

GEMEINDE NEUKIRCHEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA BÜHLER FELD - ERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Erneute öffentliche Auslegung

Datum: 18.10.2024

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Verfahren
2. Landes- und Regionalplanung
3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
4. Landesentwicklungsprogramm LEP

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage
2. Größe/Topografie
3. Altlasten

D) Konzeption und Ziele der Planung Städtebau / Grünordnung / Immissionsschutz

1. Städtebau/ Grünordnung
2. Umgebung und Infrastruktur
3. Denkmalschutz
4. Immissionsschutz
5. Spielplatz

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Energieversorgung
4. Trink- und Löschwasserversorgung
5. Abfallentsorgung

F) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der
Umweltauswirkungen
3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,
Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen
Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und
Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

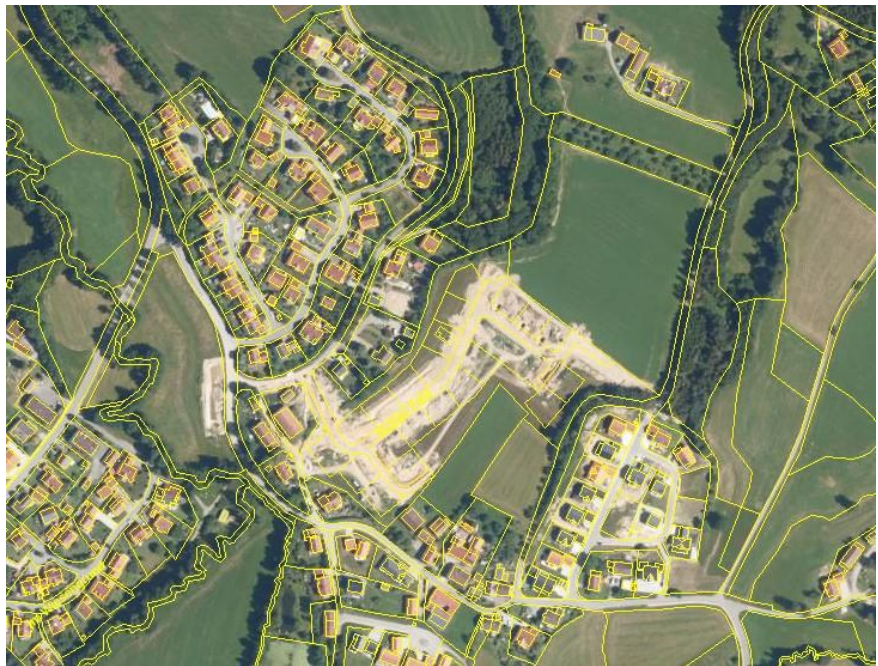
G) Anlage

1. Bestand und Eingriffsermittlung, Plan 1:1000

**A) Anlass, Ziel und Erfordernis
der Planung**

Die Gemeinde Neukirchen hat 2021 im Norden des Gemeindegebietes das Baugebiet „Bühler Feld“ ausgewiesen. Zu dieser Planung wurde ein Baukonzept über das gesamte Flurstück 3096, Gemarkung Neukirchen erarbeitet. Im Jahr 2021 wurde der südliche Teil des Baukonzeptes als Bau- und Grünordnungsplan umgesetzt. Das Areal befindet sich zwischen dem Baugebiet „Nussbaumer Höhe“ im Westen und „Bühel Ost“ im Osten. Das neue Wohnbaugebiet mit 23 Bauparzellen ist bereits erschlossen, die Grundstücke sind alle veräußert und teilweise bereits bebaut. Um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern soll nun der nördliche Teil des Konzeptes umgesetzt werden. Das Baukonzept wird fortgeführt und die Erschließungsstraßen erweitert und komplettiert. Es entstehen weitere 23 Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser und 2 Parzellen für Kleinstwohnhäuser im Gemeindegebiet von Neukirchen.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Das Plangebiet liegt derzeit noch im Außenbereich. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an den angrenzenden Baugebieten orientieren.



Luftbild

**B) Rahmenbedingungen
und Planungsvorgaben**

1. Verfahren

Der Gemeinderat Neukirchen hat in seiner Sitzung vom 10.11.2022 beschlossen, den Bau- und Grünordnungsplan „Bühler Feld Erweiterung“ im Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22 die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht festgestellt.

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) geändert wurde sieht mit Wirkung vom 01.01.2024 die Reparaturregelung des § 215a BauGB vor.

Die Reparaturregelung ist anwendbar, weil dieses Bebauungsplanverfahren vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurde. Die Vorprüfung im Rahmen des § 215a BauGB unter Berücksichtigung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. der Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, ob die Planung umweltrelevante Umweltauswirkungen berührt, wurde durchgeführt.

Mit Stellungnahme von Team-Umwelt-Landschaft vom 08.02.2024 wurden die Nrn. 2.1, 2.4 und 2.6.4 der Kriterienliste der Anlage 2 als kritisch eingestuft und damit erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt. Die Gemeinde führt deshalb eine vollwertige Umweltprüfung durch, erstellt den Umweltbericht und führt die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung neu durch.

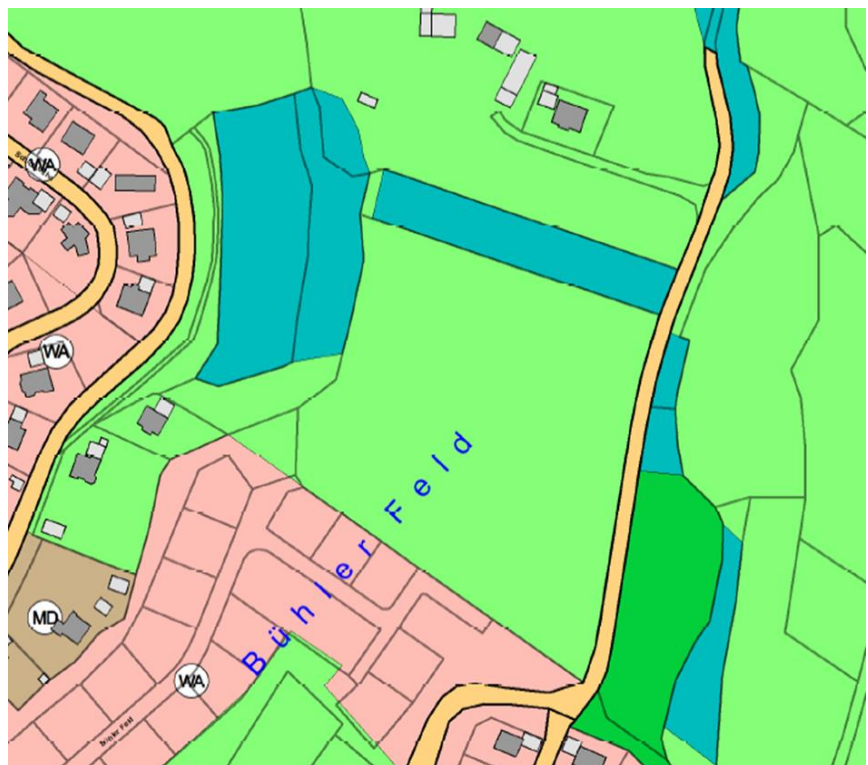
Unabhängig vom Ausgang der Vorprüfung im Rahmen des § 215a BauGB bleiben die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestehen.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Neukirchen ist regionalplanerisch als allgemeiner, ländlicher Raum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

3. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft (= Außenbereich gem. § 35 BauGB) dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Der Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt rechtswirksamer Landschaftsplan

4. Landesentwicklungsprogramm LEP

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Aus diesem Grund wurden die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung im Gemeindegebiet berücksichtigt.

