

GEMEINDE NEUKIRCHEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA BÜHLER FELD - ERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 09.12.2024

Auftragnehmer:



Mussinanstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.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 Bebauungskonzept über das gesamte Flurstück 3096, Gemarkung Neukirchen erarbeitet. Im Jahr 2021 wurde der südliche Teil des Bebauungskonzeptes als Bebauungs- 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 Bebauungskonzept 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) <u>Rahmenbedingungen</u> und Planungsvorgaben

1. Verfahren

Der Gemeinderat Neukirchen hat in seiner Sitzung vom 10.11.2022 beschlossen, den Bebauungs- 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 (BGBI. I, Seite 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBI. 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 Rande landschaftlichen liegt am des 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

Seite 6 von 25

von 13% bzw. 10%. Die Studie sieht Innenentwicklungspotential in Neukirchen, stellt aber auch fest, dass die Gemeinde bereits einige Instrumente möglichen Aktivierung vorhandener 711 einer 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) <u>Beschreibung des</u> <u>Plangebietes</u>

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 Plangebotes 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 on 20 m zum bestehenden Waldrand eingehalten.

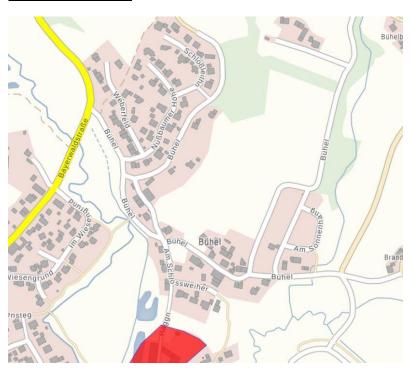
Im Bereich der Parzellen 01 und 02 entsteht aufgrund dessen ein schmaler Bauraum von ca. 6 m. Der verbleibende Bauraum von ca. 100 m² ist für eine reguläre Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienoder Doppelhaus nicht geeignet, jedoch besteht die Möglichkeit der Bebauung mit einem Kleinstwohnhaus. 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

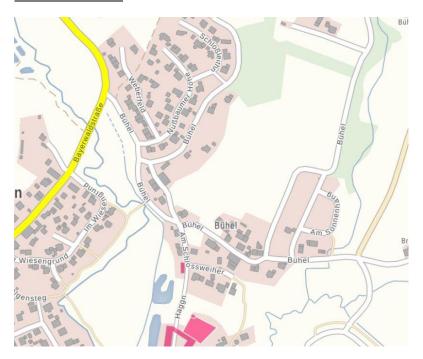
3.1 Bodendenkmäler



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 "Haggn" 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 pro100 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, CO2neutrale 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.

Abfallentsorgung

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

F) <u>Umweltbericht</u>

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 gesicherten naturschutzfachrechtlich hinreichend 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 Ssymank) 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 verlauft 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 Geländerinne 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 Unteren 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 Unteren Naturschutzbehörde konnte aufgrund der Kulissenwirkung für den Vorhabensbereich ein Vorkommen ausgeschlossen bodenbrütender Vogelarten werden. 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 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.

<u>Fledermäuse</u>

Strukturgebunden 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.

<u>Käfe</u>

Im Vorhabensbereich fehlen geeignete Habitatbedingungen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

<u>Schmetterlinge</u>

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.

<u>Fazit: Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen</u> 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 Kulturdenkmalen 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 Gehölzzonen 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	l+	l+	II-	I-	III	II
Säume	l+	II-	II-	 -	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 Bestandstypen hinsichtlich betroffenen ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolat 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	IF INATITIETVA	Beeinträchtigungs- faktor		Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
K122	8	Baugebiet	0,35	491	1.375
A11	3	Baugebiet	0,35	15.234	15.996
Kompensatio	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.

<u>Inanspruchnahme von nach § 39 BNatSchG bzw. nach Art. 16</u> 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 Lebensraumund 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 Mindestdurchgrünung 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:

	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahme	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m²	Aufwer- tung	Ausgleichs- umfang 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 = Streuostwiese 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 Strauchmäntel 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.

