

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
Geltungsbereich 2: Ausgleichsfläche**



ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Wohngebiet**
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16-21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Schema der Nutzungsschablone für größeren Teil des Geltungsbereichs als Höchstmaß

GRZ, GFZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 o. Wm 6,5m	Grundflächenzahl GRZ = 0,35 max. Anzahl der Geschosse: II Bauweise: o= offen	Geschossflächenzahl GFZ = 0,7 WH max. 6,50 m
--	--	---

Schema der Nutzungsschablone für kleineren abgegrenzten Teil mit Flächen I, Gemeinbedarf als Höchstmaß

GRZ, GFZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 o. Wm 6,5m	Grundflächenzahl GRZ = 0,6 max. Anzahl der Geschosse: II Bauweise: o= offen	Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 WH max. 6,50 m
--	---	---
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 16 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; es sind max. 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Mögl. Bebauung
 - Wohngebäude/ Hauptgebäude (Darstellungsbeispiel) ohne zwingende Festlegung der Firstrichtung grundsätzlich ist der First aber parallel zur längeren Hausseite zu legen.
 - Garagen/ Carports (Darstellungsbeispiel) Vor Garagen/ Carports ist bei der Zufahrt zwingend ein mind. 6 m tiefer vorgelagerter Streifen im Grundstück zur öffentlichen Straße einzuhalten. Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
 - EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT ÜTTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN U. PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF; FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 u Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Einrichtungen und Anlagen: Feuerwehr
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand nachrichtlich außerhalb mit Bezeichnung
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen (neu)
 - Flächen für ruhenden Verkehr: Parkplätze bzw. Flächen für Nebenanlagen/ Stellplätze

GRÜNORDNUNG/ GRÜNFLÄCHEN

- Pflanzgebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB vgl. weitere Festsetzungen zu Pflanzgebieten/ Mindestbepflanzung in privaten Flächen unter textliche Festsetzungen
- einheimischer Laubbau/Obstbaum-standortgebunden im Vorgarten/ straßenannahen Teil des Grundstücks in privaten Flächen
- Strauchpflanzungen im privaten Bereich nicht standortgebunden
- Pflanzgebiet heim. Laubbau öffentlich
- Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Grünfläche bei Kirche mit Rasen-/Wiesenfläche
 - Kinderspielfeld
 - Gehölzbestand
 - Gehölzbestand Erhaltungsgebot (ggfs. Schutzvorkehrungen in der Bauphase)
 - Ca. Gehölzbestand außenhalb nachrichtlich
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)/ Ausgleichsmaßnahmen (vgl. dazu auch Beschreibung/ Gestaltung in der „Anwendung der naturschutzrecht. Eingriffregelung in der Bauleitplanung“; weitere Festlegungen siehe foll. Festsetzungen unter 10.1 und 10.2
 - Extensivweise durch Ansaat mit Pflegemahd
 - Mesophile Hecke (1- bis 2- reihig, autochthone Gehölze) durch Pflanzung mit umgebender Saumzone und Einbringung von Zusatzstrukturen in Saumzone
 - Obstbaum möglichst alte, regionale Sorten (Hochstamm)
 - Nachrichtlich außenhalb; weitere Gestaltung der Ausgleichs- und Ökotothfläche auf Flurn 176 in schwarz-weiß mit Hecken und Obstbäumen/ Wildstrauch (und insgesamt mit extensiver Weise) mit Kennzeichnung der breite festleg. Ausgleichsfläche

REGELUNGEN FÜR STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

- Einzelbauwerk gemäß (Art. 1 Abs. 2 BayDSchG) außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs anschließend
- Kennzeichnung eingetragenes Baudenkmal
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - geplante Parzellen mit Nummerierung und Eintrag der ca. Fläche
 - Ca. geplante Grundstücksgrenzen

ZEICHNERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- Flurstücksnummer
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Wohngebiet**
 - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 a BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Teilbereich A Einzel- u. Doppelhäuser- Großteil d. Gebiets (Parzellen 2-5)
 Grundflächenzahl GRZ = 0,35
 Geschossflächenzahl GFZ = 0,7
 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß;
 Höhe baulicher Anlagen: WH max. 6,50 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Straßenniveau*
 Firsthöhe bzw. bei Putzdach hohe Seite max. 9,50 m über Straßenniveau*

Teilbereich B Gemeinbedarf/Parzelle I
 Grundflächenzahl GRZ = 0,6
 Geschossflächenzahl GFZ = 1,2
 Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß;
 Höhe baulicher Anlagen: WH max. 6,50 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Straßenniveau*
 Firsthöhe bzw. bei Putzdach hohe Seite max. 9,50 m über Straßenniveau*

*Bezugshöhe für die max. Wandhöhe ist jeweils das Straßenniveau der neuen Erschließungsgasse-OK Straße Firsthöhe in der Mitte des Grundstücks gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländeoberhöhe (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, es sind max. 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig

Gestaltung der baulichen Anlagen (baurechtliche Festsetzungen)

- Die Gebäude sind individuell so zu gestalten, dass sie in Einklang mit Art. 11 BauGB nicht verunstaltet wirken. Es wird darüber hinaus folgendes festgesetzt:
 - Festsetzungen für Teilbereich A Einzel- und Doppelhäuser (Parzellen 2-5)
 Dachform: Satteldach, Putzdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach/Grühdach
 Dachneigung: bei Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- u. Zeltdach: 15° bis 38° bei Putzdach: 6-20°
 Dachdeckung: Dachplatten - Farbe nicht festgelegt
 Beschneidung beschichtet, nicht spiegelnd bzw. Flachdach/Grühdach
 - Festsetzungen für Teilbereich B Gemeinbedarf/Parzelle I (Feuerwehr, Parzelle 1)
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 15° bis 38°
 Dachdeckung: Dachplatten - Farbe rot/trotlich
 - Garagen, Nebengebäude und überdachte Pkw-Stellplätze/Carports
 Garagen und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude auch in der Dachform angepasst werden. Werden Garagen an der Grundstücksgrenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt, ggfs. ist die zweite an die bereits errichtete anzupassen.
 - Garagenabstand zur Erschließungsstraße
 Vor Garagen/ Carports ist zwingend ein mind. 6 m tiefer vorgelagerter Streifen im Grundstück zur Straße einzuhalten. Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
 - Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BauBO sind einzuhalten.
- Einfriedigungen**

Für die Einfriedigungen der Grundstücke finden die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1 B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist - über „Verfahrenstechnische Bauverfahren“ (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BauGB) Anwendung.
 Die Stellplatzbereiche sind offen Bauweise zu halten.

Abwasserbeseitigung/Wasserhaushalt

- Hinweis: Im Geltungsbereich ist mit hoch anstehenden Grundwasser-Verhältnissen zu rechnen. Es wird empfohlen auf Keller soweit möglich zu verzichten bzw. falls ein Keller gebaut wird diesen zumindest wasserdicht auszukühlen (Einbau einer sog wasserdichten weißen Wanne)
- Die Gehölzpflanzungen sind bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- Bodenbearbeitung/ Schutz des Oberbodens**

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18300 usw. schwächerer Abtrag; Zwischenbegrünung).
- Gehölze**

Gehölzarten (für öffentliche und private Pflanzungen)
 Grundsätzlich sollen einheimische standortgebundene Gehölze und dorliche Ziergehölze bzw. Obstbäume gepflanzt werden, siehe dazu ergänzende Liste „Gehölze“ als Anlage in der Begründung.
- Mindestpflanzgrößen**

Bäume: Hochstämme H 2 x v., m. B. STU 10-12
 bei Obstbäumen (in Gärten auch Halbstämme)

Bei Hecken: Baumarten Heister 2 x v., 150-200 cm
 Straucharten Sträucher 2 x v., 60-150 cm

Auf Ausgleichsflächen sind nur autochthone Pflanzqualitäten zugelassen.

Es wird auf die Bestimmungen des Art. 47 und 48 ABGB zur Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände hingewiesen.
- Festlegungen für die Einzelgrundstücke**
 - Mindestbegrünung
 Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m² mind. ein heimischer Laubbau als Hochstamm oder Obstbaum (als Hoch- oder Halbstamm) und 5 Sträucher zu pflanzen.
 - Standortgebundene Bepflanzung
 Von den unter 9.1 genannten Bäumen ist mindestens ein Baum standortgebunden im straßenannahen Teil des Grundstücks/ Vorgartens zu pflanzen.
 - Stellplätze sind als Schotterarsen gesicherte Fläche oder mit Rasengittersteinen/ Pflaster mit Rasengröße/ durchlässiges Okograster/ Pflasterfläche o.ä. anzulegen. Hierzu wird auf das LFU-Merkblatt „Begrüpfung von Boden und Bauschutt“ verwiesen. Sofern die Verwertung auf einem anfallstauglichen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenverschmutzung erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.
 Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden Abfalls im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodensubstrat ist mit der Einreichung des Bauantrags der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing/Landau aufzuzeigen.
- Ausgleichsflächen/ öffentl. Grünflächen**

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsmaßnahmen

Dazu gehört die in den Geltungsbereich einbezogene Ausgleichsmaßnahme entsprechend dem Ausgleichsverfahren.
 Sie ist in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde auf der Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans entsprechend der planerischen Zielsetzung als extensive Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Sie sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen. Die Fertigstellung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen, damit eine Abnahme erfolgen kann.
 Sie sind entsprechend der naturschutzrechtlichen Zielsetzungen zu pflegen.

Ausgleichsflächen

- Diese sind eingepflanzt auf einer Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottheding, welche aufgenommen ist als „Geltungsbereich 2 des Bebauungs- und Grünordnungsplans - Teil Ausgleichsfläche“ mit einer Fläche von insgesamt 1.642,8 m² entsprechende Anerkennungswert (bei Anerkennungsfaktor von 1,0). Diese ist Teil einer bisherigen Ackerfläche, die nun im Eigentum der Gemarkung Gottheding ist und insgesamt als Ausgleichs- bzw. Ökotothfläche entwickelt werden soll. Eine Teilfläche wurde bereits zum Ausbau des Geh- und Radweges entlang der DGF 15 (Friedrichs bis Gemeindegrenze) als Ausgleichsfläche eingepflanzt.
 Ziel ist die Schaffung einer extensiven Wiese/Obstwiese mit mesophilen Hecken/ Säumen auf einer bisher Ackerfläche.
- Die Fläche soll dazu angeeignet werden mit Saatgut/ Müllgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband des Landkreises Dingolfing/ Landau. Falls nicht ausreichend geeignetes Saatgut zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut/ Region 16, Unterbayer, Hügelland und Pfaffenregion Typ „Streuobstwiese“ oder „Früchwiese“ verwendet werden.
 Die extensiven Wiesenflächen sind durch regelmäßige Mahd in der Regel mind. 1- bis 3-mal jährlich jeweils mit Müllgut zu pflegen. Mahdzugzeit für erste Mahd ist ab dem 15. Juni. In den ersten 3 Jahren soll zur Förderung der Ausprägung eine 3-malige Mahd vorgenommen werden. Später reicht eine 1- bis 2- malige jährliche Mahd. In den Säumen zur Hecke sollen ca. 3 bis 5 m breite Streifen über Winter stehen gelassen werden als Überwinterungsstrukturen und dann im nächsten Jahr wieder mit abgemäht werden. Ergänzend sollen hier Zusatzstrukturen - Steinhäufen/ Sand/ Torhoiz u.ä. für Eidechsen, Insekten an besonnten Stellen - mit eingbracht werden. Eine fachliche Betreuung seitens des Landschaftspflegeverbands des Landkreises Dingolfing/ Landau bei der Anlage und zur Feinabstimmung der Pflanz (Anzahl und Zeitpunkt f. Mahdgänge, Belassen von Winterstrukturen o.ä., Ergänzungsmaßnahmen) ist anzuraten. Ein Einsatz von Düngem- oder Spritzmitteln ist nicht erlaubt.

Pflanzungen

- 5 Obstbaumhochstämme
 STU mind. 10 bis 12 cm, alte Sorten z. B. Hauszweitsche, Weichsel, Klarafehl, Bretschneider, Weiserambur, Kobereurbinne (z.B. nach Empfehlung des Kresfachberaters)
- 1 Strauchhecke aus autochthonen Sträuchern 2zv 60-100 cm
 1 bis 2- reihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m zwischen den Reihen 1 m; im Versatz gepflanzt, Pflanzbedarf insgesamt ca. 20 Stück
- Arten:
 Cornus sanguinea Hartwegel 4 St
 Eonymus europaeus Pfaffenhütchen 4 St
 Ligustrum vulgare Liguster 4 St
 Pinus spinoza Schliehe 6 St
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn 2 St
 zusammen 20 St

Die gründerischen Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans umzusetzen.

- Die eingepfl. Ausgleichsflächen sind entsprechend Art. 9 BauNVO seitens der Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landrat für Umwelt (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.
- Öffentliche Grünfläche bei Kirche St. Maria
 Die Fläche um die Kirche bleibt als extensive Grünfläche mit der wertvollen, zu erhaltenden Linde, die während der Bauphase der Fahrgasse Stellplätze zu schützen ist. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt.
- Kinderspielfeld und Grünflächen um die Feuerwehr
 Die Fläche im Nordwesten westlich des gepfl. Feuerwehrhauses ist geplant als öffentliche Grünfläche mit Ansaat (Landschaftsrasen) und mit lokaler Bepflanzung aus geeigneten heimischen Gehölzen und einzelnen dorlichen Ziersträuchern (keine sogenannten „Giftpflanzen“). Die Fläche ist bedarfsgemäß als „Spiel-/Spielplatz“ zu halten. Das Müllgut ist abzutransportieren. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt. Es sollen hier einzelne Geräte zum Kinderspiel und Banke aufgestellt werden.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BbodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BbodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Desweiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfäche nach DIN 19731 gegeben sein. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BauBO).
 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen organisch/auffälliges Bodenmaterial, Abfälle, Altlasten oder Altlasterverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing/Landau unverzüglich zu informieren.

