



**Gemeinde
Neukirchen vorm Wald
- Endfertigung -**

**Bebauungsplan WA „Burgenblick II“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Inhalt	Seite
A. Begründung Städtebau	2-3
B. Begründung Grünordnung	3-11
C. Textliche Festsetzungen	12-16
D. Verfahrensvermerke	17-18
E. Anlagen - Lagepläne	19-21
F. Bebauungsplan M 1:1000	Anlage 1
G. Wasserversorgung M 1:500	Anlage 2

Entwurf vom	19.09.2019
ergänzt	24.03.2020
ergänzt	17.09.2020
ergänzt	18.02.2021
Endfertigung	22.07.2021

Städtebau

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.-Ing. (FH)
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

Grünordnung

Helga Sammer
Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH)
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel 08553 6873

A. BEGRÜNDUNG STÄDTEBAU

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 19.09.2019 beschlossen das Baugebiet „WA Burgenblick“ um einen weiteren Bauabschnitt zu erweitern.

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat mit dem Aufstellungsbeschluss für das WA „Burgenblick II“ einen städtebaulich wünschenswerten Lückenschluss beschlossen. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist in den vergangenen 20 Jahren stetig gewachsen. Die Infrastruktur und die sehr gute Verkehrsanbindung sind für Bauwerber sehr attraktiv.

In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht derzeit dringender Bedarf an Baugrundstücken. In den erst kürzlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten „WA Burgenblick“ und „WA Fernblick“ sind bereits alle Grundstücke verkauft und bis auf insgesamt drei Parzellen (2 WA Burgenblick und 1 WA Fernblick – Stand: April 2021) auch alle bebaut.

Der Wohnbaulandbedarf wurde von der Gemeinde aus der Flächenmanagementdatenbank ermittelt. Die Innenentwicklung der Gemeinde Neukirchen vorm Wald wurde durch den Vitalitäts-Check geprüft. Im Rahmen des Vitalitäts-Checks hat die Gemeinde im Juli 2019 auch eine schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken (Grundstücken) in der Gemeinde Neukirchen vorm Wald durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht. Derzeit stehen keine freien Bauparzellen zur Bebauung zur Verfügung. Die Planung des Baugebietes ist bedarfsgerecht, die Regierung von Niederbayern hat dies in der Stellungnahme vom 04.08.2016 bestätigt. Für das geplante Baugebiet liegen dem Erschließungsträger bereits aktuell 16 konkrete Reservierungen für ein Wohngrundstück vor. Alternative Standorte wurden geprüft. Der jetzige Standort ist bevorzugt, weil die Fläche innerorts liegt, eine Lückenschluss zum bereits bestehenden WA bildet und sich in die der Topographie einfügt. Das geplante Baugebiet ist von Wohnhausbauten umgeben. Der Bauabschnitt I des WA bestimmt den Charakter mit Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern bereits vor. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht noch kein Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung ist beschlossen, der Planungsauftrag wurde in der Sitzung vom 26.01.2017 erteilt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2021 bekannt gemacht. Das geplante Baugebiet ist dabei bereits berücksichtigt und dargestellt. Derzeit wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird daher nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen eine bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Süden bis an die Gärten der bestehenden Bebauung heranreicht.

Der Geltungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen	Grenze zur FI Nr. 3323 bzw. 3330
Im Süden	Nordgrenze des Bebauungsplanes „WA Burgenblick“/Deckblatt Nr. 01 bzw. Grenze zur FI Nr. 5/38 (Ortsstraße „Zum Burgenblick“)
Im Osten	Grenze zur FI Nr. 4
Im Norden	Südgrenze der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „WA Burgenblick“ bzw. Wirtschaftsweg – Fr. Nr 4909

Das Gelände weist ein leichtes bis mittleres Gefälle von Süd nach Nord auf.

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist über den ersten Bauabschnitt des „WA Burgenblick“ gesichert und bildet mit dem ersten Bauabschnitt eine Ringstraße.

Die Wasserversorgung ist über den Zweckverband Wasserversorgung Bayer. Wald durch das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das Wasserleitungsnetz gesichert.

Das Schmutzwasser wird über eine kurze Stichleitung im Osten an das bestehende Kanalnetz angeschlossen und der kürzlich erweiterten Kläranlage zugeführt.

