

FESTSETZUNGEN & BEGRÜNDUNG

ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Leithen II – 4.Änderung

MARKT HOFKIRCHEN
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchs Dorf

telefon: 08734 - 93 91 396
mobil: 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

Datum: 11.06.2025

Stand: Entwurf

Bearbeitung:

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | Rahmenbedingungen | 3 |
| 1.1 | Lage und Anbindung | 4 |
| 1.2 | Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung | 4 |
| 1.2.1 | Bisherige Planungen | 4 |
| 1.2.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 2. | Angaben zum Planungsgebiet | 6 |
| 2.1 | Räumliche Lage und Begrenzung | 6 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 6 |
| 4. | Ziel und Zweck der Planung | 6 |
| 5. | Erschließung | 7 |
| | Energieversorgung | 8 |
| 6. | Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text: | 8 |
| 7. | Eingriffsregelung | 10 |
| 8. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 9 |
| 9. | Wasserwirtschaft | 14 |
| 10. | Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen: | 15 |
| 11. | Denkmalschutz | 15 |
| 12. | Altlasten | 15 |
| 13. | Sicherstellung der Höhenlage | 15 |

Textliche Festsetzungen; Ergänzung bzw. Änderung der unter § 3 der Satzung formulierten Festsetzungen und Hinweise

Geänderte Festsetzungen

Zu Pkt. 8.1 wird wie folgt ergänzt:

Bei der 4. Ergänzung durch Fläche 9 auf Flurnr. 2571/1 Gemarkung Hilgartsberg mit 472,4 m² zu wertender „Eingriffsfläche“ ist bei einem hier anzusetzenden Faktor von 0,4 (insbesondere aufgrund der gepl. höheren Versiegelung in der gewerteten Eingriffsfläche dichteren Bebauung) eine Ausgleichsfläche von mindestens 189 m² erforderlich. Diese ist auf der östlich an die vorhandene Obstwiese anschließenden Wiesenfläche (Teilfläche) in der Übergangszone zur freien Landschaft und im räumlichen Anschluss an die geplante Ausgleichsfläche für Parzelle 8 und an die Biotopflächen nördlich der geplanten Fläche eingeplant. Die geplante Fläche hat eine Flächengröße von 190 m². Die Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln mit 3 Obstbaumhochstämmen mögl. älteren robusten Sorten zu bepflanzen. Die ausgewiesene Ausgleichfläche ist als extensive Wiese durch Mahdregime und Düngeverzicht zu entwickeln. Im Bedarfsfall (bei schlechter Entwicklung oder zur Artenanreicherung) sind ca. 20% der Flächen punktuell umzubrechen und mit Regiosaatgut Region 19 Bayerischer u. Oberpfälzer Wald Typ Frischwiese anzusäen und 2- bis 3- malig jährlich zu mähen (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Eine Düngung und ein Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig.

Darüber hinaus gilt wie weiter bereits in der Satzung festgesetzt:

Der erforderliche Ausgleich ist im Regelfall vom jeweiligen Nutznießer zu erbringen und zu pflegen und spätestens innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit anzulegen. Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen ist aufgrund der Festsetzung im Rahmen der Satzung im Satzungsgebiet kein gesonderter Grundbucheintrag (beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (insbesondere für Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind) zwingend erforderlich. Allerdings ist im Bauantrag auch die Ausgleichsfläche in die Planungsunterlagen in nachvollziehbarer Weise planlich darzustellen und textlich zu erläutern. Sie wird bei Baugenehmigung im Rahmen des Bescheids auch mit festgesetzt. Außerdem ist hier auch die nach Art 16 BayNatSchG geschützte Biotop-/Feldgehölzfläche mit einzutragen und erhalten, entsprechend der Vorgaben des Bayer. Naturschutzgesetzes. Ausgleichsflächen sind jeweils bis spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung (welche anzuzeigen ist) umzusetzen. Ausgleichsflächen

sind dem Landesamt für Umwelt zu melden, ein Abdruck der Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