<u>6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</u>

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 Waldmäntel war eine Quartierbaumkartierung aus jahreszeitlichen Gründen nicht möglich (belaubter Zustand und damit eingeschränkte Einsichtmöglichkeit). Zudem können sich bis zur Baugebietsrealiserung 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 Strauchmäntel 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

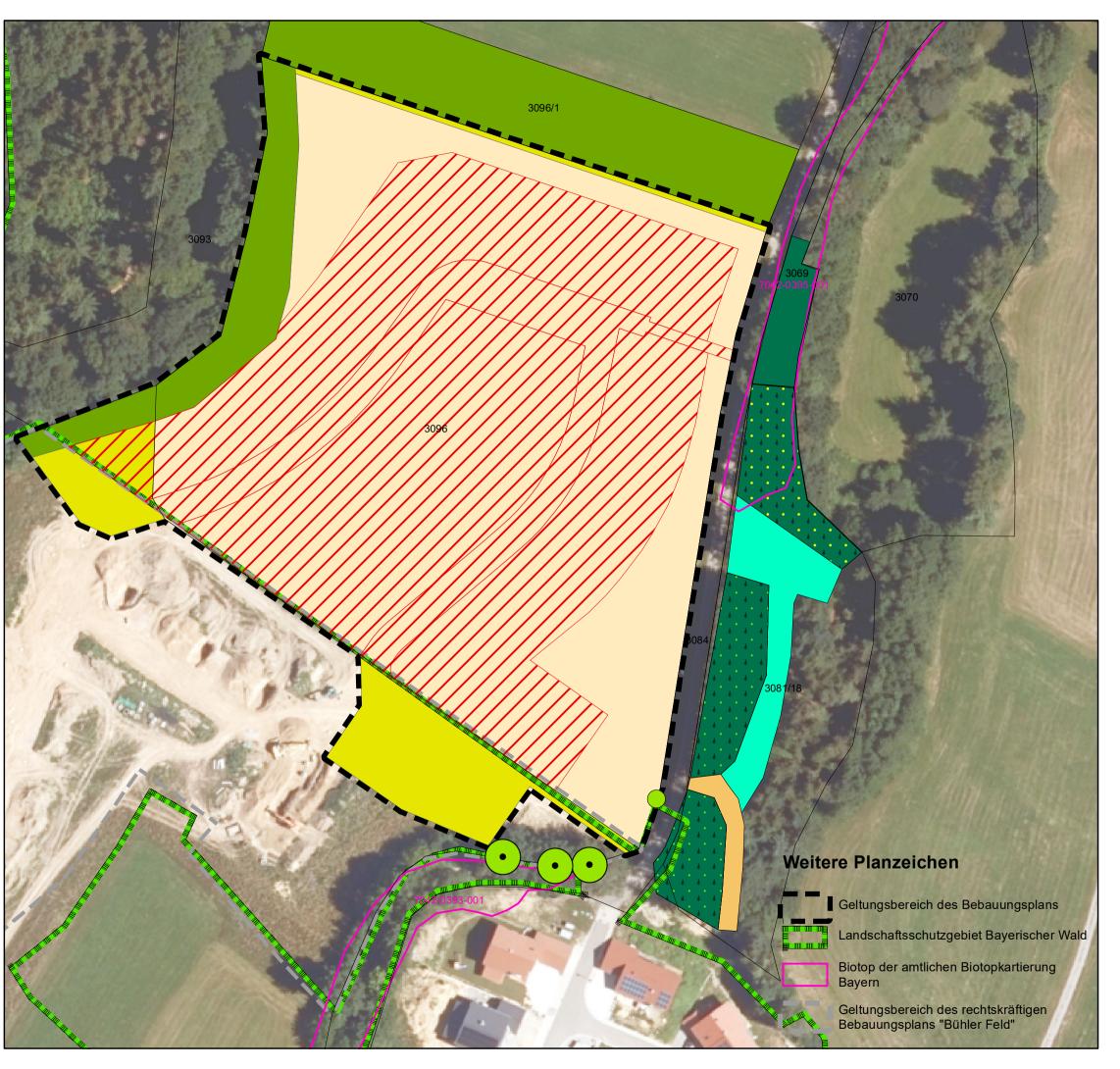
09.12.2024



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



Susanne Ecker Fritz Halser Katharina Halser Christine Pronold Simone Weber



Planzeichen Bestand



Einzelbaum



Einzelstrauch







Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte (K122, 6 Wertpunkte)

Intensiv genutzter Acker (A11, 2 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)



strukturreicher 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

Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf

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



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ 0,35 maximal zulässige Grundflächenzahl

