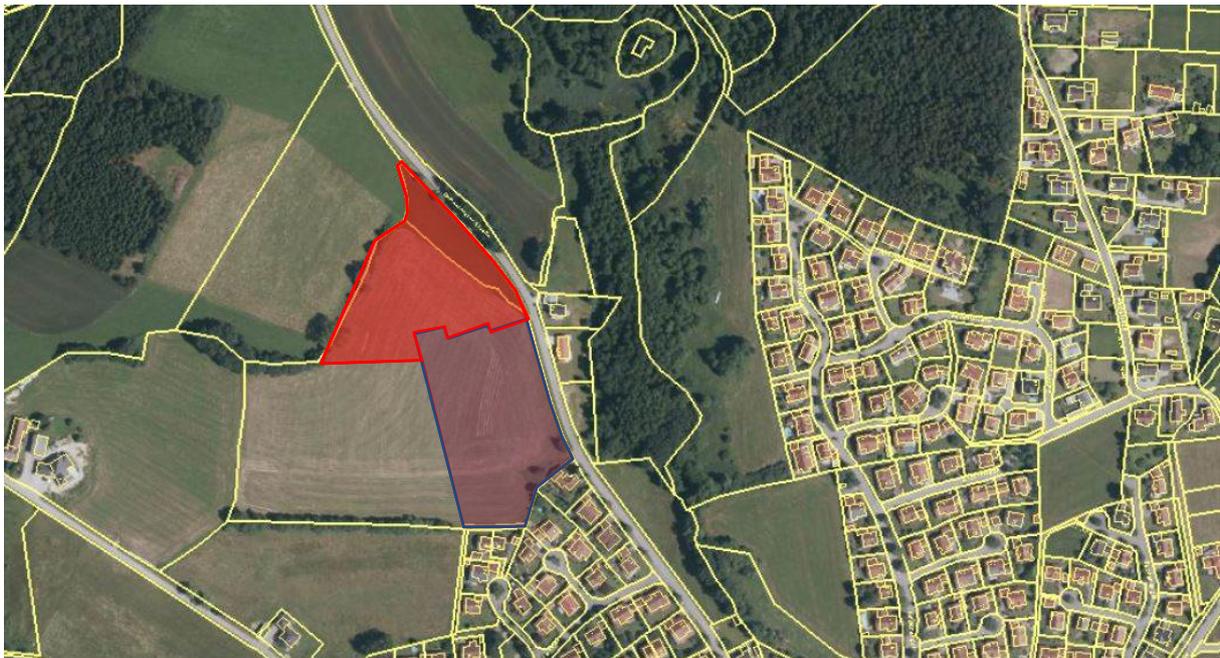
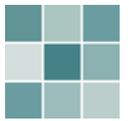


Abb. 1.2: Luftbild vom nordwestlichen Ortsrand von Neuhausen und dem geplanten Baugebiet (rot) sowie dem angrenzenden Baugebiet „Riedpoint Süd“, welches in einem eigenem Verfahren mit Anwendung des §13b BauGB zu einem früheren Zeitpunkt entwickelt wurde (blau).

Auch unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll somit der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden. Es soll mit dem Baugebiet kein „Vorrat“ an Bauflächen geschaffen werden, hiermit lediglich ein Teil des tatsächlich bestehenden Bedarfes gedeckt werden.



1.4 Immissionsschutz

Schallschutz

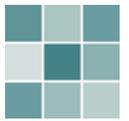
Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich weder viel befahrene Straßen noch lärmintensive Gewerbe.

Aufgrund dessen sowie wegen der Lage am bestehenden Ortsrand wurde auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen direkt angrenzend oder im Einwirkungsbereich zum Baugebiet. Durch entsprechende Planungsinhalte (Grünstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche) kann daraus resultierenden Einschränkungen (Staubbildung, Geruch) entgegengewirkt werden. Die künftigen Bewohner bzw. Nutzer des gesamten Baugebietes werden vorsorglich darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch weiterhin gesichert wird und dass die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ortsüblich ist und insofern auch hinzunehmen ist.

Höfe mit Tierhaltung finden sich nicht im Umkreis des Geltungsbereiches. Von einer gegenseitigen Beeinträchtigung, auch vor dem Hintergrund des Einfüge- und Rücksichtnahmegebots ist nicht auszugehen.



1.5 Erschließung

Verkehr:

Das geplante Baugebiet „Riedpoint Nord“ kann über das angrenzende Baugebiet „Riedpoint Süd“ von Süden her erschlossen werden.

Die hier ankommende Straße weist folgenden Querschnitt auf:

Straße – Mehrzweckstreifen

4,50 m – 1,50 m

Die dann weiterzuführende Straße endet mit einem Wendehammerim Nordwesten des neuen Baugebietes.

Geh- und Radwege

Entlang der Wildenforster Straße wird auf die gesamte Länge innerhalb des Geltungsbereichs ein Geh- und Radweg weitergeführt. Im Bereich der Bebauung ergänzen eigene Fußwege die Straßen begleitenden Gehwege und schaffen fußläufige Verbindungen in alle Richtungen.

Schmutzwasser:

Über das Kanalsystem „Riedpoint Süd“ bzw., über den bestehenden Schacht in der Wildenforster Straße erfolgt die Einleitung des Schmutzwassers in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Oberflächenwasser:

Da aufgrund der anstehenden Böden der Baugrundgutachter von einer Versickerung dringend abrät, wird das Oberflächenwasser gesammelt und über das Baugebiet „Riedpoint Süd“ in einem neu zu errichtendem Regenrückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches „Riedpoint Süd“ gepuffert. Von dort wird es gedrosselt dem Neuhausener Kanalsystem zugeführt.

Wasser:

Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Strom/Telefon:

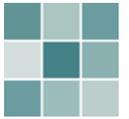
Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald.

Allgemein

Die gesamte Erschließung des Geltungsbereiches „Riedpoint Süd“ wurde so konzipiert, dass auch eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Westen möglich ist.



1.6 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist die geplante WA- Fläche als Außenbereich dargestellt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

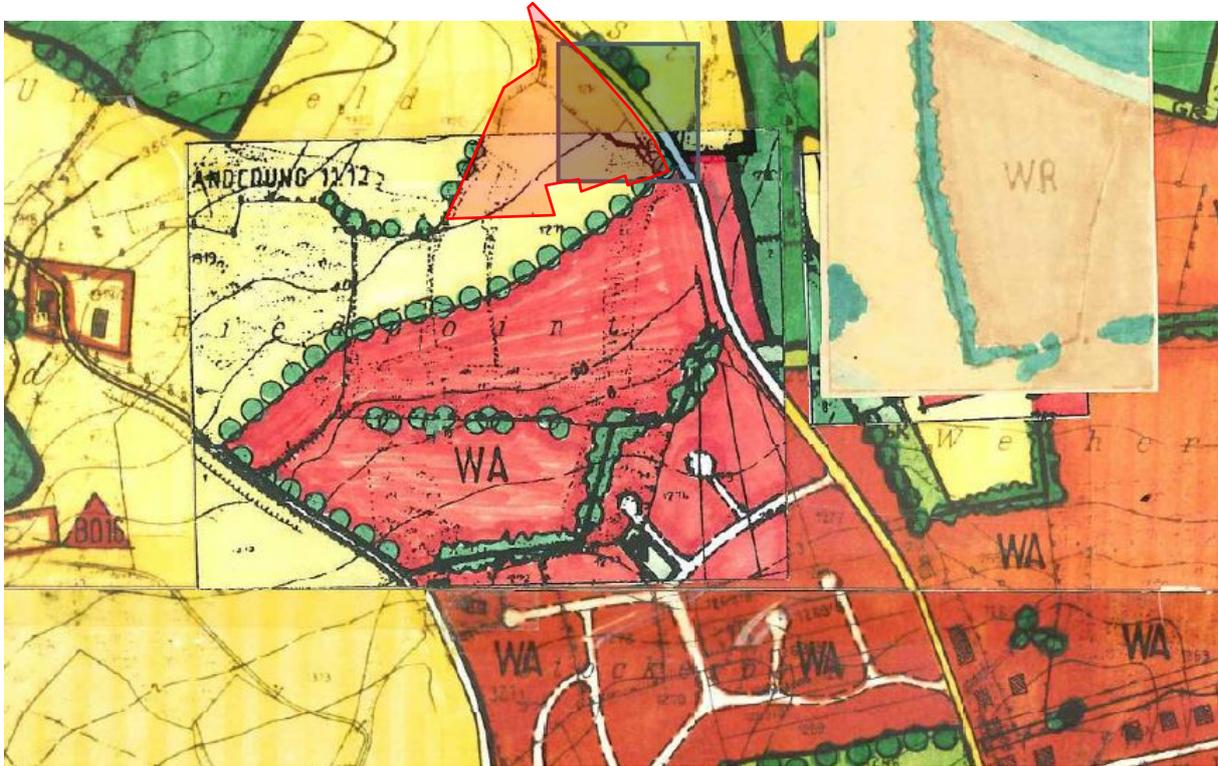


Abb. 1.3: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Baugebietes (rot)