Das Oberflächenwasser der Parzellen 9 bis 19 wird dezentral zur breitflächigen Versickerung in den nördlich gelegenen Grünstreifen entwässert. Das Regenwasser der Parzellen 1 bis 8 und der Straße wird über das Trennsystem in das gemeindliche Regenrückhaltebecken geführt.

Mit Bescheid vom 22.03.2021 (Az. 53.0.03-6414.1-35001 – Herr Reiss) hat das Landratsamt Passau der Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem WA Burgenblick II“ in einen namenlosen Wiesengraben zum Gärbach erteilt.

Die Auflagen des Wasserrechtsbescheides sind zu beachten.

Alle Parzellen müssen eine ausreichend groß dimensionierte Zisterne errichten.

Das Stromnetz wird vom Bayernwerk hergestellt, eine Anbindung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Gasversorgung erfolgt mit einer Anbindung an den Burgenblick.

Alle Grundstücke erhalten einen Anschluss, unabhängig von der späteren Nutzung durch die Bauwerber.

4. Flächendaten

<u>Nutzung</u>	<u>Fläche</u>	<u>Anteil</u>
Allgemeines Wohngebiet (WA)Parzelle 1 - 19	12.469 m ²	56,20 %
Verkehrsflächen	1.949 m ²	8,78 %
Private Grünfläche außerhalb von Parzellen	2.828 m ²	12,75 %
Öffentliche Fußwege	151 m ²	0,68 %
Ausgleichsfläche	3.631 m ²	16,37 %
<u>Spielplatzfläche</u>	<u>1.158 m²</u>	<u>5,22 %</u>
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	22.186 m ²	100,00 %

B. BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNG

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.1. Rechtsgrundlagen

§ 11 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Bauparzelle stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. C. Textliche Festsetzungen, Ziffern o7.4. und o7.5).

Eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 5/13, Gemarkung Neukirchen vorm Wald wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der §13, §15 und § 18 BNatSchG gesichert und findet gemäß Art. 9 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahlen von max. 0,35 im WA1 und von max. 0,45 im WA2 wie folgt angewandt:

1.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Areal, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, wird im Moment als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt.

Schutzarten wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das Gebiet liegt auf einer Höhe von ca. 449 - 466 m.ü.NN.

Es handelt sich hierbei um ein hängiges, nordwestexponiertes Gelände mit durchschnittlich ca. 30% Gefälle. Die Wohngebietsfläche des Bebauungsplanes ist von Norden einsehbar.

Augenscheinlich und aufgrund der Lage liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Baukörper werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen.

Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen im Baugebiet voraussichtlich unberührt.

Die Fläche des Bebauungsplanes wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (**Kategorie I, oberer Wert**).

1.2.2. Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Allgemeine Wohngebiet lässt im WA1 eine Grundflächenzahl von bis zu 0,35 zu, das heißt es ist mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum **Typ B**.

Auf der Fläche des WA2 wird die Grundflächenzahl auf max. 0,45 beschränkt, das heißt es ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum **Typ A**.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

Die Planung im Rahmen des Bebauungsplanes sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** bzw. zur **Ortseingrünung** vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel, Begrenzung Mauerhöhen und Böschungsneigungen)
- Schaffung von Grünstrukturen wie Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Zugänge, Terrassen und Stellplätze
- Einbau von Regenwasserzisternen und breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung und Durchgrünung der Baufläche

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

1.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im zu überbauenden Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung im WA 1 (incl. Spielplatz, ohne westlich gelegene private Restgrünfläche) in Typ B und im WA2 in Typ A ergeben sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilungen für die Beeinträchtigungsintensität:

WA1: Ca. **15.067m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B I**.

WA2: Ca. **2.061m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **A I**.

Auf der Grundlage dieser Flächen ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen auf den künftigen Freiflächen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird für den Bereich des **WA1** aus der Faktorenspanne des Feldes **B I** (0,2 – 0,5) der niedrigste Faktor **0,2** angesetzt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf für die Fläche des WA1 von ca. $15.067 \text{ m}^2 \times 0,2 = 3.013 \text{ m}^2$.