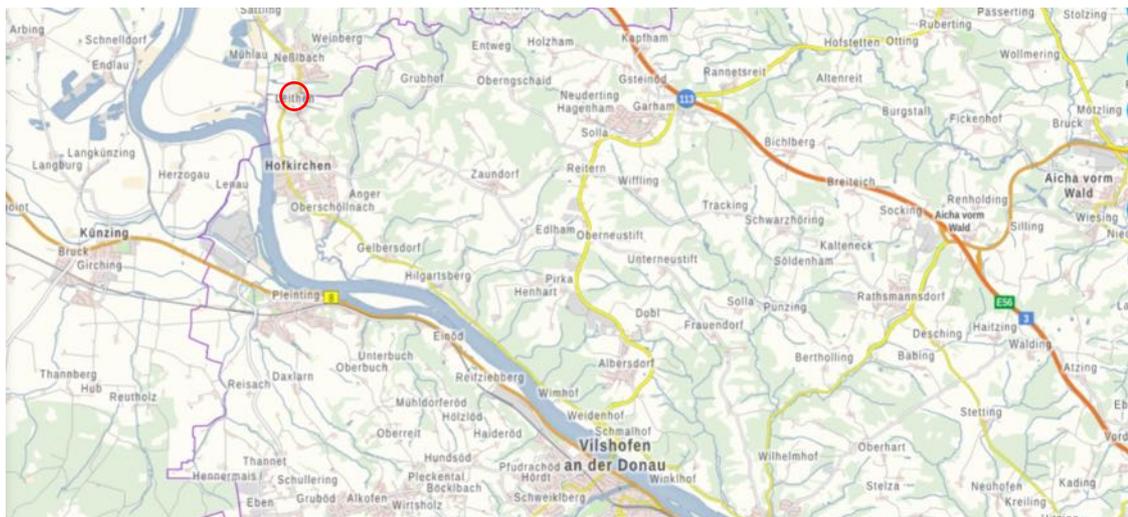
Die Umsetzung der Ausgleichsflächen sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen.

Begründung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Der Markt Hofkirchen liegt im Landkreis Passau im Regierungsbezirk Niederbayern und gehört der Region 12 Donau-Wald an. Der Ortsteil Leithen liegt etwa 0,2 km nordöstlich von Hofkirchen.



Ortskarte ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisherige Planungen

Der Geltungsbereich der geplanten Ortsabrundungssatzung liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Angrenzend liegt der Geltungsbereich der Satzung „Leithen II“ inkl. seiner bisher 3. Änderung. Es liegen ansonsten derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.

1.2.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet (blauer Kreis)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung 08.12.2015 des Markts Hofkirchen ist das Planungsgebiet derzeit als Grünflächen oder gliedernde Grünflächen mit Baumsymbolen dargestellt. Nordwestlich und westlich des Bereichs liegen Flächen mit Dorfgebiet (MD), südlich und östlich liegen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche. Nordöstlich liegen weitere Grünflächen sowie ein verzeichnetes Biotop.

Aufgrund der Lage außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche die Flächen im Planungsgebiet als Bauflächen darstellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Der Markt Hofkirchen kann gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 einzelne Fläche die durch die angrenzenden Nutzungen entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile mit einbeziehen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Leithen, Markt Hofkirchen, Gemarkung Hilgartsberg, auf einer Höhe von ca. 329 bis 332 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 2571/1 Gemarkung Hilgartsberg und schließt eine Fläche von 1.260 qm ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden, Südosten und Osten durch Landwirtschaftsflächen,
- im Westen und Südwesten durch Siedlungsflächen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet im Ortsteil Leithen ist durch die umgebenden Landwirtschaftsflächen und die bestehenden Bebauungen geprägt. Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verhältnisse. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die geplanten Gebäude in ihrer Beschaffung in den Bestand einfügen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des als Siedlungsgebiet dargestellten Bereichs im Flächennutzungsplan, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Der Marktgemeinderat Hofkirchen möchte durch den Erlass der Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung einzelner Flächen in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile) Baurecht schaffen.