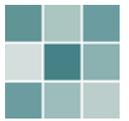


Deggendorf, den 27.11.2019
Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





2. Umweltbericht

2.1. Beschreibung des Planungsbereiches

2.1.1 Größe und Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und besteht aus der Flurnummer 1282 sowie einem Teilbereich der Flurnummer 1279, Gemarkung Offenberg. Der Geltungsbereich befindet sich am Nordwestrand von Neuhausen. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Fläche und der Geltungsbereich des Baugebietes „Riedpoint Süd“ an, im Westen ein Biotop und im Norden und Osten die Wildenforster Straße.

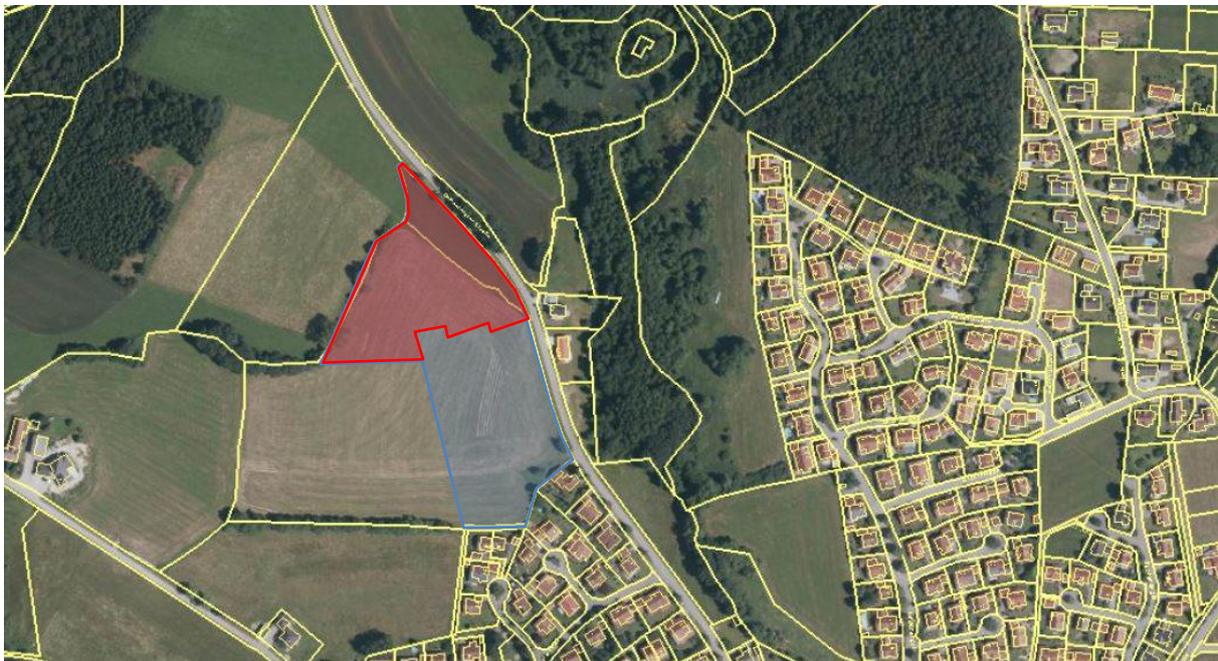


Abb. 2.1 Luftbild mit Geltungsbereichen „Riedpoint Nord“ (rot) und „Riedpoint Süd“ (blau)



2.1.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs wird landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Im Nordwesten wird die Fläche durch ein kartiertes Biotop („Hecke im Nordwesten von Neuhausen, Biotop Nummer 7143-0369“) abgegrenzt, andere Schutzgebiete liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor. Auf der restlichen Fläche befinden sich keine nennenswerten Gehölzbestände.

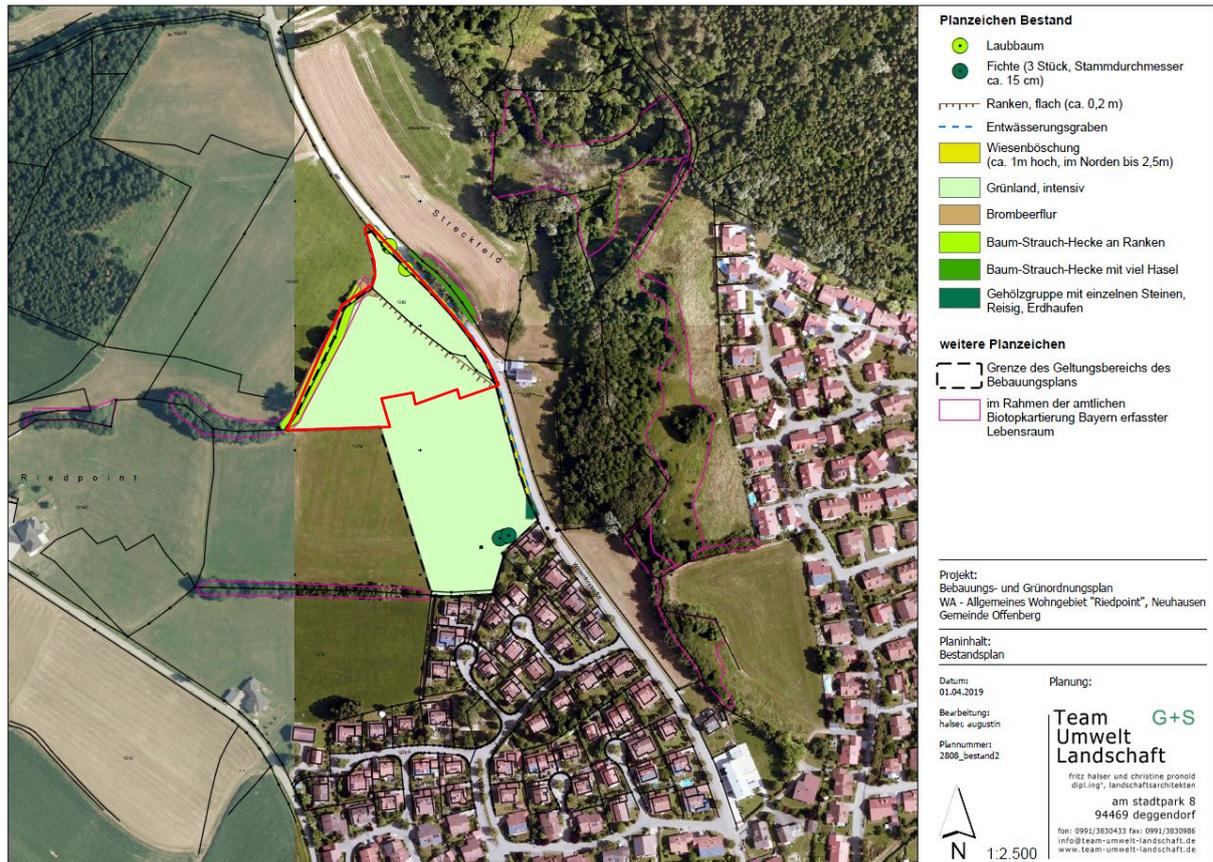


Abb. 2.2: Bestandplan vom Büro Team Umwelt Landschaft mit Geltungsbereich (rot)



Abb. 2.3: Baum-Strauch Hecke an Ranken im Nordwesten (kartiertes Biotop)



2.1.3 Topographie

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Süd, bzw. Südosthang, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 12 m.