Für den Bereich des **WA2** wird aus der Faktorenspanne des Feldes **A I** (0,3 – 0,6) ebenfalls der niedrigste Faktor **0,3** angesetzt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf für die Fläche des WA2 von ca. $2.061 \text{ m}^2 \times 0,3 = 618 \text{ m}^2$.

Der **gesamte Ausgleichsbedarf beträgt demnach** $3.013 \text{ m}^2 + 618 \text{ m}^2 = 3.631 \text{ m}^2$

Der Ausgleich erfolgt außerhalb der zu bebauenden Parzellen im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

1.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die bestehende, zum Bebauungsplan WA Burgenblick zugeordnete Ausgleichsfläche wird in Richtung Westen und Süden erweitert. Ein Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 5/13 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald wird als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um einen Wiesenbereich, der im Norden an einem kleinen Bach mit vereinzelt gewässerbegleitenden Gehölzen grenzt. Dieser Teil wird aktuell zur Zeit als landwirtschaftliches Grünland intensiv genutzt. Die gegenüberliegende Seite des Baches und der Bach selbst sind Bestandteile des amtlich kartierten Biotops Nr. 7346-0009-002 (Gewässer-Begleitgehölze, linear (38 %); Hecken, naturnah (15 %); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (2 %).

Für die Ausgleichsfläche wird ein durchschnittlicher **Anerkennungsfaktor von 1,0** angesetzt. Demnach ergibt sich hier eine **anrechenbare Ausgleichsfläche von** $3.631 \text{ m}^2 \times 1,0 = 3.631 \text{ m}^2$.

Der in Schritt 3 berechnete Ausgleichsbedarf von 3.631 m^2 ist somit gedeckt.

Der notwendige Ausgleich kann mit der Durchführung der festgesetzten Maßnahmen in C. Textliche Festsetzungen, Ziffer o7.5. erfolgen.

1.3. Kostenerstattung

Da die Gemeinde Neukirchen vorm Wald künftig weder Eigentümer der Bauparzellen noch Eigentümer der dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Ausgleichsfläche ist bzw. sein wird, wird bis zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger geschlossen, der die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grünflächen sicherstellt

2. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

2.1. Einleitung

2.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Burgenblick II“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll der aktuelle Bedarf an Bauland gedeckt werden.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme will die Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weit möglichst vermeiden, das Wohngebiet naturverträglich in die Landschaft einbetten, Umweltbelange absichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und weiterentwickeln. Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft wird eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 5/13, auf der sich auch das geplante Baugebiet befindet, als Ausgleichsfläche festgesetzt.

2.1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und Art ihrer Berücksichtigung

Es werden neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz auch die Vorgaben der Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen berücksichtigt. Dem Trennungsgrundsatz gemäß BImSchG wird Genüge geleistet. Die entsprechenden Stellungnahmen der Fachbehörden werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen bezüglich des geplanten Wohngebietes nicht vor. Die Fläche der vorgesehenen Bebauung schließt unmittelbar nördlich an die bereits bestehende Bebauung des Bebauungsplanes WA Burgenblick, Deckblatt Nr. 01 an. Bezüglich der baulichen Nutzung ist die unmittelbare Umgebung im Süden und Osten von Wohnbebauung geprägt und somit besonders geeignet für Wohnbebauung. Es besteht kein Widerspruch zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Neukirchen vorm Wald.

Die Gemeinde hat den Aufstellungsbeschluss zur erstmaligen Erstellung eines Flächennutzungsplanes am 16.04.2020 gefasst. Der Vorentwurf befindet sich aktuell in der Phase der vorgezogenen Fachstellen- und Bürgerbeteiligung. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sieht im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits ein allgemeines Wohngebiet vor. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Vorbesprechung, Scoping

Vorbesprechungen mit den Fachstellen fanden wie folgt statt:

Bei einer Besprechung im Herbst 2019 zwischen der Gemeinde und den Fachstellen am Landratsamt Passau (Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde, Städtebau) wurden die Grundzüge der Planung besprochen.

Am 10.12.2019 wurden zwischen dem Architekten und dem Kreisbaumeister städtebauliche Themen und die Gestaltung der Bodenmodellierung erörtert.

Am 11.02.2020 fand ein Gespräch zwischen der planenden Landschaftsarchitektin und dem Naturschutzreferenten bezüglich der Grünplanung und des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs statt.

