

## GEMEINDE NEUKIRCHEN

### BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ZIEGELFELD II"

Deckblatt Nr. 2

## BEGRÜNDUNG

### Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 07.07.2022

### Auftragnehmer:

**GUT  
THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen  
Tel: 09422 8538 - 0  
Fax: 09422 8538 - 23  
Web: [www.gutthann-hiw-architekten](http://www.gutthann-hiw-architekten)  
[bogen@gutthann-hiw-architekten.de](mailto:bogen@gutthann-hiw-architekten.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

### A) Anlass und Erfordernis der Planung

### B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Verfahren
2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

### C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage
2. Größe/Topografie

### D) Ver- und Entsorgung

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

### E) Grünordnung

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung
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
8. Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung / Ausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### F) Anlagen

- Karte Bestand- und Eingriffsermittlung, M 1:1000
- Abbuchungsplan Ökokonto Ö1, Gemeinde Neukirchen

## A) Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### Ausgangssituation

Die Gemeinde Neukirchen hat 2003 das Allgemeine Wohngebiet "Ziegelfeld II" ausgewiesen. Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren bereits durch 1 Deckblatt in Teilbereichen geändert.

### Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ziegelfeld II" soll nun, ausgelöst durch einen konkreten Bauwunsch auf der Flur Nr. 1837/8 Gemarkung Neukirchen, mittels Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren geändert werden. Diese geringfügige Änderung berührt die Belange des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung nicht. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Auf der der Fläche war im bisherigen Bebauungsplan eine Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Für die Ausweisung einer zusätzlichen Parzelle in diesem Bereich wird ein Ausgleichserfordernis ausgelöst. Der Ausgleich wird extern erbracht.

Um für das Bauvorhaben die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Ziegelfeld II" im Bereich der Flur Nr. 1837/8 und 1837 (TF) mittels Deckblatt Nr. 2 geändert.



Luftbild

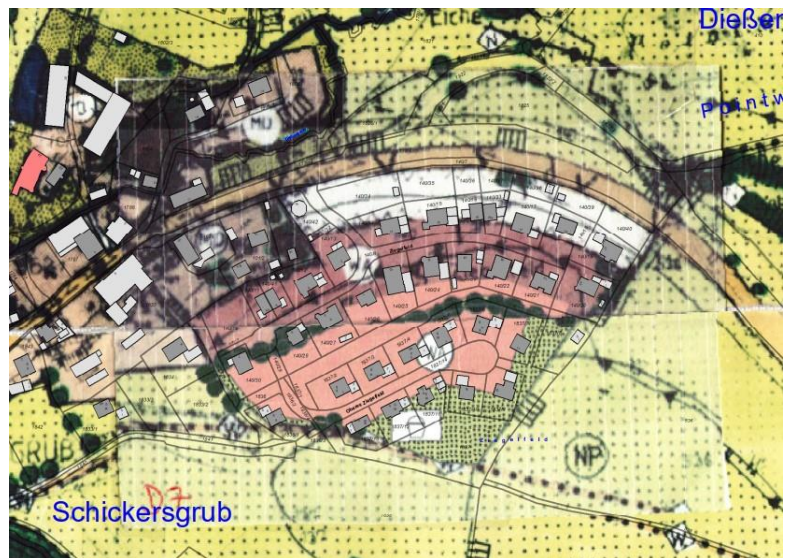
**B) Rahmenbedingungen  
und Planungsvorgaben**