Landwirtschaftliche Nutzung

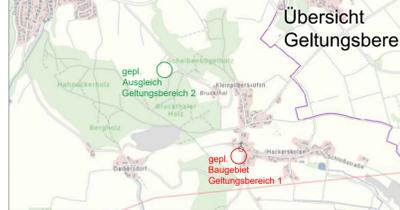
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es muss daher mit von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden, die zu dulden sind.

Leitungen und Schutzvorkehrungen

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,5 m bedeutsams von Erdarbeiten einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, 2013 zu beachten. Hingewiesen wird auch auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Baugewerbe und Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin angegebenen VDE - Bestimmungen.

Hinweis auf § 37 WHG

Seitens des Landratsamtes Dingolfing/ Landau Wasserrecht wird auf § 37 WHG hingewiesen, wonach der natürliche Abfluss von oberirdischen Gewässern auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Abfluss wird abfließen- den Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verankert oder auf andere Weise verändert werden darf.



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Hackerskofen-Mitte", Hackerskofen**

Gemeinde Gottfrieding Landkreis Dingolfing-Landau
 07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022

- Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2020; ortsüblich bekannt gemacht am 17.06.2021 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom 07.06.2021 in der Zeit vom 25.06.2021 bis 30.07.2021; ortsüblich bekannt gemacht am 17.06.2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Vorentwurf vom 07.06.2021 in der Zeit vom 25.06.2021 bis 30.07.2021.
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom 05.05.2022 in der Zeit vom 25.05.2022 bis 24.06.2022; ortsüblich bekannt gemacht am 12.05.2022.
- Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 09.05.2022 in der Zeit vom 20.05.2022 bis 24.06.2022.
- Die Gemeinde Gottfrieding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.07.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.07.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gottfrieding, den Gerold Rost, Erster Bürgermeister (S)

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gottfrieding, den Gerold Rost, Erster Bürgermeister (S)

Planungsbüro Inge Haberl
 Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
 Degendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
 Inge.Haberl@t-online.de

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hackerskofen-Mitte", Hackerskofen

Gemeinde Gottfrieding

Landkreis Dingolfing-Landau

07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022

1. Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2020; ortsüblich bekannt gemacht am 17.06.2021 (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf vom 07.06.2021 in der Zeit vom 25.06.2021 bis 30.07.2021; ortsüblich bekannt gemacht am 17.06.2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) zum Vorentwurf vom 07.06.2021 in der Zeit vom 25.06.2021 bis 30.07.2021.

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfes vom 09.05.2022 in der Zeit vom 20.05.2022 bis 24.06.2022; ortsüblich bekannt gemacht am 12.05.2022

5. Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf vom 09.05.2022 in der Zeit vom 20.05.2022 bis 24.06.2022.

6. Die Gemeinde Gottfrieding hat mit Beschluss des Gemeinderats von 18.07.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.07.2022 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

7. Die Richtigkeit vorstehender Verfahrensvermerke wird bestätigt und der Bebauungs- u. Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gottfrieding, den 12. Sep. 2022

Gerald Rost, Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am 12. Sep. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gottfrieding, den 12. Sep. 2022

Gerald Rost, Erster Bürgermeister



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Degendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
Inge.Haberl@t-online.de



Gemeinde Gottfrieding, Lkrs. Dingolfing- Landau

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hackerkofen- Mitte“

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding ist in den Jahren von 1995 bis 2009 aufgestellt worden und in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam geworden.

In diesem ist im hier beplanten Bereich bereits eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen, allerdings aufgrund der damals hier noch stärkeren landwirtschaftlichen Prägung des Ortsteils als Dorfgebiet. Die Situation in Hackerkofen hat sich in den letzten Jahren deutlich gewandelt. Landwirtschaftliche Betriebe und insbesondere Tierhaltung sind sehr stark zurückgegangen. Die Entwicklung geht mehr zum Wohnen und zu nicht störendem Gewerbe. Es besteht ergänzend Bedarf an Wohnbauflächen v.a. für Gemeindeglieder/ Hackerkofener, die im Ort bleiben wollen. Dementsprechend soll das Gebiet auch als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Sonstige Ergänzungen und Nachverdichtungen/ Lückenschlüsse mit Mischnutzungen – nicht störende Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft- sind darüber hinaus in den bereits bebauten Teilen des Dorfgebiets in Hackerkofen noch möglich und gewünscht.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde im Grundsatz aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt, der hier in der seit 2009 rechtswirksamen Fassung in diesem Bereich bereits eine weitere bauliche Entwicklung vorsieht. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde dieser schon als gut geeigneter Bereich zur ergänzenden Bebauung eingestuft und darum eingeplant. Allerdings wird dieses nun nicht mehr als Dorfgebiet eingeplant, sondern als Allgemeines Wohngebiet, da die Kombination mit Landwirtschaft hier nicht mehr gegeben ist.

Hierzu wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan dazu im Parallelverfahren durch Deckblatt 9 geändert. Es wird hierbei auch der nördliche Teil des Gebiets nun als Fläche für Gemeinbedarf „Flächen für die Feuerwehr“ mit aufgenommen.

2 Lage und Bestandssituation

2.1 Regionalplanerische Einordnung der Gemeinde

Die Gemeinde Gottfrieding liegt im zentralen Bereich des Landkreises Dingolfing- Landau in direkter Angrenzung an die Stadt Dingolfing. Regionalplanerisch gehört die Gemeinde zur Planungsregion 13 Landshut und zum Nahbereich von Dingolfing.

2.2 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das geplante Wohnbaugebiet erstreckt sich auf die Flurnummern 69/1 und 69 und eine Teilfläche von Flurnr. 46/12 jeweils Gemarkung Hackerskofen.

Die Anbindung soll über die vorhandene Ortstraße "Holzhausener Straße" an das bestehende öffentliche Netz erfolgen.

Der Geltungsbereich – für die gepl. Bebauung wird begrenzt:

im Norden - durch das Grundstück Fl. Nr. 67 Gemarkung Hackerskofen mit der Kirche St. Maria und die restl. Teilfläche von Flurnr. 46/12

im Westen – v.a. durch landwirtschaftliche Nutzflächen Flurnr. 77, 76, 74 Gemarkung Hackerskofen bzw. in Nordwesten die best. Bebauung auf Flurnr. 64.

Im Osten schließt ein Anwesen auf Flurnr. 71 Gemarkung Hackerskofen an.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist das Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin in Wallersdorf beauftragt.

Der Planbereich liegt am westl. Rand des Ortsteils Hackerskofen und schließt an die best. Kirche an. Er umfasst eine Größe von ca. 0,55 ha im Geltungsbereich des Wohnbaugebiets. Das Bebauungsplangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

2.3 Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch und naturräumlich gehört das Gemeindegebiet dem Tertiären Hügelland an. Es handelt sich um Obere Süßwassermolasse, kiesführend: jüngerer Teil. Dieser ist beschrieben als Kies, Quarz-dominiert, mit Kristallin- und kleineren Karbonat-Geröllen, wechselnd sandig, selten verfestigt

Die vorherrschenden Böden sind laut Bodenkarte Bayern

48a Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)

Es handelt sich um Ackerland guter Bodenzustandsstufen.

Die Planungsfläche ist aktuell unbebaut.

Früher war ein Teil der Fläche des Gebiets nämlich Flurnr. 69 mit einem Anwesen bebaut, das denkmalgeschützt war. Nach Beurteilung zusammen m. der Höheren und der Unteren Denkmalschutzbehörde und des extrem schlechten Zustands konnte der Bestand abgerissen werden. Ein Teil der Fläche ist aktuell als Kinderspielplatz genutzt. Ganz im Norden auf Flurnr. 46/12 ist bereits ein Kiesweg vorhanden und eine Grünfläche zur Kirche hin.

Der anschließende Teil des Plangebiets wurde bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt.

2.4 Topographie, Grundwasserverhältnisse, Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Das natürliche Gelände befindet sich auf einem Hochplateau des Geländes, das leicht nach Süden fällt (bzw. auch nach Westen außerhalb des Geltungsbereichs) und auf einer Höhenlage von ca. 474 bis ca. 472 m ü. NN liegt.

Es befinden sich hier auch aufgrund der Kuppenlage keine oberirdischen Gewässer und auch keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete bzw. keine „wassersensiblen Bereiche“.

2.5 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor. Die Flurstücke sind im Altlastenkataster ABuDIS nicht erfasst. Diese wurden bei der früheren Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes auch bereits abgefragt.

2.6 Vegetation/ Schutzgebiete/ artenschutzrechtliche Aspekte

Die Vegetation auf dem Gelände ist zum Teil geprägt durch bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker). Ein Teil der Fläche war früher bebaut mit einem Anwesen, das komplett abgerissen worden ist. Die Fläche wurde dann angesät als Wiese. Auf einer Teilfläche von Flurnr. 69 neben der Holzhausener Straße sind ein paar Spielgeräte aufgestellt zur Spielplatznutzung. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Kiesweg, der auch die Kirche St. Maria (außerhalb des Geltungsbereichs mit an das Straßennetz anbindet). Die restl. Teilflächen von Flurnr. 46/12 sind als Rasenfläche angelegt. Im Bereich zwischen Kirche und Holzhausener Straße befindet sich eine schönere ältere Linde in der Grünfläche nördlich des Wegs, die als prägender Bestand erhalten bleiben soll.

Auf der als Baugebiet eingeplanten Fläche und im räumlichen Umfeld liegen keine Biotopflächen. Es sind hier keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Die potentiell natürliche Vegetation wird für diesen Bereich mit M6a Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald angegeben.

Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante kleinflächige Ausweisung des Wohngebiets auf bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen im Anschluss an bereits bestehende Bebauung keine Verbotstatbestände entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume beansprucht bzw. beeinträchtigt.

2.7 Bestehende Leitungen

Das Planungsgebiet wird angebunden an das bereits im Ort Hackerskofen in räumlicher Nähe schon vorhandene Leitungs-/ Erschließungsnetz entlang der Holzhausener Straße, wie das Wasserversorgungs- und Abwassernetz der Gemeinde bzw. bez. Strom über das Netz der Bayernwerk AG und Telekommunikation über das Netz der Telekom.

Die entsprechenden Hinweise und Merkblätter zum Schutz der Versorgungsleitungen sind grundsätzlich zu beachten, d. h. unter anderem Einweisung vor Baubeginn und Einhaltung der Schutzzone von Leitungen.

Die Erschließung für das Baugebiet muss nur ergänzt werden.

2.8 Boden- und Baudenkmäler

An den Geltungsbereich schließt das Baudenkmal D-2-79-116-12 „Katholische Pfarrkirche St. Maria, Saalkirche mit Südturm, erbaut 1800, neugotischer Umbau 1856; mit Ausstattung“ in der Holzhauser Str. 16, Hackerkofen, Gemeinde Gottfrieding an. Hierzu wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege München auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG verwiesen. Einer denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art 6 BayDSchG bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich das Vorhaben auf das Erscheinungsbild eines Baudenkmal auswirken kann.

Gegen eine Bebauung der in Rede stehenden Flurstücke sind aus denkmalrechtlicher Sicht laut Stellungnahme v. 30.07.2022 „keine erheblichen Bedenken vorzubringen. Eine Neuordnung um das Areal wäre sogar zu begrüßen. Das geplante Feuerwehrhaus würde jedoch unmittelbar neben der Filialkirche errichtet wodurch ein gemeinsamer Wirkungsraum im öffentlichen Raum entstehen wird. Auf der Basis kann sich durch den Neubaukörper eine Beeinträchtigung für den Denkmalbestand ergeben. Um dies auszuschließen ist eine neue Bebauung, sofern bauplanungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig ist, in regional überlieferten Kubaturen, Proportionen und Materialien erfolgen, sowie den historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen entsprechen.“ Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden wurde seitens des Landesamts für Denkmalpflege eine Bauberatung durch den Kreisbaumeister des Landkreises Dingolfing- Landau empfohlen.

Hierzu fanden der Empfehlung folgend bereits Gespräche und ein Abstimmungstermin zur Planung an der VG Mamming mit Verwaltung, Planer des Feuerwehrhauses und Kreisbaumeister Herrn Hagn statt. Um Konflikte im Hinblick auf das Baudenkmal auszuschließen zu können, wurde der Kreisbaumeister bei der Bauplanung zum neuen Feuerwehrhaus bereits im Vorgriff einbezogen. Es fand hierzu u.a. am 23.02.2022 in der Gemeindeganzlei Gottfrieding eine Vorabstimmung mit dem Kreisbaumeister Herrn Hagn, Bgm. Rost, H. Rößler und dem Planer H. Hausbeck statt. Die Planung wurde und wird nach den Hinweisen von Kreisbaumeister Hagn angepasst. Es wird nun für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche/ Feuerwehr die max. Wandhöhe reduziert wie bei der anschließend gepl. Wohnbebauung und festgesetzt mit Satteldach und Dacheindeckung mit Dachpfannen Farbe rot bzw. rötlich. Das neue Gebäude steht bei Gestaltung entsprechend der Vorabstimmung mit Kreisbaumeister Hagn nicht im Konflikt mit der Baudenkmalpflege. Es werden regional überlieferte Kubaturen, Proportionen und Materialien mitberücksichtigt. Wie angemerkt wird zu dem Bauvorhaben „Feuerwehrhaus“ auch eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG beantragt.

Das Bodendenkmal D-2-7341-0367 „Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich Kath. Kirche St. Maria in Hackerkofen, darunter Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans herein. Dieses ist im Bebauungsplan mit aufgenommen. Es wird auf die Schutzbestimmungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB hingewiesen.