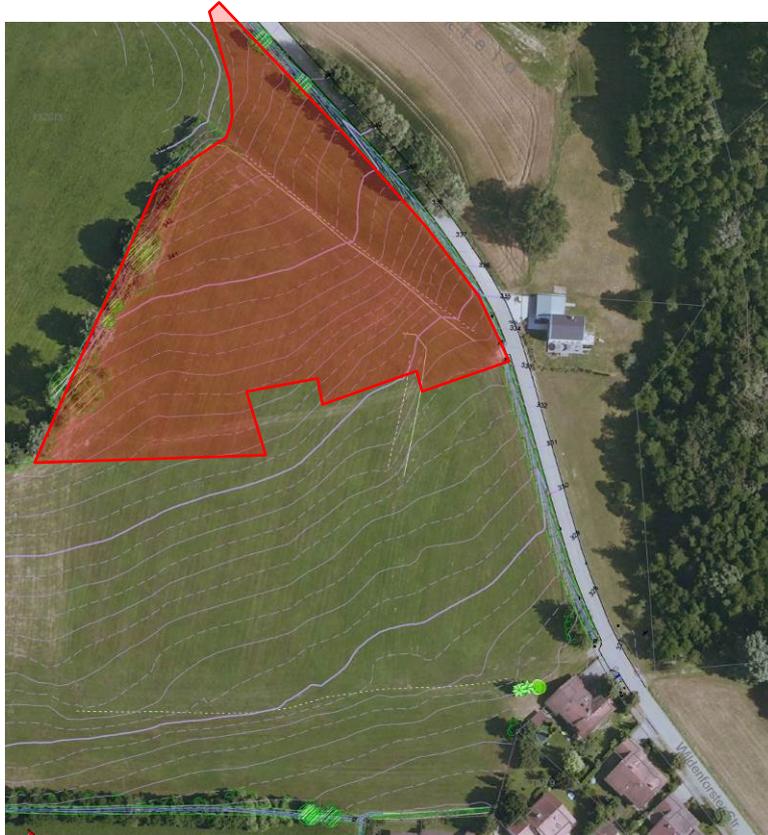


Abb. 2.4 Luftbild mit Geltungsbereich und Höhenlinien



2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Schutz des vorhandenen Biotopes durch ausreichenden Abstand zu Bauparzellen in Form von Schutzstreifen „öffentliches Grün“ mit im Mittel min. 5 m Breite und entsprechenden Festsetzungen
- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 2- reihige Hecke im Süden und Osten
- Eingrünung durch öffentliche, 3- reihige Hecke im Norden
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken in „Riedpoint Süd“
- Verzicht auf Beleuchtung/ Anstrahlen der als Biotop kartierten Hecke
- Entwicklung der öffentlichen Grünfläche im Norden als Nahrungshabitat durch Nutzung als Extensivwiese mit Streuobst als Ausgleichsfläche

Der restliche Eingriff wird unter Punkt 5. ermittelt und auf geeigneten Flächen ausgeglichen.

2.3 Artenschutzrecht

Obwohl der Geltungsbereich, wie oben dargestellt, keinerlei relevante, ökologisch wertvolle Strukturen aufweist, bzw. das kartierte Biotop im Norden auch in der Planung durch einen entsprechend breiten Grünstreifen als solches geschützt wird, wurde im Zuge der ersten Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten erstellt. Dies befindet sich im Anhang und behandelt folgende Gruppen: Fledermäuse, Säugetiere ohne Fledermäuse, Kriechtiere, Lurche, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln, Gefäßpflanzen und Brutvögel.

Das Gutachten formuliert Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen und kommt zu dem Schluss, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Diese im Kurzgutachten formulierten Maßnahmen wurden ausnahmslos in die vorliegende Planung anhand von Umplanungen und Festsetzungen übernommen.

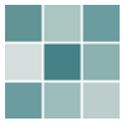
2.4 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung der Fläche zum Wohngebiet reagiert die Gemeinde Offenberg auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan andere Flächen für eine Entwicklung zum Wohngebiet nur begrenzt zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

Die Lage des Wohngebietes erscheint hierfür äußerst günstig: Im Süden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, die Fläche ist im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Wohngebiet dargestellt.



Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar. Obwohl es sich hier fast ausschließlich um landwirtschaftliche Flächen handelt und keine relevanten, ökologisch wertvolle Strukturen weichen müssen wurde im Zuge der ersten Auslegung ein arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten erstellt, siehe hierzu Punkt 2.3.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung eines Bebauungsplanes sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.

Durch den nur leicht ansteigenden Hang können jedoch größere Eingriffe in den Boden ausgeschlossen werden. Da Bodendenkmäler nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Sondagen durchgeführt und von der unteren Denkmalschutzbehörde überwacht.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

Schutzgut Luft / Klima

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung eines Baugebietes nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Die Fläche grenzt zwar im Süden an geplante Bebauung an, ragt jedoch nach Norden. Eine entsprechende Eingrünung kann den Eingriff in das Landschaftsbild auf ein verträgliches Maß reduzieren. Das Baugebiet befindet sich an einem Süd- Südosthang kurz vor einer Kuppe.

Um die Kuppe als landschaftliches Element zu erhalten, wird die Bebauung dementsprechend zurückgesetzt.

Kultur- und Sachgüter

Ca. 200 m nordöstlich des geplanten Baugebiets befindet sich ein Bodendenkmal. Vor diesem Hintergrund ist vor Beginn der Erdarbeiten das geplante Vorgehen mit der Kreisarchäologie abzustimmen. Der Oberbodenabtrag ist in jedem Fall von einer archäologisch qualifizierten Kraft zu begleiten. Sollten dabei Bodendenkmäler zu Tage kommen, werden Rettungsgrabungen zur Dokumentation derselben notwendig.



Abb. 2.5: Luftbild mit Baudenkmal bzw. Bodendenkmal und Geltungsbereich



Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. Aufgrund der Lage und der allgemeinen Entwicklung der Gemeinde Offenberg ist jedoch von einer geplanten Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt auszugehen.

2.6 Planungsalternativen

2.6.1 Standortalternativen

Aufgrund der Lage angrenzend an ein Wohngebiet erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Gemeindegebiet Offenberg zur Entwicklung eines Wohngebietes. Weitere, städtebaulich günstig erscheinende Flächen werden ebenfalls überplant oder scheiden momentan aus eigentumsrechtlichen Gründen für eine Bebauung aus.

2.6.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie in Punkt 1.7 bereits erwähnt, liegt die Fläche im Außenbereich, so dass alternativ zur Bebauung die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche in Betracht kommt.

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Gehölze im öffentlichen Raum bzw. des Biotops im Nordwesten sowie auf die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen beschränken.


Deggendorf, 27.11.2019

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





3. Textliche Festsetzungen

3.1 WA- Wohngebiet für Einzelhäuser und Doppelhäuser

3.1.1 Festsetzungen nach §9 BauGB

3.1.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.1.1.2 Abstandsflächen

Allgemein sind die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO einzuhalten

3.1.1.3 Gebäudehöhen, traufseitige Wandhöhe

Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe:

Es gilt das Maß im Mittel gemessen ab Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Festgesetzt werden zwei Vollgeschoße

3.1.1.4 Bauweise:

Offene Bauweise (o) entsprechend § 22 (2) BauNVO

3.1.1.5 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zu den Symbolen unter Ziff. 4.2.2., bzw. wenn möglich auch im 90° Winkel hierzu

3.1.2 Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

3.1.2.1. Hauptgebäude (Einzelhaus und Doppelhaus)

Dach:

Dachform: Symmetrische Dächer,

Dachneigung: 18-25°

Dachgauben: nicht zulässig

Dachdeckung: Pfannen rot bis rotbraun, grau bis anthrazit

Baukörper:

Gebäudefirst: Der Gebäudefirst verläuft parallel z. längeren Gebäudeseite

Traufseitige Wandhöhe: max. 7 m im Mittel über Urgelände

3.1.2.2 Nebengebäude (NG)/ Garagen:

Dach:

Dachform: wie Hauptgebäude, zusätzlich Flachdächer und Gründächer

Dachdeckung: wie Hauptgebäude; bei Flachdach bzw. Pultdach: Metaldach (nichtionisierend) und Gründach mit mind. 10 cm Sub-



strataufbau; Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig

Dachneigung: wie Hauptgebäude; bei Pultdach: max. 18%

Die festgesetzten Baugrenzen können durch vom Haupthaus abgesetzte erdgeschossige Anbauten bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen um bis zu 3m überschritten werden

Baukörper:

Wandhöhen: max. 3,25 m (gemessen von OK geplantem Gelände zum Schnittpunkt Außenwand- Dachkante)

3.1.2.3 Garagenvorplätze/Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, bei zusätzlichen Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein zusätzlicher Stellplatz nachzuweisen.