Der Demographische-Spiegel für Bayern vom Bayerischen Landesamt für Statistik (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550, Hrsg. im Juli 2019) sieht für die Gemeinde eine Bevölkerungsprognose von 1730 Personen im Jahr 2019 auf 1780 Personen für das Jahr 2031. Durch gestiegene Baulandnachfrage hat die Gemeinde Neukirchen das Baugebiet „Bühel Ost“ mit 20 Bauparzellen ausgewiesen und erschlossen. Bereits für dieses Baugebiet lagen 57 schriftliche Nachfragen auf Bauparzellen vor. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Für das Baugebiet „Bühler Feld“ – erster Bauabschnitt – lagen für die geplanten 24 Bauparzellen auch bereits 35 Bewerbungen vor. Nun ist die Schaffung eines zweiten Abschnittes des Baugebietes „Bühler Feld - Erweiterung“ in nordöstlicher Ausdehnung mit rund 25 Parzellen vorgesehen.

Bereits aus den bereitgestellten und in naher Zukunft bereitzustellenden 64 Bauparzellen ist bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 Personen pro Baugrundstück von einem Bevölkerungszuwachs von rund 160 Personen auszugehen.

Aus der Bevölkerungsprognose zur Entwicklung der Bevölkerung in den Gemeinden des Landkreises Straubing-Bogen, Modell mit Wanderungen, absolute Zahlen (Quelle: Jugendhilfeplanung im Landkreis Straubing-Bogen & SAGS (2020)) ist ein Bevölkerungsstand für die Gemeinde Neukirchen für das Jahr 2031 von 1951 Personen prognostiziert. Aufgrund dieser zu erwartende Bevölkerungszunahme ist die Planung bedarfsgerecht im Sinne der LEP.

Im Rahmen der Vorstellung des von ifuplan, Institut für Umweltplanung und Raumentwicklung, München, erstellten Vitalitätschecks wurden dem Gemeindeentwicklungsausschuss am 20.08.2020 die Ergebnisse zur Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale vorgestellt. Herausgearbeitet wurden 70 Objekte mit Innenentwicklungspotential in allen Ortsteilen mit einer Fläche von 11,6 ha. Die dominierenden Kategorien sind Baulücken und geringfügig bebaute Grundstücke mit einem Flächenanteil von 36 % bzw. 28 % an der Gesamtfläche, gefolgt von Hofstellen bzw. Gewerbebrachen mit Restnutzung mit einem Anteil

von 13% bzw. 10%. Die Studie sieht Innenentwicklungspotential in Neukirchen, stellt aber auch fest, dass die Gemeinde bereits einige Instrumente zu einer möglichen Aktivierung vorhandener Innenentwicklungspotentiale nutzt. Sie beteiligt Bürger in Form von vorgezogener, informeller Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse, habe nunmehr im Rahmen des Vitalitätschecks die Flächenpotentiale in der integrierten Flächenmanagement-Datenbank erfasst und nutze bereits das bauplanungsrechtliche Instrument der Vorkaufssatzung. Seit 2018 wird im jährlichen Turnus eine Eigentümerbefragung bei Baulückeneigentümern durchgeführt. Somit wird deutlich, dass sich die Gemeinde aktiv mit den Potentialen der Innenentwicklung beschäftigt und die Ausnutzung von Baulücken im Innenbereich forciert.

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „WA Bühler Feld Erweiterung“ eine neue Wohnbauausrichtung in der Gemeinde. Der Gemeinderat wird im Rahmen einer Beschlussfassung für die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für dieses Bauleitplanungsverfahren „WA Bühler Feld Erweiterung“ parallel das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans für eine Rücknahme der Darstellung des allgemeinen Wohngebietes im westlichen Bereich der Lindenstraße oder südlich des Bauhofs einleiten.

Die Tatsachen, dass sich die Baulückengrundstücke in privater Hand befinden und die wirtschaftlichen Anreize zum Verkauf dieser Grundstücke an die Gemeinde oder Bauwillige fehlen, erschweren die Anstrengungen der Gemeinde. Damit können auch die Innenentwicklungspotenziale aktuell nicht ausgeschöpft werden.

Die Gemeinde Neukirchen hat am 17.02.2022 einen Grundsatzbeschluss zur Baulandentwicklung und Bauleitplanung in der Gemeinde Neukirchen gefasst. Damit will die Gemeinde die städtebaulichen Ziele im Einklang mit dem Charakter der Naturparkgemeinde Neukirchen erreichen, im Gemeindegebiet bezahlbaren, selbstgenutzten Wohnraum schaffen, Gemeinbedarfsflächen vorhalten und die familiären Strukturen in ungeplanten Gebieten sichern.

Die Gemeinde spricht schon länger Bauverpflichtungen aus, so zum Beispiel im Baugebiet „Bühler Feld“. Hier wird in den Kaufverträgen eine Bauverpflichtung von fünf Jahren eingetragen. Diese Bauverpflichtung wird auch im Bebauungsplan Bühler Feld – Erweiterung zum Tragen kommen.

C) Beschreibung des Plangebietes

1. Lage

Das Baugebiet befindet sich im Norden des Ortes Neukirchen und grenzt im Süden unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Bühler Feld“ an. Die östliche Begrenzung stellen landwirtschaftliche Flächen dar. Im Westen und Osten wird das Baugebiet durch einen markanten bestehenden Grünzug bzw. Wald gefasst.

2. Größe/Topografie

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,71 ha.

Grünflächen inkl.	
Feldweg	: ca. 0,51 ha
Ausgleichsfläche	: ca. 0,37 ha
Verkehrsflächen	: ca. 0,41 ha
Nettobauland	: ca. 1,42 ha

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca. 569 m².

Das Gelände fällt von Norden nach Süden von ca. 401,00 m ü NHN auf ca. 389,00 m ü NHN.

3. Altlasten

Auf Grund der bisherigen, ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

D) Konzeption und Ziel der Planung

1. Städtebau/Erschließung

Das geplante Baugebiet „WA Bühler Feld“ – Erweiterung wird der in Neukirchen vorherrschenden Nachfrage entsprechend für freistehende Wohngebäude konzipiert.