Die Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dazu wurden seitens der Bodendenkmalpflege noch Hinweise bezüglich einer Ausführung einer archäologischen Ausgrabung gemacht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes leistet die Gemeinde Gottfrieding einen Beitrag, die Weiterentwicklung der Gemeinde voranzutreiben und dem Bedarf an weiterem Wohnraum im Gemeindegebiet im bedarfsorientierten Rahmen auch in den Ortsteilen nachzukommen und hier zudem einen entsprechenden Standort für ein neues Feuerwehrhaus zu schaffen.

Die geplante Ausweisung des Wohngebiets mit einer Fläche für Gemeinbedarf (Flächen für die Feuerwehr und Kinderspielplatz) mit einer Fläche von ca. 0,55 ha dient dem örtlichen Bedarf. Es sollen nur schrittweise und bedarfsorientiert weitere Flächen entwickelt werden.

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden verschiedene Überlegungen zur weiteren baulichen Entwicklung und geeigneten Standorten für das Gemeindegebiet angestellt. Als Ergebnis wurden -laut Erläuterungsbericht zum Teil Flächennutzungsplan in der rechtswirksamen Fassung v. März 2009- im Bereich Hackerskofen insgesamt 2 ergänzende neue Dorfgebietsflächen (MD) ausgewiesen: N 2 Hackerskofen - Ost 1,20 ha, N 3 Hackerskofen - West 0,77 ha und außerdem im nördlich anschließenden Kleinpilberskofen auch ein Bereich: N 1 Kleinpilberskofen- Ost 0,40 ha. Der Bestand an Dorfgebietsflächen im Bereich Hackerskofen/ Kleinpilberskofen wird dort mit insgesamt 12,60 ha angegeben.

Die Gemeinde Gottfrieding setzt den Schwerpunkt ihrer baulichen Entwicklung in den Hauptorten der Gemeinde in Gottfriedingerschwaige und Gottfrieding. Der Ortsteil Gottfriedingerschwaige stellt zunehmend einen Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebiets dar aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Staatsstraße St 2074 und der DGF 3/ Ostumgehung Dingolfing, der räumlichen Nähe zu Dingolfing und der schnellen Anbindung an die Bundesautobahn A92 Anschlussstelle Dingolfing- Ost und der ebenen Lage.

Daneben soll auch in den kleineren Ortsteilen eine bauliche Entwicklung in geringem Umfang möglich sein, wie bei der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans schon berücksichtigt. Für den Ortsteil Hackerskofen war hierzu der hier geplante Bereich südlich der Kirche bereits als geeignet eingeplant. Hier soll nun bedarfsgerecht und schrittweise die bauliche Ergänzung weiterverfolgt und konkretisiert werden, allerdings modifiziert von der Art der baulichen Nutzung.

Der Bereich/ Standort selbst in Hackerskofen bei der Kirche St. Maria in zentraler und fast ebener Lage ist hierfür gut geeignet. Es wird hier wieder die Lücke geschlossen zum Bestand, die nach dem Abriss des ehemaligen, extrem baufälligen, ursprünglich denkmalgeschützten Anwesens auf Flurnr.69 größer geworden ist. Im nördlichen Bereich ist die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses eingeplant. Im südlichen Bereich sollten Bauparzellen entwickelt werden zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen. Dementsprechend ist hier keine Mischung aus Landwirtschaft, nicht störendem Gewerbe und Wohnen, wie dem „Dorfgebiet“ entsprechend geplant, zumal sich auch im räumlichen Umfeld bzw. überhaupt in Hackerskofen in den letzten Jahren deutlich geändert hat und die landwirtschaftliche Nutzung deutlich abgenommen hat.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde die Nachverdichtung im Ortsteil Hackerskofen mit Kleinpilberskofen, was auch aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf den sorgsam Umgang mit Grund und Boden zu forcieren ist. Auf Grund des Rückgangs der Landwirtschaft können sich hier in den nächsten Jahren weitere Möglichkeiten ergeben. Hier könnten sich gute Ergänzungen im Sinne einer Ergänzung des Straßendorfcharakters ergeben durch Nachverdichtungen und auch durch Umnutzungen. Hackerskofen hat sich aus einer kleinen Streusiedlung von der Struktur in den letzten Jahrzehnten in Richtung Straßendorf hin entwickelt, der durch Nachverdichtung der bereits durch die Straße praktisch schon erschlossenen Grundstücke ergänzt werden sollte. Dies wäre aus landschaftsplanerischer Sicht

v.a. insbesondere in den Bereichen/ Lücken anzustreben, die bislang nicht von wertvollen Gehölzstrukturen und Obstwiesen geprägt sind. Zudem wäre in Verbindung damit auch aus landschaftsplaner. Sicht anzustreben, die bestehenden Ortsrandzonen aufzuwerten. Bevor eine weitere Ergänzung/ Außenentwicklung über den hier im Deckblatt 9 beplanten Bereich in Hackerskofen hinaus erfolgt, sollte man versuchen die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil soweit möglich zu nutzen (ökonomischer bez. Landverbrauch und Erschließungsaufwand). Erst dann sollte man einer weiteren Ausdehnung nach außen wie die im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich von Hackerskofen nach Osten eingeplante baulicher Weiterentwicklung bzw. einer anderweitigen Weiterentwicklung in geeigneter Form zu gegebener Zeit über die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts entgegenreten.

Aktuell sind die Flächen im bestehenden Dorfgebiet im Sinne einer Nachverdichtung noch nicht verfügbar, so war z.B. auch eine potentielle Neuanlage/ Erweiterung der Feuerwehr am bestehenden Standort auch nicht möglich.

Insofern wurde nach einem neuen geeigneten Standort gesucht seitens der Feuerwehr und auch in Abstimmung mit der Gemeinde.

Das Feuerwehrhaus sollte in zentraler Lage bleiben und dem Bedarf entsprechend in neuer Dimension errichtet werden können. Insofern wurde dies im Norden anschließend an die Kirche eingeplant und die ergänzenden zur Wohnbebauung eingeplanten Flächen dann südlich davon in der Übergangszone zum bereits bestehenden Anwesen im Süden.

Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrhaus eingeplant. Hierzu sind seitens der Feuerwehr zusammen mit der Gemeinde schon verschiedenste Überlegungen auch bezüglich des Standorts angestellt worden. Eine zunächst angedachte Entwicklung/ Erweiterung auf dem bisherigen Standort ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse nicht möglich, andere Standorte sind weniger geeignet von Größe, Topographie und weniger zentral bzw. auch nicht verfügbar. Insofern soll dies in Vorabstimmungen von Gemeinde und Feuerwehr im neuen zentral gelegenen Baugebiet entwickelt werden. Die bisherige vorübergehende Nutzung einer Teilfläche als Kinderspielplatz soll in die geplante Fläche für Gemeinbedarf integriert werden. Im übrigen Gebiet sind Einzel- und auch Doppelhäuser zulässig. Die Parzellen sind hier dem Ortsteil und den Wünschen der Bauwilligen entsprechend mit etwas lockerer Bebauung mit größeren Grundstücken eingeplant. Die Stellplätze für die Kirchenbesucher und die Feuerwehr sind hier kombiniert in einem Parkstreifen im Norden vorgesehen, in geringerem Umfang sind diese noch auf dem Baugrundstück der Feuerwehr möglich.

Es ergibt sich dabei ca. folgende Flächenverteilung:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,54 ha Wohngebiet.

0,1 ha sind als Fläche für Gemeinbedarf für Feuerwehr und Kinderspielplatz im Gebiet eingeplant.

Ca. 0,34 ha sind zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern eingeplant.

Ca. 0,04 ha werden für die Straße beansprucht, die bei einer späteren Erweiterung fortgeführt wird. Die restl. Flächen sind bleibende und erweiterte Straße südlich der Kirche und neue Stellplätze mit 0,04 ha und bleibende Grünflächen 0,02 ha.

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen und eine geordnete bauliche und umweltverträgliche Weiterentwicklung gewährleisten.

Der Gemeinderat hat dazu am 29.06.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

3.1. Begründung entsprechend § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB bzw. § 1 Abs. 3 Satz 5:

Mit der Änderung des BauGB 2013 wurde die Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen mit aufgenommen.

Der hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hackerskofen- Mitte“ überplante Bereich ist bereits in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem

Landschaftsplan als Baufläche (bisher Dorfgebietsfläche MD) aufgenommen.

Es werden dabei keine bisher. landwirtschaftlichen Nutzflächen neu eingeplant als Bauflächen gegenüber der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans. Dieser Schritt wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan bis 2009 vollzogen.

Zur Konkretisierung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans:

Es wird hier bedarfsgerecht lediglich ein erster Teil der im Flächennutzungsplan dargelegten baulichen Ergänzung konkretisiert und festgelegt durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Weitere darüberhinausgehende Flächen sollen erst schrittweise bei weiterem Bedarf entwickelt werden. Es wird eine Fläche für Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrhaus mitberücksichtigt. Auch werden ergänzend die Möglichkeiten in Richtung Nachverdichtung im bestehenden Dorfgebiet in Hackerskofen bzw. Kleinpilberskofen weiterverfolgt.

Bei der Auswahl der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden agrarstrukturelle Belange mitberücksichtigt. Es werden hierfür Grundstücke genutzt, welche landwirtschaftlich weniger attraktiv sind (von Bonität/ Neigung/ Erosionsgefährdung bei ackerbaul. Nutzung) und wodurch landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Außerdem erfolgt die Bewirtschaftung/ Pflege der Flächen überwiegend als extensive Wiese/ Obstwiese, was dem Erosionsschutz/ Bodenschutz Rechnung trägt.

4 Vorgesehene Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Berücksichtigung des § 17 BauNVO getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im größeren Teil des Gebiets auf eine laut BauNVO für WA zulässige Grundflächenzahl von max. 0,35 bzw. Geschoßflächenzahl von max. 0,7 festgesetzt.

In einem kleineren Teil des Gebiets, der räumlich abgegrenzt ist, soll eine höhere GRZ/ GFZ zugelassen werden, um hier die Errichtung eines Feuerwehrhauses zu ermöglichen, zumal das bisherige viel zu klein ist und den Ansprüchen nicht mehr genügt. Im hinterliegenden Bereich soll ein Kinderspielplatz integriert werden durch Versetzen der bisher. Geräte in diesen Bereich. Hier wird die Grundflächenzahl auf max. 0,6 bzw. die Geschoßflächenzahl mit max. 1,2 festgesetzt. Diese entspricht dem Maß, das laut BauNVO für Mischgebiete angegeben ist.

4.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig und insgesamt max. 2 Wohneinheiten pro Parzelle zulässig.

4.4 Künftige Höhenlage der Verkehrsflächen und baulichen Anlagen

Das bisherige Gelände ist fast eben (auf einem kleinen Hochplateau gelegen) bzw. nur leicht

geneigt nach Süden (und außerhalb des Geltungsbereichs auch nach Westen) hin.
Die Höhenlage für die Erschließung richtet sich ca. nach dem Bestand. Es ist geplant, dass die Straßenhöhen und die neuen möglichen Bauflächen nicht wesentlich von den Geländehöhen abweichen.

Die Bebauung wird im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser (Parzellen 2- 5) mit bis zu 2 (WH max. 6,5 m = Wandhöhe traufseitig als Höchstmaß über Straßenniveau*; Firsthöhe bzw. bei Pultdach hohe Seite max. 9,50 m über Straßenniveau*) eingeplant.

Im abgegrenzten Bereich Flächen für Gemeinbedarf/ Flächen für die Feuerwehr (Parzelle 1) wird die Bebauung ebenfalls mit max. 2 Vollgeschossen und einer Wandhöhe traufseitig WH max. 6,5 m = als Höchstmaß über Straßenniveau* und Firsthöhe max. 9,5 m über Straßenniveau*) festgesetzt.

*Bezugshöhe für die max. Wandhöhe ist jeweils das Straßenniveau der neuen Erschließungsstraße- OK Straße Fertighöhe in der Mitte des Grundstücks gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländehöhe (= Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.5 Gestaltungsvorschriften und weitere Festsetzungen bez. Bebauung

Im Rahmen des Bebauungsplans werden zu der Ausbildung der Gebäude bewusst wenige Vorschriften gemacht bzw. auch verschiedene Dachformen zugelassen (auch aus den Erfahrungen in anderen Baugebieten z.B. Seeacker I und II) für die geplante neue Wohnbebauung (Parzellen 2-5)

Dachform:	alle Dachformen Satteldach, Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Flachdach/ Gründach
Dachneigung	bei Satteldach, Walmdach, Zeltdach: 15° bis 38° Bei Pultdach: 6–20°
Dachdeckung	nicht festgelegt; (z.B. Dachpfannen, Blecheindeckung beschichtet, nicht spiegelnd Flachdach/ Gründach)

Für den Bereich „Flächen für Gemeinbedarf/ Flächen für die Feuerwehr“ (Parzelle 1) wird im Hinblick auf das in räumlicher Nähe anschließende Baudenkmal Kath. Kirche St. Maria Satteldach festgesetzt mit Dachneigung zwischen 15° bis 38° und Dachdeckung mit Dachpfannen in rotem bzw. rötlichem Farbton.

Zur Abstimmung der Gestaltung des Feuerwehrhauses ist und wird weiterhin Kreisbaumeister Herrn Hagn in die Planung miteinbezogen, wie auch von Seiten des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme empfohlen.

Die Wandhöhen werden wie unter 4.4 aufgeführt festgelegt.
Aufgrund der Grundwasserproblematik ist eine wasserdichte Wanne (sog. Weiße Wanne) vorgeschrieben.

Es werden zudem Festsetzungen getroffen über das Maß der zu überbauenden Flächen und der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung (Mindestbegrünung/ Baum im Vorgarten/ straßen-nahen Bereich) und bezüglich Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.

