

BEBAUUNGSPLAN „PFARRBERG“

Aufsteller:	Gde. Neukirchen v. Wald Kirchenweg 2 94154 Neukirchen v. Wald	Antragsteller:	Fa. Zemsauer Elektrotechnik GmbH Passauer Str. 2 94154 Neukirchen v. Wald
-------------	---------------------------------------------------------------------	----------------	------------------------------------------------------------------------------------

Änderung durch Deckblatt Nr. 9 (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB)

Die planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes bzw. Deckblatt Nr. 1-8 behalten ihre Gültigkeit.

Begründung:

Grundlage der Änderung ist die im beil. Lageplan dargestellte Fl.-Nr.: 21/146 (3333 m²) mit Festsetzungen und zeichnerischer Darstellung der Bebauung, gültig jedoch auch für das gesamte Mischgebiet.

A) Folgende zusätzliche textl. Festsetzungen sind erforderlich: (geändert bzw. ergänzt)

- 1.) Geltungsbereich und Baugrenzen gem. beil. Lageplan
- 2.) Dachform: Zulässig auch Flachdach, Pultdach
- 3.) Dacheindeckung: Zulässig auch Folie, Kies, Gründach
- 4.) Wandhöhe: 9.50 m ab vorh. Gelände
- 5.) Abgrabungen max. 2.50 m, Aufschüttungen max. 3.50 m
- 6.) Sichtdreiecke gem. Kreisstraßenverwaltung 5/70 m, Zufahrt weiter im S-O
- 7.) Innerhalb der anbaufreien Zone sind Stellplätze und Abgrabungen zulässig
- 8.) Schutzmaßnahmen für seggenreiche Feuchtwiese: Die Wiese ist komplett zu erhalten und während der Bauphase vor abrutschendem Material, Befahren und vor Lagerung von Baustoffen zu schützen (Aufstellung 50 cm hohe Schalwand).
- 9.) Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsfläche wird als Streuobstwiese mit Hochstamm-Obstbäumen angelegt. Entwicklung einer artenreichen Magerwiese mit Mähgutübertrag. Extensive Nutzung der Wiese (1 - 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes ab dem 01.07., zweite Mahd frühestens 6 – 8 Wochen später, keine Düngung)
Eine fachgerechte Düngung der Obstbäume ist nach deren Heranwachsen erlaubt.
Zur Entwicklung eines ökologisch bedeutsamen Obstbaumbestandes ist ein Erziehungsschnitt über mindestens 10 Jahre zu gewährleisten.
- 10.) Der Regenrückhalteteich ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen so zu gestalten, dass er als Lebensraum für Amphibien in Frage kommt.
- 11.) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu erstellen.

B) Folgende zusätzliche planlichen Festsetzungen sind erforderlich: (geändert bzw. ergänzt)

- 1.) MI- Mischgebiet, Wohnen und Gewerbe gem. § 6 BauNVO Abs. 1 und 2 zulässig
- 2.) Zahl der Vollgeschoße: max. II (E+I)
- 3.) Wandhöhe: max. 9.50 m ab vorh. Gelände

4.) Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4 BauGB)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

Heimische Sträucher gruppenweise zu pflanzen gemäß Pflanzliste/ Grünordnung



Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen gemäß Pflanzliste/ Grünordnung



Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen gemäß Pflanzliste/ Grünordnung



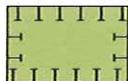
Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen gemäß Pflanzliste/ Grünordnung



Anlage von Rohbodenstandorten; keine Andeckung mit Oberboden



Seggenreiche Feuchtwiese - zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen
 (Bestand nach Art. 13 d BayNatSchG)



Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB

5) Grünordnung/ Pflanzliste

5.1. Die Randeingrünung sowie die Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist mit landschaftsgerechten, standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenlisten Nr. 5.3.1 – 5.3.4 durchzuführen.

Zur Begrünung der sonstigen Außenanlagen ist die Verwendung von Sorten der Laubbäume und Ziergehölzen möglich. Nadelgehölze sind nicht zugelassen. Die Bepflanzung ist in entspr. laufender Pflege zu halten.