Die Tiefe der Garagenvorplätze beträgt mind. 5 m ab Begrenzung Fahrbahnrand, kann jedoch nicht als Stellplatz herangezogen werden.

Für die Garagenvorplätze und Stellplätze sind versickerungsfähige Beläge festgesetzt (Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecke, Granit- oder Betonpflaster mit Rasenfuge, ÖkoDrain-Pflaster).

Die Oberflächenentwässerung der Garagenvorplätze erfolgt **in das Privatgrundstück**.

3.1.2.4 Sonstige Nebengebäude:

Sonstige Nebengebäude wie Geräteräume, Gartenhäuser, Gewächshäuser etc. sind auch außerhalb der Baugrenze bis max. 10 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von max. 2,80 m über Urgelände zulässig.

Vom Haupthaus abgesetzte Anbauten können auch mit anderen Dachneigungen und Deckungsmaterialien ausgeführt werden.

3.1.2.5 Einzäunung der Parzellen

- Garagenzufahrten ohne straßenseitige Einfriedung
- Zum öffentlichen Straßenraum sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus standortgerechten einheimischen Gehölzen, Holzlatten- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Zusätzlich sind bei seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen Maschenzäune mit natürlicher Hinterpflanzung und einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen Boden und Zaun darf 15 cm nicht unterschreiten.
- Sichtbare Zaunsockel, die über das jeweils zugehörige Gelände herausragen, sind wegen wandernder Kleintiere wie z.B. Kröten, Frösche, Igel etc. unzulässig.

3.1.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen – Geplantes Gelände

- Vom Straßenniveau aus tiefer liegende Grundstücke dürfen im Vorgartenbereich ausgehend von der Höhe der Erschließungsstraße mit max. 2% Steigung zum Gebäude hin aufgefüllt werden (geplantes Gelände).
- Stützmauern sind bis max. 1,0 m Ansichtshöhe, begrünt zulässig
- Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:1,5 (H/L) auszuführen. Allgemein ist in diesem Zusammenhang auf wild abfließendes Wasser zu achten, insbesondere darf durch Änderungen des Niederschlagsabflusses und der Vorflutsituation keine Beeinträchtigung Dritter erfolgen.
- Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsfreistellung) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße mit Höhenbezugspunkt, die Höhenlage des Eingangs, die Wandhöhen, den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf (jeweils in Schnitt und Ansichten) auf dem Grundstück, darstellt.



3.2 Grünordnerische Festsetzungen durch Text

3.2.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

ALLGEMEINES

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.2.5 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Im privaten Bereich können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.2.6 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken u. Gehölzgruppen gilt: Pflanzabstand: 1,50 m.

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm
oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm
oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume:

Halb-/Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken:

Bäume: v. Heister, 100 -150 cm

Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 -100 cm

3.2.2 Private Grünflächen

- **Private Grünflächen:** Pro Parzelle ist mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Die bereits planlich festgesetzten Gehölze können angerechnet werden.
- **Ortsrandeingrünung:**
Aufbau eines ca. 3,0 m breiten Grünstreifens mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.2.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Süden und Osten.
- Die Pflanzung auf den privaten Baugrundstücken und die Anlage der Ortsrandeingrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Gebäude vorzunehmen.



3.2.3 Öffentliche Grünflächen

- **Öffentliche Grünflächen:** Im Bereich von öffentlichen Flächen dürfen keine giftigen Gehölze verwendet werden. Es ist die Liste des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 17.04.2000 zu beachten.
- **Ortsrandeingrünung:**
Aufbau eines ca. 5 m breiten Grünstreifens mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) auf 75 % der Länge unter Verwendung der in Punkt 3.2.5 angegebenen Bäume und Sträucher im Norden.

3.2.4 Öffentliche Wiesenflächen/ Ausgleichsflächen

- Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil (zertifiziertem Regio- Saatgut für die Region 19) vorzunehmen. Es wird eine zweimalige Mahd pro Jahr festgesetzt mit einem ersten Mähgang nicht vor Mitte Juni.

3.2.5 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm) u. a. aus folgender Liste:

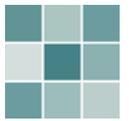
Äpfel:	Neukirchener Renette, Schöner von Schönstein, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Winterrambour;
Birnen:	Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle;
Zwetschge:	Hauszwetschge
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche;
Walnuss:	als Sämling

c) Auswahlliste Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.2.6 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.



3.2.7 Regenrückhalt

Zum Rückhalt des Niederschlagswassers ist innerhalb des Geltungsbereiches „Riedpoint Süd“ ein Regenrückhaltebecken zu errichten. Parallel zur Bauleitplanung wird hierzu ein entsprechendes wasserrechtliches Verfahren eingeleitet.

3.2.8 Kartiertes Biotop

Die Beleuchtung/ das Anstrahlen der als Biotop kartierten Hecke ist unzulässig.

3.2.9 Ausgleichsflächen

Die ermittelte Ausgleichsfläche kann teilweise innerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches realisiert werden, teilweise auf einer externen Fläche (siehe hierzu Punkt 5, „Naturschutzrechtliche „Eingriffsregelung“).

Die Ausgleichsflächen setzen sich aus 4 unterschiedlichen Elementen zusammen:

Extensivierung der Grünfläche

Die bestehenden intensiv- landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu extensivieren. So ist nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche durch Getreide ein entsprechendes Saatgut (Regiosaatgut des Ursprungsgebietes 19, "Bayerischer und Oberpfälzer Wald") oder Mahd- bzw. Druschgut aufzutragen. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden, die Mahd ist auf zweimal jährlich zu begrenzen. Das Mahdgut ist zu entfernen.

Es ist eine Bewirtschaftungsrufe ab 15.03. einzuhalten, frühester Mahdzeitpunkt ist der 15.6..

Streuobstwiese

Anlegen einer Streuobstwiese gem. Punkt 4.6.1 bzw. Pflanzenliste Ziff. 3.2.5. b

Lesesteinriegel (LSR)

Zusätzlich zur Extensivierung der Fläche sollen unterschiedlich lange Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 60 %) entstehen.

Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch und 2 m breit sein. Vor dem Aufbau des Riegels soll die Fläche mind. 60 cm tief abgegraben werden, damit auch unterirdisch genügend Hohlräume für die Überwinterung der Reptilien und Insekten vorhanden sind.

Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu füllen.

Die Lesesteinriegel sind regelmäßig von aufwachsenden Gehölzen zu befreien, so dass der geplante Zustand erhalten bleibt.

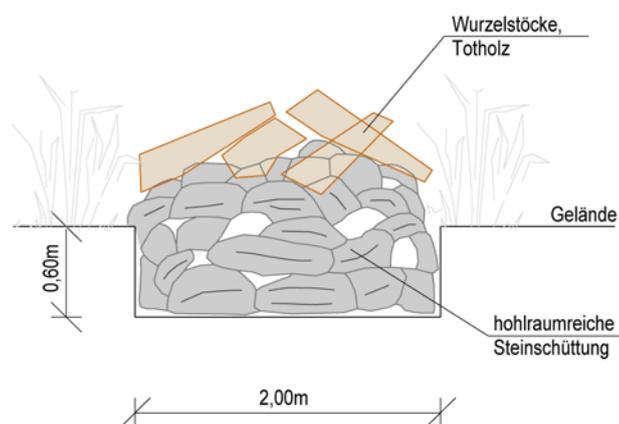
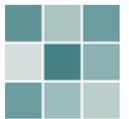


Abb. 3.1: Symbolschnitt Lesesteinriegel



Gehölzhecken

Ebenso sind in die Fläche entsprechend der Plandarstellung unter Punkt 5 einzelne Heckenabschnitte zu pflanzen.