Für die Einfriedungen der Grundstücke finden die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung in der aktuellen Fassung - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist - über „Verfahrensfreie Bauvorhaben“ (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a BayBO) Anwendung.

Die Stellplatzbereiche sind offen anfahrbar zu halten. Es sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

4.6 Immissionsschutzbelange---Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen) an. Es muss daher mit von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden, die zu dulden sind.

5 Verkehrliche Erschließung/ Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr/ Straßenanbindung

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Holzhausener Straße an das öffentliche Verkehrsnetz. In das neue Wohngebiet wird eine neue Erschließungsstraße angelegt, in der auch die Leitungsführungen erfolgen. Diese soll auch einer späteren Erweiterung dienen und dann weitergeführt werden. Die geplante Ausbaubreite beträgt 5,5 m Fahrbahnbreite.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Allgemein

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz, welches in der Holzhausener Straße bereits vorliegt und nur noch verlängert werden muss wie

- **Wasserversorgung** über Zweckverband Wasserversorgung Mittlere Vils
- Gemeindliche **Abwasserentsorgung** (im Trennsystem mit Anschluss an Kläranlage Mamming)
- **Energieversorgung** durch Bayernwerk AG
- Fortsetzung der Straßenbeleuchtung wie im Ort
- Fernmeldetechnische Versorgung (Deutsche Telekom AG);

Die Entsorgung des Mülls erfolgt über ZAW Isar-Inn GmbH. Die Mülltonnen sind dabei direkt an der Holzhausener Straße bereit zu stellen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, dazu zählen auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von 2,5 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hierzu ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 2013 zu beachten. Hingewiesen wird auch auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Elektro Textil und Feinmechanik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel. (BGV A3) und die darin angegebenen VDE-Bestimmungen.

Vor Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig eine Spartenauskunft einzuholen. Die Versorgungsträger werden bei der Erschließungsplanung einbezogen zur Abstimmung der Sparten.

5.2.2 Speziell zur Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Niederschlagswasser

Die Oberflächenabwässer der vorh. öffentlichen Erschließungsstraße werden bereits der vorh. öffentl. Kanalisation zugeleitet.

Normale häusliche Abwässer sind ebenfalls der öffentl. Kanalisation zuzuleiten.

Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

aus privaten Grundstücken, von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen.

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

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das erforderliche Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen für Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung; dazu wird empfohlen:

dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken bzw. soweit möglich breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers z.B. über Mulden, Rigolen

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV aktueller, gült. Stand) und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Auf die Anforderungen der TREN OG, TRENGW bzw. DWA-M 153 wird hierzu verwiesen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen nicht zugelassen.

Flächenversiegelungen sind auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl, Schmieröle usw.) ist die Anlagen-Verordnung –VAwS- einschlägig. Die Hinweise sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Eine Ableitung von Abwässern und Oberflächenwässern aller Art von Bauflächen auf den Straßengrund und in die Straßenentwässerung ist nicht zulässig.

Zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit wurden am 04.02.2022 vor Ort 2 Schürfen gemacht Laut fachlicher Beurteilung/ Untersuchung durch S² Beratende Ingenieure Barbing ist hier aufgrund der bindigen Bodenbeschaffenheit/ der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist. Damit ist zum Einen die Straßenentwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans über einen Regenwasserkanal abzuleiten. Das Niederschlagswasser aus den Parzellen (von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen) ist über die Niederschlagswasserhausanschlüsse dem Niederschlagswasserkanal zuzuführen. Eine Einleitung von Oberflächenwasser aus den einzelnen Parzellen in den Regenwasserkanal ist nur gedrosselt möglich. Hierzu ist auf den einzelnen Baugrundstücken eine entsprechende, rechtlich gesicherte Rückhaltung

(Zisterne) im Zuge der Bauausführung der öffentl. Erschließung zu errichten. Festgelegt wird dies konkret im Rahmen der Erschließungsplanung und der Änderungsplanung zur wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die Niederschlagswasserbeseitigung mit Ableitung ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Im vorliegenden Fall wird dazu eine Änderung der bisherigen wasserrechtlichen Erlaubnis vom 23. 01.2014, Az. 42-631/4/1-F326 beantragt. Dabei ist laut Äußerung seitens des Landratsamtes Dingolfing- Landau Wasserrecht vor Einleitung des Abflusses aus dem Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer eine Rückhaltung zu berücksichtigen. Mit der Planung sind S² Beratende Ingenieure Barbing betraut.

5.3 Vorbeugender Brandschutz/ Löschwasserbereitstellung

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. Es muss eine Zufahrtmöglichkeit zu den gepl. Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert und jederzeit befahrbar sein. Die Richtlinien der „Flächen für die Feuerwehr“ sind einzuhalten.

Die Grundversorgung mit Löschwasser (Grundschutz) kann durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Zudem ist in Hackerskofen in ca. 700 m auch ein Weiher vorhanden. Die Löschwasserbereitstellung durch die öffentl. Wasserversorgung ist nach der „Technischen Regel DVGW, Arbeitsblatt W 405“ auszulegen. Der Abstand der Löschwasserhydranten untereinander soll nicht größer als 150 m sein. Überflurhydranten sind den Unterflurhydranten vorzuziehen. Dies wird bei der Planung zum Feuerwehrhaus ohnehin berücksichtigt, das direkt im Gebiet geplant ist

6 Grünordnung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Grünordnung

Für die Gemeinde existiert seit 2009 ein aktueller rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die geplante Entwicklung der Baufläche in diesem Bereich entspricht den dort formulierten Zielsetzungen. Allerdings ist das Gebiet nun nicht mehr als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO sondern als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO eingeplant, da auch in Hackerskofen die landwirtschaftliche Prägung stark zurückgegangen ist.

Wesentliche Ziele und Gesichtspunkte d. Grünordnung

- **Geringhalten von Eingriffen/ Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets**
 - Erhalt des Baumbestands und der Grünfläche neben der Kirche (innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs); Zusammenfassen der Stellplätze für Besucher der Kirche für die Feuerwehr;
 - Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für Kinderspiel und als Treffpunkt im Gebiet in räumlicher Nähe zur Kirche und in die Übergangszone zur freien Landschaft
 - Geringhalten der versiegelten Flächen in den Bereichen, wo dies aufgrund der Nutzung möglich ist z.B. im Stellplatzbereichen Pflasterflächen m. Drainpflaster, Pflaster m. Rasenfuge o.ä.

- und soweit möglich Maßnahmen zum sorgsamem Umgang m. Regenwasser (z.B. durch Versickerung, Anlage von Zisternen zur Regenwassernutzung)
 - Gewisses Maß an Mindestbegrünung auf den einzelnen Grundstücken über Pflanzgebote
- **Schaffung des erforderlichen Ausgleichs an fachlich geeigneter Stelle**
- hierzu verfügt die Gemeinde Gottfrieding bereits über eine entsprechende Fläche in räumlicher Nähe, die gut geeignet ist. Eine Teilfläche der Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding wurde bereits für den Ausgleich zum Ausbau des Geh- und Radwegs entlang der Kreisstraße DGF 15 im Okt. 2018 eingeplant. Entsprechend dem im Zuge dieser Planung 2018 entwickelten Gesamtkonzept wird nun die zum Ausgleich für dieses Bebauungsplangebiet erforderliche Teilfläche im Anschluss dazu eingeplant.
 - Anlage einer Extensivwiese/ Obstwiese mit Aufwertung der best. Waldrandsituation – Förderung versch. Lebensraumstrukturen im räuml. Verbund

Umsetzung

Die Bebauungs- und Grünordnungsplanung legt Wert auf eine grünordnerische Entwicklung und Einbindung des Gebietes mit dem Ziel der Minimierung der unvermeidlichen und der in Kauf genommenen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes und in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen als wichtige Ziele verbunden werden.

Das Planungsgebiet wurde hierzu mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung untersucht und bewertet und mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing- Landau Herrn Neuner vorabgestimmt (siehe dazu eigene Aufstellung „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“).

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ zuzuordnen aufgrund der Ausgangssituation (Acker, Flurweg).

Bezüglich Versiegelungsgrad ist das Gebiet überwiegend dem Typ B mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ =0,35; GFZ =0,7) zuzuordnen (auf 3.806 m²) bzw. teilweise auch Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (mit GRZ =0,6; GFZ =1,2 in der gepl. Zone für Gemeinbedarf/ das Feuerwehrhaus auf 1.252 m²).

Bei Typ A1 ist eine Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5 anzusetzen, bei Typ B1 eine Faktorenspanne von 0,3 bis 0,6. Die bisher. öffentliche Grünfläche im Norden bleibt erhalten und muss nicht bilanziert werden.

Für die nördliche Teilfläche Typ B1 ist ein Eingriffsfaktor von 0,4 anzusetzen, demnach ergibt sich ein Ausflächenbedarf von 500,8 m². Für den südlichen Teil Typ A1 ist ein Eingriffsfaktor von 0,3 anzusetzen. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 1141,8 m².

Es ergibt sich somit insgesamt ein Ausgleichsflächenbedarf von 1642,6 m².

Neben den Maßnahmen der Eingriffsminimierung (wie z.B. Versickerung in der Fläche, Mindestbegrünung usw.) sind geeignete Ausgleichsflächen in der erforderlichen Dimension einzuplanen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt im Bereich der Gemeinde Gottfrieding in räumlicher Nähe auf einer entsprechenden Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding mit einer Fläche von 1.642,6 m² (= Anerkennungswert).

Die Fläche war bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt und soll als extensive Wiese mit Obst und Hecken und als Saumzone zum Wald entwickelt werden. Der Anerkennungsfaktor beträgt hierfür 1,0.

Die detaillierteren Ausführungen zur Bilanzierung bzw. zur Gestaltung und Pflege sind der „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vgl. eigene Aufstellung zu entnehmen.

Die eingepl. Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landesamt für Umweltschutz (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.

6.3 Umweltbericht

Die detaillierten Ausführungen gemäß § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB sind als eigene Aufstellung angefügt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem geplanten Vorhaben/ Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt verbunden sind.

7 Anlagen zur Begründung

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung sind noch folgende Anlagen beigefügt

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2: naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit 2 Kartenanlagen

Anlage 3: Gehölzpflanzung -Liste geeigneter Arten

8 Hinweise

Bodenschutz und Abfallrecht

Seitens des Landratsamtes Dingolfing- Landau Bodenschutz- und Abfallrecht wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der auf den Grundstücken vorliegenden erhöhten Wahrscheinlichkeit höherer Arsengehalte das ausgebaute Bodenmaterial im Rahmen von Baumaßnahmen nach Möglichkeit auf der Fläche wieder zu verwenden ist. Sollte im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterial die Baustelle verlassen, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine Untersuchung auf Arsen erforderlich. Hierzu wird auf das LFU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ verwiesen. Sofern die Verwertung auf einem anfallstellennahen Flurstück mit ebenfalls erhöhter Arsenwahrscheinlichkeit erfolgt, besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baugebiet nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist mit der Einreichung des Bauantrags der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau aufzuzeigen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht wieviel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-,

umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausreichende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:

Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Desweiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m² grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art. 55 Abs. 1 BayBO).

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

Hinweis auf § 37 WHG

Seitens des Landratsamtes Dingolfing- Landau Wasserrecht wird auf § 37 WHG hingewiesen, wonach der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließen-den Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.

Aufgestellt: 07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022



Inge Haberl

Dipl.-Ing. Inge Haberl,
Landschaftsarchitektin
Wallersdorf



Gerald Rost
1. Bürgermeister
Gemeinde Gottfrieding

UMWELTBERICHT

nach § 2 Abs.4 und § 2a BauGB

PROJEKT: **Bebauungs- und Grünordnungsplan**
„Hackerskofen - Mitte“, Gemeinde Gottfrieding

Kurzdarstellung: Das geplante Baugebiet liegt in der Gemeinde Gottfrieding im Ortsteil Hackerskofen. Die geplante Entwicklung des Baugebiets trägt dem Baulandbedarf Rechnung. Es soll eine Fläche für ein neues gepl. Feuerwehrhaus, einen Kinderspielplatz und ein paar Wohnparzellen entwickelt werden. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde ist dieser Bereich bereits aufgenommen für eine weitere bauliche Entwicklung allerdings in anderer Art der baulichen Nutzung als „MD“. Hierzu erfolgt eine Änderung im Parallelverfahren. Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst im Geltungsbereich 1 ca. 0,55 ha.
Der erforderliche Ausgleich mit einem Anerkennungswert von 1.642,6 m² wird auf der entsprechenden Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding erbracht und ist als Geltungsbereich 2 aufgenommen.

Inhalte:

- 1) Einleitung**
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des BBP
 - b) Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 - c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3) Zusätzliche Angaben**
 - a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verw. Verfahren
 - b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung
 - c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben
 - d) Quellen

Kurze Zusammenfassung: Aufgrund der bisherigen Nutzung -als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), teilweise best. Weg und Rasenflächen; bzw. früher auch tw. bebaute Fläche- ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter als gering anzusehen.
Es wird der erforderliche Ausgleich im Geltungsbereich 2 mit eingeplant. Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Ausgangssituation nicht zu erwarten. Es sind mit der geplanten baulichen Erweiterung/ Umsetzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans keine erheblichen nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Stand:
07.06.2021/
09.05.2022/
18.07.2022

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



1) Einleitung

Die Gemeinde Gottfrieding liegt im Landkreis Dingolfing- Landau. Sie gehört der Verwaltungsgemeinschaft Mamming an und grenzt an die Stadt Dingolfing. Das Gemeindegebiet ist ca. 2707 ha groß.