5.2 „Für Gehölzpflanzungen über 2.0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mind. 2.0 m entspr. Art. 47 AGBGB einzuhalten.“ (Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken 4.0 m)

5.3 Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende standortheimischen Gehölze festgesetzt:

5.3.1 Großkronige Laubbäume (Bäume 1. Ordnung)

Hochstämme (3xv, m.B.), Stammumfang > 12-14 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

5.3.2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (3 x v Db), Stammumfang >12-14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium

5.3.3 Obstbäume
H 2 x v, o.B. 8-10

Kirschen:
überwiegend frühe Kirsch-Sorten: „Burlat“, „Merton Glory“, „Johanna“ untergeordnet
spätere Sorten: „Regina“, „Sam“

Äpfel:
Sorten „Jakob Fischer“, „Beutelsbacher Rambour“, „Geflammtter Kardinal“, „Kaiser Wilhelm“ und andere geeignete Sorten

Birne:
Sorten „Gute Luise“, „Convergence“

5.3.4 Laubsträucher
2 x v, o.B. 60-100

Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wildbirne	Pyrus communis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Liguster	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas

5.3.5 Kletterpflanzen (TB, Länge 60 bis 100 cm)
Stützwände, Gabionen oder sonstige Stützmauern sind mit
Kletterpflanzen zu begrünen.

Pflanzenliste (Auswahl)

Selbstklimmender Wein	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Schling Knöterich	Polygonum aubertii
Gemeiner Efeu	Hedera helix

6.) R Regenrückhalteteich

C.) Sonstige Planzeichen

 Grenze Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

Aufgestellt:
Tittling/ Muth, 06.03.2007
geändert: 19.06.2008
14.10.2008

Architekturbüro *Willi Neumeier*
Architekt Dipl. Ing. FH
Muth 2a – 94104 Tittling
Tel.: 08504-8787, Fax: - 1213
e-mail: inf@w-neumeier.de
www.w-neumeier.de

Anlage:
Gültiger Beb.- Plan (Ausschnittskopie)
Deckblatt Nr. 9
Verfahrensvermerke
Umweltbericht Büro
Landschaft + Plan, Passau

SU
SPORTZENTRUM

60.00

Deutenbacher Str.



MI
0.5 WH.6.0 FH.9.5
U.6 o/g

VON JEDLICHER BEBAUUNG
FREIZUHALTENDE ZONE

WA
0.3
0.5

PLANSTRASSE A
Ø 18.00

KOPIE AUS RECHTSKRÄFTIGEM
BEBAUUNGSPLAN "PFARRBERG"

DECKBLATT NR.: 1 M 1:1000

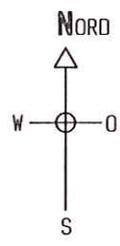
GDE. NEUKIRCHEN V. WALD

AUFGESTELLT:
TITTLING/ MUTH, 06.03.2007

GEÄNDERT:
19.06.2008

14.10.2008

ARCHITEKTURBÜRO
WILLI NEUMEIER ARCHITEKT DIPL. ING. FH



Verfahrensvermerke : (Bebauungsplan)

1.) Änderungsbeschluss (§2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.03.07 die Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrberg“ durch Deckblatt Nr. 9 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.03.07 ortstüblich bekannt gemacht.

Neukirchen v. Wald, 17. MRZ. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



2. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Den betroffenen Grundstückseigentümern und Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist vom 17.04.07 bis 14.05.07 eingeräumt. Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am 14.10.08 durchgeführt.

Neukirchen v. Wald, 17. MRZ. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss (§ 3 Abs. 2)

Der Gemeinderat hat den Entwurf i. d. Fassung vom 14.10.08 in seiner Sitzung am 14.10.08 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren durchzuführen.

Neukirchen v. Wald, 17. MRZ. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2)(Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung)

Die öffentliche Auslegung mit Begründung i. d. Fassung vom 14.10.08 wurde in der Zeit vom 30.07.09 bis einschließlich 30.12.08 durchgeführt. Dies wurde am 22.12.08 ortstüblich bekannt gemacht.

Zweite Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2)

Den Fachbehörden wurde eine angemessene Äußerungsfrist vom 1 Monat bis eingeräumt.

Neukirchen v. Wald, 17. MRZ. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



5. Erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB) entfällt.

Die Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 17.02.09 abgewogen und beschlossen, den Entwurf i. d. F. vom erneut öffentlich auszulegen, mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde vom bis einschließlich..... durchgeführt. Die Auslegung wurde am ortstüblich im Gemeindeblatt bekannt gemacht.