Die Gebäudestellungen sind am Ortsrand festgesetzt und im Inneren des Plangebietes frei wählbar und ermöglichen eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf Dach-Photovoltaikanlagen.

Allen Wohngebäuden können Frei- und Gartenflächen in attraktiver Südwestlage zugeordnet werden.

Das Baugebiet „WA Bühler Feld“ – Erweiterung ist direkt an das Baugebiet „WA Bühler Feld“ angebunden und komplettiert das Baugebiet bezüglich Erschließung, Bebauung, und Eingrünung.

Erschlossen wird das Baugebiet von Süden vom bestehenden Baugebiet aus über die an die bestehenden Erschließungsstraßen angebundene Planstraße C und Planstraße A mit einer Gesamtbreite von 8,00 m. Die geplante Erschließung wird als Ringstraße ausgeführt. Eine Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße „Bühel – Bühelberg“ Richtung Ost ist fußläufig über zwei öffentliche Geh- und Radweg gegeben. Diese Anbindungen sind auch als Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge geeignet. Durch die Erweiterung kann der im „Bühler Feld“ errichtete temporäre Wendehammer im Nordosten aufgelöst werden und ein Baufeld (P15) geschaffen werden.

Die Baugrenzen im Osten und Westen richten sich infolge der Lage am Waldrand und der dadurch entstehenden Gefahr des Windwurfes am geforderten Sicherheitsabstand von (20 m bzw. 30 m). Östlich der Gemeindeverbindungsstraße „Bühel – Bühelberg“ wird ein 15 m breiter Waldsaum entwickelt, wodurch der geforderte Abstand von 30 m mit der geplanten Bebauung eingehalten werden kann. Im Westen wird der Abstand von 20 m zum bestehenden Waldrand eingehalten.

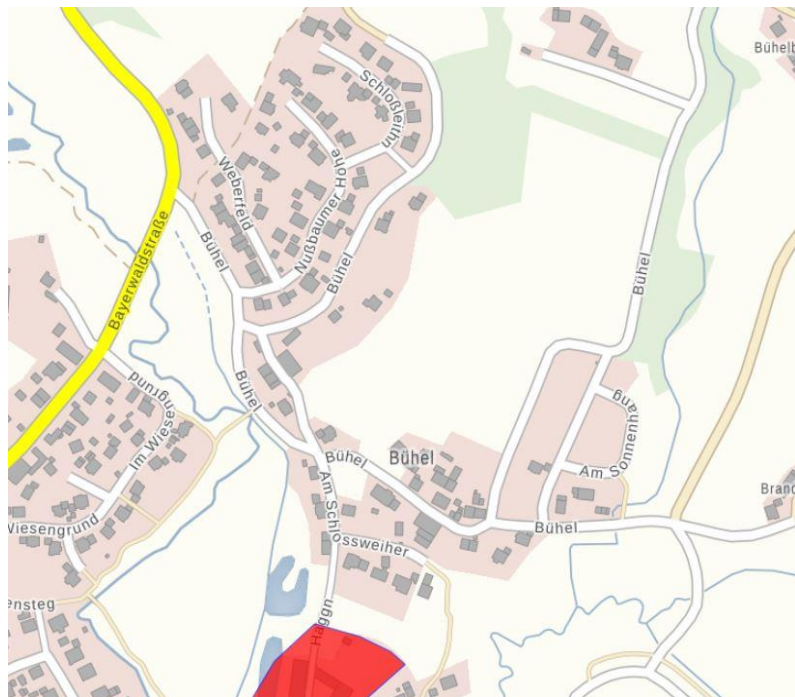
Im Bereich der Parzellen 01 und 02 entsteht aufgrund dessen ein schmaler Bauraum von ca. 6 m. Der verbleibende Bauraum von ca. 100 m² ist für eine reguläre Bebauung mit einem freistehenden Einfamilien- oder Doppelhaus nicht geeignet, jedoch besteht die Möglichkeit der Bebauung mit einem Kleinstwohnhaus. Entsprechende Festsetzungen sind für diese beiden Parzellen im Bebauungsplan getroffen.

2. Umgebung und Infrastruktur

Im näheren baulichen Umgriff befinden sich ausschließlich Wohngebäude und landwirtschaftliche Gebäude bzw. in einem Dorfgebiet zulässige Nutzungen.

3. Denkmalschutz

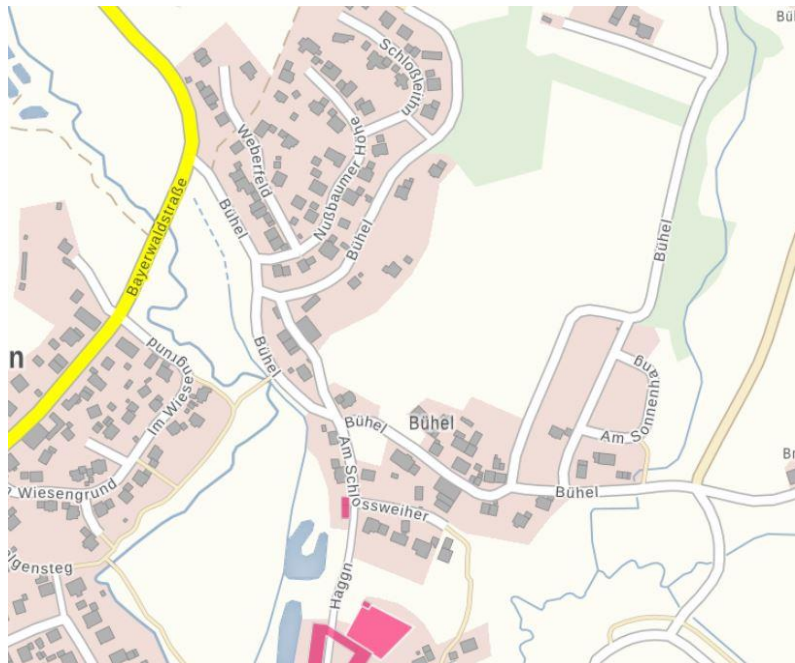
3.1 Bodendenkmäler



Bodendenkmäler sind im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung nach Auskunft des BayernAtlas nicht vorhanden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.2 Baudenkmäler



Der Bayernviewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege verzeichnet im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung keine Baudenkmäler.

Im Süden ca. 120 m südlich an der Straße „Haggen“ befindet sich das Baudenkmal D-2-78-154-11; Waldlerhaus in Blockbau, Ende 18. Jh.

4. Immissionsschutz/ Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Spielplatz

Im Baugebiet wird an der Ostseite in der öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz errichtet. Diese ist mit Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Das innere Erschließungssystem wird an die bestehende Erschließungsstraße im „Bühler Feld“ im Süden angebunden.

2. Abwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennsystem entsorgt. Das Schmutzwasser gelangt über die gemeindliche Abwasseranlage in die Kläranlage Neukirchen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über den Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken.

3. Energieversorgung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt ein kaltes Nahwärmenetz mit Nutzung von Geothermie für die Wärme- und Kälteversorgung des Baugebiets zu entwickeln.

Bei der Technik des kalten Nahwärmenetzes handelt es sich um eine technische Variante eines Wärmeversorgungsnetzes, das mit niedrigen Übertragungstemperaturen in der Nähe der Umgebungstemperatur arbeitet und daher sowohl Wärme als auch Kälte bereitstellen kann. Üblich sind Übertragungstemperaturen im Bereich von ca. 10–25 °C, wodurch diese Systeme mit Temperaturen deutlich unterhalb herkömmlicher Nahwärmesysteme arbeiten. Dadurch können verschiedene Verbraucher unabhängig voneinander gleichzeitig heizen und kühlen. Im Gegensatz zu herkömmlichen Wärmenetzen erfolgen Warmwassererzeugung und Gebäudeheizung nicht direkt über Wärmetauscher, sondern über Wasser-Wärmepumpen, die ihre Wärmeenergie aus dem Wärmenetz gewinnen. Die Kühlung kann entweder direkt über das Kaltwärmenetz oder ggf. indirekt über die Wärmepumpen erfolgen. Dieses Netz kann ohne aufwändig isolierte Leitungen im Baugebiet erstellt werden. Als Wärmequellen kommen grundsätzlich Erdwärmesonden oder Solarkollektoren infrage. Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Möglichkeit, an zentraler Stelle im Baugebiet über Erdwärmesonden dieses nachhaltige Energiezentrum inmitten des Plangebiets zu realisieren. Nach einer Machbarkeitsstudie und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung soll diese nachhaltige, CO₂-neutrale Energieversorgungsform im Baugebiet umgesetzt werden.

4. Trink- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser ist über das Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung gesichert.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom "Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land" übernommen.

F) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Neukirchen plant im Ortsteil Bühel die Erweiterung des Wohngebiets Bühler Feld. Hierzu wird ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung des oben genannten Gebiets an.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl max. 0,35
- Neuschaffung von ca. 25 Bauparzellen, Gesamtgröße von Baugrundstücken incl. Erschließung ca. 1,5 ha
- die Baugrundstücke werden von Süden her über das Wohngebiet Bühler Feld erschlossen.

Grünordnerische Ziele:

Aus grünordnerischer Sicht steht der Erhalt der im Westen und Norden angrenzenden Gehölze sowie deren Stärkung durch Anlage randlicher Grünstrukturen im Vordergrund. Zusammen mit der vorgesehenen Durchgrünung durch Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets erreicht. Die im Osten anschließenden Waldbereiche (überwiegend von Nadelhölzern dominiert) werden durch Entwicklung eines Waldmantels im Hinblick auf Lebensraumfunktion und Landschaftsbild aufgewertet.

1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung eines Wohngebiets gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- mögliche Eingriffe in Gehölzbestände.

1.3. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der angrenzenden Bebauung (im Bau befindliches Baugebiet) kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets und die geplanten Ausgleichsflächen beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Juli 2023 durchgeführt. Im September 2024 erfolgte in den neu in den Geltungsbereich aufgenommenen Waldflächen im Osten des Baugebiets eine ergänzende Bestandsaufnahme.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen durch Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.

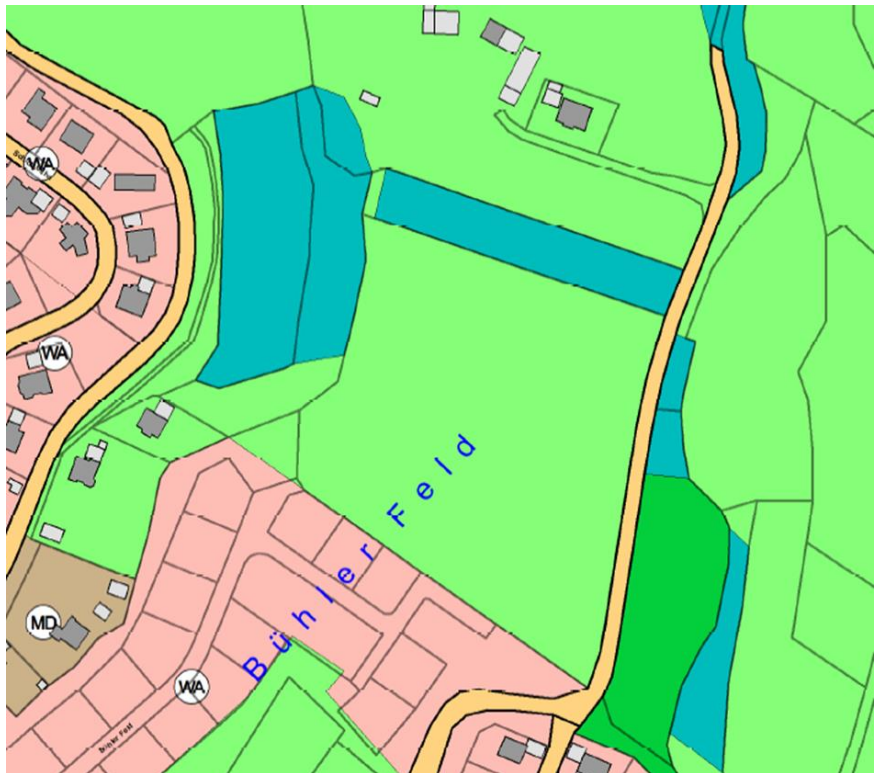
1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Neukirchen ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets jedoch innerhalb von naturschutzfachrechtlich hinreichend gesicherten Flächen (Landschaftsschutzgebiet) in der Region Donau-Wald. Weitere einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen stellen den Vorhabensbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach Norden und Westen sind abschirmende Gehölzbestände / Grünstrukturen dargestellt. Im Süden ist bereits ein allgemeines Wohngebiet mit umgebenden Grünstrukturen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden angepasst.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (ABSP)

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes“. Im Kartenteil sind für den Vorhabensbereich und dessen Umfeld folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen.