Zu pflanzen sind 2 reihige Hecken entsprechend der Pflanzliste 3.2.5.

3.2.10 Umweltbaubegleitung

Für die Maßnahmen, gerade in Bezug auf den Artenschutz, aus dem Bebauungsplan sowie den Kompensationsmaßnahmen ist eine verantwortliche Umweltbaubegleitung zu bestellen. Diese hat insbesondere auf die Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Einhaltung des Naturschutzrechts zu achten. Die Umweltbaubegleitung sollte auch sicherstellen, dass keine Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG eintreten.

3.2.11 Freiflächengestaltungsplan

Die Umsetzung der Vorgaben für die öffentliche Grünfläche ist im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans zu konkretisieren.

3.2.12 Aushubmaterial

Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw..

3.2.13 Pflanzzeitpunkt

Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Erschließung bzw. Inbetriebnahme der Gebäude fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.2.14 Öffentliche Wiesenflächen

Gem. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sind zur Begrünung von Grünland bzw. grünlandartigen Vegetationsbeständen in der freien Landschaft Naturgemische oder Ansaatmischung voll-autochthon zu verwenden.

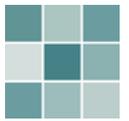
(Quellen und weitere Infos:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/foerderung/autochthon/umsetzung/planung_entscheidungshilfen.htm)

3.2.15 Insektenschutz

Für den Insektenschutz im Bereich u.a. der Erschließungsstraßen ist wenn möglich folgendes zu beachten: Statt langwellige blauweiße LED-Lampen, sollen warm-weiße LEDs eingesetzt werden. Dadurch kann eine erhebliche Reduzierung der Insektenverluste und damit eine umweltfreundlichere Beleuchtung erreicht werden.

Außerdem soll die Beleuchtungsstärke auf das erforderliche Maß und eine bedarfsorientierte Steuerung reduziert werden. Die Lichtstrahlung soll nach unten gerichtet und möglichst wenig Licht horizontal oder nach oben abstrahlt werden.



4. Planliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- 4.2.1  WA : Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser

Grund- und Geschossflächenzahl:
maximale GRZ= 0,40
maximale GFZ= 0,60

- 4.2.2  Hauptgebäude, Mittelstrich ist festgesetzte Hauptfistrichtung bzw. im 90° Winkel hierzu

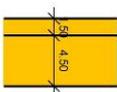
- 4.2.3  Garagen oder andere untergeordnete Nebenanlagen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

- 4.3.1  Baugrenze

- 4.3.2  Flächen für Garagen und Nebengebäude

4.4 Verkehrsflächen

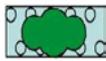
- 4.4.1  Anliegerstraßen: öffentliche Straße mit 4,5 m Ausbaubreite und jeweils 1,5 m öffentlichem Mehrzweckstreifen

- 4.4.2  öffentlicher Weg: Oberfläche mit wassergebundener Decke, Breite nach Maßangabe

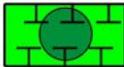
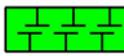
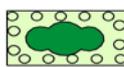
- 4.4.3  Öffentlicher Geh- und Radweg, asphaltiert
Breite nach Maßangabe

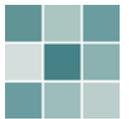


4.5 Planliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

- 4.5.1  Natürliche Hecke, privat
Im Bereich nach Westen und Osten sind 3-reihige, 5 m breite heimische Hecken mit 80 % Baumanteil zu pflanzen. Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.5 b und c angegeben
- 4.5.2  Private Grünfläche
- 4.5.3  Lagerichtig zu pflanzender Einzelbaum I. Ordnung
gem. Pflanzenliste Ziff. 3.2.5 a.
- 4.5.4  Zu pflanzender Einzelbaum II. Ordnung bzw. Obstgehölz mit Standortvorschlag gem. Pflanzenliste Ziff. 3.2.5 b.

4.6 Flächen und Massnahmen Naturschutz / Landschaftspflege

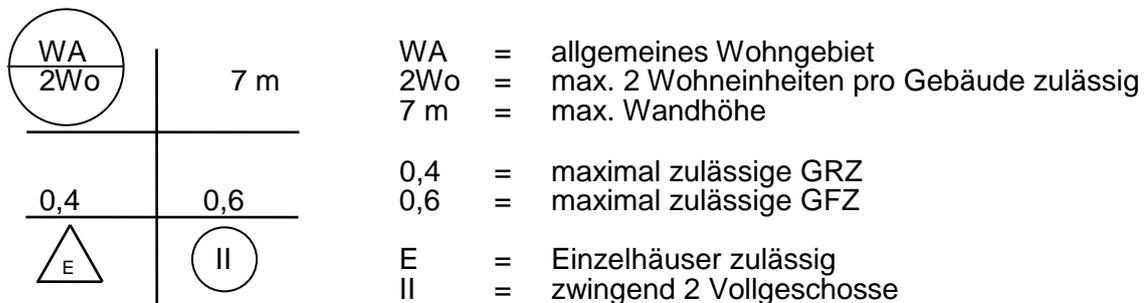
- 4.6.1  Entwicklung einer Ausgleichsfläche/ öffentlichen Grünfläche als Nahungshabitat durch Nutzung als Extensivwiese mit Streuobst gem. Pflanzenliste Ziff. 3.2.5. b bzw. durch Verlängerung des Biotopes nach Norden.
Pflege der Wiesenfläche durch 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind streifenweise 25% der Fläche als Rückzugsgebiete zu belassen.
- 4.6.2  5 m breiter Saumstreifen mit folgenden Pflegemaßnahmen für Kriechtiere:
Pflege siehe 4.6.1
- 4.6.3  Zum Schutz vor Verschattung des potentiellen Eidechsenhabitats sind in diesem Bereich Gehölze mit über 2 m auf max. 25% der Parzellenlänge zulässig; Mauern und Sichtschutzwände sind hier generell nicht zulässig.
- 4.6.4  Natürliche Hecke, öffentlich
Im Norden sind 3-reihige, 5 m breite, im Südwesten 2 reihige, 3 m breite, heimische Hecken mit 80 % Baumanteil auf öffentlichem Grün zu pflanzen.

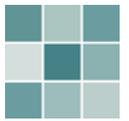


Die Pflanzauswahl ist unter 3.2.5 b und c angegeben

4.7 Sonstige Planzeichen

- 4.7.1  Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 4.7.2  Garagenzufahrten nicht eingezäunt, mit Stauraum vor den Garagen mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum. Lageänderungen im Einzelfall können nur dann berücksichtigt werden, falls städtebaulich vertretbar, wenn keine festen Einbauten (Straßenbäume, Laternen, Verteilerschränke, Hydranten usw.) dem Änderungswunsch entgegenstehen, oder wenn sämtliche anfallenden Kosten für eine Umverlegung vom Antragsteller getragen werden.
- 4.7.3  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- 4.7.4  durchgehende Nummerierung der Parzellen
- 4.7.5 Nutzungsschablonen:





5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlagen sind §§ 13 folgende, BNatSchG welche die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsieht, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, sowie §1a Abs. 3 BauGB.

Ermittlung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ angewendet.