Neukirchen v. Wald, 17. MRZ. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



6. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.02.09 die Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrberg“ durch Deckblatt Nr. 9 i. d. Fassung vom 14.10.08 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neukirchen v. Wald, 17. MRZ. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



7. Genehmigungsverfahren: (falls nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt)

Mit Schreiben vom 21.03.09 hat das Landratsamt Passau die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Neukirchen v. Wald, 07. APR. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



8. Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 9 zum Bebauungsplan / Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt des Bebauungsplanes wurde am 07.04.09 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortstüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Es liegt samt Begründung ab Veröffentlichung der Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde 94154 Neukirchen v. Wald, während der Öffnungszeiten zu sowie der jedermanns Einsicht aus. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 ff BauGB sowie der §§ 214, 215 u. 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Neukirchen v. Wald, 07. APR. 2009

Neukirchen v. Wald

Heinrich
1. Bürgermeister



Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes „Pfarrberg“ mit Deckblatt Nr. 9 ~~Entwurf~~ *Endausfertigung*

Gemeinde Neukirchen v. Wald

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung Inhalt, Darstellung, Ziele, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald beabsichtigt die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Pfarrberg im Bereich der Dettenbachstraße südlich des Sportzentrums. Gemäß Bebauungsplan ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der rechtsgültige Bebauungsplan weist im Bereich der geplanten Änderung bisher lediglich eine Baugrenze mit nördlich anschließender baufreier Zone auf. Bezüglich der Erschließung wird eine Erschließungsmöglichkeit dargestellt.

Mit den geplanten Änderungen wird für den östlichen Teil des Mischgebietes die konkrete Bebauung mit Erschließung festgelegt. Zur Anlage einer möglichst ebenen Baufläche sind Geländeabgrabungen/-aufschüttungen nötig.

Die Änderungen betreffen vorwiegend Bereiche innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenze. Nach Norden bzw. Osten sind außerhalb der Baugrenze die Erschließung sowie Abgrabungen/Aufschüttungen und die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Die neu entstehenden Böschungen werden mit lockeren Wildhecken bzw. Baumpflanzungen eingegrünt. Im Osten ist außerdem die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleich für die zusätzlichen Eingriffe außerhalb der Baugrenze geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt im bisherigen Umfang bestehen. Die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Zone wird nach Norden anschließend an die Baugrenze erweitert.

Die genaue Planung kann den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entnommen werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter aufgezeigt und bewertet, Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt und die sich daraus ergebenden Festsetzungen getroffen.

1.2 Zu berücksichtigende Umweltqualitätsziele relevanter Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen Gesetzen zum Umwelt- und Naturschutz wie z.B. Bundesnaturschutzgesetz, Bodenschutzgesetz, den Gesetzen zum Immissionsschutz, dem Abfall- und Wasserrecht, wurden die Ziele folgender Fachpläne ergänzend berücksichtigt:

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkrs. Passau (1990)

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet gehört gemäß ABSP dem Naturraum „Ilz-Erlau-Hochland“ an. Etwa 180 m östlich des Gebietes findet sich das Schwerpunktgebiet „Ilztal und naturnahe Bäche im Einzugsbereich“.

Im Süden wird durch die vorgesehene Bebauung ein lokal bedeutsamer Bestand („Magerwiese südöstlich Neukirchen“) mit Vorkommen der Feldgrille *Gryllus campestris* betroffen.

Als übergeordnetes Ziel wird für den Naturraum gefordert, auf den Erhalt, die Optimierung sowie eine ausreichende Vernetzung aller noch vorhandenen naturnahen Lebensräume hinzuwirken. Priorität müssen dabei extensiv genutzte Wiesen haben.

2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

Mensch

Das künftige Mischgebiet liegt östlich bzw. nördlich des bereits bebauten allgemeinen Wohngebietes. Im Norden wird das Gebiet durch die mäßig befahrene Kreisstraße PA 25 begrenzt. Oberhalb der Kreisstraße liegt das Neukirchner Sportzentrum.

Das Mischgebiet wird über die direkt anschließende Kreisstraße PA 25 (Dettenbachstraße) erschlossen, die nördlich/westlich gelegenen Wohngebiete müssen von Liefer-/Besucherverkehr nicht durchfahren werden.

Östlich des Planungsbereichs werden derzeit umfangreiche Straßenbaumaßnahmen umgesetzt (B 85 – Brückenbauwerk). Künftig ist daher mit einer zusätzlichen Belastung durch Verkehrslärm durch die B 85 zu rechnen.

Die flach bis stark geneigte Bachaue wird durch eine extensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Insgesamt wird der Bereich nicht zur Naherholung genutzt, da entsprechende Erschließungen fehlen. Im Bebauungsplan vorgesehen ist die Anlage eines Fußweges in dem von Bebauung freizuhaltenen Bereich südlich des Wassergrabens.