Inhaltlich gelten die bisherigen Festsetzungen und Auflagen bzw. Hinweise der Fachbehörden (wie Wasserwirtschaftsamt Passau, Straßenbauamt Passau, Telekom bzw. Kreisbrandrat) der „Ortsabrundungssatzung Leithen II (Unterer Teil) von 2005 mit Erweiterung von 2013 in der Fassung vom 15.10.2013 (1. Änderung), erneuter Ergänzung 2016“ in der Fassung vom 25.01. 2017 (2. Änderung) und Erweiterung durch die 3. Änderung in der Fassung vom 25.07.2025, auch für den Bereich der hier geplanten 4. Erweiterung/Änderung weiter, bzw. diese werden durch die vorliegende 4. Änderung ergänzt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt, die Satzung „Leithen II – 4.Änderung“ durch Einbeziehung von Flächen (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zu erweitern.

Ziel ist es, eine Erweiterung der Bebauung im bestehenden Siedlungsgebiet durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude im Nordwesten des Ortsteils Leithen zuzulassen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die geplanten

Gebäude sollen der Neuausweisung von Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Es liegt der Gemeinde ein konkreter Bauwunsch vor und wird dieser Satzung zugrunde gelegt.

Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft kompensieren. Die Ortsabrundungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts Hofkirchen nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Leithen erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz des Marktes Hofkirchen. Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet. Die geplanten Gebäude können im Rahmen einer Sondervereinbarung (sog. überlange Hausanschlussleitung) an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Abwasser

Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Abwasseranlage im Gemeindegebiet. Der Ortsteil Leithen ist im Trennsystem angeschlossen. Die geplanten Gebäude können im Rahmen einer Sondervereinbarung (sog. überlange Hausanschlussleitung) an die Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen werden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser wird derzeit auf den Grundstücken versickert bzw. breitflächig über die Wiesenflächen abgeleitet. Vorrangig ist auch weiterhin breitflächig zu versickern sofern geeignete Voraussetzungen dafür vorliegen. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen (gemäß der ursprünglichen Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 2005) empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers

Ist eine Versickerung nicht möglich ist die Einleitung von Niederschlagswasser in einen geeigneten Vorfluter zu prüfen, dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird.

Mit dem Bauantrag ist ein Wasser/Abwasser Ver- bzw. Entsorgungsplan bei der Gemeinde einzureichen. Werden die Grenzen der NWFreiV überschritten ist ein wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Passau,

Sg. Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim Landratsamt Passau eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung im Bereich der Ortsabrundungssatzung 3. Änderung ist durch einen nahegelegenen Hydranten bei Anwesen Hausnr. 88 vorhanden. Für das vorliegende Vorhaben ist damit eine ausreichende Versorgung vorhanden. Eine Feuerwehrezufahrt ist seitens des jeweiligen Bauherren / Antragstellers durch eine Mindestbreite von 3 m jederzeit zu gewährleisten.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße. Innerhalb des Planungsgebiets muss die Zufahrt für das hinterliegende Grundstück seitens des Bauherren / Antragstellers mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen erfragt werden. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlusschränke sind innerhalb der Baugrundstücke zu integrieren.

Abfallentsorgung

Die abfalltechnische Entsorgung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit Bereitstellung der Tonnen an der Ortsstraße (siehe auch OAS 2005).

6. Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text:

Art und Maß baulicher Nutzung:

Es sind im Geltungsbereich max. 4 statt bisher 3 Wohnungen in Wohngebäude zulässig, ansonsten gibt es keine Änderungen. (Weitere Festsetzungen für neu zu errichtende Wohngebäude unter § 3 ursprüngliche OAS 2005)

Bauweise:

Die Baugrenzen sichern die gewünschte Lage der bestehenden und geplanten Bebauung. Außerhalb dieser Baugrenzen sind nur Verkehrsflächen, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine ortstypische offene Bauweise sichern.

Grünordnung:

Innerhalb des Planungsgebiets, zum Teil im Bereich von geplantem Bauland, befinden sich bestehende Gehölze. Um die Siedlungseinheit und die neugeplanten Gebäude in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume getroffen.

