

GEMEINDE NEUKIRCHEN

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN**
"WA BÜHLER FELD"
gem. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Satzungsbeschluss

Datum: 24.06.2021

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. Natürliche Grundlagen
3. Bestandssituation
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,
Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen
Auswirkungen
5. Befreiung/ Herausnahme
Landschaftsschutzgebietsverordnung

A) Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt zwischen den bestehenden Siedlungsgebieten „Nussbaumer Höhe“ und „Büchel Ost“ ein neues Wohnbaugebiet mit 23 Bauparzellen auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

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.



B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Verfahren

Die Gemeinde wählt das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau.

Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² können in diesem Verfahren aufgestellt werden.

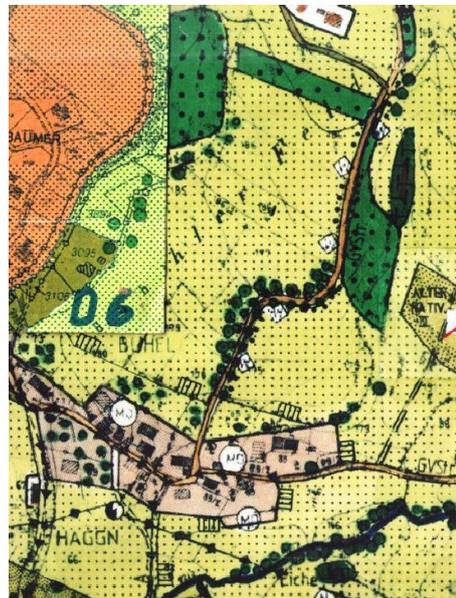
Durch die Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Landes- und Regionalplanung

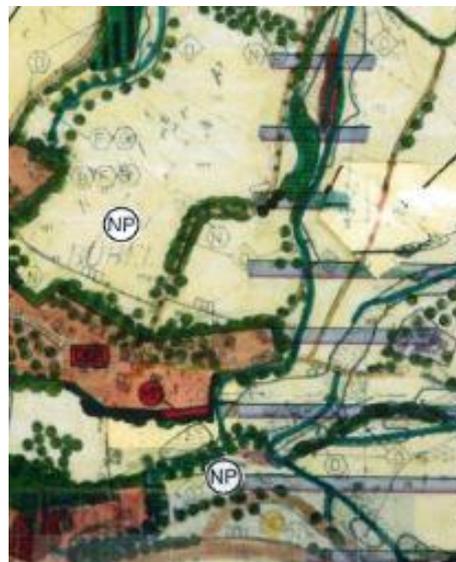
Die Gemeinde Neukirchen ist regionalplanerisch als allgemeiner, ländlicher Raum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

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 mit integr. Landschaftsplan wird berichtigt, da eine Änderung mittels Deckblatt durch die Wahl des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich ist.



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 – liegen für die geplanten 24 Bauparzellen auch bereits 35 Bewerbungen vor. In naher Zukunft ist auch die Schaffung eines zweiten Abschnittes des Baugebietes „Bühler Feld“ in nordöstlicher Ausdehnung mit rund 20 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 Gemeinde 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 erwartenden Bevölkerungszunahme ist die Planung bedarfsgerecht im Sinne der LEP ist.

C) Beschreibung des Plangebietes

1. Lage

Das geplante Baugebiet grenzt im Süden und Westen unmittelbar an den bestehenden Ortsteil Bühel von Neukirchen an. Die östliche Begrenzung stellt der Bauungs- und Grünordnungsplan "WA Bühel Ost" dar. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

2. Größe/Topografie

Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha.

Grünflächen inkl.

Feldweg	: ca. 0,55 ha
temporäre Wendehämmer	: ca. 0,08 ha
Verkehrsflächen	: ca. 0,53 ha
Nettobauland	: ca. 1,59 ha

Die durchschnittliche Parzellengröße beträgt ca. 689 m².

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten von ca. 391,50 m ü NHN auf ca. 369 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/Grünordnung

Das geplante Baugebiet „WA Bühler Feld“ 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.

Um auch die Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet abzudecken, werden im Zentrum des Plangebietes 3 Parzellen ausgewiesen, auf denen eine Bebauung mit 3-geschossigem Wohnungsbau zulässig ist.

Erschlossen wird das Baugebiet von Südwesten (Bühel) über die bestehende Gemeindestraße „Bühel“ über die Planstraße A mit einer Gesamtbreite von 8,00 m. Diese ist im Norden wiederum an die bestehende Straße „Bühel“ angebunden.

Für die Zukunft wurde eine zweite Erschließung parallel dazu Planstraße B angedacht, um die Erweiterung und Komplettierung des Baugebietes auf dem Flurstück 3097 und 3098 zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Hier können noch weitere 8 Parzellen geschaffen werden.

Diese stumpf endenden Erschließungsstraßen (Planstraße B) werden temporär mit einem Wendehammer mit wassergebundenem Belag ausgeführt. Bei Erweiterung können diese zurückgebaut und die Ringerschließung geschlossen werden.

Das Baugebiet schließt aus städtebaulicher Sicht die Lücke zwischen dem bestehenden Baugebiet „Nussbaumer Höhe“ im Westen und dem neuen Wohngebiet „Bühel Ost“ im Osten.