1a) **Kurzdarstellung des Inhalts und der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Gottfrieding hat im Jahr 1995 damit begonnen den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen, der in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam wurde. Das hier beplante Wohnbaugebiet ist in dieser Planung bereits aufgenommen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist im Grundsatz aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt. Allerdings ist die landwirtschaftliche Prägung in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Insofern lässt sich die ursprünglich geplante Art der Nutzung „Dorfgebiet“ mit einer Mischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe usw. und v.a. Landwirtschaft sich nicht mehr darstellen. Hierzu erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 9 bez. Art der Nutzung. Die räumliche Ausdehnung bleibt im bisherigen Umfang. Von der möglichen baulichen Erweiterung in dieser Lage soll eine erste Teilfläche bedarfsgerecht als Wohngebiet mit einer Fläche für Gemeinbedarf (Flächen für die Feuerwehr und Kinderspielplatz) auf ca. 0,55 ha zur Deckung des örtlichen Bedarfs entwickelt werden.

Um die Bebauung hier geregelt zu entwickeln wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hackerskofen- Mitte“ aufgestellt.

Das Planungsgebiet ist bisher überwiegend landwirtschaftlich (als Acker) genutzt worden bzw. ist angesät nach Abbruch eines früheren Anwesens. Auf der nördl. Teilfläche befindet sich ein Kiesweg neben dem Kirchgrund und Grün- /Rasenflächen mit einer bleibenden Linde.

Zum Ausgleich ist eine entsprechende Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding als Geltungsbereich 2 eingeplant.

1b) **Darstellung der in Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele**

Bisheriger rechtskräftiger Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde in den Jahren zwischen 1995 und 2009 neu aufgestellt. Er ist in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam geworden. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wurde das Gebiet als „Dorfgebiet“ MD entsprechend § 4 BauNVO ausgewiesen in Ergänzung der ursprünglichen Nutzung. Dieses ist dort mit entsprechender Ein- und Durchgrünung geplant. Die anschließenden Flächen sind vorwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 9	Aufgrund der Entwicklung in Hackerskofen, in der die Landwirtschaft ständig und deutlich zurückging, lässt sich eine weitere bauliche Entwicklung als „Dorfgebiet“ im Zuge der im Flächennutzungs- und Landschaftsplan bereits vorgesehenen Erweiterung hier nicht mehr darstellen in dieser Nutzungsmischung/ Art der baulichen Nutzung. Hierzu wird parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hackerskofen-Mitte“ auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt 9 geändert bezüglich der Art der baulichen Nutzung. Die Ausdehnung bleibt wie bisher eingeplant.
BauGB § 2 Abs.4 und § 2a BauGB	Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs ist ergänzend zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan erforderlich.
BNatSchG, BayNatSchG, Flora- Fauna- Habitatrichtlinie usw.	Geschützte Objekte nach dem Bayer. Naturschutzgesetz oder sonstige geschützte Gebiete und – objekte nach BNatSchG wie auch FFH-, SPA- Gebiete usw. sind weder im Geltungsbereich noch in der näheren Umgebung ausgewiesen.
Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dingolfing - Landau	Das ABSP formuliert für den Bereich am Ortsrand von Hackerskofen keine spezifischen Ziele.
Regionalplan Region 13	Für den hier speziell beplanten Bereich sind im Regionalplan keine spezifischen Festsetzungen enthalten. Die im Gemeindegebiet ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bzw. Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Kiesabbau werden durch die Planung nicht berührt.

2) Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen

2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Aufgrund der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes unter Berücksichtigung des aktuellen und des ursprünglichen Bebauungsplanes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Das Ergebnis der Bewertung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Biotopkartierung

Die Biotopkartierung des Landkreises Dingolfing- Landau weist innerhalb des Geltungsbereiches kein Biotop aus. Auch außerhalb sind in der näheren Umgebung nur wenige kartierte Biotope vorhanden.

Sonstige Schutzflächen (FFH-, SPA-Gebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile)

liegen nicht vor.

Baugrund/ Altlasten

Der Geltungsbereich liegt im tertiären Hügelland.
Informationen bezüglich Altlasten sind nicht gegeben.

Tabelle

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Baugebietsfläche (bish. Ackerfläche) nicht spez. angelegt als Erholungsraum Teilfläche als Kinderspielplatz mit Spielgeräten angelegt, randl. Streifen im Norden ist Teil der Grünfläche zur Kirche, zu der auch noch eine Grünfläche bleibt	Mittlere Empfindlichkeit, kaum Verlust an Erholungsraum für die Bürger	Geringe bis mittlere Bedeutung, Berücksichtigung des Kinderspielplatzes an neuem Standort im Rahmen der Planung und belassen der Grünzone neben dem bisher. Weg zur Kirche
	Lärmschutz	Nördlich bzw. westl. des Gebiets von Wohnen geprägte Bebauung Ansonsten bisher. Feuerwehrhaus, im Süden Mischnutzung Bereich selbst bisher. landwirtschaftlich genutzt wie auch anschl. Flächen im Westen; Vorh. Weg/ Straße im Gebiet besitzt nur örtliche Erschließungsfunktion, damit auch kaum Lärm durch Verkehr	geringe Empfindlichkeit	geringe Bedeutung
	Luftreinhaltung	Wenig Belastung vorhanden -Ortsrandzone	Keine spez. Empfindlichkeit	geringe Bedeutung
	Schutz vor elektrischen Feldern	Nicht relevant	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Versorgung	Übliche Versorgungseinrichtungen sind in der Gemeinde in Gottfriedingerschwaige und Gottfrieding gegeben, zum Teil auch Versorgungseinrichtungen/ Betriebe in den anderen Ortsteilen und darüber hinaus in der anschließenden Kreisstadt Dingolfing	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Mobilität	Vorwiegend Individualverkehr, Anschluss an Schulbus und sonstige Buslinien	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Bisher entweder intensiv ackerbaulich genutzt bzw. als Rasen- /Wiesenfläche angesät mit vorübergehender Spielplatznutzung (Teilfläche war ehemals bebaut mit auffälligem, denkmalgeschütztem Anwesen m. umgeb. Grünflächen); ansonsten im kirchennahem Bereich Rasen bzw. gekieste Fahrt und bleibender Lindenbaum	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung für besondere, wertvolle Arten, Linde bleibt erhalten
	Fauna	Intensive, landwirtschaftliche Nutzung (Acker) oder angesäte Grünfläche/ Rasenfläche bzw. Kiesweg mit wenig Lebensraumqualität	geringe Empfindlichkeit	geringe Bedeutung
	Biotope und Vernetzung	Keine kartierten Biotope im Geltungsbereich bzw. in räumlicher Nähe	Keine spez. Empfindlichkeit	Bisher keine spez. Bedeutung
3	Boden	anthropogen überprägter Boden v.a. Acker, tw. Rasen/Wiese bei derz. Spielplatz		
	Filterfunktion	Böden mit mittlerer Filterfunktion	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Biotopfunktion	Keine seltenen Böden und damit darauf angewiesene Arten	Keine spez. Empfindlichkeit	Keine Bedeutung
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzung mittlere Bonität	geringe bis mittlere Empfindlichkeit bei Bebauung	mittlere Bedeutung und Wertigkeit
4	Wasser	Wasser kann zum großen Teil verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen oder Grün-/ Rasenfläche		Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit, die bei versiegelten Flächen nicht mehr vorhanden ist; hier überwiegend geringer Versiegelungsgrad, damit auch geringe Bedeutung
	Oberflächengewässer	kein Gewässer vorhanden	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe bis mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Grundwasser	Lage an Kuppe bzw. an leichtem Hangbereich damit kein direktes Eingreifen in Grundwasser,	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung
	Nutzungsfunktion	Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Gemeinde; Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen; keine Grundwassernutzung	Keine spezielle Empfindlichkeit	Keine Bedeutung

5	Klima / Luft	Lockere Siedlungsstruktur im Wechsel mit landwirtschaftlichen Nutzflächen /Ortsrandsituation	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
6	Kultur – und Sachgüter			
	Denkmäler	Keine ausgewiesenen Baudenkmäler im Geltungsbereich vorhanden; das ursprünglich auf Flurnr. 69 ausgewiesene Baudenkmal ist nach entsprechender Erlaubnis abgerissen worden, das Gebiet schließt direkt an den Kirchgrund an. Dort befindet sich die Kirche St. Maria, die als Baudenkmal D-2-79-116-12 ausgewiesen ist; außerdem reicht ein Bodendenkmal D-2-7341-0367 „Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich Kath. Kirche St. Maria“ mit in den Geltungsbereich hinein im Bereich der bestehenden Fahrt und in den bleibenden Grünflächen (vgl. Plandarstellung)	Mittlere Empfindlichkeit	Mittlere Bedeutung und Wertigkeit
	Orts- und Landschaftsbild	Zentrale Lage neben Kirche mit größerer Lücke zu Baubestand im Süden (nach Abriss des ehem. Anwesens) und Ortsrandbereich/ Übergangszone zur freien Landschaft keine weiträumige Wirkung auf das Landschaftsbild	Keine spezielle Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit

Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der bestehenden gegenwärtigen Nutzung -überwiegend landwirtschaftlich als Acker, bzw. Grünfläche mit Rasen und Kiesweg lässt sich festhalten, dass die Wertigkeiten für die Schutzgüter meist als wenig bedeutend bzw. tw. mittlerer Wertigkeit anzusetzen sind.

2b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Nachfolgend sind die durch die Bauleitplanung resultierenden, zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter wiederum in Tabellenform dargestellt.

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch Erholung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand,	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

		öffentliche Grünfläche an Kirche bleibt, daneben sind Parkplätze/ Stellplätze geplant und ein Kinderspielplatz am westl. Ortsrand; private Grünflächen in Gärten	
	Lärmschutz	Keine erhebliche Veränderung durch Gemeinbedarfsfläche m. gepl. Feuerwehrhaus bzw. gepl. Wohnnutzung im südlichen Teil	Keine erhebliche Verschlechterung
	Luftreinhaltung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	-
	Schutz vor elektrischen Feldern	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	-
	Versorgung	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand; Verbesserung bez. Versorgung durch Feuerwehr	-
	Mobilität	Keine nennenswerte Veränderung gegenüber dem Bestand	-
2	Pflanzen/ Tiere		
	Vegetation	Flächenverlust durch Überbauung, keine wertvollen Vegetationsstrukturen Gehölze usw. betroffen; Zunahme an Grünflächen und Gehölzstrukturen durch öffentl. u. private Grünflächen und den Gärten; Aufwertung durch eingepl. Ausgleichsmaßnahme	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand
	Fauna	Flächenverlust durch Überbauung; insgesamt Zunahme an dörflichen Grünflächen / Gehölzen und damit an Lebensraum z.B. für Vogelarten Aufwertung durch eingepl. Ausgleichsmaßnahme	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotope und Vernetzung	bisher nicht vorhanden im Gebiet und Umfeld; keine Verschlechterung Aufwertung durch eingepl. Ausgleichsmaßnahmen (in räumlichen Zusammenhang mit einer schon festgelegten Ausgleichsfläche in geeigneter Lage)	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand
3	Boden		
	Filterfunktion	Bodenversiegelung durch Bebauung u. befestigte Flächen, ansonsten unversiegelte Gartenflächen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
	Biotopfunktion	-	-
	Nutzungsfunktion	Landwirtschaftliche Nutzflächen gehen in geringem Umfang verloren; Gebiets war allerdings bereits als Baugebiet im Flächennutzungs- und Landschaftsplan eingeplant	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
4	Wasser		

	Oberflächengewässer	keine gravierende Veränderung, kein Gewässer vorhanden	Keine Verschlechterung gegenüber Bestand,
	Grundwasser/ Nutzungsfunktion	laut Untersuchung (Schürfe) ist eine Versickerung im Geltungsbereich des BBP/GOP nicht möglich, es ist eine Ableitung gedrosselt und über den Regenwasserkanal (und dann an geeigneter Stelle gedrosselt in den Vorfluter) geplant; hierzu erfolgt die Konkretisierung im Wasserrechtsverfahren	keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben
5	Klima/Luft	Keine Grundwassernutzung/-gewinnung	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
5	Klima/Luft	Geringfügig stärkere Aufheizung durch zusätzliche überbaute Flächen, allerdings lockere Siedlungsstruktur und rahmende Grünflächen	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand
6	Kulturgüter		
	Denkmäler	Mit der Bebauung durch das gepl. Feuerwehrhaus wird um die Stellplatzzone abgerückt, um etwas mehr Freifläche zur Kirche zu erhalten; dieser Bereich dient sowohl Kirchenbesuchern als auch Feuerwehr; die prägende Linde neben der Kirche bleibt erhalten; die Straße rückt nicht näher heran als der best. Weg; bei der Planung des Feuerwehrhauses wird der Kreisbaumeister des Landkreises Dingolfing- Landau mit einbezogen, um die Gestaltung auch im Hinblick auf die räumliche anschließende Filialkirche im Sinne der Denkmalpflege vorabzustimmen; Eingriffe im Bereich des Bodendenkmals werden soweit möglich beschränkt (sind nur im Bereich der best. Fahrt vorgesehen). Die erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse sind dazu im Sinn des Art. 6 BayDSchG und nach Art. 7.1 BayDSchG sind einholen.	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege
	Orts- und Landschaftsbild	Ergänzung des Baubestands in dem zentralen Bereich von Hackerskofen, schließen der Lücke zum Baubestand im Süden, zum Ortsrand hin Anlage des Kinderspielplatzes als durchgrünter Bereich, ansonsten lockere Bebauung, keine weitreichende Wirkung auf das Landschaftsbild (nur in kürzerem Abschnitt einsehbar)	Keine erhebliche Verschlechterung gegenüber Bestand

Betrachtung der Bauphase

Die Bauphase für die geplante Entwicklung ist bezüglich Erschließung in einem relativ kurzen Zeitraum von wenigen Monaten abgeschlossen. Auch das Feuerwehrhaus soll kurzfristig realisiert werden. Es besteht konkrete Nachfrage nach Wohnbauflächen. Insofern wird das Gebiet wohl in wenigen Jahren bebaut sein. In der Bauphase ist mit zusätzlicher „Beunruhigung“ in Form von höherem Verkehrsaufkommen und etwas Baulärm zu rechnen.