Bei einem runden Tisch der Architekten mit dem Investor und der Gemeinde am 12.02.2020 wurden die vorgesehenen Festsetzungen erörtert und abgestimmt.

Im Frühjahr 2020 fand eine vorgezogene Besprechung des Planers und der Gemeinde mit der Bayernwerk AG bezüglich der Versorgung des Baugebietes mit Strom und Gas statt.

Die Erschließungsstraße samt Gehwegen, Wasserversorgung und die gesamte Kanalisation werden in das Eigentum der Gemeinde übertragen.

Die gehobene Erlaubnis zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren liegt mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom 22.03.2021 vor.

Aus den Besprechungen des Vertreters der Unteren Naturschutzbehörde am 09.10.2020 mit der planenden Landschaftsarchitektin und am 28.10.2020 mit der Gemeinde Neukirchen vorm Wald ergaben sich noch Änderungen bezüglich des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen.

2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch - Lärm/Luftreinhaltung

Beschreibung:

Die Fläche des bereits bestehenden allgemeinen Wohngebietes (WA Burgenblick, sowie WA Burgenblick Deckblatt Nr. 01 und Deckblatt Nr. 02) wird als letzter Bauabschnitt in diesem Bereich nach Norden um 19 Parzellen mit dazugehöriger Erschließungsstraße erweitert. Die Zufahrt erfolgt von der Passauer Straße über die für das WA Burgenblick bereits 2013 neu erstellte Erschließungsstraße zwischen Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden.

Auswirkungen und Ergebnis: Bei der Errichtung eines Wohngebietes sind die zu erwartenden Belastungen bezüglich des Lärms und der Luftreinhaltung als gering einzustufen. Besondere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei der angrenzenden Wohnbebauung ist bau- und anlagebedingt mit üblichen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Betriebsbedingte Belastungen sind kaum zu erwarten.

Schutzgut Mensch - Erholung/Wohnqualität

Beschreibung:

Das Wohngebiet wird eingegrünt und durchgrünt.

Bei der Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 des Bebauungsplanes WA Burgenblick mit integriertem Grünordnungsplan war folgender Passus bereits Teil des Umweltberichtes:

„Bei der Realisierung des 2. Bauabschnittes des Wohngebietes zwischen 1. Bauabschnitt und Ausgleichsfläche sollte eine weitere fußläufige Verbindung nach Norden zur Ergänzung des Fußwegesystems, bzw. des Naherholungsangebotes der Gemeinde vorgesehen werden.“

Wird der 2. Bauabschnitt des Wohngebietes zwischen 1. Bauabschnitt und Ausgleichsfläche realisiert, sollte ein weiterer Kinderspielplatz zur Ergänzung des Angebotes der Gemeinde für junge Familien vorgesehen werden.“

Ein Kinderspielplatz als Treffpunkt für Kinder und junge Familien wurde weder beim Baugebiet WA Burgenblick eingeplant noch ist diese Einrichtung bei der Aufstellung des Deckblattes Nr. 01 vorgesehen worden. Gemeinsam nutzbare Grünflächen waren bis dato nicht vorgesehen.

Die Planung des Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes sieht letztendlich eine ca. 1.158m² große, private Fläche zwischen Ausgleichsflächen und Wohnbebauung zur Herstellung eines naturnahen und erlebnisreichen Kinderspielplatzes vor, der auch als Treffpunkt für Familien dienen soll. Es ist vorgesehen, die Spielplatzfläche der Gemeinde zur Herstellung eines Kinderspielplatzes zu widmen. Die Anbindung des Spielplatzes kann über den Wiesenweg zwischen Parzelle 12 und Parzelle 13, bzw. über den Wiesenweg südwestlich der Parzelle 9 erfolgen.

Eine befestigte fußläufige Wegeverbindung des Wohngebietes an den nördlich gelegenen Weg über das Öd- bachl zur Anbindung der Wohnbebauung am Gegenhang ist bis dato und auch aktuell leider nicht geplant. Bei Bedarf wird sich jedoch hier ein Trampelpfad durch die bereits bestehende Ausgleichsfläche bilden.

Auswirkungen:

Wünschenswerte, die Wohnqualität erhöhende fußläufige Wegeverbindungen und soziale Treffpunkte im Baugebiet werden zum Großteil geschaffen.