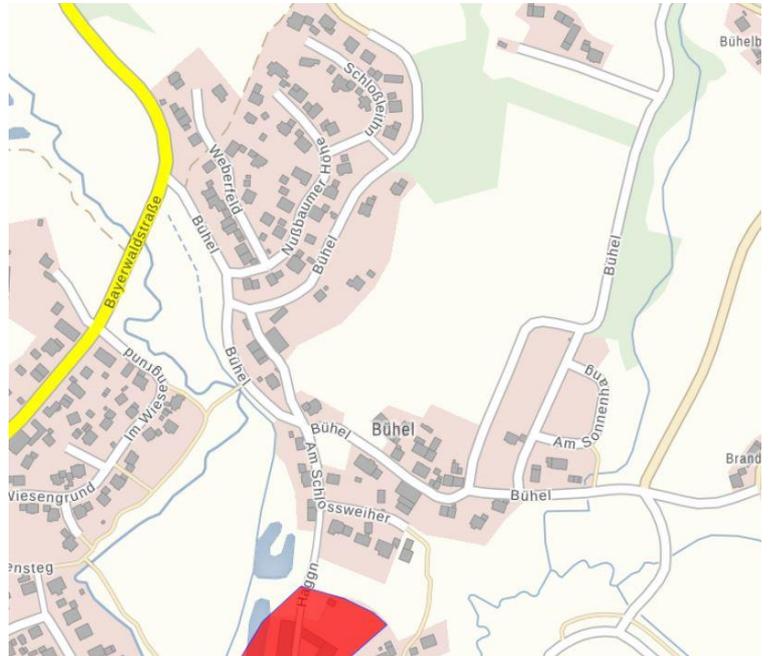
2. Umgebung und Infrastruktur

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

Ein Kinderspielplatz ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Der bestehende Waldspielplatz soll dafür erweitert werden.

3. Denkmalschutz

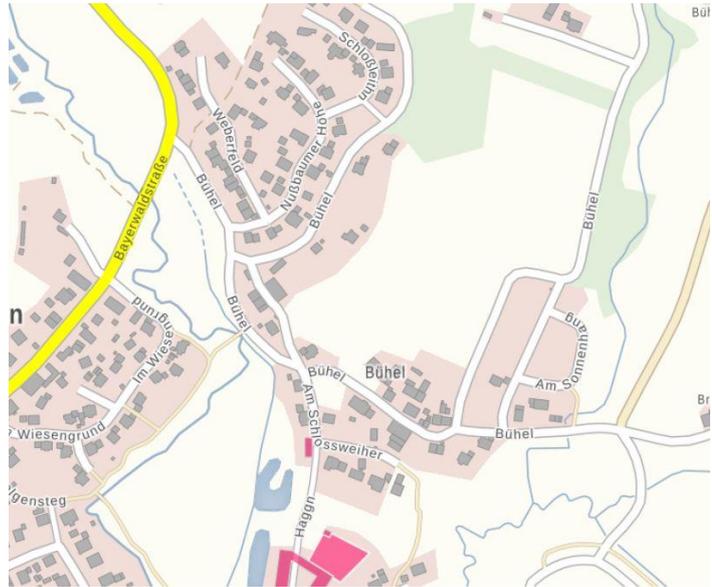
3.1 Bodendenkmäler



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

Durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen können gelegentlich Staub-, Lärm- oder Geruchsemissionen auftreten.

Im Rahmen einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich diese nicht beeinträchtigend auf das Wohnen in dem geplanten Baugebiet aus.

E) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Das innere Erschließungssystem wird an die bestehende Ortsstraße Bühel im Süden und im Norden 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

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.

F) Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Die Gemeinde Neukirchen plant im Ortsteil Bühel die Neuaufstellung des Bebauungsplans „WA Bühler Feld“. Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Entsprechend entfallen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichts.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,
- Fläche innerhalb des Geltungsbereichs 2,8 ha
- Grundflächenzahl max. 0,35 bzw. 0,4
- max. Wandhöhe: 6,75 m
-

Grünordnerische Ziele:

- Erhalt vorhandener Gehölze, Extensivwiesenstreifen und Geländestrukturen
- Anlage von Streuobstwiese als gliederndes Grünelement
- Durchgrünung des Baugebiets durch Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich

1.2 Wirkfaktoren der Planung

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

- Entwicklung von Wohnbauflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Inanspruchnahme von Flächen mit erhöhter Biotopwertigkeit (Gehölze, Gewässer, Nassflächen)
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von bestehenden Wohnbereichen durch Baubetrieb und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.
- mögliche Beeinträchtigung gehölzbrütender Vogelarten durch Rodungen von Gehölzen und Baumaßnahmen
- möglich Beeinträchtigung von Amphibien durch Baumaßnahmen (Regenrückhaltebecken)
- mögliche Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten (Rückhaltebecken)

1.3. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme.

Zur Abklärung einer möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten wurde im Jahr 2019 ein Artenschutzbeitrag erstellt. Es wurde eine Ortseinsicht zur Abschätzung der Habitatstrukturen (24.04.2019) durchgeführt und es wurden Erhebungen zum Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten und von Wiesenknopf-Ameisenbläulingen durchgeführt. Als Grundlage diente das Baukonzept für das gesamte Bühler Feld vom 12.10.2017. Die Ergebnisse des Artenschutzbeitrags sind bezogen auf den aktuellen Planungsstand in Kapitel 3.6 aufgeführt.