1. Verfahren

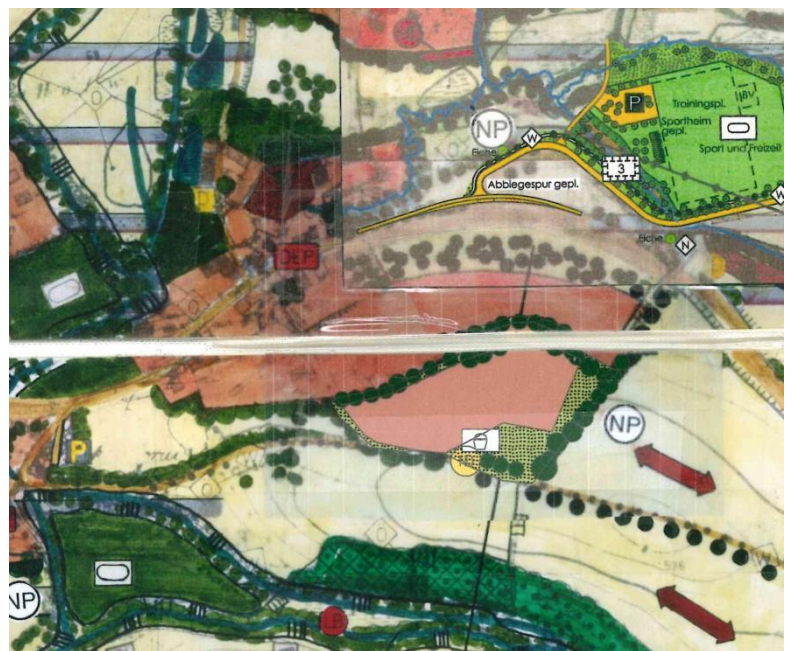
Die Gemeinde wählt das Verfahren nach §13 BauGB.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Deckblattes als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan werden mittels Deckblatts geändert.



*Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan*



*Ausschnitt rechtswirksamer Landschaftsplan*

### **C) Beschreibung des Plangebietes**

#### 1. Lage

Die geplante Erweiterung des Baugebiet grenzt im Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ziegelfeldes an. Die östliche Begrenzung stellt der Bebauungs- und Grünordnungsplan "WA Bühel Ost" dar.

Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

#### 2. Größe/Topografie

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Fläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup>.

Verkehrsflächen	: ca. 300 m <sup>2</sup>
Nettobauland	: ca. 1.150 m <sup>2</sup>

### **D) Ver- und Entsorgung**

#### 1. Verkehr

Die neue Parzelle wird im Süden an die bestehende Wohnstraße Oberes Ziegelfeld angebunden.

#### 2. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Schmutz und Regenwasser erfolgt im bestehenden System im Oberen Ziegelfeld.

#### 3. Energieversorgung

Eine Energieversorgung ist durch die Bayernwerk AG gesichert.

#### 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.

## **E) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### 1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Neukirchen plant die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle im Osten des Ortsteils Haggn auf einer bisher als privates Gartengrundstück genutzten Fläche. Grundlage hierfür ist die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „WA Ziegelfeld II“ durch Deckblatt Nr. 2. Der nachfolgende Umweltbericht behandelt die als Folge der Deckblattänderung zu erwartenden Umweltwirkungen.

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 17.02.2022 sollen die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans auch für Deckblatt 2 gelten. Ergänzt wird die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Diese wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 erstellt.

Eckdaten des Deckblattes:

- Geltungsbereich ca. 0,1 ha
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- maximale Grundflächenzahl: 0,3.

Die Erschließung erfolgt über die Wendeschleife der bestehenden Straße Oberes Ziegelfeld.

#### 1.2 Grünordnerische Ziele:

Da der Vorhabensbereich gut eingewachsene Grünstrukturen enthält, steht im Sinne der Grünordnung der Erhalt dieser Strukturen im Ortsrandbereich im Vordergrund.

#### 1.3 Wirkfaktoren der Planung

Betrachtet werden die Umweltauswirkungen, die durch die Änderungen gegenüber dem Bestandsbebauungsplan entstehen können.

- Ergänzung einer Bauparzelle auf bisheriger privater Grünfläche mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der ergänzten Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb, Nutzung und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Eingriffe in Gehölzstrukturen
- mögliche Beeinträchtigung gehölzbrütender Vogelarten durch Rodungen von Gehölzen und Baumaßnahmen.