2.2 WH 6,75 m maximal zulässige Wandhöhe bzw. 5,00 m

maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse

symmetrisches Satteldach

gegenläufiges, versetztes Pultdach 2.6 WD Krüppelwalmdach

2.7 FD Flachdach

3. Baugrenze / Bauweise

3.1 Baugrenze

offene Bauweise

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.5 ← festgesetzte Firstrichtung

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Fläche für E-Mobilität und Energiezentrale

Straßenbegrenzungslinie

öffentlicher Geh- und Radweg; wassergebundener Belag; Notüberfahrt für Rettungsfahrzeuge

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Flächen für Sport- und Spielanlagen

<u>7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</u> von Natur und Landschaft

Standortheimischer Laubbaum gemäß Plandarstellung und Vorgabe in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Standortheimischer Laubbaum zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück innerhalb eines 5 m

siehe textliche Festsetzungen. Pflanzung einer Strauchgruppe zu je 3 Sträuchern gemäß textlichen Festsetzungen

Entwicklung einer Streuobstwiese; Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 14-16 cm; Pflege durch 2-3 schürige Mahd mit Abtransport des Mähguts, erster Schnitt ab 15.06.; Die Herstellung des extensiv genutzten Grünlands hat durch Einsaat von Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 zu erfolgen. Typ Frischwiese. Mindestanteil an Kräuter 30%. Keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; bei jedem Mähgang sind 10% der Fläche als rotierender Brachestreifen zu belassen.

breiten Korridors entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche variabel; weitere Vorgaben

Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes und der vorhandenen Geländestruktur

Pflanzung einer 2- bis 3-reihigen BaumStrauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumanteil ca. 10%.

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.339 m²)

Planzeichen Waldmantelentwicklung

Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume

Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume (Nadelholzbestand) und Pflanzung von Sträuchern; gemäß textlichen Festsetzungen

Entwicklung Strauchmantel durch Entnahme vorhandener Bäume (Vorwald) und Belassen vorhandener Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

8.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

3	Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	max. Grundflächenzahl	
		Bauweise	Bauweise	
		maximal zulässige Wandhöhe	max. Anzahl der Vollgeschosse	
		Dachform		

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO Einrichtungen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind nur ausnahmsweise Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind im gesamten WA unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festlegung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe definiert.

2.2 Grundflächenzahl GRZ 0,35: Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,35 beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Höhenlage des Gebäudes:

2.3.1 P01, P02 (Kleinstwohnhäuser) Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,50 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte liegen.

Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte im westlichen Bereich liegen. 2.3.4 P15, P16 Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der

Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt liegen. 2.4 Die Rohbodenoberkante (ROK) des Erdgeschosses darf max. 0,25 m über oder unter der

Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte im nördlichen Bereich liegen. 2.5 Wandhöhe WH (traufseitig gemessen): Als Wandhöhe gilt das Maß der Außenwand von der ROK Erdgeschoss bis Schnittpunkt

der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Außenwand.

Bei einer Hangneigung von mehr als 1,5 m gemessen auf die Haustiefe, ist zwingend der Typ des Hanghauses U+E zu wählen. Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung zulässig.

3. Bauweise

Für das gesamte Baugebiet wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Nebenanlagen

Freistehende oder aufgeständerte Anlagen sind unzulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer sind bei allen Dachformen zugelassen.

5. Stellplätze / Garagenvorplätze

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Zufahrten zu Garagen mit einer Tiefe von 5,00 m können darauf angerechnet werden. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit versickerungsfähigem Belag zu befestigen.

6. Dächer/ Dachaufbauten

symmetrisches Satteldach; gegenläufiges, versetztes Pultdach; Krüppelwalmdach, Flachdach Dachform:

Dachneigung: P01 - P02 6° - 35° symmetrisches Satteldach: Pultdach: 0° - 5° Flachdach: P03 - P25 16° - 35° symmetrisches Satteldach:

gegenläufiges, versetztes Pultdach: 6° - 12° Krüppelwalmdach: zulässig sind Dachsteine aus Ziegel oder Beton in grauen oder roten Farben und Holzdachschindeln; grelle und leuchtende sowie reflektierende Materialien und glasierte Dachziegel sind nicht zulässig. Blechdeckungen sind nur für die Parzellen P01 und P02 zulässig;

unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Blechdeckungen sind unzulässig; Stehende Dachgauben sind ausschließlich bei Satteldächer zulässig. Dachgaube: Sie sind mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m² ab einer Mindestdachneigung von

In den Parzellen P03 - P25 wird ein Mindestdachüberstand von 0,5m festgesetzt. Dachüberstand: In den Parzellen P01 und P02 wird ein Mindestdachüberstand von 0,25 m festgesetzt.