Betrieb und evtl. Emissionen, Abfälle o.ä.

Es sind mit der Entwicklung des Baugebiets unter Einhaltung der baulichen und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben keine besonderen Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung usw. und auch keine besonderen Lärmbelastungen verbunden.

Wechselwirkungen/ Risiken

Es sind auch unter Betrachtung eventueller Wechselwirkungen keine erheblichen, nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Mit dem Vorhaben sind keine besonderen Risiken für die menschl. Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden.

Kumulierung

Es stehen im räumlichen Umfeld keine aktuellen, weiteren Planungen an. Es sind dadurch keine Umweltprobleme durch Kumulierung zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Die Ergänzung von Bauflächen durch den des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist nur kleinklimatisch im engen Umfeld überhaupt wirksam (durch etwas höhere Aufheizung durch die Bebauung, allerdings aufgrund der lockeren Struktur mit relativ guter Durchlüftung der Lage), ansonsten ohne Relevanz für das Klima.

Zusammenfassende Beurteilung

Die über den Bestand hinausgehende Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der Ausgangssituation nicht zu erwarten. Die geplante Entwicklung des Gebiets zum Baugebiet bringt keine erheblichen Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand bzw. der bisherigen hier gültigen Planung mit sich.

2c) gepl. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. Ausgleich

Im Vergleich zwischen dem bisher gültigen rechtswirksamen Landschaftsplan mit integr. Flächennutzungsplan bzw. der Deckblattänderung 9 wird deutlich, dass bezogen auf die Schutzgüter keine gravierenden Verschlechterungen eintreten. Es werden keine Flächen neu beansprucht, es ändert sich nur die Art der Nutzung (die im Dorfgebiet auch höhere Versiegelungsgrade/ eine höhere GRZ haben kann als bei einem allg. Wohngebiet).

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sieht bereits eine bauliche Entwicklung in dieser Lage von Hackerskofen vor. Diese sind bisher als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO eingeplant als Dorfgebiet eingeplant, sollen nun aufgrund des Rückgangs der landwirtschaftl. Nutzung und des Bedarfs als Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) bzw. Gemeinbedarfsfläche entwickelt werden. Die Lage und Ausdehnung wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abgestimmt.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde nach geeigneten Bereichen gesucht, bei denen keine gravierenden Beeinträchtigungen zu befürchten sind und die sich sowohl aus städtebaulicher als auch landschaftsplanerischer/ naturschutzfachlicher Beurteilung für eine Entwicklung von Bauflächen eignen. Ökologisch besonders wertvolle oder sensible Bereiche sind nicht betroffen und wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bewusst ausgespart. Insbesondere im Süden/ Südosten sind quellige, feuchtere Bereiche (die auch in älteren topographischen Karten eingetragen sind) und auch gehölzbestandene Bereiche vorhanden, die dann sich über den best. Weiher und Graben

fortsetzen. Hierin sind auch die wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen zu sehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden.

Auch wurden grundsätzliche Überlegungen zum Flächenbedarf für die bauliche Weiterentwicklung bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung angestellt, um einerseits dem Entwicklungsbedarf Rechnung zu tragen und andererseits unnötige Eingriffe zu vermeiden. Im Hinblick auf Eingriffsvermeidung wird nun ein erster Teil des Gebiets entwickelt über die Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend dem aktuellen Bedarf, was dann zu gegebener Zeit bedarfsgerecht weitergeführt werden kann. Ansonsten sollen auch die Möglichkeiten der Nachverdichtung im bestehenden Dorfgebiet genutzt werden, um Eingriffe zu vermeiden und den Flächenbedarf gering zu halten.

- **Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Das Gesamtkonzept sieht Minimierungsmaßnahmen auf den einzelnen Bauflächen sowie für das gesamte Baugebiet vor.

Die detaillierten Maßnahmen sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu entnehmen. Im Hinblick auf die denkmalpflegerischen Belange wird bei der Planung des Feuerwehrhauses der Kreisbaumeister des Landkreises Dingolfing- Landau mit eingebunden.

Zur Eingriffsminimierung im Baugebiet selbst dienen beispielsweise die grünordnerischen Festsetzungen auf den Parzellen zur Ein- und Durchgrünung über Pflanzgebote (Neupflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern/ dörflichen Ziersträuchern, Baum im Vorgarten, Mindestbegrünung) sowie zur Beschränkung der Versiegelung z.B. durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Stellplatzflächen und die Empfehlungen zur Versickerung/ Regenwassernutzung usw.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Bedingt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht neues Baurecht. Dafür sind in Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den getroffenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich.

Dies wurde im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bilanziert.

Zu der gewählten Fläche und Gestaltung/ Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme fand bereits im Zuge der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplans zu Errichtung eines Geh- und Radweges zur DGF 15 Frichlkofen- Gemeindegrenze eine Vorabstimmung mit Herrn Neuner von der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Fläche ist auch als Ausgleich zum hier gepl. Baugebiet in Hackerskofen geeignet aufgrund der räumlichen Nähe, Zielsetzung und in Ergänzung zur bereits festgelegten Teilfläche.

Die Entwicklung trägt den Zielen des gemeindlichen Landschaftsplans Rechnung. In diesem ist die Lage Teil der „Entwicklungszone Heckenkomplexe“, in der u.a. die Erhaltung und Entwicklung von Ranken- Heckenkomplexen, Magerrasen und Säumen gefördert werden soll und diese ergänzt werden z.B. durch Anlage von Heckenstrukturen, breiteren Grasflurstreifen, Obstwiesen/ Wiesen insbesondere in erosionsgefährdeten Hanglagen usw.

- **Beschreibung der verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Es verbleiben keine erheblichen, bleibenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Besonders wertvolle bzw. sensible Gebiete wie Natura 2000- Gebiete (FFH- Gebiete, SPA- Gebiete), Schutzgebiete nach Naturschutzgesetz bzw. Wasserschutzgebiete oder seltene Arten usw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Bereich des Ortsteils Hackerskofen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan 2 Bereiche für eine ergänzende bauliche Entwicklung eingeplant. Nachdem nun konkreter Bedarf zum einen für die Errichtung eines Feuerwehrhauses besteht und zum anderen auch für ein paar Parzellen zur Wohnbebauung und die Gemeinde diese Flächen auch erwerben konnte, wird nun ein Teil der bereits 2009 eingepl. Flächen planerisch konkretisiert. Die Lage südlich der Kirche St. Maria bis zum bestehenden Anwesen auf Flurnr. 71 ist dabei städtebaulich günstiger als Lückenschluss und in Ergänzung der Mitte um die Kirche zu beurteilen, als der zweite Bereich im Nordosten von Hackerskofen. Daneben sollen auch in Zukunft die Möglichkeiten der Nachverdichtung des bestehenden Dorfgebiets verstärkt genutzt werden. Allerdings sind diese derzeit nicht, sonst wäre alternativ auch ein Neubau als Erweiterung am bestehenden Standort denkbar/ geeignet gewesen.

Die Zuordnung der Fläche für die Feuerwehr mit dem Spielplatz wurde bewusst in die Lage neben der Kirche vorgenommen, damit die dörflichen Einrichtungen zusammen den Kern bilden können bzw. und nicht im Süden im Anschluss an das best. Anwesen, wo das Gelände auch etwas mehr geneigt ist. Außerdem können so die eingeplanten Stellplätze/ Parkplätze auch von Kirchenbesuchern mit genutzt werden.

Es wurden im Vorfeld verschiedene abweichende Konzepte diskutiert auch mit einer späteren Fortführung und mit unterschiedlichen Parzellengrößen. Bezüglich der Umweltauswirkungen wären diese bei kleineren Parzellen etwas flächenschonender, ansonsten vergleichbar bzw. ohne gravierende Unterschiede.

Bezüglich Lokalisation von Feuerwehrhaus und Spielplatz ist die Zuordnung der Feuerwehr und Ausfahrt zur Holzhausener Straße günstiger und der Spielplatz als durchgrünte Übergangszone dann dahinter Richtung Westen mit Nachmittagssonne als anders herum. Die Anbindung des Kinderspielplatzes kann dort auch von der eingepl. Fahrt über die Stellplatzzone erfolgen.

Der Ausgleich wird außerhalb des Baugebiets an naturschutzfachlich geeigneten Bereichen über die entsprechende Teilfläche einer größeren geplanten Ausgleichsfläche der Gemeinde geschaffen. Es werden dafür keine hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen beansprucht, sondern eine hängige Fläche, die für die landwirtschaftliche Produktion weniger interessant sind als andere Flächen im Gemeindegebiet (u.a. wegen der Erosionsgefahr, Form, Größe). Hier wird eine extensive Wiese/ Obstwiese m. Hecke und Saum angelegt. Landwirtschaftl. Betriebe werden durch die Planung in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt.

3) Zusätzliche Angaben

3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichmaßnahmen bildet die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung entsprechend Leitfadens des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 1999/ Jan. 2003.

3b) Beschreibung der gepl. Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinde muss entsprechend § 4c BauGB zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen Maßnahmen festsetzen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgrund der unerheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen sind hier keine speziellen Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem ist besonderer Wert auf Information der Bauwerber auf die notwendige Einhaltung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan formulierten Auflagen/Festsetzungen zu richten. Die Umsetzung und Pflege der Ökokonto-/ Ausgleichsflächen ist ohnehin durch die Gemeinde zu realisieren und an das Bayer. Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof zu melden.

3c) Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Aufgrund der bisherigen Nutzung - als landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker), teilweise best. Weg und Rasenflächen; bzw. früher auch tw. bebaute Fläche - ist die Wertigkeit für die meisten Schutzgüter in dem zur Bebauung eingeplanten Bereich als gering (bis mittel) anzusehen.

Die Neuversiegelung stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar. Für die geplante Inanspruchnahme durch die Bebauung/ Versiegelung ist der erforderliche Ausgleich zu erbringen (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) und auch bereits im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans eingeplant.

Es sind mit der geplanten Entwicklung des Wohngebiets auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine erheblichen bleibenden nachteiligen Veränderungen der Umwelt verbunden.

Für die geplante Inanspruchnahme durch die gepl. Bebauung wird der erforderliche Ausgleich erbracht auf der entsprechenden Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding mit 1.642,6 m² als Teil einer größeren gepl. Ausgleichsfläche der Gemeinde Gottfrieding (vgl. dazu auch die Abhandlung in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Diese Entwicklung trägt den Zielen des gemeindlichen Landschaftsplans Rechnung.

3d) Quellenangaben

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw. 01.03.2022

BayNatSchG: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

FFH-Richtlinie: Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert

durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union.

BAYSTMLU / BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, STMLU (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Dingolfing- Landau.

Auszug aus Biotopkartierung Bayern Flachland über FinView, Bayer. Landesamt für Umweltschutz, Abruf v. Oktober 2020

Auszug aus dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Augsburg.

Bayerischer Denkmaltatlas, Geoportal Bayern, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>
Abruf v. Okt. 2020

REGIERUNG VON NIEDERBAYERN (2007): Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Regierungsbezirk Niederbayern. Teil I: Europarechtlich geschützte Arten (Arten des Anhangs IV FFH- Richtlinie). Info-Brief Nr. 03/07

LFU / BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2014): Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bei der Vorhabenzulassung – Internet-Arbeitshilfe. www.lfu.bayern.de/natur/sap/index.htm bzw. www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung), München 2003

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYER. STAATSMINISTERIUM DES INNENER; FÜR BAU UND VERKEHR: Der Umweltbericht in der Praxis, München ergänzte Fassung v. 2007

BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Regionalplan Region 13 Landshut (Stand nach der zwölften Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 22. April 2021)

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751)

Wallersdorf, 07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022



Planungsbüro Inge Haberl, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, 94522 Wallersdorf

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT: **Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Hackerskofen-Mitte“, Gemeinde Gottfrieding**

Kurzbeschreibung: Das geplante Baugebiet liegt in Hackerskofen direkt neben der Kirche St. Maria an der Holzhausener Straße.
Der Geltungsbereich des neuen Baugebiets (Geltungsbereich 1) beträgt insgesamt ca. 0,55 ha. Das Gebiet ist als Wohngebiet geplant mit einer GRZ von 0,35 im südlichen Teil, in dem Ein- oder 2-Familienhäuser geplant sind. Im nördlichen Teil soll das neue Feuerwehrhaus entstehen und der verlagerte Kinderspielplatz. Die Fläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt bzw. Flurnr. 69 war ursprünglich bebaut mit einem denkmalgeschützten Anwesen und umgebenden Grünfläche. Die Gebäude waren so baufällig, dass seitens der Denkmalschutzbehörde die Erlaubnis zum Abriss erteilt wurde.
Als Geltungsbereich 2 wird die erforderliche Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding aufgenommen mit zusammen ca. 0,16 ha.
Der Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich im Parallelverfahren geändert. Die geplante Entwicklung trägt dem Baulandbedarf im Ortsteil Hackerskofen Rechnung.

Ergebnis: Es ist das Regelverfahren anzuwenden. Es ergibt sich hieraus ein Kompensationsbedarf für die zu wertenden Flächen (mit 3.806 m² x Faktor 0,3 und 1252 m² mit Faktor 0,4) in einer Größenordnung von insgesamt 1.642,6 m².
Im Rahmen des Bauungs- und Grünordnungsplans sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen. Der erforderliche Ausgleich wird über eine entsprechende Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding, als Teil größerer Ausgleichsfläche der Gemeinde Gottfrieding erbracht. Diese wurde als Geltungsbereich 2 Ausgleichsfläche in den Bauungsplan aufgenommen. Ziel ist hier eine extensive Wiese/ Obstwiese mit Hecke und Saum zum Wald zu entwickeln (aus einer bisherigen Ackerfläche). Die Bilanz ist damit ausgeglichen.