#### 1.4. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Entsprechende Anregungen können im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingebracht werden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung / Straße kann der Untersuchungsbereich auf den Bereich der Deckblattänderung beschränkt werden.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Oktober 2021 durchgeführt. Dabei wurde auch das Vorhandensein potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten geprüft.

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

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

##### **Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Neukirchen ist landesplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Ostrand des Deckblattbereiches liegt gemäß Regionalplan Donau-Wald in einer naturschutzfachlich hinreichend gesicherten Fläche (Landschaftsschutzgebiet).

##### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt das Vorhabensgebiet überwiegend als gliedernde Grünfläche dar. Ein Teil der neuen Zufahrt ist bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt zusätzlich ortsrandeingrünende Gehölze dar.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden im Parallelverfahren geändert.

##### **Bestehender Bebauungsplan**

Im Bereich des aktuellen Vorhabens liegt der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Ziegelfeld II“ von 2003 vor. Er wird im Vorhabensbereich durch das Deckblatt Nr. 2 geändert. Der bestehende Bebauungsplan enthält im Vorhabensbereich folgende Aussagen:

- Private Grünfläche, bezeichnet als Pachtfläche
- In der privaten Grünfläche: zu erhaltende Bäume und Hecken
- Öffentliche Grünfläche

- In der öffentlichen Grünfläche: zu pflanzende Laubbäume (Standort zwingend) und zu pflanzende Hecken (Standort zwingend).

**Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Straubing-Bogen **von 2007 (ABSP)**:

Der Vorhabensbereich liegt im Schwerpunktgebiet für Naturschutz „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
- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

**Waldfunktionskartierung**

Flächen der Waldfunktionskartierung sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.

**Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen**

Der östliche Bereich des geplanten Deckblattes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Schutzgebietsgrenze ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Vorhabensbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

**2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

2.1. Naturräumliche Situation

**Naturraum, Geologie, Relief**

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Den Untergrund im Vorhabensbereich bildet gemäß der digit. Geologischen Karte von Bayern der „Perlgneis“ (Moldanubikum s.str., Biotit-Plagioklas-Gneis, metablastisch).



Der Planungsbereich liegt in nach Norden abfallendem Gelände auf einer Höhe von ca. 400-395 m ü. NN.

Zersatz, tertiär bis quartär (Schluff bis Grus, Ausgangsgestein engräumig wechselnd oder nicht identifizierbar);

### **Potenziell-natürliche Vegetation**

Die potenziell natürliche Vegetation wird von Hainsimsen-Tannen-Buchenwald gebildet; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald (FIS-Natur 2021).

### **Klima**

Das Klima ist verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich bei einer mittleren Jahrestemperatur von 7° Celsius und einer jährlichen Niederschlagsmenge von 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 Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003).

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der tatsächliche Bestand entspricht weitgehend dem rechtskräftigen Bebauungsplan und Grünordnungsplan.

### **2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung:

Der geplante Deckblattbereich wird überwiegend als private Grünfläche / Freizeitgrundstück genutzt. Das neu geplante Baugrundstück ist vollständig eingezäunt. Im Westen und Osten sind mehr oder weniger frei wachsende Hecken aus Hartriegel, Hasel und Wildem Wein vorhanden. Mehrere kurzstämmige Obstbäume stehen in der überwiegend als Rasen gepflegten Fläche. Ein Gartengebäude steht auf dem Grundstück.

Ein Grünweg führt zum vorhandenen Tor auf der Südseite des Grundstückes. Angrenzend befindet sich Rasen.

Potenzielle Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten wurden bei der Ortseinsicht nicht vorgefunden. Die vorhandenen Gehölze können als Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten dienen. Aufgrund der Gehölzstruktur ist nur mit dem Vorkommen häufiger Arten des Siedlungsbereichs zu rechnen.

Das geplante Baugrundstück wird entsprechend der Festsetzung des vorhandenen Bebauungsplans als strukturreicher Privatgarten eingestuft. Dies entspricht auch der tatsächlichen Situation.