Für die Grünordnungsplanung des aktuellen Planungsbereichs wurde eine Geländeerhebung hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen am 27.04.2020 durchgeführt.

Für die weiteren Schutzgüter erfolgte eine Auswertung vorliegender Datengrundlagen.

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

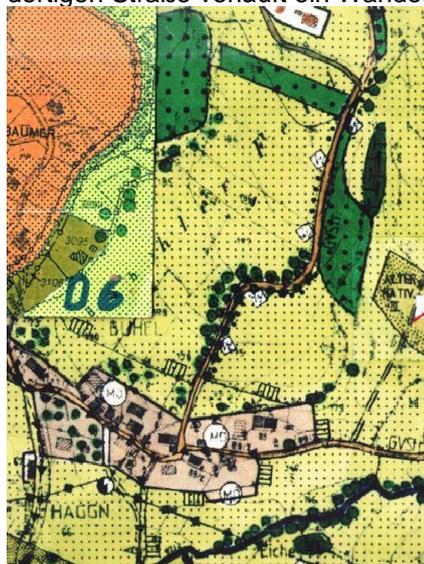
Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung stuft die Gemeinde Neukirchen als allgemeinen ländlichen Raum ein.

Etwa die Hälfte des Planungsbereiches liegt gemäß Regionalplan Donau-Wald in einer naturschutzfachlich hinreichend gesicherte Fläche (Landschaftsschutzgebiet).

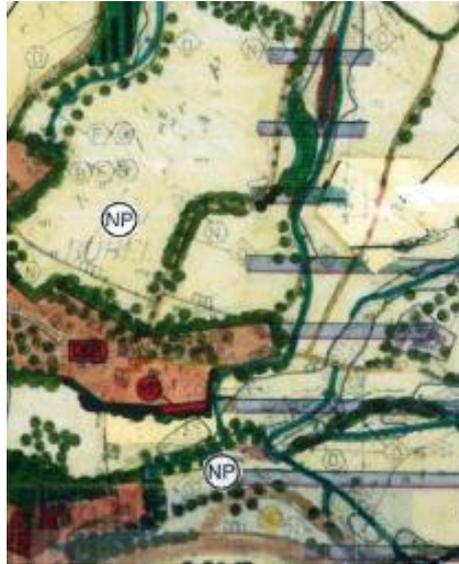
Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen stellt das Vorhabensgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Süden und Westen der geplanten Bebauung grenzt Dorfgebiet an. Randlich sind einige Einzelbäume dargestellt, vor allem im Osten. An der dortigen Straße verläuft ein Wanderweg.



Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Der Landschaftsplan der Gemeinde sieht eine Ortsrandeingrünung des Dorfgebietes vor.



Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Der im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasste Lebensraum Nr. 7042-0393-001 „Hohlweg mit linearem Gehölzsaum nördlich Bühel“ (1985) liegt randlich innerhalb des geplanten Geltungsbereiches bzw. grenzt direkt an diesen an.

Beschreibung gemäß Biotopkartierung: „Ca. 5m breiter und bis 3m tiefer Hohlweg und steil abfallende Böschungen mit beidseitigem, linearem Baum-Strauchbestand; größere Bäume im N schon entfernt (Verbreiterung des Hohlweges im Rahmen der Flurbereinigung), Bestand dadurch mit Lücken; Krautschicht artenreich mit Arten des mesophilen Laubwaldes und des Waldsaumes; Steilböschungen mit offenem Erdmaterial sind Habitate für erdbewohnende Insekten; angrenzend Acker und Mähwiese.“ Biotoptyp: naturnahe Hecke (WH).

Nahe dem geplanten Rückhaltebecken verläuft ein Bach mit biotopkartiertem Gewässer-Begleitgehölz (Nr. 7042-0399-002 „Bogenbach zwischen Hochstraß und Neukirchen“). Die Nordhälfte des geplanten Geltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Schutzgebietsgrenze ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Im Vorhabensbereich liegen an zwei Grabenläufen geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (Hochstauden, Großseggen, Rohrglanzgrasrohricht).

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis
Straubing-Bogen:

Bestand und Bewertung:

Das geplante Wohngebiet liegt im Schwerpunktgebiet für Naturschutz „Vorland des Vorderen Bayerischen Walds“. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens liegt im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Bogenbach und Einzugsgebiet“.

Die in Kapitel 2.3 genannten durch die Biotopkartierung erfassten Lebensräume sind gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm als lokal bedeutsame (Hecke am Hohlweg) bzw. regional bedeutsame (Gewässerbegleitgehölz) Biotopfläche eingestuft.

Zielvorgaben (Kartenteil):

Für den Elisabethszeller Bach

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Gewässer- und Feuchtgebiets-Lebensräume.
- Erhalt und Entwicklung großflächig naturnaher Bachsysteme im Falkensteiner Vorwald, im Vorderen Bayerische Wald und in der Regensenke (Renaturierung der Quellbereiche, Zulassen der Eigendynamik, Erhalt nicht bewaldeter Talräume als Offenlandauen mit extensiver Wiesennutzung, Entwicklung enger Kerbtäler zu naturnahen Biotopkomplexen).
- Erhalt und Optimierung von Bachtälern mit wichtiger Funktion für den regionalen Feuchtgebietsverbund zu einem großflächig naturnahen Bachauenverbund; Zurücknehmen von Fichten entlang von Waldbächen.