Während der Bautätigkeit ist durch Betrieb der Baumaschinen, dem Transport von Boden- und Baumaterial mit einer vorübergehenden Lärmbelastung für die Wohnbebauung im Umfeld zu

rechnen. Aufgrund der geplanten größeren Geländeänderungen mit Bodenaustausch, Abtrag und Aufschüttung ist vor allem während der Erdarbeiten mit einer erhöhten Lärmentwicklung sowie einer Belastung mit Luftschadstoffen aus Abgasen oder Staub zu rechnen.

Pflanzen

Bei der zur Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um ein teilweise versiegeltes, ehemals bebautes Areal bzw. um brachliegende, artenarme Grasfluren/Ruderalfluren auf Lager- und Aufschüttungsflächen mit kleinflächiger Gehölzsukzession. Kleinflächig finden sich auch Goldruten- sowie Stauden-Knöterichbestände. Inmitten der Brachflächen liegt ein kleiner, wenige m² großer Tümpel, der von Schilf und einzelnen Gehölzen eingerahmt wird. Auch auf der Straßenböschung zur Kreisstraße PA 25 stocken einzelne, junge Gebüschgruppen. Im Süden befindet sich eine seggenreiche Feuchtwiese, die mit den geplanten Maßnahmen - sofern innerhalb der bereits rechtsgültigen Baugrenze – teilweise verloren geht.

An den geänderten Bereich des Bebauungsplanes angrenzend finden sich folgende Vegetationsstrukturen:

Südlich des zur Bebauung vorgesehen Bereichs, angrenzend an den in West-Ost-Richtung verlaufenden Wassergraben, findet sich **extensiv genutztes Feuchtgrünland**, das aufgrund seiner Artzusammensetzung nach Art. 13d BayNatSchG geschützt ist. Kennzeichnende Arten sind hier Ruchgras, Honiggras, Gemeine Hainsimse, Flatter-Binse, Wald-Simse, Großer Wiesenknopf sowie verschiedene Seggen-Arten (z.B. Gelb-Segge, Hasenfuß-Segge). Daneben finden sich Krautarten wie Mädesüß, Heil-Ziest, Gamander-Ehrenpreis, Blutwurz, Wiesenschaumkraut, Baldrian etc. Der nördliche Teil der Feuchtwiese wird durch die vorgesehene Aufschüttung (innerhalb der rechtsgültigen Baugrenze) überschüttet.

Entlang des schmalen Wassergrabens im Süden finden sich flächige **Hochstaudenfluren** (v.a. südlich des Grabens) bzw. schmale Hochstaudensäume (nördlich des Grabens). Diese werden deutlich durch das Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) dominiert. Daneben finden sich kleinflächig eingestreut Bestände der Schlanken Segge, der Wald-Simse sowie vereinzelt Sumpfdotterblumen. Feuchte Hochstaudenfluren sind gemäß Art. 13d BayNatSchG geschützt.

Westlich der geplanten Bebauung findet sich **artenreiches Extensivgrünland**, das im südlichen Bereich Teil des amtlichen Biotops Nr. 7346-0291-001 ist.

Im weiteren Umfeld sind als weitere Strukturen ein kleinflächiges Haselgebüsch mit einzelnen Ahornen und Eichen im Südwesten unterhalb der angrenzenden Wohnbebauung sowie Gehölzbestände auf der nördlichen Böschung der Kreisstraße zu nennen.

Insgesamt sind aus naturschutzfachlicher Sicht die nach Artikel 13d BayNatSchG geschützten artenreichen Feuchtwiesen sowie Hochstaudenfluren am hochwertigsten eingestuft.

Die Gehölzbestände (Haselgebüsch und Gehölzbestände im weiteren Umfeld) nehmen ebenfalls eine mittlere bis hohe Bedeutung ein. Die Brachflächen mit teilweise auftretenden Neophytenbeständen weisen nur geringe Bedeutung auf.

Durch die Baumaßnahme werden (*anlagebedingt*) innerhalb der rechtsgültigen Baugrenze bereits versiegelte bzw. gestörte Lager- und Aufschüttungsflächen überbaut. Im südlichen Bereich gehen durch die nötige Geländeaufschüttung ca. 200 m² artenreiches, gemäß Art. 13d BayNatSchG geschütztes Feuchtgrünland verloren. Die ausgewiesene Baugrenze erstreckt sich in Teilbereichen auch über ein erfasstes Biotop der amtlichen Biotopkartierung.