Zusätzlich zu den Eingrünungen wurde innerhalb des Geltungsbereiches noch die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, eine ortstypische innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen. Es sind nur gebietseigene Pflanzen zulässig.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Um der Vermeidung und Verringerung von Eingriffen Rechnung zu tragen, wurden gliedernde Grünflächen im Osten des Planungsgebiets zum Erhalt festgesetzt. Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante, kleinflächige Erweiterung des Dorfgebiets in Leithen zu erwarten. Es werden im Rahmen der bisher erfolgten Planungen (ursprüngliche Satzung und 1. Bis 4. Änderung) folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen:

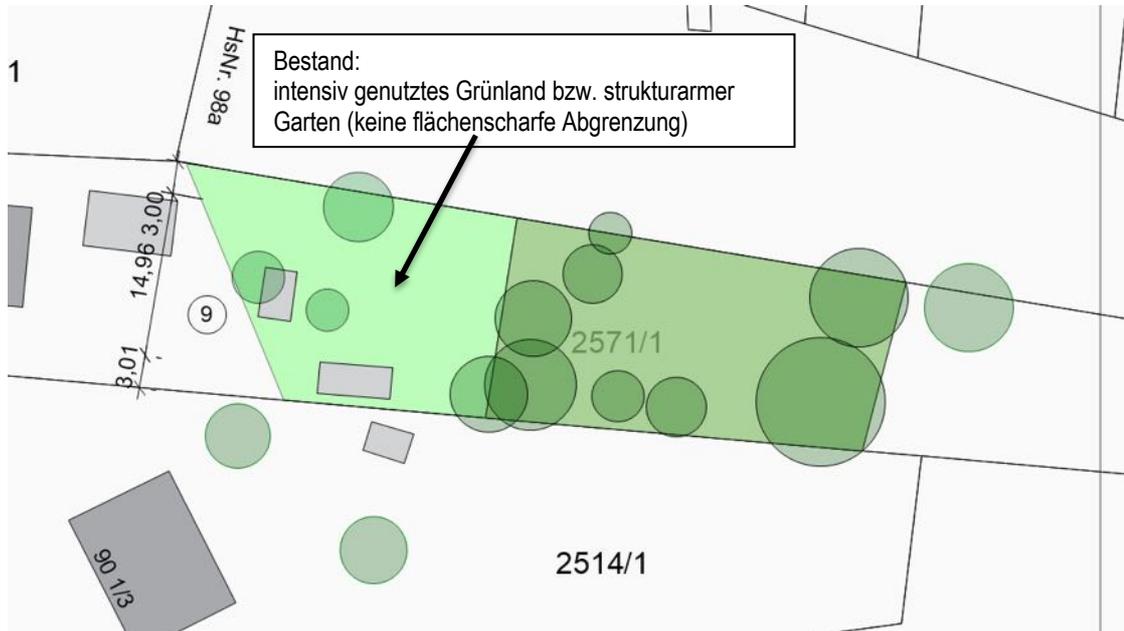
- keine Beeinträchtigung naturschutzfachlich sensibler Bereiche, z.B. von geschützten Biotopen
- Erhalt und Sicherung der wertgebenden Grün- und Gehölzflächen (Ostteil des Planungsgebiets der vorliegenden 4. Änderung)
- Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden, alternativ ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen
- weitgehende Nutzung der bestehenden öffentlichen Erschließung
- Beschränkung auf eine moderate, bedarfsgerechte Erweiterung mit Anbindung an Siedlungsgebiet und Berücksichtigung von Orts- und Landschaftsbild
- nach Möglichkeit weitgehende Versickerung und Verdunstung des Regenwassers
- hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber hiermit auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht (siehe Grünordnung ursprüngliche OAS 2005)
- Eingriffsminimierung durch kompakte Bauweise und Beschränkung des Versiegelungsgrads,
- Ortsbildtypische Gebäudetypologien (siehe Festsetzungen für neu zu errichtende Wohngebäude unter § 3 ursprüngliche OAS 2005)

