

GEMEINDE NEUKIRCHEN

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA BÜHLER FELD - ERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Öffentliche Auslegung

Datum: 17.06.2024

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten
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) Grünordnung

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
2. Ökokonto Ö1 Neukirchen, Abbuchungsplan

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 24 Bauparzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser 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.

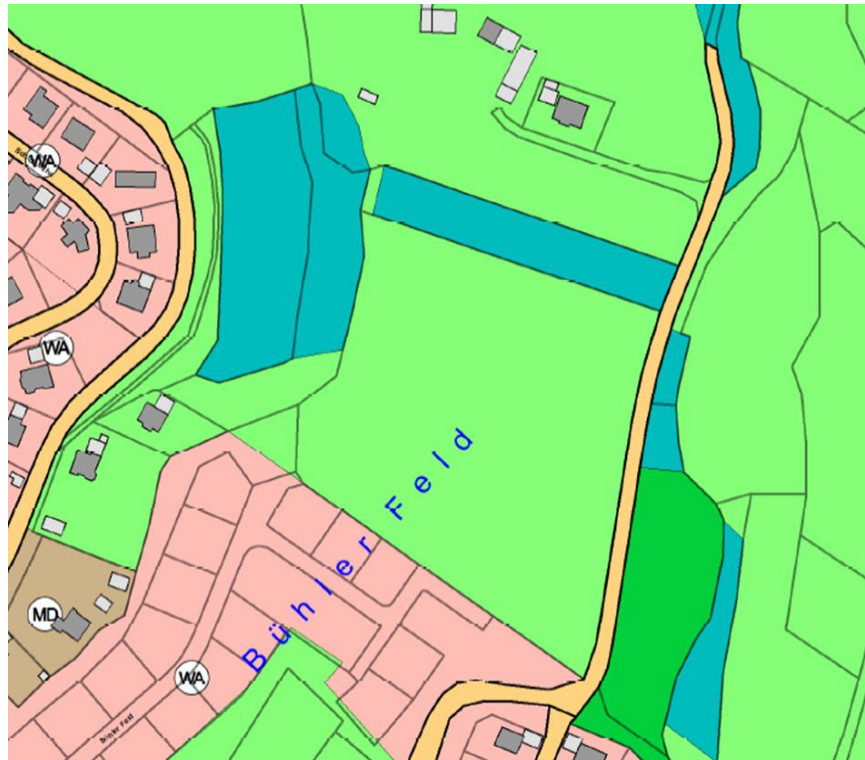
Unabhängig vom Ausgang der Vorprüfung im Rahmen des § 215a BauGB bleiben die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan bestehen.

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 24 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 ist.

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 und nördliche Begrenzung stellen landwirtschaftliche Flächen dar. Im Westen wird das Baugebiet durch einen markanten bestehenden Grünzug gefasst.

2. Größe/Topografie

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,35 ha.

Grünflächen inkl.	
Feldweg	: ca. 0,53 ha
Ausgleichsfläche	: ca. 0,13 ha
Verkehrsflächen	: ca. 0,27 ha
Nettobauland	: ca. 1,42 ha

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca. 590 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 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 mit einer Gesamtbreite von 8,00 m. Die geplante Erschließung wird als Ringstraße ausgeführt. Eine Anbindung an die Straße „Bühel“ Richtung Ost ist fußläufig gegeben.