Durch die Baumaßnahme werden außerhalb der rechtsgültigen Baugrenze im Norden bzw. Osten weitere Flächen beeinträchtigt. Dabei handelt es sich um ca. 315 m² bereits versiegelte Flächen, etwa 335 m² Aufschüttungsflächen mit teilweise artenarmen Gras- und Ruderalfluren sowie ca. 70 m² Straßenböschungen mit artenarmem Grünland und kleinflächigen, jungen Gebüschgruppen (ca. 10 m²).

Schutzgut Tiere

Im ABSP Landkreis Passau wird für die Magerwiese im Süden des zu bebauenden Bereichs auf das Vorkommen der in Bayern gefährdeten Feldgrille *Gryllus campestris* (Nachweis: Büro Dr. H. M. Schober 2000) verwiesen.

Durch die geplanten Aufschüttungen wird auch der beschriebene kleine Tümpel innerhalb der festgesetzten Baugrenze verschüttet. Dieser Tümpel wird von Amphibien zur Fortpflanzung genutzt. Es konnten mehrere Kaulquappen nachgewiesen werden.

Weitere faunistische Nachweise liegen für den Geltungsbereich des Deckblattes nicht vor. Aufgrund des reichen Vorkommens an Großem Wiesenknopf, wäre auch ein Vorkommen des Schwarzblassen Wiesenknopf-Ameisenbläulings möglich.

Biologische Vielfalt

In Bezug auf die Biologische Vielfalt wird es zu einer Erhöhung des bereits hohen Lebensraumvielfalt kommen, da die geplante Eingrünung mit lockeren Hecken, Großbäumen und Rohbodenstandorten sowie die Anlage eines Streuobstbestandes das Lebensraumangebot bereichern werden.

Schutzgebiete

Im südlichen Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes, z.T. auch innerhalb der Baugrenze befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7346-0291-001. Das Biotop südöstlich von Neukirchen umfasst eine Magerwiese sowie feuchte/nasse Hochstaudenfluren. Gequert wird das Biotop im westlichen Bereich durch einen schmalen Wassergraben. Im östlichen Biotopteil bildet der Graben eine scharfe Grenze zu den nördlich anschließenden Wiesen. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht tangiert.

Wasser

Südlich des geplanten Mischgebietes verläuft ein schmaler Wassergraben mit etwa 20 – 40 cm Tiefe der Richtung Dettenbach entwässert. Das muldenförmige Gelände gehört damit dem Einzugsgebiet des Dettenbaches an. Quellbereiche sind im Bereich der geplanten Bebauung nicht vorhanden.

Durch Versiegelung kommt es *anlagebedingt* zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird, auch wenn die Durchlässigkeit des Standortes aufgrund der bestehenden Versiegelung eher gering ist.

Erhebliche Auswirkungen auf Qualität und Quantität des Wasserhaushaltes des Baches werden aller Voraussicht nicht eintreten. Eine hydraulische und stoffliche Belastung des Vorfluters durch abfließendes Oberflächenwasser soll durch Bau eines Regenrückhalteiches vermieden werden. Der Teich ist so zu platzieren, dass das Biotop und weitere nach Art. 13 d BayNatSchG geschützte Bestände nicht tangiert werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

Boden

Im Planungsausschnitt wie auch im weiteren Umfeld finden sich gemäß der Konzeptbodenkarte (M 1:25.000) Braunerden/Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus gering skeletthaltigen, lehmigen Granit- und Gneissubstraten mit Anteilen von (Tertiär)ton und oder Lößlehm.

Der überwiegende Teil des zu bebauenden Bodens ist bereits durch Versiegelung bzw. Aufschüttungen/Ablagerungen deutlich überprägt. Kleinflächig finden sich im südlichen Bereich innerhalb der Baugrenze noch natürliche Böden, jedoch ist auch hier eine Beeinflussung durch die landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen. Bei den noch vorhandenen weitgehend natürlichen Böden (größtenteils außerhalb des zu überbauenden Bereichs) besteht eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Verschmutzung.

Auf das Schutzgut Boden sind nur geringfügige Auswirkungen durch die Überbauung gegeben.

Klima

Die lokale Klimasituation wird durch den südexponierten Hang (Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes) sowie durch den im westlichen Abschnitt teilweise bebauten, gegen Osten unbebauten Nordhang bestimmt. Nächtlich auf den Hängen entstehende Kaltluft fließt hangabwärts und dem Wassergraben folgend ohne Hindernisse dem Dettenbachtal zu. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche weist keine bedeutsame Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungen auf.

Durch die Überbauung des Geländes (Gebäude, Erschließung, Parkplätze) ändert sich das Kleinklima. Versiegelte Flächen führen zu einem Temperaturanstieg mit Auswirkungen auf das Mikroklima des direkten Umfeldes, da Asphalt und Stein sich am Tage stärker erwärmen als eine Vegetationsdecke. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich weitgehend auf die Fläche selbst beschränken. Die geplante Begrünung wird die Auswirkungen teilweise mindern.