Inhalte

Übersicht Anwendung der Eingriffsregelung
Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen,
Einordnung in **Bestandskategorien**
Ermittlung der Eingriffsschwere
Festlegung der **Kompensationsfaktoren**
Auswahl geeigneter **Ausgleichsmaßnahmen**

07.06.2021/
09.05.2022/
18.07.2022

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘
BayStMLU München September 1999/ Jan. 2003

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum BBP/GOP „Hackerskofen-Mitte“, Gemeinde Gottfrieding

- entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan. 2003

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt laut Checkliste (Abb.2)

demnach Entscheidung,

ob

→ **vereinfachte Vorgehensweise** möglich

oder

→ „**Regelverfahren**“ erforderlich

Weitere Schritte bei Regelverfahren:

- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben
 - Bestandserfassung, -bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Es ist keine vereinfachte Vorgehensweise möglich, sondern ein Regelablauf erforderlich.

II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt.

Bei den betroffenen Flächen für das gepl. Wohngebiet/ Flächen für Gemeinbedarf handelt es sich um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) v.a. im westlichen Teil. Flurnr. 69 war früher bebaut mit einem Anwesen und zugehörigen Garten- und Gehölzbeständen. Diese ehemals denkmalgeschützten Gebäude wurden nach denkmalrechtlicher Erlaubnis dazu komplett abgerissen bzw. entfernt. Hier wurde dann angesät als Wiese/ Rasen. Nördlich davon ist derzeit ein Kinderspielpatz angelegt mit ein paar Geräten, der dann verlagert werden soll im Zuge der Baugebietsentwicklung.

Im Norden begrenzt die bisherige Kiesfahrt neben der Kirche den Geltungsbereich. Diese soll verbreitet werden nach Süden hin in den bisherigen Rasenstreifen, wo dann auch Stellplätze für Kirchenbesucher und Feuerwehr geschaffen werden sollen.

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Westl. Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt bzw. ansonsten Wiese/ Rasenfläche, bei Kirche 1 Linde als Bestand (bleibend), sonst keine Gehölze	geringe Bedeutung I oben	Strukturanreicherung mit Hecken, Bäumen, Obst usw. in den Gärten bzw. um Feuerwehr v.a. beim Spielpatz und Aufwertung durch eingekl. Ausgleichsflächen
Fauna	Westl. Teil landwirtschaftlich als Acker genutzt bzw. ansonsten Wiese/ Rasenfläche, bei Kirche 1 Linde als Bestand (bleibend), sonst keine Gehölze wenig spez. Lebensraum-Qualität,	geringe Bedeutung I oben	Strukturanreicherung gegenüber bisher. Ackernutzung mit Hecken, Bäumen, Obst usw. in den Gärten bzw. um Feuerwehr v.a. beim Spielpatz und Aufwertung durch eingekl. Ausgleichsflächen
Boden	anthropogen überprägter Boden mit Ackernutzung bzw. Rasen /Wiese	(geringe bis) mittlere Bedeutung (I oben -) II unten	Versiegelung durch ergänzende Straßenerschließung und Bebauung Gebäude bzw. befestigte Flächen in den Grundstücken, restliche Flächen werden Gartenflächen/ Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	Wasser kann zum großen Teil verdunsten, versickern	geringe bis mittlere Bedeutung	durch Versiegelung höherer Abfluss, aufgrund mangelnder Sickerfähigkeit

	auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	I oben bis II unten	des Bodens, gedrosselter Anschluss an Regenwasserkanal erforderlich andererseits Maßnahmen zum sorgsamem Umgang m. Wasser empfohlen bzw. zur Versickerung/ Verdunstung soweit möglich (z.B. Gartennutzung von Regenwasser usw.)
Klima / Luft	Bisher Ortsrandzone mit guter Durchlüftung außerhalb von wichtigen Frischluftbahnen; hier derzeit ohne Bebauung (frühere Bebauung wurde bereits abgerissen)	geringe Bedeutung I oben	stärkere Aufheizung durch Versiegelung/ Gebäude, allerdings durch geringe Dichte wenig gravierend; gute Durchlüftung Ost- West weiterhin gegeben Gehölzflächen in Gärten und auf Grünflächen wirken ausgleichend
Landschaftsbild	Ergänzung der Mitte zur Kirche durch gepl. Feuerwehrhaus und Lückenschluss zur besteh. Bebauung im Süden Bereich nur kleinräumig wirksam auf Landschaftsbild	geringe Bedeutung I unten bis I oben	Abrundung der bisher. Ortsentwicklung in dieser Lage, Ein- und Durchgrünung durch Kombination aus öffentl. Maßnahmen bei Stellplätzen, Kinderspielplatz, Feuerwehr und über private Gärten

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zu Vermeidung und vor allem Ausgleich positive Veränderungen erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten	x keine wertvollen Lebensräume betroffen,
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen/ soweit machbar bzw. Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS - LG 4 bzw. DIN 18920)	x keine wertvollen, älteren Laubbäume im Bereich der neuen Bauflächen; Linde neben Kirche soll erhalten werden und ist während der Bauphase

	(der Straße/ Stellplätze) zu schützen
Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	x v.a. im Bereich der Straße bereits vorhanden, nur Ergänzung über neu Straßenanbindung zu den Wohnbauparzellen, Anschluss an best. Einrichtungen
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen	Empfehlung Zäune ohne massive Sockel
Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	x Lage an Kuppe bzw. flachem Hang
Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	x kein Gewässer betroffen
Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	x Kein Gewässer betroffen
Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagwassers	(x) Empfehlung
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x Festsetzung
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x keine bes. Belastungen aus WA/Feuerwehrfläche; Anschluss an gemeindl. Kanalisation
Schutzgut Boden	
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x Gelände relativ eben bis leicht geneigt nach Süden, Anschluss ca. auf Bestandsniveau
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	(x) soweit möglich, bedarfsgerecht allerdings mit größeren Grundstücken, Erschließung mit Fortführungsmöglichkeit f. spätere Erweiterung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB)	x Festsetzung
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	x Hinweis auf DIN 18300
Schutzgut Klima / Luft	
Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- Begrünung	(x) Begrünung, (Mindest-) Bepflanzung in den Gärten, der Grünfläche um die Feuerwehr

Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch besondere landschaftsbild-prägende Elemente auszeichnen (hier keine bes. prägenden Elemente vorh.)	(x) Bisher landwirtschaftl. genutzte, früher schon teils bebaute Lage am bisher. Ortsrand, Bereich zur Kirche bleibt grün bzw. wird Stellplatzzone
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.	---
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x
Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege und Innenhöfe	(x) durch Pflanzgebote für Privatflächen Baum im Vorgarten; Kinderspielplatz mit Begrünung in vorläufiger Übergangszone zur Landschaft

x eing geplante Maßnahmen/ berücksichtigte Grundsätze im Bebauungs- und Grünordnungsplan zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Sinne einer Eingriffsminimierung

IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere----- Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität
- 1.4 Konkrete Beurteilung/ Einstufung

Von der Ausgangssituation ist das Gebiet insgesamt als Gebiet geringer Bedeutung einzustufen

Flächen für Gemeinbedarf und Verbreiterung/ Ausbau Straße und Stellplatzzone mit GRZ von 0,6

Einstufung in Feld AI Gebiete geringer Bedeutung und hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, damit Faktorenspanne 0,3 – 0,6

Bauflächen mit GRZ von 0,35 m. Erschließungsstraße

Einstufung in Feld BI Gebiete geringer Bedeutung und geringer bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, damit Faktorenspanne 0,2 – 0,5

Es ergibt sich folgender Ausgleichflächenbedarf entsprechend Wertung der Ausgangssituation, der Nutzungsintensität und der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung:

Typ	Nutzung/ Bestand	Fläche, für die ein Ausgleich erforderlich ist	Faktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
A I	Bereich im Norden mit höherem	1.252 m ²	0,4	500,8 m ²

	Versiegelungs- und Nutzungsgrad Gemeinbedarfsfläche f. Feuerwehr; Straße m. Stellplatzzone			
B I	Geplante Parzellen zur Wohnbebauung m. Erschließungsstraße	3.806 m ²	0,3	1141,8 m ²
	Summe Ausgleichserfordernis			1.642,6 m ²

V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ziel von Seiten der Gemeinde und auch der Unteren Naturschutzbehörde ist es, den Ausgleich für das neue Baugebiet auf eigenen Flächen in räumlicher Nähe zum Eingriff zu schaffen.

Zu der gewählten Fläche und Gestaltung/ Entwicklung der Ausgleichsmaßnahme fand bereits im Zuge der Erstellung des landschaftspflegerischen Begleitplans zu Errichtung eines Geh- und Radweges zur DGF 15 Frichlkofen- Gemeindegrenze eine Vorabstimmung mit Herrn Neuner von der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Fläche Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding ist auch als Ausgleich zum hier gepl. Baugebiet in Hackerskofen geeignet aufgrund der räumlichen Nähe, Zielsetzung und in Ergänzung zur bereits festgelegten Teilfläche.

Die Entwicklung trägt den Zielen des gemeindlichen Landschaftsplans Rechnung. In diesem ist die Lage Teil der „Entwicklungszone Heckenkomplexe“, in der u.a. die Erhaltung und Entwicklung von Ranken- Heckenkomplexen, Magerrasen und Säumen gefördert werden soll und diese ergänzt werden z.B. durch Anlage von Heckenstrukturen, breiteren Grasflurstreifen, Obstwiesen/ Wiesen insbesondere in erosionsgefährdeten Hanglagen usw.

Ziel ist die Schaffung einer extensiven Wiese/Obstwiese mit mesophilen Hecken/ Säumen auf einer bisher Ackerfläche.

Gestaltung und Pflege der Ausgleichsmaßnahme auf TF von Flurn.176 Gemarkung Gottfrieding

Es ist eine Teilfläche von 1.642,6 m² auf Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding erforderlich für den Ausgleich zum Baugebiet „Hackerskofen-Mitte. Die Fläche soll dazu angesät werden mit Saatgut/ Mähgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband des Landkreises Dingolfing-Landau. Falls nicht ausreichend geeignetes Saatgut zur Verfügung steht, kann auch zertifiziertes regionales Saatgut Region 16 „Unterbayer. Hügelland- und Plattenregion“ Typ „Streuobstwiese“ oder „Frischwiese“ verwendet werden.

Die extensiven Wiesenflächen sind durch regelmäßige Mahd in der Regel mind. 1- bis 3-mal jährlich jeweils mit Mähgutabfuhr zu pflegen. Mahdzeitpunkt für erste Mahd ist ab dem 15.Juni. In den ersten 3 Jahren soll zur Förderung der Ausmagerung eine 3-malige Mahd vorgenommen werden. Später reicht eine 1- bis 2- malige jährliche Mahd. In den Säumen zur Hecke sollen ca. 3 bis 5 m breite Streifen über Winter stehen gelassen werden als Überwinterungsstrukturen und dann im nächsten Jahr wieder mit abgemäht werden.

Ergänzend sollen hier Zusatzstrukturen - Steinhaufen / Sand/ Totholz z.B. für Eidechsen, Insekten an besonnten Seiten - mit eingebracht werden. Eine fachliche Betreuung seitens des Landschaftspflegeverbands des Landkreises Dingolfing-

Landau bei der Anlage und zur Feinabstimmung der Pflege (Anzahl und Zeitpunkte f. Mähgänge, Belassen von Winterstrukturen o.ä., Ergänzen von Zusatzstrukturen) ist anzuraten. Eine Düngung oder ein Spritzmitteleinsatz ist nicht erlaubt.

Pflanzungen im Bereich der anteiligen Ausgleichsfläche

5 Obstbaumhochstämme

StU mind. 10 bis 12 cm, alte Sorten z.B. Hauszwetschge, Weichsel, Klarapfel, Brettacher oder Winterrambur, Kolberreutbirne (z.B. nach Empfehlung des Kreisfachberaters)

1 Strauchhecke aus autochthonen Sträuchern 2xv 60-100 cm

1 bis 2-reihig, Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m zwischen den Reihen 1 m; im Versatz gepflanzt, Pflanzenbedarf insgesamt ca. 20 Stück

Arten

Cornus sanguinea	Hartriegel	4 St
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	4 St
Ligustrum vulgare	Liguster	4 St
Prunus spinosa	Schlehe	6 St
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	<u>2 St</u>
zusammen		20 St

Die Gehölzpflanzungen sind bei Bedarf gegen Wildverbiss zu schützen.

Die grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich sind spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes umzusetzen.

Die eingepfl. Ausgleichsflächen sind entsprechend Art. 9 BayNatSchG seitens der Gemeinde/ Verwaltungsgemeinschaft in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplans dem Landesamt für Umweltschutz (mit Abdruck der Unteren Naturschutzbehörde) zu melden.

Zusammenstellung der Flächen zum Ausgleich

erforderliche Fläche gesamt Anerkennungswert

1.642,6 m²

Der Ausgleich soll realisiert werden auf der entsprechenden Teilfläche von Flurnummer 176 Gemarkung Gottfrieding, die Teilfläche der größeren Ausgleichsfläche der Gemeinde Gottfrieding ist

auf 1.642,6 m²

mit Anerkennungswert von 1,0, damit auch tatsächlicher Fläche

Damit wird der erforderliche Ausgleich von 1.642,6 m² insgesamt erbracht. Die Bilanz ist damit ausgeglichen.