Für den Bereich des geplanten Wohngebiets

- 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 Optimierung lokal bedeutsamer Hecken, Gebüsche und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope, Verbund untereinander sowie mit Waldrändern
- Erhalt und Optimierung der reich strukturierten offenen Mittelgebirgslandschaften; Vermeidung von Aufforstungen in strukturreichen Grünlandgebieten und offenen Bachtälern

Für beide Bereiche

- Erhalt und Wiederausdehnung blütenreicher Magerrasen, Magerwiesen, -weiden und Säume des Bayerischen Waldes.

- Erhalt und Optimierung der großenteils strukturreichen Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis (Sicherung und Neuanlage von: Kräutersäumen und Brachflächen, Niederhecken und solitären Sträuchern, Streuobstwiesen v.a. im Raum Neukirchen).

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)
Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich und das nähere Umfeld keine relevanten Darstellungen.

2. Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Einheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes.

Potenziell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900 mm.

Die im Planungsbereich vorliegenden geologischen Einheiten sind von Ost nach West

- Zersatz, tertiär bis quartär (Schluff bis Grus, Ausgangsgestein engräumig wechselnd oder nicht identifizierbar);
- polygenetische Talfüllung, pleistozän bis holozän (Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet);
- Moldanubikum s.str., Biotit-Plagioklas-Gneis, metablastisch („Perlgneis“);
- Bach- oder Flussablagerung, pleistozän bis holozän (Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel)

(Digitale Geologische Karte 1:25.000; Datenstand 8.1.2020).

3. Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Der Vorhabensbereich liegt an einem südwestexponierten Hang umgeben vom Dorfgebiet von Bühel. Das geplante Regenrückhaltebecken liegt im Talbereich des Elisabethszeller Baches. Im Bereich der geplanten Bebauung überwiegt Ackernutzung. Wiesen umgrenzen den Acker. Randlich sind Gehölze und eine Hoffläche mit kleinem Graben vorhanden. Grünland und ein Graben befinden sich im Bereich des Rückhaltebeckens.

3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Das im Geltungsbereich vorhandene Grünland ist überwiegend als artenarme Wirtschaftswiese einzustufen. Im Norden nahe der Böschung und an der Böschung ist ein magerer, artenreicher Wiesenstreifen ausgebildet. An der Böschung stockt eine Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Abschnittsweise hat sie eher den Charakter einer Obstbaumreihe.

Im Südwesten wurde der Gehölzbestand an der Böschung entfernt. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine Baum-Strauch-Hecke mit ähnlicher Ausprägung wie im direkt anschließenden, noch vorhandenen Heckenabschnitt handelte.

Am Böschungsfuß und in der westlich anschließenden Hoffläche verläuft ein kleiner Graben mit typischer Begleitvegetation (Mädesüß, Sumpfdotterblume, Großseggen; geschützt gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG). Nahe dem Graben wurden Weiden entfernt.

Die übrige Vegetation ist als grasreiche Gras-Kraut-Flur, teilweise mit Gehölzaufwuchs, ausgebildet. Zwei kleine Schuppen stehen auf dem Gelände.

Am Ostrand des Geltungsbereiches verläuft ein Hohlweg, an dem eine Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern stockt.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens befindet sich überwiegend artenarmes Wirtschaftsgrünland. Beidseits des westlich verlaufenden Grabens ist ein magerer, artenreicher Wiesenstreifen ausgebildet. Im und direkt am Graben sind gemäß § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Bestände ausgebildet (Hochstauden, Großseggen, Rohrglanzgrasröhricht).

Ausführungen zur möglichen Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten finden sich in Kapitel 3.6.

Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme umfasst überwiegend die Acker- und Intensivgrünlandbereiche, sowie die vorhandene Hoffläche.

Die gesetzlich geschützten Bereiche am kleinen Graben in der Hoffläche werden vom Vorhaben beeinträchtigt oder zerstört. Im Worst-Case-Szenario ist von einer Beeinträchtigung der gesamten Gewässerstrecke im Geltungsbereich auszugehen und damit von etwa 36 m² Fläche. Bei der Erschließungsplanung ist eine Reduzierung der Beeinträchtigung anzustreben.

Es ergeben sich Verluste von gesetzlich geschützten Gehölzbeständen gemäß Art. 16 BayNatschG im Bereich des Hohlwegs im Osten und der bereits entfernten Hecke im Westen **im Umfang von 350 m².**

Die Eingriffe in geschützte Bestände werden durch Entwicklung gleichartiger Biotoptypen westlich des Baugebietes kompensiert (siehe Kap. 4.2).

Im Bereich des Regenrückhaltebeckens sind Eingriffe in geschützte Bestände voraussichtlich vermeidbar. Nähere Aussagen sind erst bei vorliegender Planung der Rückhalteeinrichtung möglich. Zunächst wird zum Schutz der geschützten Bereiche eine Tabuzone für Regenrückhaltung festgesetzt (auch keine Geländeänderungen zulässig).

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten. Durch den Erhalt randlicher Grünstrukturen bleiben die Verbund- und Lebensraumfunktion erhalten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer, kleinflächig hoher Erheblichkeit.