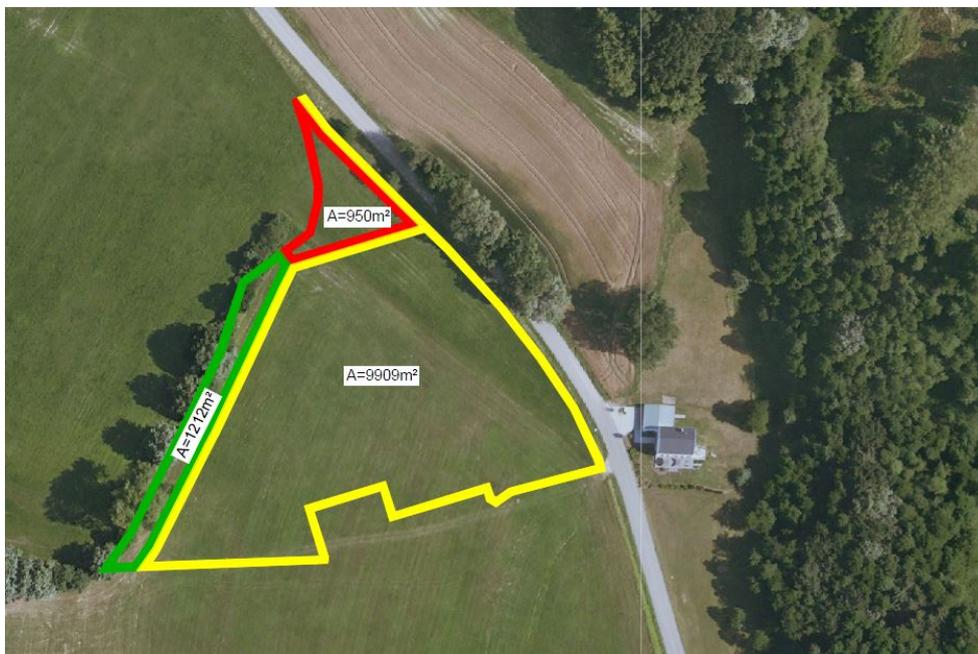


Abb. 5.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches inkl. eines Teilbereichs der Ausgleichsfläche

5.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Der eigentliche Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummer 1282 sowie einen Teilbereiche der Flurnummer 1279, Gemarkung Offenberg und umfasst ca. 1,2 ha.

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich wie folgt auf:

Beschreibung	Fläche	Flurnummer
- Landwirtsch. Fläche (zu WA):	9.909 m ²	TF 1282/TF1279
- Landwirtsch. Fläche (zu Ausgleichsfläche):	950 m ²	TF 1282/TF1279
- <u>Best. Biotop mit Schutzstreifen (bleibt):</u>	<u>1.212 m²</u>	<u>TF1279</u>
- Gesamtfläche:	12.071 m ²	

5.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden. Während die geplanten eingriffsminimierenden Grünstrukturen (eingrünende Heckenstrukturen) in die Ausgleichsberechnung mitaufgenommen werden, kann die bestehenden Grünstruktur im Nordwesten (Biotop), welche ja durch den Bebauungsplan un-



ter Schutz gestellt werden, sowie die geplante Ausgleichsfläche aus der Berechnung herausgenommen werden. Somit ergibt sich folgende, auszugleichende Gesamtfläche:

-	Landwirtsch. Fläche (zu WA):	9.909 m ²	TF 1282/TF1279
-	Landwirtsch. Fläche (zu Ausgleichsfläche):	950 m²	TF 1282/TF1279
-	Best. Biotop mit Schutzstreifen (bleibt):	1.212 m²	TF1279
-	Gesamtfläche:	9.909 m ²	

Zusammenfassend sind die Flächen, auf denen der Eingriff stattfinden soll, wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume Kategorie I, oberer Wert
 („intensiv genutztes Grünland“- entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Boden Kategorie II, unterer Wert
 („Grünland“- entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Wasser keine Wertung

Klima und Luft Kategorie I, oberer Wert
 („gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen“
 entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Landschaftsbild Kategorie II, unterer Wert
 („bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen“
 entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs auf dieser Fläche zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung durch mind. 1 Gehölz pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 2- reihige Hecke im Süden und Osten
- Eingrünung durch öffentliche, 3- reihige Hecke im Norden
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken in „Riedpoint Süd“

Trotz der starken Eingrünung ist der Eingriff als Typ A laut Leitfaden zu definieren.

5.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten erläutert, kann der Eingriff auf der landwirtschaftlichen Fläche wie folgt erfasst und ermittelt werden.

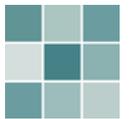
	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3
Arten und Lbsr.		X			
Boden			X		
Wasser	-	-	-	-	-
Klima und Luft		X			
Landschaftsbild			X		

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ B: 0,8 – 1,0

So würde sich bei der vorliegenden Konstellation rechnerisch ein Faktor von 0,7 ergeben.



Vor dem Hintergrund der genannten, ausführlichen Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung der negativen Auswirkungen und der Tatsache, dass ein Teil des Ausgleichs im direkten Anschluss an den Eingriff erfolgen kann, kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,6 reduziert werden.

Ausgleichende Fläche

$$9.909 \text{ m}^2 \times 0,6 = 5.945 \text{ m}^2$$

5.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

5.4.1 Ausgleichsfläche 1

Nördlich der Eingriffsfläche steht eine Fläche mit 950 m² innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Geplant ist, die bestehende landwirtschaftliche Fläche zu extensivieren und Extensivwiese mit Streuobst und einer Hecke im Norden als Verlängerung des bestehenden Biotopes anzulegen.

So soll nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche entsprechendes Saatgut (*regionales Saatgut, Herkunftsregion 19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald*) aufgetragen werden und auf Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden, die Mahd auf zweimal jährlich begrenzt werden.

Zusätzlich zur Extensivierung der Fläche soll im Norden, angrenzend an die bestehende Gehölzgruppe/ Biotop eine 3-reihige Heckenstruktur, entstehen

In der Fläche sollen 8 Obstgehölze gepflanzt werden.

Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt durch 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, der Einsatz von Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig; je Mähgang sind streifenweise 25% der Fläche als Rückzugsgebiete zu belassen.

So wird vorgeschlagen, durch die Kombination der „Extensivierung“ und den Heckenstrukturen und Obstgehölze einen Faktor von 1 auf die gesamte Fläche anzusetzen.

Somit ergibt sich für die Ausgleichsfläche 1 innerhalb des Geltungsbereiches folgender Ausgleichsumfang:

Gesamtumfang Ausgleichsfläche 1: $950 \text{ m}^2 \times 1, = 950 \text{ m}^2$

Berechnung d. restlichen Ausgleichsfläche: $5.945 \text{ m}^2 - 950 \text{ m}^2 = 4.995 \text{ m}^2$

Es verbleiben somit 4.995 m², welche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches ausgleichend werden müssen.

5.4.2 Ausgleichsfläche 2

Ca. 3 km östlich des Geltungsbereiches befindet sich die Flurnummer 673, Gemarkung Offenberg.



Abb. 5.2 Lageplan mit Lage des Geltungsbereiches und der Ausgleichsfläche 2

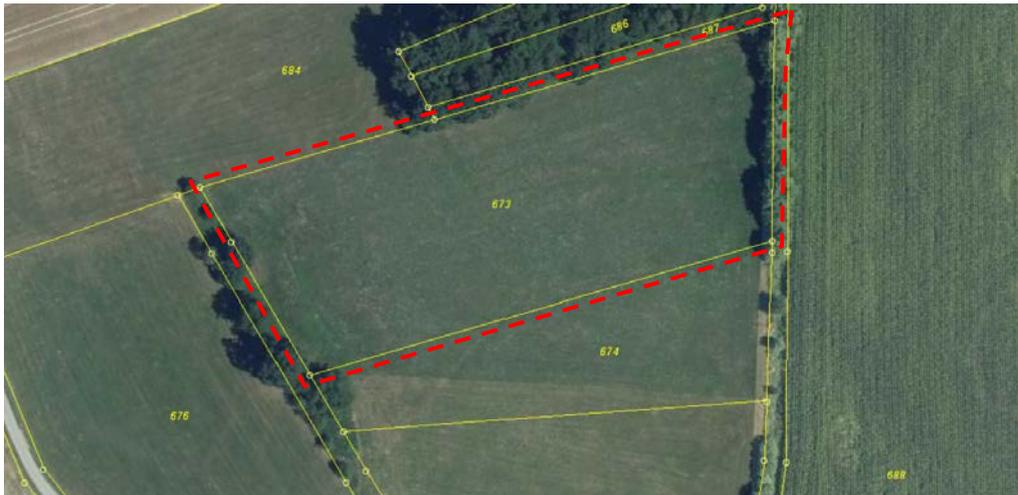


Abb. 5.3 Luftbild Ausgleichsfläche 2

Die Fläche mit ca. 9.047 m² wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Geplant ist, die bestehende landwirtschaftliche Fläche zu extensivieren und Lesesteinriegel sowie Heckenstrukturen anzulegen.