7. Einfriedungen/ Auffüllungen / Abgrabungen

7.1 Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäume bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Parzellengrenzen nicht zulässig.

7.2 Stützmauern bei Garagenzufahrten: Sofern Garagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern errichtet werden. Auf diesen Stützmauern dürfen Zäune nach den Regeln dieser Festsetzung errichtet werden. Die Stützmauern durfen von der Straßenkante bis zur Vorderkante der jeweiligen Garage ausgeführt werden. Die Oberkante der Stützmauer darf im Bereich der Zufahrt max. 0,50 m über der OK Erschließungsstraße liegen. Die Stützmauern müssen in den Bauanträgen exakt nach Lage, Länge und Höhe (mit Angabe von Höhenkoten an Fußpunkten und den Oberkanten) dargestellt werden.

7.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) zu den benachbarten Grundstücken

8. Grünordnung

8.1 Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig. Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 5, Ostbayerisches Hügel- und Bergland). Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren. Abgängige Pflanzen sind zeitnah zu ersetzen. Dies gilt auch für die als zu erhaltend festgesetzten Gehölze.

iume	- · · · · ·	Sträucher	Deter Hartriagal
er platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
er pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
nus glutinosa	Schwarz-Erle	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
etula pendula	Hänge-Birke	Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
arpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
pulus tremula	Espe	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
unus avium	Vogel-Kirsche	Prunus spinosa	Schlehe
unus padus	Trauben-Kirsche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
uercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
alix caprea	Sal-Weide	Salix caprea	Sal-Weide
alix fragilis	Bruch-Weide	Salix cinerea	Grau-Weide
orbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche	Salix aurita	Ohr-Weide
ia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
ia platyphyllos	Sommer-Linde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
ostbäume heimischer		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Vorgaben Heckenpflanzung und Strauchgruppen Heckenpflanzungen und -pflege

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden: Sträucher 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm. Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m.

Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden. Für die festgesetzten Heckenpflanzungen ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden.

Vorgaben Einzelbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zulässig (Empfehlung weiße LED 2500 K bis 3500 K). Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Horizontal oder nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind nicht zulässig. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.

8.5 Die nicht mit baulichen Anlagen versehenen privaten Grundstücksbereiche sind als Grünflächen bzw. offene Vegetationsflächen anzulegen. Eine Versiegelung sowie die Gestaltung als Schotter-/ Kiesflächen sind unzulässig. 8.6 Vorgaben Pflanzung Waldmantel

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen: Corylus avellana Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata

Euonymus europaeus Gewöhnlicher Pfaffenhut Schlehe Prunus spinosa Hunds-Rose Rosa canina Salix caprea Sal-Weide Salix cinerea Grau-Weide Schwarzer Holunder Sambucus nigra Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Mindestpflanzqualität: Sträucher 3-5 Triebe, 2xv., 60-100 cm; Die Arten sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen. Pflanzweite 1,5 m, bei bereits vorhandenen Sträuchern entsprechende Vergrößerung der Pflanzabstände. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Baumentwicklung erfolgt (ca. 5-jähriger Turnus).

Vorgaben zum Fällzeitpunkt zu entfernende Bäume Das Fällen von Bäumen erfolgt außerhalb der Vogelbrutzeit, also keine Fällung im Zeitraum März bis

einschließlich September.

Vor dem Fällen von Bäumen erfolgt im Bereich der geplanten Waldmantelentwicklung eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse (Höhlen- und Spaltenquartiere). Die Erfassung ist durch eine qualifizierte Fachkraft durchzuführen. Das Ergebnis ist an die Untere Naturschutzbehörde zu übermitteln

Schutzmaßnahmen Fledermäuse

Vorhandene potenzielle Quartiersbäume sind vor ihrer Fällung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Bei einem Besatz sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen (Anbringen von semipermeablen Reusen, schonende Fällung von Höhlenabschnitten mit Sicherung etc.). Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein Verlust von potenziellen Quartieren ist durch Ersatzquartiere auszugleichen (je verlorengehendes Quartier sind 3 Fledermauskästen anzubringen). Es sind verschiedene Kastentypen anzubringen. Dabei muss ein freier Anflug gewährleistet sein. Die Kästen sind jährlich im Oktober zu reinigen. Alternativ kann der betroffene Höhlenabschnitt als Stammabschnitt gesichert und angebracht werden (nur bei Stammdurchmessern größer 40cm und bei Hartholzarten). Die Ersatzquartiere (Stammabschnitte, Kästen) sind im angrenzenden Baumbestand auf Flurstück 3081 anzubringen. Die Standorte sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Ebenfalls zu übermitteln ist jeweils die Durchführung der festgelegten Kästenreinigung.