3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) liegt im Bereich des geplanten Wohngebiets fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) vor. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens befindet sich ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Standortpotenzial für natürliche Vegetation:

- Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist funktional ein carbonatfreier Standort mit mittlerem Wasserspeichervermögen und geringer natürlicher Ertragsfähigkeit.
- Der Boden im Bereich des Regenrückhaltebeckens ist funktional ein Standort mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden und mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit.

Das Rückhaltevermögen der Böden für Schwermetalle ist unterschiedlich in Bezug auf die verschiedenen Schwermetalle. Das Rückhaltevermögen von wasserlöslichen Stoffen kann aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten nicht sicher eingestuft werden. Bezüglich dem Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen sind im Plangebiet keine bodenkundlichen Karten verfügbar. Im Hinblick auf das Säurepuffervermögen des Bodens ist von einem geringen bis sehr geringen Puffervermögen auszugehen. (Quelle: UmweltAtlas Bayern Boden 2021)

Aufgrund der Kuppen- bzw. Hanglage besteht leicht erhöhte Erosionsgefahr auf den vorhandenen Ackerflächen.

Es handelt sich insgesamt gemäß Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung um bebaute Flächen, Ackerflächen und anthropogen überprägte Grünlandflächen und damit um Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Gemäß den Daten des Bayernatlas liegen im Vorhabensbereich keine Bodendenkmäler vor (keine besondere Funktion als Bodenarchiv).

Auswirkungen:

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Geringe GRZ, versickerungsfähiger Belag bei Stellplätzen und Gargenvorplätzen, Vorgaben zu Geländeänderungen, Ausschluss von Schotter-/Kiesflächen in Privatgrundstücken) wird der Verlust an Bodenfunktionen

minimiert.

Bei der baulichen Umsetzung sind die einschlägigen DIN-Normen zum Schutz des Mutterbodens und zum sachgemäßen Umgang mit anfallendem Bodenmaterial zu beachten. Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die für die Bauentwicklung vorgesehenen Flächen weisen einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

Im Westen des geplanten Baugebiets quert ein wasserführender Graben die geplante Zufahrtsstraße. Er entspringt im Wald nördlich Bühel und verläuft überwiegend verrohrt westlich der geplanten Bebauung (Auskunft eines Anwohners). Im Südwesten mündet er wohl in den Elisabethszeller Bach. Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße liegt das Gewässer offen. Der ca. 30 cm breite und tiefe Graben ist randlich mit Seggenried und Hochstauden (gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG) bewachsen.

Das geplante Regenrückhaltebecken liegt im wassersensiblen Bereich des Elisabethszeller Baches. Im Westen grenzt ein Graben mit Hochstauden, Großseggen und Rohrglanzgrasröhricht (gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG) an. Der Graben mündet im Süden in den Elisabethszeller Bach.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Durch die festgelegte Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 wird das Ausmaß der Flächenversiegelung begrenzt. Durch die geplante Einrichtung zur Wasserrückhaltung wird der Gebietswasserhaushalt stabilisiert.

Der Graben am geplanten Regenrückhaltebecken wird nicht beeinträchtigt. Es wird eine Tabuzone für Eingriffe um den Graben festgesetzt.

Es ergeben sich Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen entlang des Grabens im geplanten Wohngebiet. Näheres siehe Kapitel 4.2.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer - mittlerer Erheblichkeit.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Vorhaben befindet sich überwiegend im Offenland mit Mischnutzung, daher ist die Kaltluftproduktion als hoch einzustufen (Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der Hanglage nicht gegeben. Der Bereich des Regenrückhaltebeckens liegt im Randbereich einer Luftaustauschbahn.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche und des zu erwartenden Grünanteils sowie der zu erwartenden Ausformung des Rückhaltebeckens sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Vorhabensbereich liegt an einem südwestexponierten Hang umgeben vom Dorfgebiet von Bühel in einer Höhenlage von circa 370-390 m über NN.

Die im Westen und Osten vorhandenen Gehölzbestände bilden eine raumwirksame Eingrünung. Von Norden her wird die Einsehbarkeit durch eine Streuobstwiese teilweise reduziert.

Von Süden bis Südwesten ist das Gebiet gut einsehbar. Es handelt sich um eine exponierte Lage.

Das geplante Regenrückhaltebecken liegt im Talbereich des Elisabethszeller Baches. Hier bildet der Elisabethszeller Bach mit seinen raumwirksamen Gehölzbeständen die prägende Grünstruktur. Dieser Bereich ist von Osten her einsehbar.

Das Vorhaben liegt im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Auswirkungen:

Übergeordnete Blickachsen / -bezüge werden nicht berührt. Durch die im Hangbereich geplante Bebauung wird das Landschaftsbild im Mittel- und Nahbereich verändert. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie der Gehölzerhalt an den Baugebietsrändern tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung bei.

Es verbleiben Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

3.6 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten anhand der Ergebnisse des Kurzberichts über die faunistischen Erhebungen vom 17.09.2019 und der aktuellen Planungssituation bewertet.