Insgesamt sind die Auswirkungen in Bezug auf das Lokalklima vernachlässigbar.

Landschaft

Das geplante Mischgebiet befindet sich im Südosten von Neukirchen v. Wald. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Muldenlage, die landwirtschaftlich genutzten artenreichen Wiesen, die nur mäßig durchgrünte Wohnbebauung, das Sportzentrum im Norden sowie durch die Verkehrsinfrastruktur geprägt.

In der nach Osten geneigten Geländemulde verläuft ein schmaler Wassergraben, der seitlich von unterschiedlich breiten Hochstaudensäumen begleitet wird. Der Wassergraben tritt aufgrund des niedrigen Hochstaudenbewuchses entlang des Grabens und fehlenden gewässerbegleitenden Gehölzen optisch jedoch nur wenig in Erscheinung. Als prägende Grünstruktur ist das kleinflächige Haselgebüsch randlich der Wohnbebauung im Südwesten des Mischgebietes aufzuführen. Im weiteren Verlauf der Geländemulde quert ein neues Brückenbauwerk das Gelände. Großräumig wird das Landschaftsbild durch die bewaldeten Hänge und Kuppen sowie durch die gewässerbegleitenden Gehölze entlang des Dettenbaches geprägt.

Die zu bebauenden Flächen liegen auf dem nach Süden geneigten Einhang. Der gegenüberliegende Nordhang ist im westlichen Bereich bebaut, im Osten wird der zum Teil stärker geneigte Hang als Grünland genutzt. Landschaftlich reizvolle Blickbeziehungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die, aufgrund der Hanglage notwendigen Aufschüttungen/Abtragungen, wird die natürliche Oberflächengestalt des Geländes verändert. Derzeit ist die Geländemulde von der Kreisstraße bzw. der westlichen Wohnbebauung aus als typisches Landschaftselement einsehbar. Durch die Umformung des Geländes und die geplanten großmaßstäblichen Gebäude (Wandhöhe bis 9,5 m ab vorh. Gelände) wird diese charakteristische Landschaftsgestalt künftig optisch verdeckt.

Das Landschaftsbild weist jedoch bereits deutliche visuelle Vorbelastungen auf (Sportgelände, Brückenbauwerk, fehlende Ortsdurch-/eingrünung), so dass die Veränderungen vertretbar erscheinen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

3 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist weiterhin mit einer landwirtschaftlichen Nutzung der Wiesenflächen bzw. einer fortschreitenden Sukzession auf den brachliegenden Flächen (v.a. Lager- und Aufschüttungsflächen) zu rechnen.

4 Geplante Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche wird der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Die zu bilanzierende Eingriffsfläche umfasst die Erschließungsstraße, Stellplätze sowie Flächen die durch Abgrabungen/Aufschüttungen außerhalb der bereits rechtgültigen Baugrenze. Für bauliche Veränderungen innerhalb der festgesetzten Baugrenze wird keine Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Für die zu betrachtenden Eingriffsflächen ist von einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen. Sie sind damit dem **Typ A mit hohem Versiegelungsgrad** zuzuordnen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden aufgrund der derzeitigen Nutzung (vgl. nachfolgende Tabelle) in die **Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt“** eingestuft. Aus der Spanne der im Leitfaden angegebenen Kompensationsfaktoren wird aufgrund verschiedener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (insbesondere grünordnerische Maßnahmen) mit 0,3 der untere Wert gewählt.

Eingriffsbilanz und Ausgleichsbedarf

Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Straßenböschung, artenarm	gering, unterer Wert	70 m ²	0,3	21 m ²
Lagerflächen/Aufschüttungen mit artenarmer Grasflur, Ruderalflur	gering, oberer Wert	335 m ²	0,3	101 m ²
Gehölze (< 10 Jahre)	gering, oberer Wert	10 m ²	0,3	3 m ²
versiegelte Flächen		315 m ²	-	-
GESAMT				125 m ²

4.2 Kompensationsmaßnahmen –Pflanzung Feldgehölz

Vorgesehen ist die Anlage eines Streuobstbestandes mit Hochstamm-Obstbäumen im Osten der geplanten Bebauung. Die Fläche ist derzeit mit Bodenmaterial überschüttet.