Für den geplanten Zufahrtsbereich wird für die festgesetzten Heckenabschnitte der Bestandstyp mesophile Hecke angesetzt. Die Hecken sind in der Realität nicht vorhanden. Für die weiteren Grünbereiche des Zufahrtsbereiches wird der Bestandstyp Grünfläche ohne Baumbestand (vgl. P11 BayKompV) gewählt. Dies entspricht der örtlichen Situation. Insgesamt handelt es sich damit um ein Gebiet von geringer - mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

#### Auswirkungen:

Die Hecke am östlichen Ortsrand kann erhalten bleiben. Die Hecke im Westen kann nicht erhalten werden, da sonst die Baumöglichkeit übermäßig eingeschränkt wäre. Die Entfernung muss entsprechend außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Der Erhalt der vorhandenen Obstbäume wird nicht festgesetzt, da es sich um niederstämmige Exemplare handelt.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten befinden sich in Kapitel 2.3.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan ergeben sich durch das Deckblatt für das Schutzgut Arten und Lebensräume folgende Auswirkungen:

- Baugrundstück mit Garten im Bereich einer bisherigen privaten Grünfläche
- Zufahrt mit Straßenbegleitgrün im Bereich einer bisherigen öffentlichen Grünfläche.

Vorhabensbedingt ist mit Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

### **2.2.2 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

Laut Darstellung im Umweltatlas Bayern herrschen im Vorhabensbereich fast ausschließlich Braunerdeböden aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist gering.

Bereiche unter Dauerbewuchs sind als Standorte mittlerer Bedeutung einzustufen.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

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

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan ist mit einer erhöhten Überbauung / Versiegelung und damit mit einem Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einem wassersensiblen Bereich (BayernAtlas 2021).

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Es ist ein hoher, intakter Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Es handelt sich somit um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### **2.2.4 Schutzgut Klima und Luft**

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich stellt eine Baulücke in einem locker bebauten Siedlungsbereich dar. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich nicht gegeben (Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft).

Auswirkungen:

Es sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

### **2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Nach Osten zur freien Landschaft hin ist die geplante Bauparzelle durch den vorhandenen randlichen Gehölzbestand gut in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der Lage am Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um einen Bereich mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.



*Abbildung 1: Blick aus südöstlicher Richtung auf den Vorhabensbereich*

#### Auswirkungen:

Durch den festgesetzten Erhalt der bestehenden Gehölze am Parzellenostrand ist eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung erreicht. Übergeordnete Sichtachsen werden nicht berührt. Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

#### **2.2.6 Kultur- und Sachgüter**

##### Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine bekannten Boden- oder Baudenkmäler (BayernAtlas 03.2022).

##### Auswirkungen:

Keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **2.2.7 Mensch**

##### Beschreibung:

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Oberes Ziegelfeld“ mit Fortführung über den bestehenden Wendehammer nach Osten entlang der bebauten Parzellen mit Hausnummer 11 und 12. Die Erschließung erfolgt im Bereich eines vorhandenen Grünwegs.

##### Auswirkungen:

Durch die Ergänzung einer Bauparzelle ergeben sich für das Gesamtgebiet keine nennenswerten Wirkungen. Für die angrenzenden Parzellen 11 und 12 können sich während der Bauphase die üblichen Wirkungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb ergeben. Dauerhaft ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Anliegerverkehrs.

#### **2.2.8 Wechselwirkungen**

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

### 2.3 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten in knapper Form dargelegt. Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt tiergruppenbezogen in komprimierter Form. Auf die Erstellung einer Abschichtungsliste wird verzichtet.

Die Ausführungen stützen sich auf eine Erfassung potenzieller Quartiersbäume für Fledermäuse und höhlenbrütende Vogelarten, auf die Auswertung vorliegender Datengrundlagen und eine Potenzialabschätzung.

#### **Fledermäuse**

Es werden keine potenziellen Quartiersbäume berührt.

Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht signifikant verändert.

Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der gegebenen Nutzung, dem Vorhabensumfeld und der geplanten lockeren Bebauung mit hohem Grünanteil kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der Fledermäuse vermieden werden.

#### **Säugetiere ohne Fledermäuse**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich und der umgebenden Bebauung ist ein Vorkommen der Haselmaus unwahrscheinlich. Auch für weitere, natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate.

#### **Kriechtiere**

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate, da die Beschattung durch die vorhandenen Gehölze und Gebäude hoch ist und geeignete Eiablagemöglichkeiten in Form von grabfähigem Substrat fehlen.

#### **Lurche**

Laichgewässer oder übergeordnete Wanderkorridore für Amphibien sind nicht vorhanden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien ist damit nicht zu erwarten.

#### **Fische, Libellen**

Fließ- oder Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fischen oder Libellen ist nicht zu erwarten.

#### **Käfer**

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### **Tagfalter, Nachtfalter**

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Ameisenbläuling sowie der Nachtkerzenschwärmer im Vorhabenswirkraum auftreten. Da für die genannten Arten im Vorhabensbereich geeignete Habitate fehlen (Rasenmähermahd der Grünbereiche), kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

#### **Schnecken und Muscheln**

Für diese Arten fehlen geeignete Feucht- und Gewässerlebensräume. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

#### **Gefäßpflanzen**

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

#### **Brutvögel**

Die Gehölzbereiche sind grundsätzlich als Habitate für gehölzbrütende Vogelarten geeignet.

Vorkommen stöempfindlicher Arten können aufgrund der bestehenden hohen Frequentierung durch Anwohner ausgeschlossen werden. Es bleiben ausreichend Gehölze als Rückzugsmöglichkeit erhalten.

Tötungsverbote werden vermieden, wenn erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

## 2.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage der Eingriffsermittlung dient der vorhandene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan. Im Deckblattbereich festgesetzt sind private und öffentliche Grünfläche mit zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölzen.

Bestandstyp (Typ BayKompV)	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamt
Grünfläche (P11)	I+	II-	II-	I+	III	II
Hecke (B112)	II+	II-	II-	I+	III	II
struktureicher Garten (P22)	II-	II-	II-	I+	III	II

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung

- = unterer Wert

II = Gebiet mittlerer Bedeutung

+ = oberer Wert

III = Gebiet hoher Bedeutung.

Der festgesetzte Bestand ist als Bereich von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003). Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ 0,3). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld B II der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5 – 0,8).

Die Eingriffsflächen sind im Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Eingriffstyp	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
Zufahrt mit Straßenbegleitgrün im Bereich einer bisherigen öffentlichen Grünfläche (Grünfläche und Hecke)	293	0,8	234
Baugrundstück mit Garten im Bereich einer bisherigen privaten Grünfläche	1003	0,6	602
gesamt	1.296		<b>836</b>

**Damit ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 836 m<sup>2</sup>.**

## 3. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einem Fortbestand der privaten Grünfläche auszugehen.

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

##### 4.1 Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der Hecke am Parzellenostrand
- Garagenvorplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf eine Höhe von 1,2 Metern beschränkt und müssen zur Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3 Metern aufweisen
- Stützmauern dürfen ausschließlich als Trockenmauern oder Gabionen ausgeführt werden
- Lebende Zäune sind nur mit heimischen Laubbäumen zulässig
- Durchlaufende Zaunsockel sind nicht zulässig
- Die Straßenbeleuchtung ist mit insektenschonenden Leuchtmitteln auszuführen.

##### 4.2 Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 836 m<sup>2</sup>. Die Kompensation erfolgt über das kommunale Ökokonto der Gemeinde Neukirchen Ökokonto Ö1 „Wiesenflächen bei Bucha“ auf Fl.nr. 996/18 Gmkg. Perasdorf.