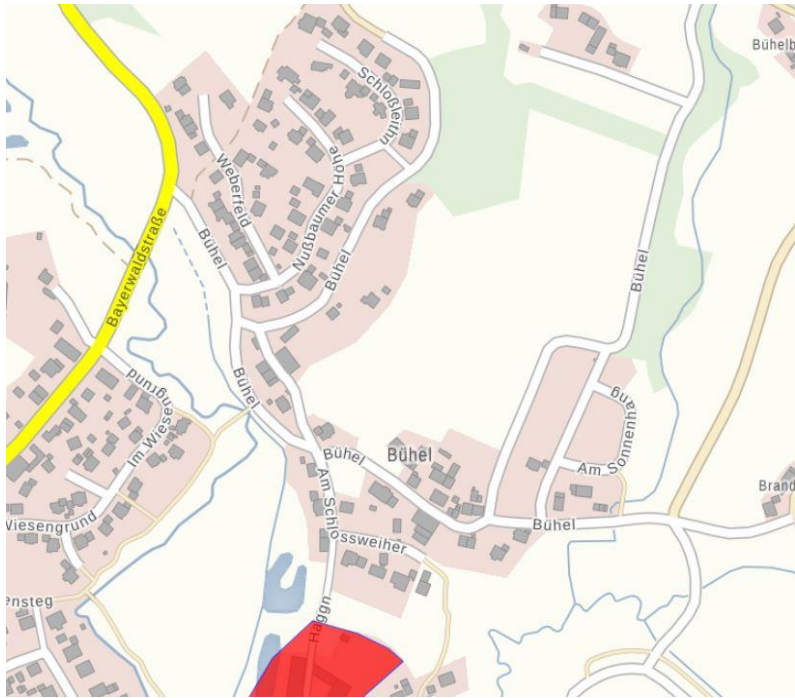
Durch die Erweiterung kann der im „Bühler Feld“ errichtete temporäre Wendehammer im Nordosten aufgelöst werden und ein Baufeld (P15) geschaffen werden.

2. Umgebung und Infrastruktur

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

3. Denkmalschutz

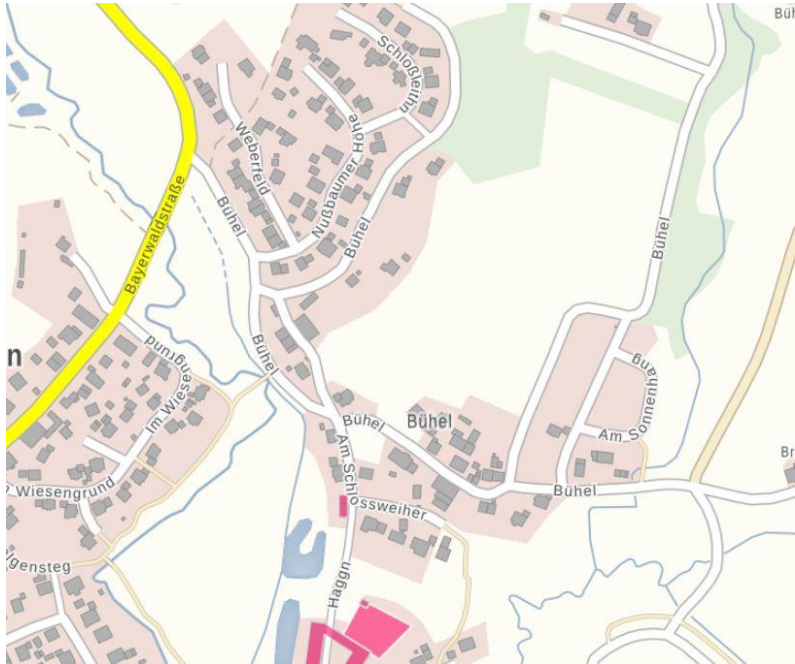
3.1 Bodendenkmäler



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 Bauungs- 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. 24 Bauparzellen, Gesamtgröße von Baugrundstücken incl. Erschließung ca. 1,3 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.

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 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.

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

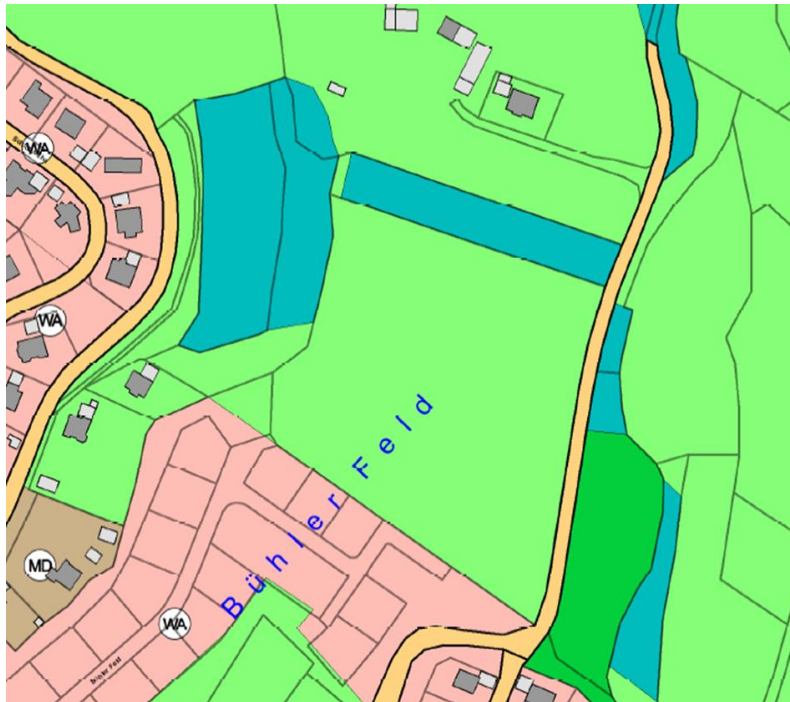
1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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 im Parallelverfahren geändert.