So soll nach 2 jähriger Ausmagerung der Fläche durch Getreide ein entsprechendes Saatgut (regionales Saatgut, Herkunftsregion 19, Bayerischer und Oberpfälzer Wald) bzw. Mahd- und Druschgut aufgetragen werden und auf Dünger und Pflanzenschutzmittel verzichtet werden, die Mahd auf zweimal jährlich begrenzt werden.

Zusätzlich zur Extensivierung der Fläche sollen im Westen und Osten, angrenzend an die bestehende Gehölzgruppe 2-reihige Heckenstrukturen, die in die Fläche ragen, entstehen. In deren Verlängerung sollen südexponierte Lesesteinriegel aus Wurzelstöcke und Steinen (ca. 60 %) entstehen.

Es ist eine Bewirtschaftungsruhe ab 15.03. einzuhalten, frühester Mahdzeitpunkt ist der 15.6..

Diese Riegel sollen ca. 1 m hoch und 2 m breit sein. Vor dem Aufbau des Riegels soll die Fläche ca. 60 cm tief abgegraben werden, damit auch unterirdisch genügend Hohlräume für die Überwinterung der Reptilien und Insekten vorhanden sind.

Festsetzungen zu den Ausgleichsflächen finden sich unter 4.11.

Durch die südexponierte Lage bieten die Riegel für Reptilien Unterschlupf, Bruthabitate und Nahrungsreservoir.

Während die Ausgleichsmaßnahme „Extensivierung“ mit Faktor 1 bewertet werden kann, kann der Bereich der Heckenstrukturen mit Lesesteinriegel mit dem Faktor 2 – 3 („Sondermaßnahme“: 2,0 – 3,0 laut Kriterien- und Bewertungsliste) angesetzt werden.

- Somit kann auf die gesamte Fläche ein Misch- Faktor von 1,3 angesetzt werden:

Somit ergibt sich für noch benötigte Fläche auf Ausgleichsfläche 2 folgender Rechenansatz: $4.995 \text{ m}^2 / 1,3 = 3.842 \text{ m}^2$

Gesamtumfang Ausgleichsfläche 2: $3.842 \text{ m}^2 \times 1,3 = 4.980 \text{ m}^2$



Abb. 5.4 Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsfläche 2

Zusammenstellung:

Ausgleichsfläche 1 „Im Geltungsbereich“:	$950 \text{ m}^2 \times 1 = 950 \text{ m}^2$
Ausgleichsfläche 2 „externe Ausgleichsfläche“:	$3.842 \text{ m}^2 \times 1,3 = 4.995 \text{ m}^2$
Gesamt	5.945 m^2

Der ermittelte Eingriff kann somit mit den dargestellten Eingriffsflächen ausgeglichen werden.

Deggendorf, 27.11.2019

Karl Kiendl, Landschaftsarchitekt



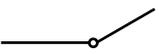
Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurbüro für Bauwesen

Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de





6. HINWEISE

6.1  bestehende Flurstücksgrenzen mit Grenzstein

6.2 1279 Flurstücknummern

6.3  Höhengichtlinien Abstand 0,5 m

6.4  Kartiertes Biotop laut Biotopkartierung

6.5 Grundwasserschutz

Nutzung von Regenwasser

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen wird durch ein neu zu erstellendes Kanalsystem zu einem ebenfalls neu zu erstellendem Regenrückhaltebecken transportiert und von dort gepuffert und gedrosselt an den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben. Hierzu ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Zur Entlastung der Regenwasserabflüsse sollte pro Parzelle wenigstens ein Beitrag aus nachfolgender Liste geleistet werden:

- Gründach auf Nebengebäude
- Regenwasserspeicher als Zisterne (unterirdisch),
- Regenwasserspeicher als Regentonne (oberirdisch)

Die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (Rückstauenebene beachten).

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl usw.) ist die Anlagenverordnung –AwSV - einschlägig.

6.5 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.



6.6 **Brauchwassernutzungsanlagen**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind der Gemeinde Offenberg unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherheitseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

6.7 **Angrenzende Landwirtschaft**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Landwirtschaft, z. B. durch Staub bei der Bodenbearbeitung, bei der Getreideernte, bei der Heuwerbung oder bei der praxisüblichen Ausbringung von Produktionsmitteln sind ortsüblich und insofern zu dulden.

6.8 **Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung**

Es sollten nach Möglichkeit ökologisch verträgliche Baumaterialien verwendet werden (z.B. Holz, Ziegel, Zellulose, Kork, Flachs, Schaf/- Schurwolle, Mineralische Putze und Naturfarben, Linoleum,...).

Fassaden, insbesondere Garagenwände und Stützmauern, sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes wird die Verwendung ziegelroter Dachpfannen empfohlen.

Auf öffentlichen wie privaten Grünflächen soll der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger vermieden werden.

Die Nutzung von Solarenergie wird grundsätzlich empfohlen, dabei sollte eine gestalterisch verträgliche Einbindung in das Bauwerk bzw. in die Dachlandschaft beachtet werden. In diesem Zusammenhang wird auf mögliche Förderprogramme hingewiesen.

6.9 **Denkmalpflege**

Im Baugebiet gibt es keine konkreten Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, jedoch befindet sich ca. 200 m nordöstlich davon ein Bodendenkmal. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes einzuhalten sind. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Deggendorf oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

6.10 **Wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten**

Aufgrund der Hanglage des Vorhabensgebiets wird auf die grundsätzliche Problematik hingewiesen.

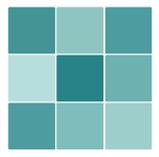


1320/3

WA	7 m
2Wo	
0,4	0,6
E	II

Riedpoint Süd

7. Baugebiet "Riedpoint Nord"



Dipl.-Ing. Kiendl & Moosbauer
 Büro für Bauwesen
 Am Tegelberg 3
 94469 Deggendorf

Bebauungs- und
 Grünordnungsplan

Maßstab: 1 : 1000
 Datum: 27.11.2019



Planung: **Entwurf vom 25.09.2019**

Flächenbilanz

1. Bruttobauland

FINr. 1279 Teilfläche der Gemarkung Offenberg
 FINr. 1282 Gesamtfläche der Gemarkung Offenberg

Summe Bruttobauland	12061 m ²	100 %
----------------------------	-----------------------------	--------------

2. Öffentliche Grünflächen

Grünfläche incl. Hecken 2567 m²

Summe Öffentliche Grünflächen	2567 m ²	21,3 %
--------------------------------------	----------------------------	---------------

3. Straßen, Verkehrsgrünstreifen, etc.

Straßenfläche incl. Wendeanlage u. Mehrzweckstreifen 1014 m²
 öffentl. Wege 271 m²
 Geh-Radweg (Ost) 266 m²

Summe Straßen, Verkehrsgrün	1551 m ²	12,9 %
------------------------------------	----------------------------	---------------

4. Nettobauland

1 Parzelle	742 m ²
2 Parzelle	763 m ²
3 Parzelle	828 m ²
4 Parzelle	791 m ²
5 Parzelle	686 m ²
6 Parzelle	684 m ²
7 Parzelle	542 m ²
8 Parzelle	704 m ²
9 Parzelle	639 m ²
10 Parzelle	668 m ²
11 Parzelle	896 m ²

Summe Nettobauland	7943 m ²	65,9 %
---------------------------	----------------------------	---------------

Summe von 2, 3 und 4	12061 m ²	100 %
-----------------------------	-----------------------------	--------------

Arten- und naturschutzfachliches Kurzgutachten

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bebauungsplan „WA Riedpoint“, Ortsteil Neuhausen, Gemeinde Offenberg

Anlass und Ablauf der Bearbeitung

Die Gemeinde Offenberg plant am nordwestlichen Ortsrand von Neuhausen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets (ca. 2,6 ha). Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch das Büro für Bauwesen „Kiendl & Moosbauer“. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Deggendorf eine ergänzende Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange gefordert.

Im März 2019 wurde das Büro Team Umwelt Landschaft mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt. Am 28.03.2019 wurde eine Ortseinsicht durchgeführt.