- Es sind nur Einfriedungen ohne Sockel zugelassen (z.B. Holzlattenzäune, Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung) (siehe Grünordnung ursprüngliche OAS 2005)
- Ausgleichsfläche mit geplanter Streuobstwiese als Übergang zur freien Landschaft und als vernetzendes Element zu bestehenden Grün- und Biotopstrukturen
- Verwendung heimischer Bäume, Verwendung von gebietseigenem Saatgut bzw. Pflanzenmaterial
- Vorgaben zur Geländegestaltung: Die Bebauung ist an den Geländeverlauf möglichst gut anzupassen, um größere Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden (siehe Grünordnung ursprüngliche OAS 2005)
- Umgang mit Oberboden: Oberboden ist ordnungsgemäß zu lagern und an geeigneter Stelle wiedereinzubauen (siehe Grünordnung ursprüngliche OAS 2005)
- Empfehlung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückszufahrten (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen, siehe Grünordnung ursprüngliche OAS 2005)
- Getrennte Ableitung von Schmutz-/Niederschlagswasser

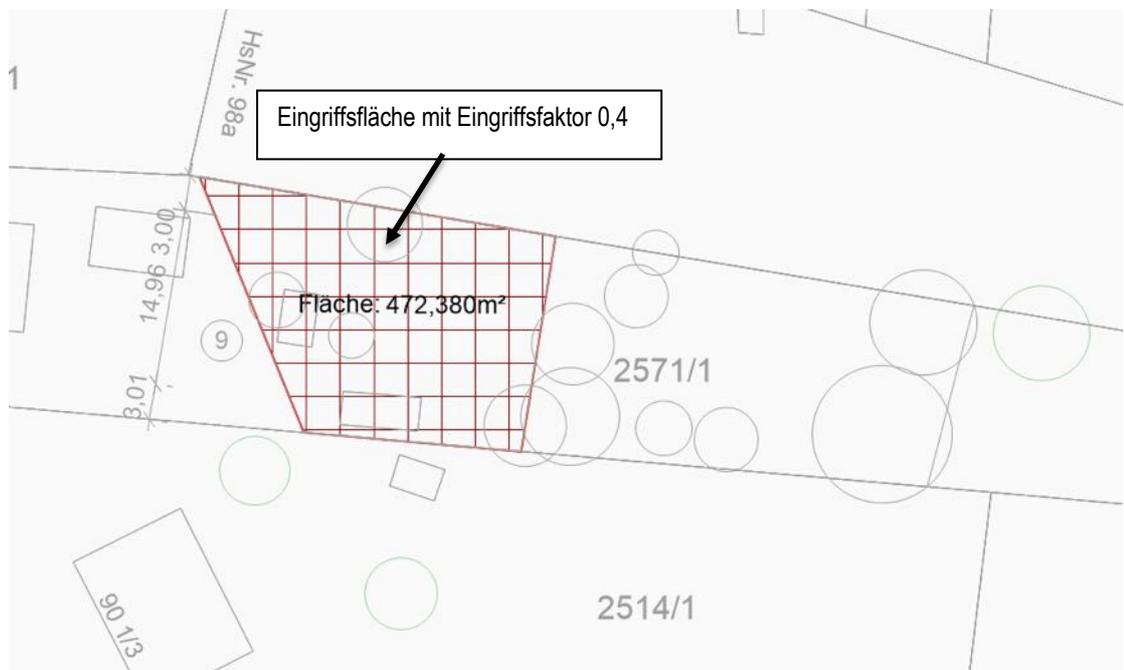
8. Eingriffsregelung

Durch die Satzung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Es erfolgt die Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums entsprechend der bisherigen Satzung.



Bestandsaufnahme



Eingriffsbewertung

Fläche mit Änderung der Eingriffsschwere

Die Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland sowie strukturarmer Garten) eingewertet. Gemäß der bisherigen Satzung erfolgt die Eingriffsbewertung nach dem Leitfaden 2003. Gemäß den Flächen 7 und 8 wird ein Eingriffsfaktor von 0,4 angesetzt. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

| | |
|-------------------------------|------------------------|
| <i>Nutzungsbereich</i> | <i>Eingriffsfaktor</i> |
| Fläche mit geringer Bedeutung | 0,40 |

Vermeidungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft

| Kompensationsbedarf | | | | | |
|----------------------------|--|-----------------|-----------------|--------|-----------------|
| | | Eingriffsfläche | Eingriffsfaktor | Faktor | Eingriffsfläche |
| E 1.1 | | 472,4 qm | 0,4 | 1 | 189 |
| Gesamt | | | | | 189 qm |

Kompensation

Im Geltungsbereich werden Flächen mit derzeit mäßig extensiv genutztem Grünland (artenarm) zu einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland umgewandelt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Lage / Flurnummer(n): Teilfläche K1.1 Flurnummer(n) 2571/1 Teil
(Gemarkung Hilgartsberg)

Bestand: K1.1 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland

Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland Typ B 432.

Kompensationsfläche: K 1.1 190,9 qm

Anerkennungsfaktor: 1,0

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland auf bisher mäßig extensiv genutztem artenarmen Grünland (Teilfläche K1.1)

Erstgestaltungsmaßnahmen: Pflanzung von 3 Obstbäumen auf Teilfläche K1.1, jeweils (nur alte Sorten) in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Auf Teilfläche K1.1 ist durch Umbruch von mind. 30% der Fläche eine Artenanreicherung mit artenreichem gebietseigenem Saatgut durchzuführen entspr. Lebensraumtyp 6510. Eine Artenanreicherung ist bei schlechter Entwicklung der Flächen im 5 Jahr nach

Anlage der Fläche auf mind. 30% der Fläche zu wiederholen.

Es ist nur gebietseigenes Saatgut des Vorkommensgebietes der Region 19 – „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zulässig

Pflegemaßnahmen:

Wiesenfläche: 1.-5. Jahr: 2-3-schürige Mahd, 1. Mahd vom 01.06 - 15.06, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd 1. Mahd vom 15.06 - 01.07, mit Schnittgutabfuhr, Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt

Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig. Die Flächen sind mit Holzpfeilen abzuflecken.

Kompensationsfläche:

K 1.1 190,9 qm * 1,0 Anerkennungsfaktor = 190,9 qm

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) des ersten Gebäudes herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Für die Anlage / Umsetzung und Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, die jeweiligen Eingriffsverursacher anteilig verantwortlich. Werden Ausgleichsflächen auf Fremdgrundstücken umgesetzt, ist vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung (Kauf/Grunddienstbarkeit) für die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen erforderlich.

Hier ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau erforderlich.

9. Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im nahen Umfeld (<2 km) des Planungsgebietes. Nördlich von Hofkirchen, etwa 2,4 km vom Planungsgebiet entfernt, liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Winzer, M“ bei Mitterndorf.

Überschwemmungsgefahr/Wassersensible Bereiche

Das Planungsgebiet liegt in keinem Hochwasserbereich bzw. ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im Östlichen Mittelgebirge können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der Hanglage und der geringen Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (mittleres bis hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende Abflussskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.
- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb-sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen. www.elementar-versichern.de.

10. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine Eingrünung, in Richtung Osten Wert gelegt, um hier mögliches Konfliktpotential zu reduzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

11. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Nördlich der Straße „Leithener Feld“, ca. 90 m entfernt vom Planungsgebiet, liegt das Bodendenkmal „D-2-7344-0396 Verebnete Grabhügel der Bronzezeit. Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.“

Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

Baudenkmal

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

Etwa 600m nördlich der Planung liegen die Baudenkmäler Kirche St. Peter und Paul, Adresse Deggendorfer Straße 14; Pfarrhof, Adresse Deggendorfer Straße 12 und Kriegerdenkmal nördlich der Kirche, in Neßlbach. Es bestehen aufgrund der dazwischen liegenden Bebauung, Gehölzen und der vorliegenden Topographie, keine direkten Sichtbeziehungen zu den genannten Baudenkmälern. Weitere Baudenkmäler liegen mehr als 1 km entfernt, z.B. südlich in Hofkirchen. Eine Beeinträchtigung kann aufgrund der eingeschränkten Sicht sowie der Entfernungen ausgeschlossen werden.

12. Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

13. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der

Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).

F. Breinl

.....
1. Bürgermeister
Josef Kufner

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.