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 Denzell – 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 verläuft ein ca. 1,5m breiter Glatthaferstreifen. Im Westen befindet sich teilweise noch im Geltungsbereich eine verwilderte Streuobstwiese. Im Süden grenzt das im Bau befindliche Wohngebiet Bühler Feld an. Dort befinden sich auf noch unbebauten Flächen junge Ruderalfluren.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft ein Weg mit begleitendem Graben.

Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten(gruppen) liegen in Anbetracht der vorhandenen Strukturen 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.

Auswirkungen:

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

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 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 zu keinen Eingriffen in Gehölzbestände. Damit sind auch für gehölzbrütende Arten keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fledermäuse

Strukturgebunden fliegende Fledermäuse nutzen Leitstrukturen wie z. B. Waldränder auf ihren Flugrouten. In die Waldränder und die randlichen Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen. Damit ergeben sich auch keine Eingriffe in potenzielle Quartiersbäume für baumbewohnende Arten. 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. Da in diese Habitats nicht eingegriffen wird, sind keine vorhabensbedingten Beeinträchtigung zu erwarten.

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. Gehölzbestände bleiben erhalten.

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).



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 Gehölze im Geltungsbereich wird eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung erreicht. 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.

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.

Es ist mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 10% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 2.083 Wertpunkten.
Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **18.744 Wertpunkten**.

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
-
- 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.

4.2 Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 18.744 Wertpunkten wird teilweise innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

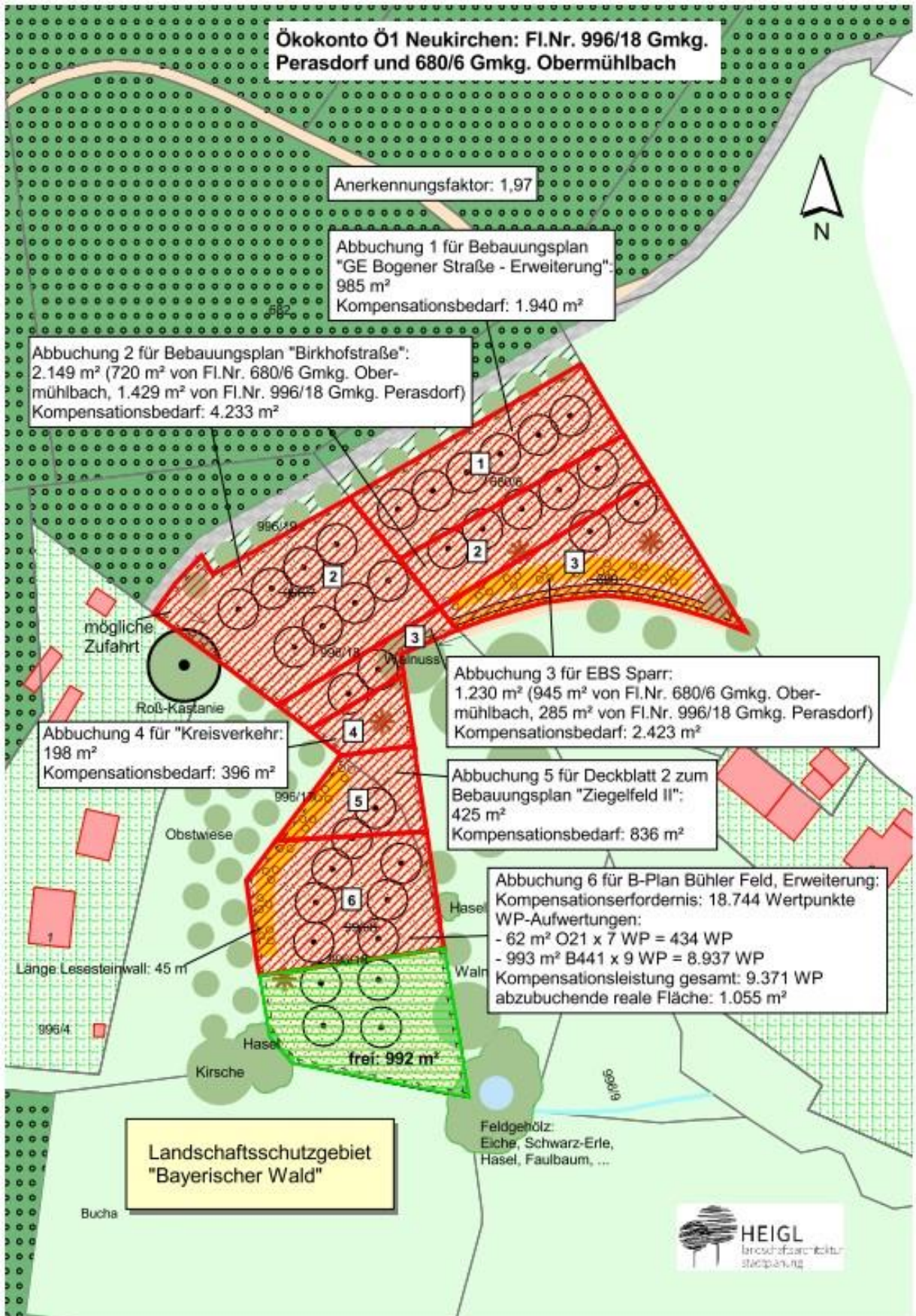
Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	A11	2	B432	10-1	1339	7	9.373
gesamt							9.373