Das aufgeschüttete Material ist vor Pflanzung der Obstbäume zu entfernen, die Fläche ist an den natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Gepflanzt werden sollen robuste Sorten. Unter den Bäumen ist eine artenreiche Magerwiese durch Übertragung von Mähgut zu entwickeln. Die Wiese ist künftig 1 – 2 mal pro Jahr ab dem 01.07 zu mähen. Anfallendes Mähgut muss abtransportiert werden. Auf Düngung der Wiese ist zu verzichten.

Der Streuobstbestand erweitert mit zunehmendem Alter das Lebensraumangebot im weiteren Planungsraum. Zur Entwicklung eines ökologisch bedeutsamen Obstbaumbestandes ist ein Erziehungsschnitt über mindestens 10 Jahre zu gewährleisten.

4.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die Folgen der Bebauung des Geländes zu mindern, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von Beeinträchtigungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan vorgesehen und festgesetzt:

- Schutzmaßnahmen für die südlich angrenzende seggenreiche Feuchtwiese (13d-Fläche) während der Bauphase (Schutzgut Pflanzen und Tiere)
- Durchgrünung und Einbindung der Bauflächen mit Laubgehölzpflanzungen, Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes im Bereich der Stellplätze sowie lockere 1- bis 2-reihige Heckenpflanzungen und Pflanzung von Laubbäumen auf den Böschungsflächen (Schutzgut Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, Mikroklima)
- Anlage von Rohbodenstandorten auf der südexponierten Böschung, die künftig der der Sukzession überlassen werden (Schutzgut Pflanzen, Tiere (insbesondere Feldgrille), biologische Vielfalt)
- Beschränkung der Bodenversiegelung durch entsprechende Festsetzung im rechtsgültigen Bebauungsplan (Schutzgut Boden und Wasser, Mikroklima)
- Maßnahmen zum Wasserrückhalt: Festsetzung eines Regenrückhalteteiches; Der Regenrückhalteteich ist möglichst naturnah und mit unterschiedlichen Böschungsneigungen so zu gestalten, dass er als Lebensraum für Amphibien in Frage kommt. (Schutzgut Boden, Wasser, Mikroklima, Tiere)
- Schutz des Oberbodens durch sachgerechte Behandlung (Schutzgut Boden)

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

6 Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Die Bewertungen wurden verbalargumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt. Zur Bestandsaufnahme wurde eine Geländebegehung durchgeführt.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Es wird vorgeschlagen, den Anwuchserfolg der Gehölze 3-4 Jahre nach der Pflanzung zu kontrollieren, um Ausfälle, z.B. durch unvorgesehene Trockenperioden, durch Ersatzpflanzungen ausgleichen zu können.

8 Zusammenfassung

Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung der Bebauung im Bereich des festgesetzten Mischgebietes. Baugrenzen, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie Firsthöhe werden nicht verändert.

In Bezug auf den Menschen ist durch die geplante Bebauung nachfolgend keine Auswirkung auf die Anwohner gegeben. Liefer- und Besucherverkehr wird umliegende Wohngebiete nicht betreffen. Da keine Wegebeziehungen in die freie Landschaft bestehen, spielt das Umfeld der geplanten Erweiterung bisher keine Rolle für örtliche Naherholung.