Für das Schwerpunktgebiet sind folgende Ziele und Maßnahmen formuliert (gekürzt):

- Erhalt der strukturierten Kulturlandschaft; Optimierung des Netzes an naturnahen bzw. extensiv genutzten Flächen (Gehölze, Hecken, Raine, Extensivgrünland trockener und feuchter Ausprägung, Abbaustellen); Beibehaltung oder Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung in allen typischen Lebensräumen.
- Erhalt und Optimierung aller Hecken und Heckengebiete
- Erhalt und Wiederausdehnung von extensiv oder nur periodisch genutzten, mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, Waldrändern, Wegrändern und Gehölzsäumen als Übergangsbiotope zwischen den Nutzungsflächen (Sicherung über Randstreifenprogramme oder ein Beweidungssystem).
- Erhalt und Optimierung der Lebensraum- und Verbundfunktionen der zahlreichen Kerbtäler, Bachauen und Quellgebiete (vgl. Abschn. 3.1.3)
- Vorrangiger Erhalt und Optimierung der noch artenreichen, regional bis überregional bedeutsamen Ausprägungen der Magerrasen und Extensivwiesen (vgl. obige Auflistung); Erstellung eines Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den überregional bedeutsamen Magerwiesenkomplex bei Mühlbogen-Haigrub (7042 B1214) unter besonderer Beachtung der überregional bedeutsamen Artvorkommen (*Psophus stridulus*, *Stenobothrus stigmaticus*, *Dactylorhiza sambucina*).

- Einrichtung einer Zone mit herabgesetzter Nutzungsintensität am Anstieg des Vorderen Bayerischen Waldes östlich der Mehnach, nördlich des Bogenbaches und östlich von Kohlwasserbach und Schwarzach; Wiederausdehnung extensiver Grünlandnutzung oder Beweidung an den steilen Hängen.
- Erhalt und Optimierung der strukturreichen Mittelgebirgslandschaft im Höhenzug Denkzell – Pöslasberg – Gallner; Erhalt kleinräumiger Nutzungsstrukturen und der Vielfalt an Kleinstrukturen, Wiederausdehnung extensiver Grünlandnutzung oder Beweidung, Einrichtung von Säumen unterschiedlicher Nutzungsintensität entlang von Waldrändern und Hecken.
- Ausdehnung des Streuobstanbaus

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der Vorhabensbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Ein entsprechendes Herausnahmeverfahren ist eingeleitet.

Im Vorhabensbereich befinden sich keine geschützten oder im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasste Flächen. Im Weiteren Umgriff, jedoch außerhalb des Vorhabensbereichs, befindet sich folgende Biotopfläche:

- 7042-0395-001: Laubmischwald südwestlich Bühelberg

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssyman) Oberpfälzer und Bayerischer Wald sowie in der Naturraum-Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) Falkensteiner Vorwald und in der ABSP-Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes.

Der Planungsbereich liegt an einem Südhang auf einer Höhe von ca. 391-397 m ü. NHN.

Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald gebildet.

Klima

Das Klima ist verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900 mm (ABSP 2007).

2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der überwiegende Anteil des geplanten Wohngebietes wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Im Norden grenzt eine Obstwiese an den Geltungsbereich an. Im Übergang zu dieser verläuft ein ca. 1,5m breiter Glatthaferstreifen. Im Westen befindet sich teilweise noch im Geltungsbereich eine verwilderte Streuobstwiese (Obstbäume, Sträucher, eingestreut Waldbaumarten). Im Süden grenzt das im Bau befindliche Wohngebiet Bühler Feld an. Dort befinden sich auf noch unbebauten Flächen junge Ruderalfluren.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft eine kleine Verbindungsstraße Weg mit begleitendem Graben. Östlich der Straße stockt im Norden ein Laubmischwald mit Eiche, Hainbuche, Espe und vor allem randlich viel Hasel. Nach Süden dominiert die Fichte, teilweise mit Beimischung von Lärche. Vorwaldbereiche sowie ein Grünweg sind eingelagert.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten(gruppen) liegen im Bereich des geplanten Baugebiets nicht vor.

Insgesamt handelt es sich damit um ein Gebiet von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Für den lokalen Biotopverbund sind die Streuobstwiese im Norden sowie die Gehölzgürtel östlich und westlich des geplanten Baugebiets von Bedeutung.

Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich überwiegend auf Bereiche mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume (siehe Kap.2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung). Die angrenzenden Gehölzbestände können in ihrer Grundfunktion erhalten werden.

Um die Baumfallzonen gemäß der Stellungnahme der Forstverwaltung zu berücksichtigen, werden im Osten und Westen Waldmäntel mit standortheimischen Sträuchern entwickelt. Bei der Bemessung des Waldabstands im Westen wird auch der vorhandene Höhenunterschied (westlich des Baugebiets schließt eine Geländeerinne an) eingerechnet. Unter Berücksichtigung des Höhenunterschieds von ca. 4 Metern wird zur festgelegten Baugrenze ein Abstand von 20 Metern erreicht. Im Osten wird mit der festgesetzten Waldrandentwicklung der geforderte Abstand von 30 Metern erreicht.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten:

Bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur

Im Rahmen der Planung zum südlich angrenzenden WA Bühler Feld wurden in Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde 2 Begehungen durchgeführt (24.04.2019, 07:45-08:30 Uhr sowie 02.05.2019, 07:15-07:45 Uhr). Dabei konnte kein Nachweis bodenbrütender Vogelarten der offenen Feldflur erbracht werden. Aufgrund der vorliegenden vertikalen Strukturen (Wald, Gehölze, Siedlung) im unmittelbaren Umfeld des Ackers konnte von einer Meidung des Ackers durch bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur ausgegangen werden (Kulissenwirkung). Nach Absprache mit der Unterer Naturschutzbehörde konnte aufgrund der Kulissenwirkung für den Vorhabensbereich ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden. Weitere Begehungen waren nicht notwendig. Mit der realisierten Bauentwicklung hat sich eine weitere Zunahme der Kulissenwirkung ergeben, sodass für das hier vorliegende Erweiterungsgebiet ebenfalls davon ausgegangen werden kann, dass für bodenbrütende Vogelarten keine vorhabensbedingte Betroffenheit gegeben ist.

Weitere Vogelarten

Die Artenschutzkartierung enthält für das Vorhabensumfeld Nachweise von Dorngrasmücke und Gartengrasmücke. Diese Arten sind typische Gehölzbrüter.

Die vorliegende Planung führt nicht zur Beseitigung von Gehölzbeständen. In den zu entwickelnden Waldmantelzonen ergeben sich Umbaumaßnahmen im Gehölzbestand. Sie ergeben in der Summe keine Habitatverschlechterung. Damit sind auch für gehölzbrütende Arten keine Beeinträchtigungen zu erwarten, wenn die erforderlichen Maßnahmen der Baumentnahme außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Fledermäuse

Strukturegebunden fliegende Fledermäuse nutzen Leitstrukturen wie z. B. Waldränder auf ihren Flugrouten. In die Waldränder und die randlichen Gehölzstrukturen wird in ihrer Grundsubstanz nicht eingegriffen. Mit der Waldmantelentwicklung ergibt sich eine Aufwertung. Durch den vorgelagerten Strauchmantel ist eine Verlagerung der Flugrouten weg vom Straßenbereich zu erwarten.