Erläuterung Codes:

A11 = Acker

B432 = Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 9.371 Wertpunkten wird von der gemeindlichen Ökokontofläche Ö1 der Gemeinde Neukirchen abgebucht. Der vorläufige Abbuchungsplan ist nachfolgend dargestellt.



Vorläufiger Abbuchungsplan gemeindliches Ökokonto

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 bereits ein geschlossener Gehölzbestand als vorhanden.

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 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 sind damit nicht gegeben.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche und der Randeingrünung im öffentlichen Grün beschränken mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. 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 24 Bauparzellen angestrebt. Die geplante beschränkt sich weitestgehend auf Ackerflächen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über eine Streuobstwiese im Geltungsbereich sowie durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Ö1 der Gemeinde Neukirchen erbracht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche und der Randeingrünung 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

17.06.2024

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

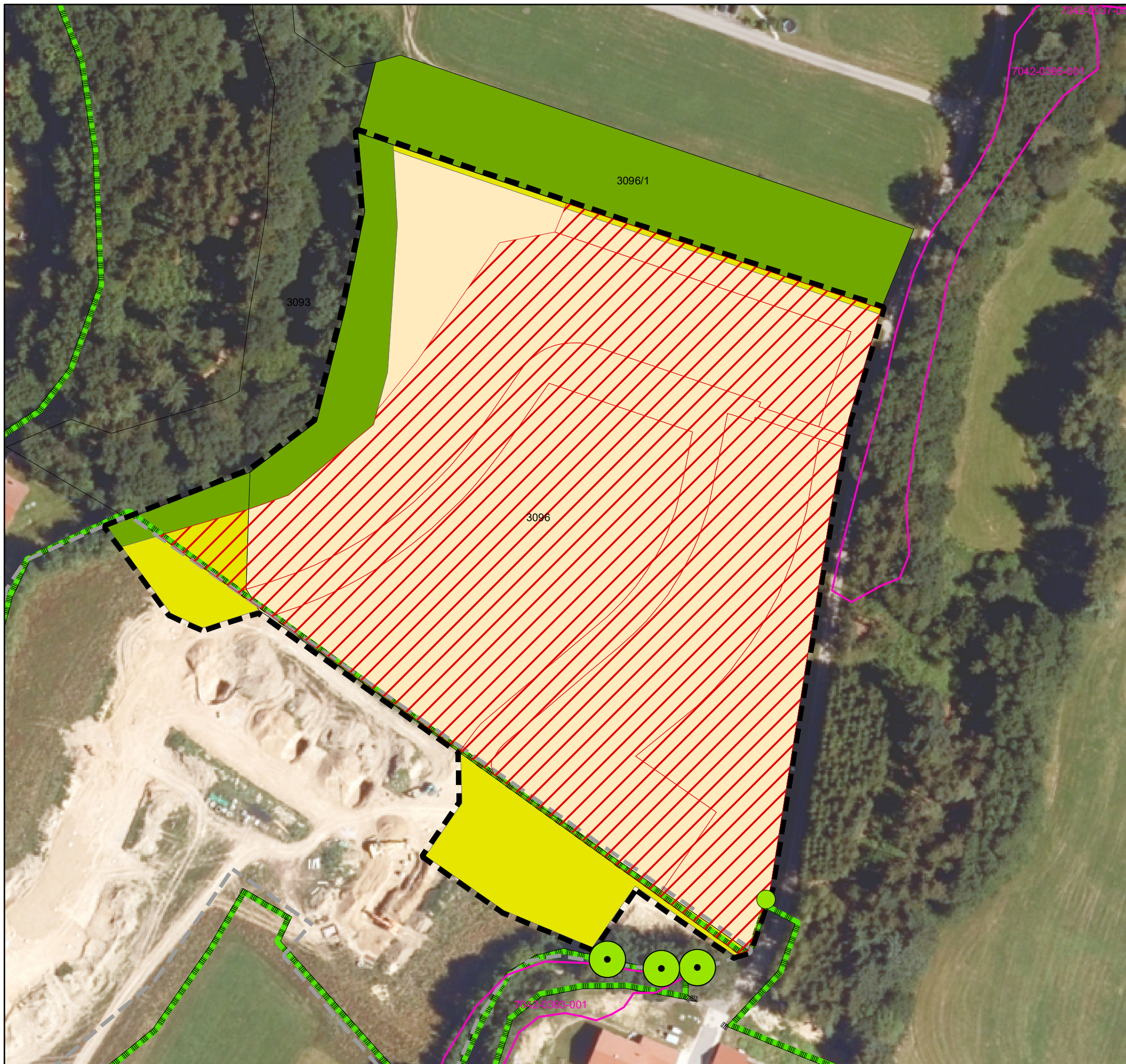
Mussinstraße 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

**Team
Umwelt
Landschaft**






Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

G) Anlagen




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)

Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Weitere Planzeichen

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

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

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
20.06.2024

Projektnummer:
5273

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5273_bestand2

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

Ökokonto Ö1 Neukirchen: Fl.Nr. 996/18 Gmkg. Perasdorf und 680/6 Gmkg. Obermühlbach

Anerkennungsfaktor: 1,97

Abbuchung 1 für Bebauungsplan
"GE Bogener Straße - Erweiterung":
985 m²
Kompensationsbedarf: 1.940 m²

Abbuchung 2 für Bebauungsplan "Birkhofstraße":
2.149 m² (720 m² von Fl.Nr. 680/6 Gmkg. Ober-
mühlbach, 1.429 m² von Fl.Nr. 996/18 Gmkg. Perasdorf)
Kompensationsbedarf: 4.233 m²

mögliche
Zufahrt

Roß-Kastanie

Walnuss

Abbuchung 4 für "Kreisverkehr":
198 m²
Kompensationsbedarf: 396 m²

Abbuchung 3 für EBS Sparr:
1.230 m² (945 m² von Fl.Nr. 680/6 Gmkg. Ober-
mühlbach, 285 m² von Fl.Nr. 996/18 Gmkg. Perasdorf)
Kompensationsbedarf: 2.423 m²

Abbuchung 5 für Deckblatt 2 zum
Bebauungsplan "Ziegelfeld II":
425 m²
Kompensationsbedarf: 836 m²

Obstwiese

Länge Lesesteinwall: 45 m

Abbuchung 6 für B-Plan Bühler Feld, Erweiterung:
Kompensationserfordernis: 18.744 Wertpunkte
WP-Aufwertungen:
- 62 m² O21 x 7 WP = 434 WP
- 993 m² B441 x 9 WP = 8.937 WP
Kompensationsleistung gesamt: 9.371 WP
abzubuchende reale Fläche: 1.055 m²

996/4

Hasel

Hasel

Waln

Kirsche

frei: 992 m²

Feldgehölz:
Eiche, Schwarz-Erle,
Hasel, Faulbaum, ...

Landschaftsschutzgebiet
"Bayerischer Wald"

Bucha