Auf die notwendige Meldung der Ausgleichsflächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeindeverwaltung an das Bayer. Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof wird hingewiesen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der festgesetzten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen. Der Vollzug der Umsetzung der Ausgleichsflächen ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

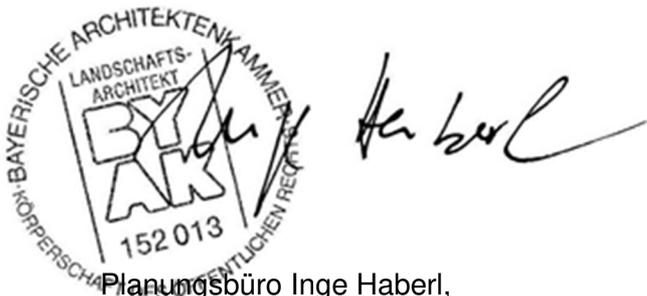
VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

Siehe Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen
und Anlagen

Anlage 1 Karte zur Bilanzierung der Eingriffsflächen (Seite 10)

Anlage 2 Ausgleichsfläche zu BBP/GOP auf Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding
(Seite 11)

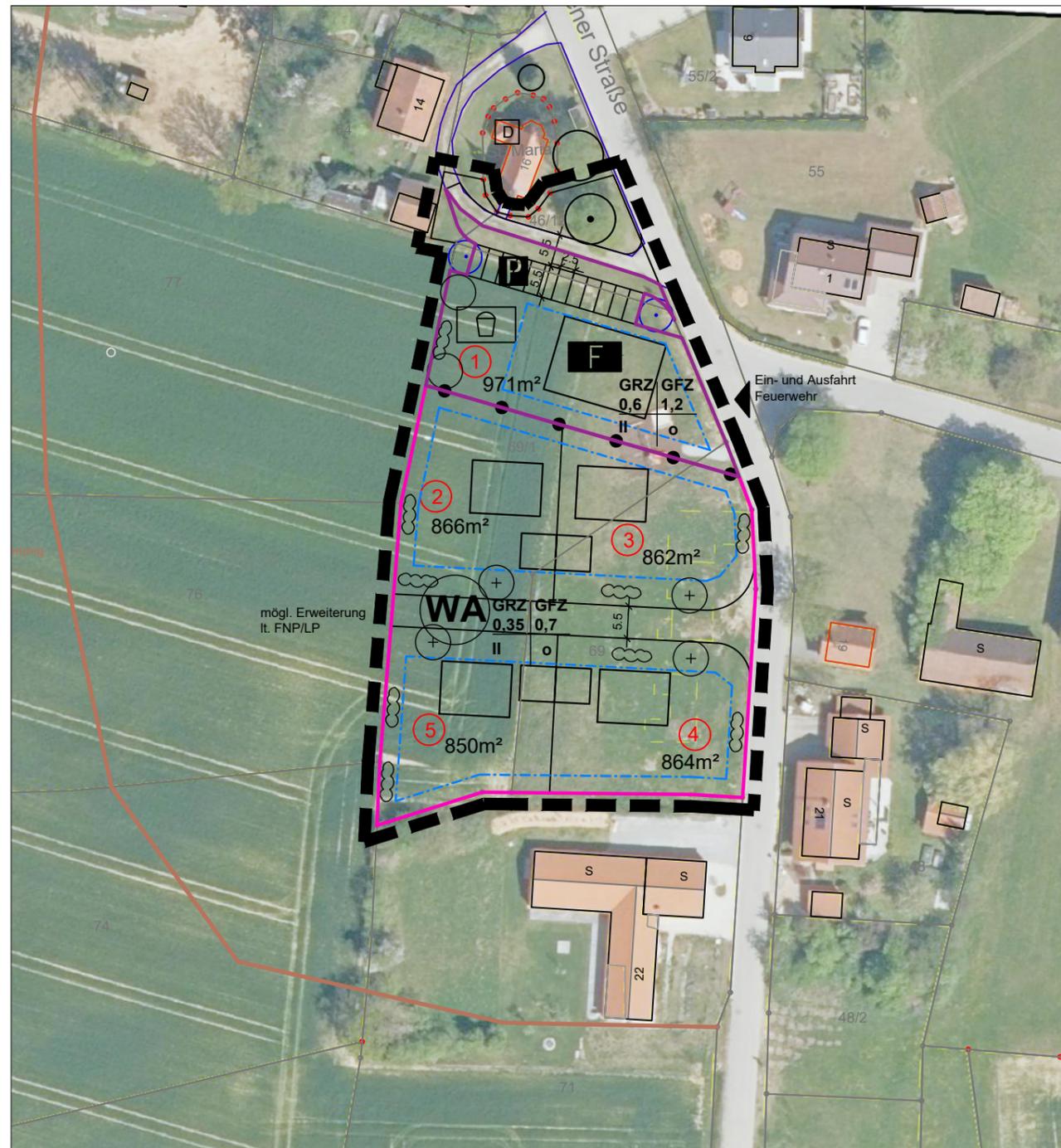
Wallersdorf, 07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022



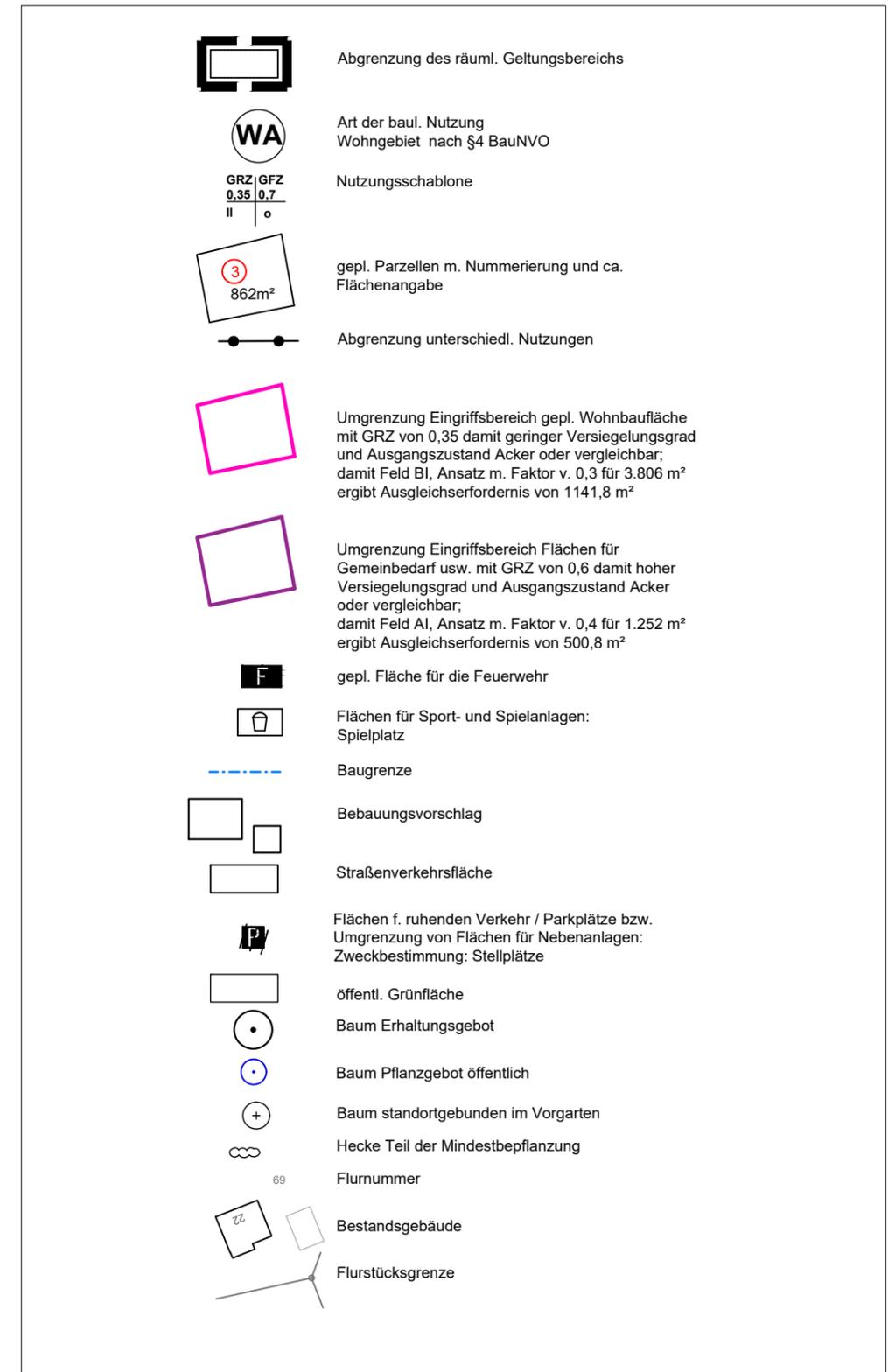
Planungsbüro Inge Haberl,
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin, 94522 Wallersdorf

BBP/GOP "Hackerskofen-Mitte" Hackerskofen, Gemeinde Gottfrieding

Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung Anlage 1: Bilanzierung des Eingriffs



im Hintergrund Luftbildkarte Stand 2020



BBP/GOP "Hackerskofen-Mitte" Hackerskofen, Gemeinde Gottfrieding
Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung
Anlage 1: Karte zur Eingriffsbilanzierung

M 1:1000

07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung Anlage 2:
Ausgleichsfläche auf Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding



Erläuterungen und Zeichenerklärung

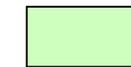
Flurnummer 176 Gemarkung Gottfrieding
Gesamtgröße 6178 m²

(A11) Ausgangszustand (m. Beurteilung nach BayKompV)
Acker A11 (2WP) auf 6095 m² damit 12.190 WP
(K11) Gras-/Krautflur K11 (4WP) auf 83 m² (nicht
anerkenntbar bei Beibehaltung der jagdl. Nutzung)

**B432/
B112** Ziel: Entwicklung der Fläche als extensive, lockere
Streuobstwiese (= B432 mit 10 WP) und mit
Strauchhecken (Typ Schlehen- Ligusterhecken) mit
Säumen (= B112 mit 10 WP),
ggfs. mit Einbringung von Zusatzstrukturen Totholz
und Steinhaufen im besonnten Heckensäumen

Eine fachliche Betreuung seitens des Landschaftspflegeverbands des
Landkreises Dingolfing- Landau bei der Anlage und zur Feinabstimmung
der Pflege (Anzahl und Zeitpunkte f. Mähgänge, Belassen von
Winterstrukturen o.ä., ggfs. Ergänzen von Zusatzstrukturen Steinhaufen /
Sand/ Totholz z.B. für Eidechsen, Insekten) ist anzuraten.

Jegliche jagdliche Einrichtungen (z.B. Kirrungen, Luderplätze,
Fütterungsstellen, Lecksteine, Schüttungen, Jagdstände...) sind mit den
Zielen der Ausgleichsfläche nicht in Einklang zu bringen, weshalb diese
auf der Ausgleichsfläche untersagt sind. Der zuständige Jagdpächter ist
darüber in Kenntnis zu setzen.



Extensivwiese
Ansaat über Saatgut/ Mähgut aus geeigneten Landschaftspflegeflächen
bzw. alternativ u. falls nicht ausreichend zur Verfügung stehend
zertifiziertes regionales Saatgut Region 16 „Unterbayer. Hügelland- und
Plattenregion“ Typ „Streuobstwiese“ oder „Frischwiese“

regelmäßige Mahd mit Mähgutabfuhr
in der Regel mind. 1- bis 2-mal jährlich, 1. Mahd ab dem 15.Juni. In den
ersten 3 Jahren soll zur Förderung der Ausmagerung 3-malige Mahd
vorgenommen werden, später reicht eine 1- bis 2- malige jährliche
Mahd. Am Rand zum Wald und in den Säumen zu den Hecken sollen
dabei ca. 3 bis 5 m breite Streifen über Winter stehen gelassen werden
als Überwinterungsstrukturen und im nächsten Jahr wieder mit
abgemäht werden.



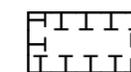
Obstbäume (Pflanzung als Hochstämme;
Verwendung älterer, robuster Sorten)



mesophile Strauchhecken aus autochthonen Sträuchern
(Schlehe, Pfaffenütchen, Liguster, Hartriegel, Kreuzdorn)
1- bis meist 2-reihig



bereits eingepl. Ausgleichsfläche zur Kompensation zum
Ausbau des Geh- und Radwegs entlang der Kreisstraße
DGF 15 von Frichlkofen nach Oberweilnbach mit 2442
m² entsprechend einer Aufwertung um 19.536 WP



eingepl. Ausgleichsfläche zu Baugebietsentwicklung
in Hackerskofen
mit 1.642,6 m² entsprechend Anerkennungswert

BBP/GOP "Hackerskofen-Mitte" Hackerskofen, Gemeinde Gottfrieding
Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung
Anlage 2:
Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 176 Gemarkung Gottfrieding

M 1:1000

07.06.2021/ 09.05.2022/ 18.07.2022

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Anlage 3 zu Begründung: Bebauungs-und Grünordnungsplan „Hackerkofen- Mitte“ in Hackerkofen, Gemeinde Gottfrieding

Gehölzpflanzungen -----geeignete Arten

Die Begründung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern, Obstbäumen (bzw. im Inneren auch mit in die Region passenden Ziersträuchern) durchzuführen.

Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanooides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

2 Kleinkronige Bäume

Obstbäume, mindestens Halbstämme
besser Hochstämmen in ortsüblichen, robusten Sorten

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Viburnum lantana und V. opulus	Wolliger Schneeball u. Wasserschneeball
Salix caprea und andere	Salweide und andere Weidenarten

4 dörfliche Ziersträucher

geeignete Arten zum Beispiel:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia
Und niedrige, bodendeckende Arten	

Landschafts- und Grünplanung Inge Haberl Landschaftsarchitektin Wallersdorf