Vor der Entnahme von Bäumen hat eine Überprüfung auf potenzielle Quartiere (Höhlen-, Spaltenquartiere zu erfolgen). Diese sind vor der Fällung auf einen Besatz zu überprüfen. Bei einem Besatz sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen (Reusenverschluß etc.). Je zu entfernendem potenziellen Quartierbaum sind 3 Fledermauskästen im angrenzenden Waldbestand von Flurstück 3081 anzubringen (= gemeindeeigene Fläche). Alternativ sind ein Sichern und Anbringen des Höhlenabschnitts möglich.

Die Erschließung erfolgt über das südlich angrenzende Wohngebiet. Damit ergibt sich kein erhöhtes Risiko im Hinblick auf verkehrsbedingte Kollisionen.

Um Störwirkungen durch Beleuchtung zu vermeiden, enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Beleuchtung.

Damit sind auch für die Artengruppe der Fledermäuse keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Säugetiere ohne Fledermäuse

In den umgebenden Gehölzbeständen ist ein Vorkommen der Haselmaus potenziell möglich. Durch die Förderung von strauchreichen Waldmänteln wird die Habitatfunktion für die Art verbessert.

Reptilien

In den Randsäumen der angrenzenden Gehölze ist ein Vorkommen der Zauneidechse potenziell möglich. Diese Bereiche bleiben erhalten und werden teilweise ergänzt (Obstwiese im Nordwesten).

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Amphibien/Libellen/Weichtiere/Fische

Für diese Artengruppen fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitatbedingungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabensbereich fehlen geeignete Habitatbedingungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

Im Vorhabensbereich (Acker) fehlen geeignete Futterpflanzen für potenziell vorkommende europarechtlich geschützte Arten.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert.

Aufgrund der vorliegenden Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Fazit: Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann bei Einhaltung der Festsetzungen ausgeschlossen werden.

2.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Laut Darstellung im Umweltatlas Bayern herrschen im Vorhabensbereich Schluff bis Grus als Ausgangsgestein engräumig wechselnd vor. Hieraus haben sich überwiegend Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) entwickelt.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist mittel.

Die carbonatfreien Böden verfügen über ein mittleres Wasserspeichervermögen.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Gebäude- und Erschließungsbereich mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Vorhabensbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Geltungsbereiches verlaufen Straßengräben.

Der Südostbereich des Geltungsbereiches liegt (wie auch das bereits realisierte Baugebiet Bühler Feld) am Rand eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (Gebietskennzahl: 2210704200070) (Bayernatlas).

Heilquellenschutzgebiete sind nicht vorhanden (Bayernatlas).

Das geplante Baugebiet liegt nicht in Hochwassergefahrenflächen oder wassersensiblen Bereichen (siehe nachfolgende Abbildung). Auch die Zone der geplanten Waldmantelentwicklung liegt außerhalb dieser Flächenkategorie.



Darstellung des wassersensiblen Bereichs bei Neukirchen (Bayernatlas, Abfrage April 2024)

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Das entstehende Oberflächenwasser wird soweit möglich auf den Baugrundstücken versickert bzw. in ein bestehendes Rückhaltebecken (errichtet für Baugebiet Bühler Feld) eingeleitet.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Vorhaben befindet sich im Offenland nahe einem locker bebauten Siedlungsbereich, daher ist die Kaltluftproduktion als hoch einzustufen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich nicht gegeben (Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft).

Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen lockeren Bebauung und der geplanten Randeingrünung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich als raumwirksamer Gehölzbestand ein verwilderter Obstwiesenbestand. Nördlich an den Geltungsbereich schließt ebenfalls ein landschaftsbildprägender Obstwiesenbestand an den Geltungsbereich an. Das Baugebiet ist daher von Norden mäßig einsehbar. Von Westen her ist keine Einsehbarkeit gegeben, dort schirmen vorhandene Gehölzbestände das Baugebiet vollständig ab. Von Süden her ist eine Einsehbarkeit aus dem aktuell im Bau befindlichen Baugebiet gegeben. Vom östlich des geplanten Baugebiets verlaufenden Weg aus ist ebenfalls eine Einsehbarkeit gegeben.

Beim Vorhabensbereich handelt es sich um einen Südhang in Richtung Neukirchen. Ein Blickbezug ist zur Kirche von Neukirchen gegeben.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung entspricht in ihrer Dimensionierung und im Bautyp weitgehend dem angrenzenden, bereits in Umsetzung begriffenen Baugebiet und stellt damit eine homogene Fortsetzung dieser Planung dar. Durch Maßnahmen der Eingrünung und Durchgrünung und Erhalt der bestehenden Gehölzflächen im Geltungsbereich wird eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung erreicht. Die Entwicklung eines Strauchmantels im Osten des Baugebiets führt zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds. Durch die geplante Bebauung wird vom östlichen Weg aus der Blickbezug zur Kirche eingeschränkt. Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler (BayernAtlas April 2024).

Es besteht eine Blickbeziehung zur Kirche St. Martin in Neukirchen, die als Baudenkmal (D-2-78-154-2) ausgewiesen ist. Eine übergeordnet bedeutsame Sichtachse zu Kulturdenkmälern wird durch das Vorhaben jedoch nicht wesentlich berührt.

Hinweise auf weitere Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.2.7 Mensch

Beschreibung:

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das aktuell im Bau befindliche Wohngebiet „Bühler Feld“. Über dessen Erschließungsstraße wird auch das vorliegende Wohngebiet erschlossen.

Die im Osten und Westen anschließenden Waldbereiche werden von Seiten der Forstverwaltung als Wald eingestuft. Entsprechend werden die Festlegung von Baumfallzonen gefordert, innerhalb derer sich keine Wohngebäude befinden sollen:

- 20 Meter im Westen des Baugebiets
- 30 Meter im Osten des Baugebiets.

Auswirkungen:

Die Verkehrsmenge wird sich im Bereich der Erschließungsstraße geringfügig erhöhen. Erhebliche Störwirkungen auf angrenzende Wohngebiete sind aufgrund der Umfeldnutzung und der geplanten Erschließung nicht zu erwarten.

Zur Berücksichtigung der Baumfallzonen erfolgte eine Anpassung der Baugrenzen und eine entsprechende Situierung der Grünflächen des Baugebiets. Um einen übermäßigen Verlust von Bauparzellen zu vermeiden und eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen, werden ergänzend in den Randbereichen der Gehölzonen Strauchmäntel festgesetzt. Damit können mit vorliegender Planung die geforderten Baumfallzonen berücksichtigt werden (vgl. Kapitel 2.2.1).

Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.

2.3 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Bestandstypen im Planungsbereich und ihre Bewertung gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Anhang A“.

	Wertstufen schutzgutbezogen					Wertstufe gesamt
Bestandstyp	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	
Acker	I+	I+	II-	I-	III	II
Säume	I+	II-	II-	I-	III	II

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung - =unterer Wert
 II = Gebiet mittlerer Bedeutung + =oberer Wert
 III = Gebiet hoher Bedeutung.