Niederschlagswasser

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 pro100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

III HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu

Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden 2. Altlasten

Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG unterliegen und dem bayerischen

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen und das Wasserwirtschaftsamt

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Verund Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Verzicht auf Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

6. Streusalz/ ätzenden Streustoffe Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz

von Boden und Grundwasser verzichtet werden. 7. Hang- und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

8. Wintergärten Es sollen nur unbeheizbare und vom Gebäude thermisch isolierte Wintergärten oder in die Gesamtdämmung

mit entsprechender Wärmeschutzverglasung integrierte Wintergärten errichtet werden. 9. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, 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.

10. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutzt anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung u. ä.) zu verwenden. Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage der Gemeinde zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Wassernachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwasser ausgestattet, ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zu lassen. Es wird hierbei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zu lässig ist. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

12. Ressourcenschonung

Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus

13. Grundwasserwärmepumpen

Auf Grund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich.

14. Energieversorgung

Die Gemeinde Neukirchen prüft 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.

15. Abfallwirtschaft

Die Bereitstellung der Abfallgefäße hat an den Abfuhrtagen direkt an der Erschließungsstraße zu erfolgen. Sackgassen werden nicht angefahren.

IV HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenzen Flurnummer

Parzellennummer Parzellengröße 750 m² Höhenschichtlinien

7. ---- Grundstücksgrenze geplant

Schemabaukörper geplant; Wohnhaus

Schemabaukörper geplant; Garage

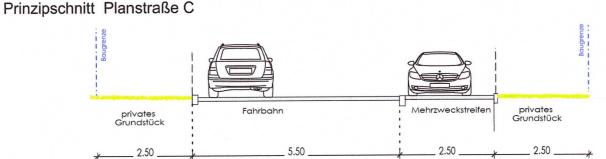
bestehende Gebäude

geplante Maßangabe in Meter

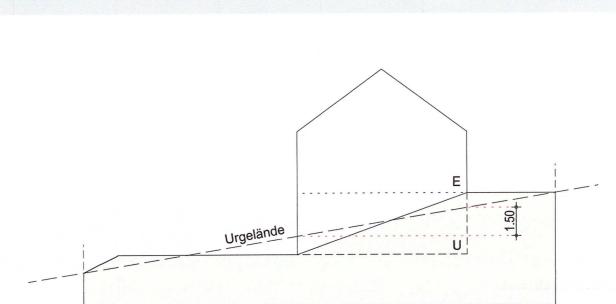
Baum Bestand

12. ---- Wadabstand in Meter

V PRINZIPSCHNITTE ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN



VI PRINZIPSCHNITTE HAUSTYP HANGHAUS



VII VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. (Reperatur-Regelung § 215a BauGB)

b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.06.2024 wurden die

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2024 bis 13.08.2024 beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 13.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2024 bis 13.08.2024 ausgelegt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 28.11.2024 erneut beschränkt beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 18.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2024 bis 28.11.2024 erneut öffentlich

f) Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2024 als Satzung beschlossen.

Wallner, 1. Bürgermeister

Neukirchen, den ... 9 DEZ. 2024

g) Ausgefertigt: Neukirchen, den 99 DEZ. 2024 Wallner, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.12.201/gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen, den. 2. 1. 162. 2024. Sayer Michan Wallner, 1. Bürgermeister

> **GEMEINDE NEUKIRCHEN** LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA BÜHLER FELD -**ERWEITERUNG** "

PLANVERFASSER Mussinanstraße 7, 94327 Bogen

Umwelt 09422 8538 - 0 Landschaft 09422 8538 - 23 RCHI Web: www.gutthann-hiw-architekten.de

 $H/B = 891 / 950 (0.85m^2)$

M= 1:1000 DATUM:

09.12.2024

18.10.2024 Simone Webe 3.06.2024 Landschaftsplanung + Biologie GbR

Allplan 2023