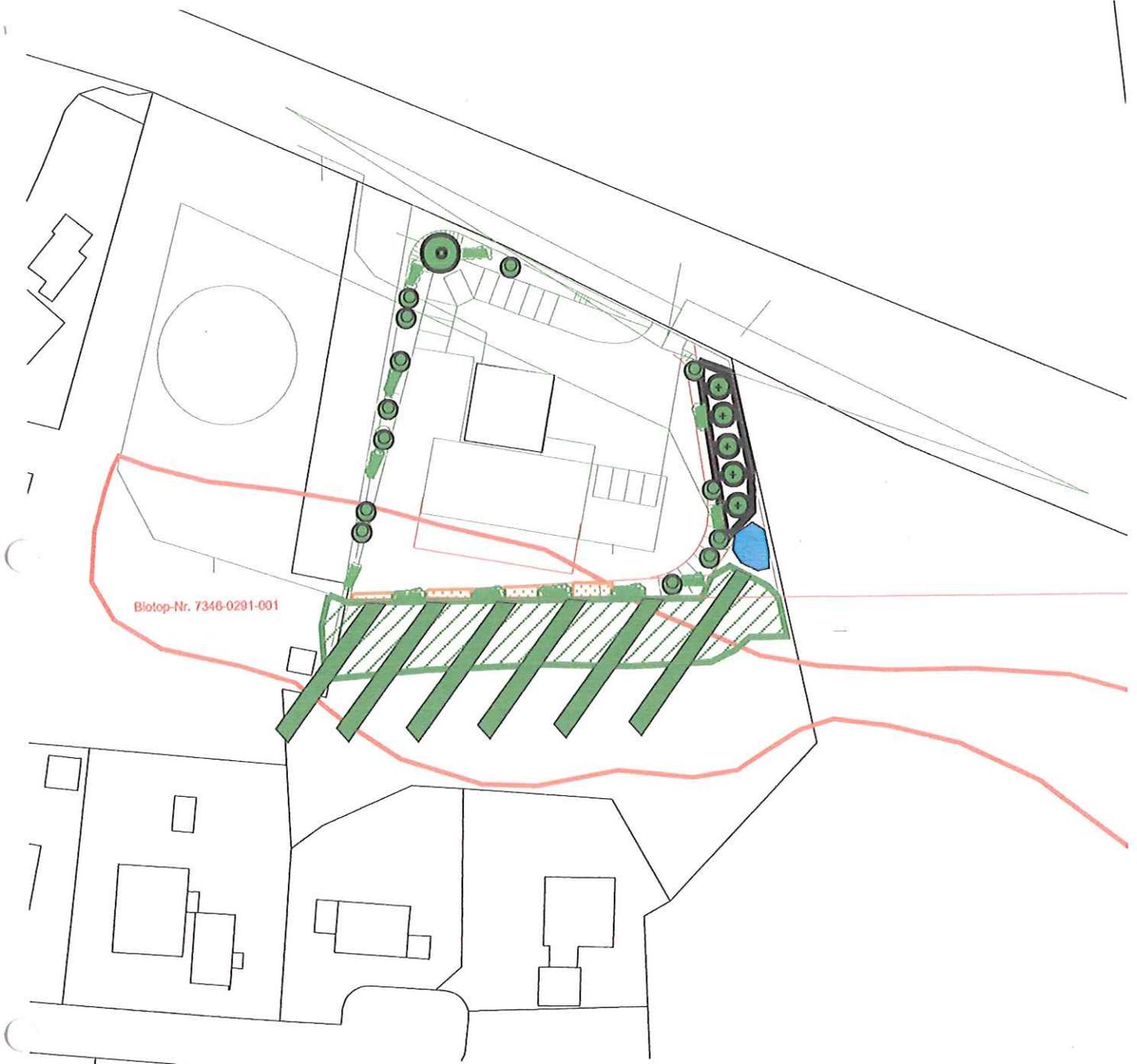
Besondere Lebensräume der Pflanzen- und Tierwelt sind vom Vorhaben nur innerhalb der bereits festgesetzten Baugrenze betroffen (Feuchtwiese bzw. amtliches Biotop). Weitere wertvolle Vegetationsbestände sind nicht betroffen, da es sich bei den weiteren Eingriffsflächen um bereits versiegelte oder überschüttete Flächen mit artenarmen Grasfluren handelt. Anzuführen ist noch der Verlust eines kleinen, von Amphibien genutzten Tümpels innerhalb der Baugrenze.

Dem Schutz der angrenzenden seggenreichen Feuchtwiese vor Beeinträchtigungen kommt während der Baumaßnahme eine hohe Bedeutung zu (siehe Festsetzungen).

Geringe Veränderungen im Landschaftshaushalt werden sich für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima durch Versiegelung ergeben. In Bezug auf das Landschaftsbild wird sich aufgrund der Geländeumgestaltung eine Veränderung ergeben. Insgesamt weist das Orts- und Landschaftsbild jedoch bereits deutliche visuelle Vorbelastungen auf (Sportgelände, Brückenbauwerk, fehlende Ortsdurch-/eingrünung), so dass die Veränderungen vertretbar erscheinen.

Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Für Eingriffe außerhalb der bereits festgesetzten Baugrenze wird ein Ausgleich von 125 m² erforderlich. Für die Eingriffe zur Erschließung, für Auf- und Abgrabungen sowie für die Befestigung von Stellplätzen wird als Ausgleich die Anlage eine Streuobstwiese im Osten festgesetzt, welche die biologische Vielfalt im Planungsraum künftig erhöhen wird.



Bebauungsplan "Pfarrberg"
 M 1:1.000



- grüne Linien unveränderte Planung
- rote Linien veränderte Planung (Umfang Aufschüttungsfläche, gepl. Erweiterung)
- grüne Balken verlängerte Schraffur "von jeglicher Bebauung freizuhaltende Zone"
- restliche Legende Grünordnung siehe planliche Festsetzungen