Geplantes Wohngebiet

Bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur

Aufgrund der Ackerfläche liegt ein potenzieller Lebensraum für bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur vor. Bei der Ortseinsicht am 24.04.2019 (07:45-08:30 Uhr) sowie einer weiteren Begehung am 02.05.2019 (07:15-07:45 Uhr) konnte kein Nachweis bodenbrütender Vogelarten der offenen Feldflur erbracht werden. Bei der zweiten Begehung war der Acker bereits umgebrochen, was auf eine intensive Nutzung hindeutet. Aufgrund der vorliegenden vertikalen Strukturen (Wald, Gehölze, Siedlung) im unmittelbaren Umfeld des Ackers kann von einer Meidung des Ackers durch bodenbrütende Vogelarten der offenen Feldflur ausgegangen werden (Kulissenwirkung). Der Acker ist demzufolge als Brutplatz für Bodenbrüter nicht geeignet. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann aufgrund der Kulissenwirkung für den Vorhabensbereich ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden. Weitere Begehungen sind nicht notwendig.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit für bodenbrütende Vogelarten kann ausgeschlossen werden.

Weitere Vogelarten

Nach Informationen der Unteren Naturschutzbehörde sind in der Artenschutzkartierung Dorngrasmücke und Gartengrasmücke im Vorhabensumfeld bekannt. Diese Arten sind typische Gehölzbrüter.

Die aktuelle Planung macht Eingriffe in Gehölzbestände notwendig. Der überwiegende Teil der Eingriffe wurde bereits durchgeführt. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand erfolgte der Eingriff außerhalb der Vogelbrutzeit. Durch Festsetzungen zum Gehölzerhalt und Baumpflanzungen wird der Lebensraum für Gehölzbrüter weitgehend wiederhergestellt. Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten sind durch weitere nahe gelegene Gehölzbestände, die vom Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, durchgehend gegeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden als unwahrscheinlich eingestuft, wenn erforderliche Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Rodungen im Zeitraum März bis September).

Fledermäuse

Strukturgebunden fliegende Fledermäuse nutzen Leitstrukturen, wie z.B. Waldränder auf ihren Flugrouten. In die Waldränder im Vorhabensbereich sowie dessen Umfeld wird nicht eingegriffen. Die Gehölzbestände im Nordwesten und Südosten werden erhalten.

Die aktuelle Planung macht Eingriffe in Gehölzbestände (Südwesten und Nordosten) notwendig. Der überwiegende Teil der Eingriffe wurde bereits durchgeführt. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand erfolgte der Eingriff außerhalb der Vogelbrutzeit. Es ist davon auszugehen, dass die Ausprägung des entfernten Gehölzbestandes, der unmittelbar angrenzenden und wahrscheinlich ehemals zusammenhängenden Hecke ähnelte.

Die ursprüngliche Planung sah keinen Eingriff in die Gehölzbestände vor, daher wurden keine Erhebungen von potenziellen Quartiersbäumen durchgeführt. Ob durch die nun erfolgten Rodungen Quartiersbäume für Fledermäuse entfernt wurden, ist nicht mehr feststellbar.

Vor dem Entfernen weiterer Gehölze ist zu prüfen, ob potenzielle Quartiersbäume vorhanden sind. Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt dann im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung. Vorhandene Stammabschnitte mit Höhlen werden schonend gefällt und als Quartier gesichert durch Anbringen des Stammabschnitts im verbleibenden Gehölzbestand. Alternativ ist ein Anbringen von drei Fledermauskästen je beseitigtem potenziellem Quartiersbaum möglich.

Im Bereich der Gehölzränder sind keine Straßen geplant, wodurch also kein erhöhtes Kollisionsrisiko entsteht. Im Bereich der Zufahrt ist von niedrigen Fahrgeschwindigkeiten mit geringen nächtlichen Verkehrsbewegungen auszugehen. Ein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko ist nicht gegeben.

Um Störwirkungen während der Bau- und Betriebsphase auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Beleuchtung notwendig. Eine Bestrahlung von Gehölzbeständen ist zu vermeiden. Für die Straßenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden, die zudem nach unten gerichtet strahlen.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Nach Information der Unteren Naturschutzbehörde ist in der Artenschutzkartierung ein Nachweis der Haselmaus bekannt. Ein typischer Lebensraum für die Haselmaus ist strukturreicher Waldrand. In die Waldränder im Vorhabensbereich und dessen Umfeld erfolgt kein Eingriff.

Außerhalb geschlossener Wälder besiedelt die Haselmaus auch Heckenlandschaften und Gebüsche, durchaus auch in Siedlungsnähe, in Parks oder Obstgärten. Ein Nahrungsangebot aus beispielsweise Früchten, Knospen, Blüten, Insekten und Nüssen ist dabei essenziell. Ein Vorkommen der Haselmaus war demnach in dem bereits gerodeten Gehölzbestand potenziell möglich. Aufgrund der lückigen Fortsetzung des Gehölzbestands in Richtung Waldrand (ohne Kronenschluss) war ein Vorkommen jedoch eher nicht wahrscheinlich.

Da zudem lediglich ein kleiner Gehölzbestand gerodet wurde und im unmittelbaren Umfeld weitere Gehölze vorhanden sind, ist nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung der Haselmauspopulation auszugehen. Im Zuge der Planung erfolgen darüber hinaus neue Gehölzpflanzungen, so dass weiterer potenzieller Lebensraum für die Haselmaus entsteht.