Bestandssituation

Im Rahmen der Ortseinsicht erfolgte eine Bestandsaufnahme im Maßstab 1:2.500. Das Ergebnis ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Das geplante Baugebiet wird als Intensivgrünland genutzt. Zwischen den beiden Flurstücken des Baugebiets verläuft ein flacher Ranken (Höhe ca. 0,2m), der mit dem Grünland mitgenutzt wird.

Am Nordwestrand begrenzt eine biotopkartierte Hecke den Geltungsbereich. Sie stockt auf einem 0,5-1m hohen, südostexponierten Ranken. Als bestandsbildende Gehölzarten sind Schlehe, Gewöhnliche Esche, Bruch-Weide und Hybrid-Pappel vorhanden.

Entlang der Wildenforster Straße verläuft entlang dem Straßengraben eine ca. 1m hohe Böschung, die am Nordrand ca. 2,5m Höhe erreicht. Hier stocken 2 Einzelbäume. Es handelt sich hier um einen mesotrophen Bewuchs mit viel Zittergras-Segge. Am Südostrand des geplanten Baugebiets stockt eine kleine Gehölzgruppe mit Lesesteinen, abgelagerten Betonsteinen und Reisigmaterial. Südwestlich davon eine Fichtengruppe mit 3 Fichten (Stammdurchmesser ca. 15cm).

Bewertung spezielles Artenschutzrecht

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf eine Potenzialabschätzung. Artspezifische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wurde verzichtet.

Fledermäuse

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine potenziellen Quartiersbäume (Ortseinsicht am 28.03.2019).

Die am Nordwestrand des Geltungsbereichs vorhandene Hecke kann Funktionen als Leitstruktur für strukturgebunden fliegende Arten erfüllen, da sie zusammen mit der Hecke an der Wildenforster Straße und der Fortsetzung der Hecke nach Westen eine Verknüpfung zweier Waldbereiche darstellt.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist wahrscheinlich. Aufgrund der weitgehend intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

- die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten;
- ihre Funktion als Leitstruktur wird gesichert, indem heckenbegleitend ein Grünstreifen als öffentliches Grün festgesetzt wird (Breite im Mittel mindestens 5m);
- ein Beleuchten / Anstrahlen der Hecke sowohl von privaten wie auch von öffentlichen Flächen aus muss unterbleiben; um die Anlockwirkung auf Insekten zu minimieren sind für die Straßenbeleuchtung insektenschonende Beleuchtungssysteme zu verwenden.

Weitere artenschutzfachliche Empfehlung:

- Entwicklung der öffentlichen Grünfläche als Nahrungshabitat, durch Nutzung als Extensivwiese mit Streuobst.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Von den natürlicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten dieser Tiergruppe ist potenziell ein Vorkommen der Haselmaus im Bereich der Hecke am Nordwestrand des Baugebiets möglich. Aufgrund der Artenzusammensetzung und Gehölzstruktur bietet die Hecke jedoch nur suboptimale Habitatbedingungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Haselmaus kann ausgeschlossen werden, wenn folgende Aspekte beachtet werden:

- die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten;

Weitere artenschutzfachliche Empfehlung:

- Verbesserung der Funktion als Leitstruktur durch Verlängerung der Hecke nach Norden in Richtung Wildenforster Straße.

Kriechtiere

Für die Zauneidechse ist ein Vorkommen im Bereich von Hecke und Saum am Nordwestrand des Geltungsbereichs denkbar (süd- bis südostexponierter Ranken, Hecke, Saum). Gleiches gilt

für die Gehölzgruppe am Südostrand des Geltungsbereichs (Gehölze, gelagertes Reisigmaterial, Lesesteine und Betonsteine, grabfähiges Material, Siedlungsanbindung). Die Böschung entlang der Wildenforster Straße ist aufgrund der Nordostexposition nicht für die thermophile Zauneidechse geeignet.

Folgende vorhabensbedingten Auswirkungen sind möglich:

- Verschattung von Hecke und Saum am Nordwestrand des geplanten Baugebiets durch heranrückende Bebauung / Gartenbereiche;
- erhöhte Prädationsgefahr im potentiellen Habitat Hecke und Saum am Nordwestrand des geplanten Baugebiets durch heranrückende Bebauung (Hauskatzen);
- Beseitigung der Gehölzgruppe am Südostrand des Baugebiets, damit mögliche Tötungs- und Schädigungswirkungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit der Zauneidechse kann ausgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Aspekte beachtet werden.

Nordwestteil des Geltungsbereichs:

- die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs bleibt erhalten;
- für den ca. 5m breiten Saumstreifen sind folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen: Pflege durch 1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind streifenweise 25% der Fläche als Rückzugsbereiche zu belassen;
- für die Parzellen 1 und 11 wird eine übermäßige Verschattung des potenziellen Zauneidechsenhabitats vermieden, durch
 - Abrücken der Bebauung von der Hecke gemäß den festgelegten Baugrenzen
 - an der westlichen Grundstücksgrenze sind Gehölze mit über 2m Höhe auf max. 25% der Parzellenlänge zulässig; Mauern oder Sichtschutzwände sind hier generell nicht zulässig;
- als Kompensation für möglich Habitatverschlechterungen wird die geplante öffentliche Grünfläche in Teilbereichen als Zauneidechsenhabitat entwickelt: Pflanzung von Strauchgruppen, Einbringen von wichtigen Habitatrequisiten (Totholz, Steinmaterial, grabfähiges Substrat), Entwicklung Saumstreifen und Extensivwiesenbereichen;

Gehölzgruppe im Südwesten des Geltungsbereichs:

- schonende Entfernung des potenziellen Habitats (Erdhaufen, Reisigmaterial, Steinhaufen) in Zeiten hoher Mobilität der Zauneidechse (April, Mai) im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung; Verlagerung von Totholz / Natursteinmaterial nach Möglichkeit in die geplante Grünfläche (Anlage eines Ersatzhabitats);

Lurche

Laichgewässer, Überwinterungs-, Sommerlebensräume oder Wanderkorridore werden nicht berührt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabenswirkraum liegen keine Gewässerlebensräume.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate.

Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Für den Nachtkerzenschwärmer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate.

Gleiches gilt für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge, für die das Intensivgrünland ohne nennenswerte Vorkommens der Nahrungspflanze Gewöhnlicher Wiesenknopf, keine geeigneten Habitatbedingungen bietet.

Schnecken und Muscheln

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung vorliegender Grundlagendaten sowie die durchgeführte Ortseinsicht erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Die intensiv genutzten Wirtschaftswiesenflächen scheiden als Brutstandort für bodenbrütende Vogelarten aus.

Die Hecke am Nordwestrand des Geltungsbereichs kann ein Brutrevier für gehölzbrütende Vogelarten darstellen.

Folgende vorhabensbedingten Auswirkungen sind möglich:

- Störwirkungen durch heranrückende Bebauung;

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Brutvögeln kann ausgeschlossen werden, wenn die nachfolgenden Aspekte beachtet werden:

- als Kompensation für möglich Habitatverschlechterungen wird die geplante öffentliche Grünfläche in Teilbereichen als Heckenlebensraum entwickelt in Verbindung mit der Entwicklung von Extensivwiesenbereichen (Brutrevier und Nahrungshabitat);

- die Entfernung der Gehölze im Südostteil des Geltungsbereichs erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit (also keine Rodungen im Zeitraum März – September);

Gesamtbewertung

Bei Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und Entwicklungsmaßnahmen können nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Schädigungsverbot, Störungsverbot, Tötungsverbot) vermieden werden.

Auf die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn durch qualifizierte Erhebungen nachgewiesen wird, dass die aufgeführten Arten nicht im Vorhabenswirkraum auftreten

Die Umsetzung der Vorgaben für die öffentliche Grünfläche sollte im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans konkretisiert werden.

Deggendorf, den 01.04.2019

Fritz Halser
Team Umwelt Landschaft

Fotodokumentation



Abbildung 1: Blick auf das Intensivgrünland des geplanten Baugebiets aus nordwestlicher Richtung



Abbildung 2: Blick auf die Hecke am Nordwestrand des geplanten Baugebiets (lückiger Westteil)



Abbildung 3: Straßenböschung an der Wildenforster Straße am Nordrand des Geltungsbereichs)



Abbildung 4: Gehölzgruppe mit Steinhäufen, Totholz im Südosten des Geltungsbereichs