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Nicht in die Bilanzierung einbezogen wird der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche. Gleiches gilt für die zu entwickelnde Obstwiese und den Spielplatz im Bereich des öffentlichen Grüns, da diese Nutzungsänderungen gegenüber der bestehenden Ackernutzung keine Verschlechterung der Schutzgüter von Natur und Landschaft bewirken.

Kürzel nach BayKompV	Wertpunkte	Eingriffstyp	Beeinträchtigungs- faktor	Eingriffs- fläche (m²)	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
K122	8	Baugebiet	0,35	491	1.375
A11	3	Baugebiet	0,35	15.234	15.996
Kompensationsbedarf gesamt					17.371

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Umfangreiche Grünstrukturen zur Einbindung in die Landschaft im Bereich öffentlicher Grünflächen
- Vorgaben zur Beleuchtung von Außenanlagen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 10% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 1.737 Wertpunkten.

Es ergibt sich also für die geplante Bebauung ein Ausgleichsbedarf von **15.634 Wertpunkten**.

Gemäß Stellungnahme der Forstverwaltung sind die angrenzenden Gehölzbestände im Osten und Westen als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzustufen. Entsprechend müssen Baumfallzonen berücksichtigt werden. Dies erfolgt zum einen durch Anpassung der Baugrenzen und zum anderen durch die Entwicklung strauchreicher Waldmäntel (Zieltyp W12-WX00BK, 10 Wertpunkte). Gegenüber dem Istzustand führt dies auf keiner der betroffenen Flächen zu einer Reduzierung der anzusetzenden Wertpunktezahl. Entsprechend werden die geplanten Maßnahmen nicht als Eingriff bewertet.

Inanspruchnahme von nach § 39 BNatSchG bzw. nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Flächen

Im Rahmen der geplanten Waldmantelentwicklung werden auch Flächen (u. a. Biotopnummer 7042-0395-001) beansprucht, die dem oben genannten Schutzstatus unterliegen.

Die Maßnahmen führen dabei zu keiner Rodung oder erheblichen Beeinträchtigung.

Vorgesehen ist die schonende Entnahme der vorhandenen Bäume und die Entwicklung eines artenreichen Strauchmantels. Die Lebensraum- und Vernetzungsfunktion bleibt dabei in ihrer Substanz erhalten. Es ergibt sich kein Flächenverlust. Durch Vorgaben zum Fällzeitraum (außerhalb der Vogelbrutzeit) und zur Behandlung potenzieller Quartiersbäume werden artenschutzrechtliche Belange hinreichend berücksichtigt.

In der Gesamtbetrachtung führt die Waldmantelentwicklung zu einer Aufwertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Minstdurchgrünung durch Pflanzfestsetzungen und Festsetzungen zum Gehölzerhalt, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Eingrünung zur freien Landschaft durch Streuobstwiese und Heckenpflanzung
- Festsetzung einer insektenschonenden Außenbeleuchtung
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen für PKWs

- Vorgaben zum Fällzeitraum bei Maßnahmen der Strauchmantelentwicklung
- Vorgaben zur Erfassung und ggf. Kompensation wegfallender potenzielle Quartiersbäume von Fledermäusen im Zuge der Strauchmantelentwicklung.

Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen für PKWs
- Vorgaben zur Oberflächenentwässerung auf den Privatgrundstücken

Schutzgut Klima

--

Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Eingrünungsstrukturen
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Entwicklung gestufter Waldränder, Umbau fichtendominierter Bestände angrenzend an die geplante Bebauung.

4.2 Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 15.634 Wertpunkten wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Ausgleichsfläche Streuobstwiese im Nordwesten des Baugebiets:

Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP		Code	Bewertung in WP	Größe in m²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	A11	2		B432	10-1	1339	7	9.373
gesamt								9.373

Erläuterung Codes:

A11 = Acker

B432 = Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 6.261 Wertpunkten wird durch die geplanten Maßnahmen zur Entwicklung von Waldmantelbereichen erbracht.

Entwicklung Waldmantel im Osten des Baugebiets

Ausgangszustand	Wertpunkte Ausgangs- zustand	Maßnahme	Wertpunkte Zielzustand	Fläche in m²	Auf- / Abwertung in WP
verwilderter Streuobstbestand westlich des Baugebiets (B432)	10	Strauchmantel entwickeln mit Belassen einzelner Obstbäume (W12-WX00BK)	10	1448	0
Standortgerechter Laubmischwald (L62)	10	Strauchmantel entwickeln durch Entnahme Bäume (W12-WX00BK)	10	377	0
Strukturreicher Nadelholzforst (N722)	7	Strauchmantel entwickeln durch Entnahme Bäume und Pflanzung standortheimischer Sträucher (W12-WX00BK)	10	485	1455
Vorwald (W21)	7	Strauchmantel entwickeln durch Entnahme Bäume und Belassen standortheimischer Sträucher	10	269	807
Vorwald (W21)	7	Strauchmantel entwickeln durch Entnahme Bäume und Belassen standortheimischer Sträucher	10	122	366
Strukturarmer Fichtenforst, mittlere Ausprägung (N712)	4	Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume (Nadelholzbestand) und Pflanzung von standortheimischen Sträuchern	10	699	4194
Bewachsener Grünweg (V332)	3	Entwicklung Strauchmantel durch Pflanzung von standortheimischen Sträuchern	10	91	637
Strukturarmer Fichtenforst, mittlere Ausprägung (N712)	4	Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume (Nadelholzbestand) und Pflanzung von standortheimischen Sträuchern	10	270	1620
				gesamt	9079

Damit ist eine vollständige Kompensation für vorhabensbedingte Eingriffe gegeben.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zur gestalterischen Einbindung an der Baugebietsnordseite wurde alternativ zur Heckenpflanzung die Pflanzung einer Obstbaumreihe erwogen. Aufgrund der Ortsrandlage wurde die Variante einer Hecke bevorzugt, da sie speziell in den Wintermonaten eine bessere Eingrünungswirkung gewährleistet. An der Baugebietsostseite wurde demgegenüber eine Obstbaumreihe als Eingrünungselement bevorzugt. Damit ist ein fließender Übergang vom Spielplatzbereich in den Obstbaumstreifen möglich. Zudem ist östlich des anschließenden Wegs ein geschlossener Gehölzbestand vorhanden.