Erfolgen weitere Gehölzrodungen so sind diese vor dem Winterschlaf (Rodung im Oktober) der Haselmaus durchzuführen. Die gerodeten Gehölze sind für ein paar Tage im Eingriffsbereich zu belassen, um Haselmäusen die Flucht in angrenzende Gehölzbestände zu ermöglichen. Alternativ erfolgt eine Fällung der Gehölze im Zeitraum Oktober bis Februar, ohne die Fläche zu befahren, da die Haselmäuse ggf. im Wurzelbereich der Bäume überwintert. Die Entfernung der Wurzelstöcke erfolgt dann ab Mai, da die Haselmäuse dann aus dem Winterschlaf erwacht sind.

Betriebsbedingte Störwirkungen können ausgeschlossen werden, da Haselmäuse nachweislich wenig stöempfindlich sind (Nachweise in Siedlungs- und Straßennähe sind häufig).

Reptilien

Von Südosten nach Nordosten, überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Hohlweg. Im Südteil ist die Böschung wenig gehölzbestockt und bietet aufgrund der Exposition einen potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird vorhabensbedingt funktional nicht beeinträchtigt. Nach Norden/ Nordosten ist die Böschung mit einer Hecke bewachsen und im Nordosten durch den ostseitigen Wald beschattet, so dass die Böschung in diesem Bereich keinen potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse darstellt. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann hier ausgeschlossen werden. Der potenzielle Zauneidechsenlebensraum wird als Fläche zum Erhalt von Vegetation und Geländestruktur festgesetzt. Der randliche Eingriff in die Gehölzstruktur am Nordostrand des Geltungsbereichs führt somit nicht zu Beeinträchtigungen von potenziellen Zauneidechsenlebensräumen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Art können somit ausgeschlossen werden. Erhebungen zu Reptilien wurden demzufolge nicht durchgeführt.

Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Amphibien/Libellen/Weichtiere/Fische

Für diese Artengruppen fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitatbedingungen. Der vorhandene kleine Graben ist nicht als Lebensraum geeignet, weil er in seiner Länge überwiegend verrohrt ist. Offen zugänglich ist nur der betroffene Abschnitt von etwa 40 m Länge.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabensbereich fehlen geeignete Habitatbedingungen. Gehölzbestände bleiben erhalten.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

werden.

Schmetterlinge

Im Vorhabensbereich befinden sich kleine, jedoch intensiv genutzte Wiesenflächen. Es fehlt ein Vorkommen geeigneter Futterpflanzen.

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.

Geplantes Regenrückhaltebecken

Aufgrund des Vorkommens des großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) in einem je ca. 5 m breiten Extensivwiesenstreifen beidseitig des Grabens kann ein Vorkommen des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden. An folgenden Terminen wurden Begehungen durchgeführt:

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung	Hinweise
1. Begehung	16.07.19	16:00-16:30	trocken, leichter Wind, Bewölkung <10%, ca. 24°C	
2. Begehung	02.08.19	13:30-13:45	trocken, leichter Wind, Bewölkung ca. 30%	Wiese frisch gemäht; keine Wiesenknopf-Pflanzen
3. Begehung	14.08.19	12:45-13:00	trocken, leichter Wind, Bewölkung 40-50%, ca. 19°C	nur vereinzelt blühende Wiesenknopf-Pflanzen im nicht gemähten Süden; entlang des Grabens kein Wiesenknopf

Im Rahmen der Begehungen konnte der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling mit mehreren Exemplaren v.a. im nördlichen Bereich des Extensivwiesenstreifens entlang des Grabens nachgewiesen werden.



Abbildung 3: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf Wiesenknopf-Pflanze

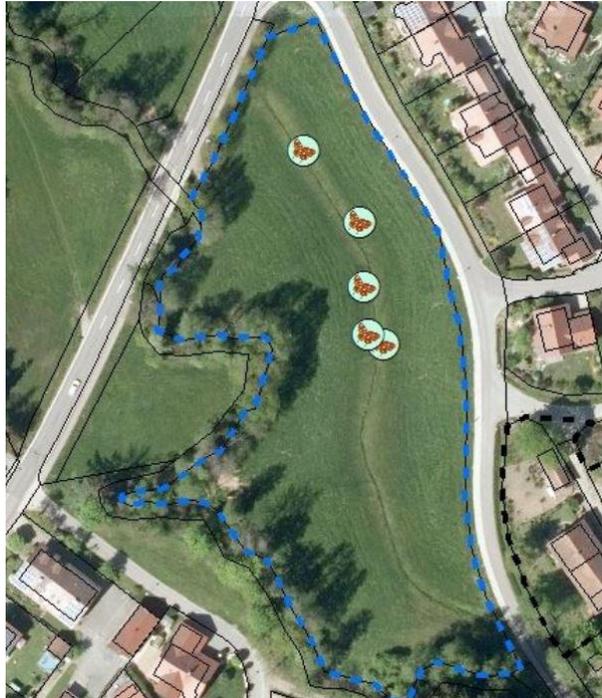


Abbildung 4: Nachweise im Untersuchungsbereich für das geplante Regenrückhaltebecken

Im Zuge des Bauvorhabens sind Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen notwendig, um mögliche Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsdelikte zu verhindern. Die Nachweise des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings konzentrierten sich auf den nördlichen Abschnitt des Grabens. Das Rückhaltebecken wird daher im südlichen Abschnitt geplant.