Der Anerkennungsfaktor für die Ökokontofläche liegt bei 1,97. Die tatsächliche Abbuchungsfläche beträgt unter Berücksichtigung des Anerkennungsfaktors 425 m<sup>2</sup>.

Als Maßnahmen wurden auf der Ökokontofläche eine Streuobstwiese und Lesesteinriegel sowie Totholzhaufen angelegt.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der Ökokontofläche. Der Abbuchungsplan ist als Anhang beigefügt.

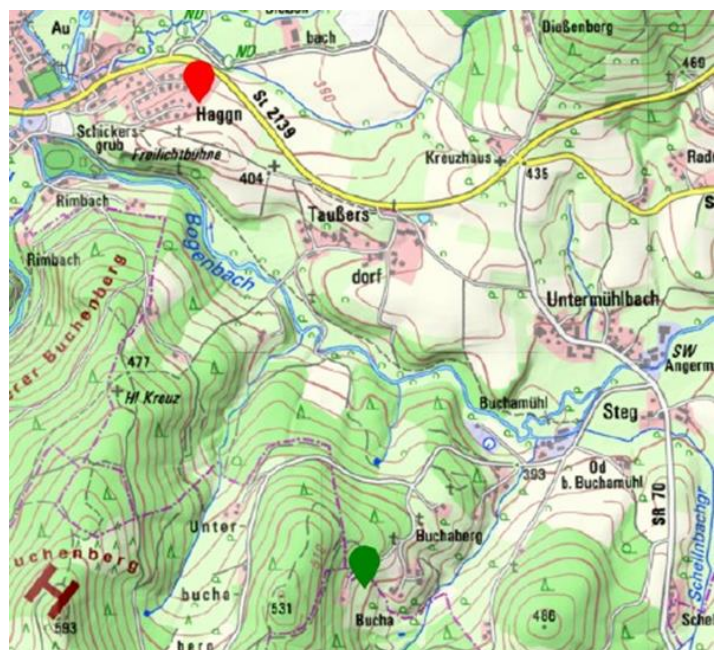


Abbildung 2: Lageübersicht Eingriffsbereich (Rotes Symbol) und Ökokonto (Grünes Symbol). Quelle: BayernAtlas 2022.



## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternativ zum Erhalt der östlichen Gehölzstruktur wäre ein Erhalt der Gehölzstruktur an der westlichen Parzellengrenze denkbar. Aufgrund der Funktion für die Ortsrandgestaltung wurde der Erhalt der östlichen Struktur favorisiert.

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

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde zunächst der aktualisierte Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) verwendet. Es wurde aber festgestellt, dass das gemeindliche Ökokonto noch nicht für die Abbuchung von Wertpunkten vorbereitet wurde und diese Vorbereitung das Bauleitplanverfahren unnötig verzögern würde. Daher wurde von Seiten der Gemeinde im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entschieden, im vorliegenden Fall noch die Vorgaben des Leitfadens von 2003 für die Abhandlung der Eingriffsregelung zu verwenden.

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (2021). Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurden im Herbst 2021 Geländeerhebungen in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildeten auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung. Faunistischen Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die als zu erhaltend festgesetzte Gehölzstruktur beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Gehölzentwicklung in ca. 5-jährigen Abständen.

## **8. Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung / Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Deckblattes überschneidet sich auf seiner Ostseite kleinräumig mit dem Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von Seiten des Landratsamtes eine Befreiung von der entsprechenden Verordnung für das konkrete Bauvorhaben in Aussicht gestellt.

## **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Neuschaffung einer weiteren Bauparzelle im WA Ziegelfeld der Gemeinde Neukirchen angestrebt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 836 m<sup>2</sup> wird über das gemeindliche Ökokonto Ö1 „Wiesenflächen bei Bucha“ erbracht (tatsächliche Abbuchungsfläche 425 m<sup>2</sup>).

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten

Das Monitoring sieht eine Überprüfung des zu erhaltenden Gehölzbestands vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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

aufgestellt: 07.07.2022