Alternativ zur Entwicklung der Strauchmängel im Osten und Westen des Baugebiets wurde zur Berücksichtigung der Baumfallkorridore eine weitere Anpassung der Baugrenzen erwogen. Dies hätte jedoch zu einem deutlichen Verlust von Parzellen geführt. Im Rahmen einer Parzellenverkleinerung wären die Vorgaben nicht umsetzbar gewesen. Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aufwertungsmöglichkeiten in den vorhandenen fichtenreichen Beständen wurde deshalb die Variante einer Waldmantelentwicklung favorisiert.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden (Dezember 2021) verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurden im Juli 2023 Geländeerhebungen in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie wurden im September für die Waldbereiche im Osten ergänzt. Sie bildeten auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung. Faunistischen Erhebungen wurden nicht durchgeführt, es wurde eine Potenzialabschätzung auf Grundlage der vorkommenden Strukturen vorgenommen. Signifikante Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirkungsabschätzung für das Baugebiet sind damit nicht gegeben.

Für den Bereich der zu entwickelnden Waldmängel war eine Quartierbaumkartierung aus jahreszeitlichen Gründen nicht möglich (belaubter Zustand und damit eingeschränkte Einsichtmöglichkeit). Zudem können sich bis zur Baugebietsrealisierung hier Veränderungen ergeben (neu hinzukommende Spechthöhlen etc.). Entsprechend wurden Vorgaben für die zukünftige Baumentnahme formuliert, die diesen Aspekten Rechnung tragen und eine Berücksichtigung von Artenschutzaspekten gewährleisten.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche, die Entwicklung der Randeingrünung im öffentlichen Grün sowie die Entwicklung der geplanten Strauchmängel beschränken. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 5-jährigen Abständen.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Neuschaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit 25 Bauparzellen angestrebt. Die geplante Bebauung beschränkt sich weitestgehend auf Ackerflächen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über eine Streuobstwiese im Geltungsbereich sowie die Entwicklung strauchreicher Waldmäntel erbracht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche, der Randeingrünung und der zu entwickelnden Strauchmäntel vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	gering
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering
Mensch	gering

18.10.2024

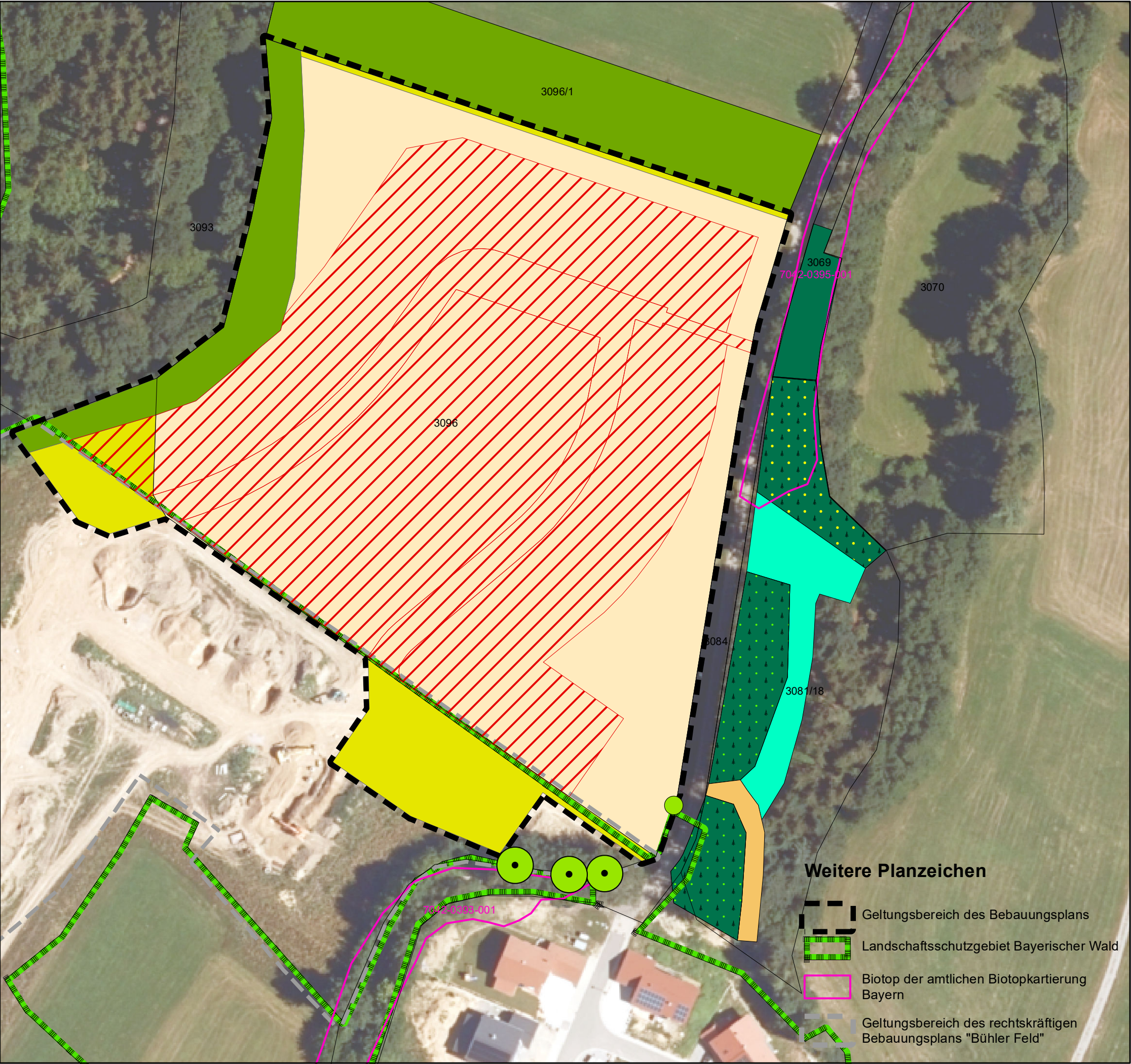
**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**
Gutthann

Mussinstraße 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

**Team
Umwelt
Landschaft**

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR



Planzeichen Bestand

- Einzelbaum
- Einzelstrauch
- Intensiv genutzter Acker (A11, 2 Wertpunkte)
- Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte (K122, 6 Wertpunkte)
- Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung, z. T. verwildert (B432, 10 Wertpunkte)
- Grünweg bewachsen (V33, 3 Wertpunkte)
- Vorwald auf natürlich entwickeltem Boden (W21, 7 Wertpunkte)
- strukturarmer Altersklassenforst, mittlere Ausprägung (N712, 4 Wertpunkte)
- struktureicher Nadelholzforst, mittlere Ausprägung (N722, 7 Wertpunkte)
- standortgerechter Laubmischwald, mittlere Ausprägung (L62, 10 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

- Wohngebiet incl. Erschließung und Grünflächen; Beeinträchtigungsfaktor 0,35 (=GRZ)

Projekt:
Bebauungsplan / Grünordnungsplan
WA „Bühler Feld“ Erweiterung
Gemeinde Neukirchen

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
18.10.2024

Projektnummer:
5273

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
5273_bestand3

1:1.000



Planung:

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
- Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern
- Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bühler Feld"