Es wird ein Puffer von 5 m beidseits des Grabens als Tabuzone festgelegt. Hier dürfen keine Geländeänderungen und Regenrückhalteeinrichtung entstehen. Dadurch erfolgt kein Eingriff in den Hauptlebensraum des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist somit nicht gegeben.

Amphibien

Der von Norden nach Süden verlaufende, schmale Graben, der in den Elisabethszeller Bach mündet, stellt einen potenziellen Wanderkorridor für Amphibien dar. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde waren keine artspezifischen Erhebungen notwendig.

Bei dem Bau des Regenrückhaltebeckens sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenbeschränkungen notwendig, um vorhabensbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Als Vermeidungsmaßnahme wird festgesetzt, dass die Errichtung der Regenrückhalteeinrichtung außerhalb der Laichzeit / Hauptwanderzeit der Amphibien zu erfolgen hat. Alternativ ist das Baufeld durch einen Amphibienzaun abzuschirmen. Zudem wird ein Puffer von 5 m beidseits des Grabens als Tabuzone für die Errichtung des Rückhaltebeckens festgelegt. Verbotstatbestände werden durch diese Festsetzungen vermieden.

Fledermäuse

Der Elisabethszeller Bach mit den begleitenden Gehölzen stellt für strukturgebunden fliegende Fledermäuse eine Leitstruktur dar. In die Gehölze wird nicht eingegriffen. Die Leitstruktur bleibt erhalten.

Das Rückhaltebecken wird straßennah errichtet. Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Um betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird eine dauernde Beleuchtung im Bereich des Rückhaltebeckens ausgeschlossen. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Von den Säugetieren bestehen lediglich für Biber und Fischotter geeignete Habitatbedingungen im Bereich des Elisabethszeller Baches. In diesen wird jedoch nicht eingegriffen.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Für weitere Arten- und Artengruppen bestehen im Vorhabensbereich des Rückhaltebeckens keine geeigneten Habitatbedingungen.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der Gehölze am West- und Ostrand des Baugebiets und der dort vorhandenen Geländestruktur
- Erhalt der mageren, artenreichen Wiesenstreifen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Anlage einer Streuobstwiese als gliederndes Grünelement
- Vorgaben zur Geländegestaltung
 - Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,35 bzw. 0,4, sickerfähiger Beläge bei Stellplätzen und Ausschluss von Schotter-/Kiesflächen in Privatgrundstücken.
- Vorgaben zur Beleuchtung (Wohngebiet und Rückhaltebecken)
- Vorgaben zu weiteren Gehölzrodungen
- Schutz der geschützten Flächen und des Lebensraums des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings entlang des Grabens durch Festlegen einer Tabuzone für Regenrückhalteeinrichtungen
- Schutz von Amphibien bei der Errichtung der Regenrückhalteeinrichtung

4.2 Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Flächen

Geschützte Gehölze gemäß Art. 16 BayNatSchG

Vorhabensbedingt ergibt sich ein Eingriff in Hecken im Umfang von 350 m². Davon wurden bereits 328 m² entfernt. Die Eingriffe erfolgen im Bereich der Erschließungswege. Durch Anpassung der Erschließungsplanung (Geh- und Radweg statt Straße im Nordosten) konnte der Eingriff in Gehölzstrukturen etwas reduziert werden.

Es ist eine mindestens flächengleiche Kompensation durch Neuschaffung eines Gehölzbiotoptyps nötig.

Der Ausgleich erfolgt auf der Flur Nr. 3109, Gemarkung Neukirchen durch die Anpflanzung eines 2-reihigen Gewässerbegleitgehölzes zur Stärkung des vorhandenen gewässerbegleitenden Gehölzsaumes (Flächengröße 367 m²). Zielzustand ist hier der Flussauenwald (L513).

Geschützte Hochstauden, Großseggen, Rohrglanzgrasröhrichte gemäß § 30 BNatSchG

Der Umfang des vorhabensbedingten Eingriffs in geschützte Bestände entlang des Grabens im Westen des geplanten Wohngebietes beträgt im schlimmsten Fall 36 m² (gesamte Gewässerstrecke innerhalb des Geltungsbereich).

Es ist eine mindestens flächengleicher und funktional gleichartiger Ausgleich für die betroffene Biotopfläche nötig, damit die Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme im Sinne von § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 (3) BayNatSchG gegeben sind.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt westlich des Baugebietes durch Entwicklung einer Nassfläche im Umfang von 67 m². Die vorhandene Grabenböschung wird abgeflacht und eine Flachmulde mit Sohltiefe 10 cm über Grabensohle angelegt.

Somit sind die Voraussetzung für die Gewährung einer Ausnahme im Sinne von § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 (3) BayNatSchG gegeben.

Dennoch ist im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung eine weitestmöglich Reduzierung des Eingriffs in die geschützte Vegetation anzustreben.

5. Befreiung / Herausnahme Landschaftsschutzgebietsverordnung

Der Nord- und Ostteil der geplanten Bauflächen liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Für die Umsetzung des Bauleitplans wird eine Befreiung / Herausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erforderlich.

Das Landschaftsschutzgebiet wird nur randlich berührt.

aufgestellt: 24.06.2021

**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

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz hälsler und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggenorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de