Ergebnis:

Auf Grund der vorgesehenen Eingrünung und Durchgrünung des Wohngebietes sind nur geringe bau-, anlage- und betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

Verbesserungsvorschläge zur Erhöhung der Wohnqualität, bzw. Steigerung der Aufenthaltsqualität wurden überwiegend berücksichtigt.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Augenscheinlich konnte kein Zulauf von Grund- bzw. Schichtwasser festgestellt werden. Je nach Witterungsverhältnissen ist ggf. mit geringem Schichtwasserzulauf zu rechnen. Ein für das Bauvorhaben relevantes Grundwasservorkommen ist nicht erkennbar. Natürliche fließende oder stehende Gewässer gibt es im Planungsgebiet nicht.

Ein erforderliches Regenrückhaltebecken zur ordnungsgemäßen Ableitung von Niederschlagswasser wurde bereits 2013 in der Senke nördlich des geplanten Gebietes am Ödbachl realisiert. Die Aufnahmekapazität dieses Becken ist jedoch zu klein, um das gesamte Regenwasser aus dem geplanten Baugebiet aufzunehmen und zurückzuhalten. Das Niederschlagswasser der Parzellen 9-19 wird demzufolge dezentral breitflächig in die nördlich angrenzende Wiesenfläche entwässert. Dabei ist darauf zu achten, dass Fremdgrundstücke und die Wegeverbindung zum Spielplatz nicht negativ beeinträchtigt werden und auch bei Starkniederschlägen die schadlose Ableitung gewährleistet ist.

Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen keine vollständig schadlose Versickerung des Niederschlagswassers der übrigen Parzellen und der Erschließungsstraße zu. Dieses Oberflächenwasser werden in offenen Mulden nördlich der Erschließungsstraße und in einem zentralen Versickerungssystem mit Speicherblockrigolen (mit ca. 116m³ Fassungsvermögen) unter der Verkehrsanlage und teilweise unter den Parzellen 6, 7 und 8 gesammelt und gedrosselt (Maximalabfluss 5,0l/s) in die Oberflächenkanalisation eingeleitet und dem nördlich gelegenen gemeindlichen Regenrückhaltebecken zugeführt.

Die Kapazität der kürzlich erweiterten Kläranlage reicht aus, um das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet aufzunehmen.

Auswirkungen: Im Baugebiet wird durch die vorgesehene Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate eingeschränkt. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie Beschränkung des Versiegelungsgrades (vgl. C. Textliche Festsetzungen, Ziffer o7.3.), Festsetzungen zur breitflächigen Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, sowie zur Errichtung von Regenwasserzisternen (vgl. C. Textliche Festsetzungen, Ziffer o6.) sind geplant.

Sollten bei der Errichtung der Bauwerke örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist voraussichtlich kein Eindringen von Grundwasser in die Baugruben zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind auf Grund der geringen Größe des Baubereichs bau- und anlagebedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten, wenn die Vorgaben aus der vorliegenden wasserrechtlichen Erlaubnis bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens umgesetzt werden.

Bei den Bauarbeiten ist auf eine möglichst zügige Ableitung von Oberflächenwasser durch Drainagegräben, bzw. offene Gräben zu achten. Bodenmaterial darf bei anhaltendem Niederschlag nicht in das Ödbachl oder in das Regenrückhaltebecken eingeschwenkt werden.

Betriebsbedingt ist ebenfalls von einer geringen Umweltwirkung auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden und die wasserrechtlich genehmigten Regenwasser-Rückhalteeinrichtungen funktionsfähig eingebaut sind.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Granit oder Gneis. Das Bodenprofil besteht augenscheinlich aus mittelgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm. Im Untergrund sind brockige, sandige Gesteinsverwitterungen zu erwarten. Zerklüfteter Fels ist jedoch bei der Realisierung der vorherigen Bauabschnitte nicht zu Tage getreten. Lt. Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte, handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis).

Es wurden Sickertests durchgeführt, um zu überprüfen, ob das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet versickert werden kann – vgl. Ausführungen beim Schutzgut Wasser. Weitere Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt

Es liegen der Gemeinde Neukirchen vorm Wald keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Bereich des Bebauungsplanes vor. Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises wurde nicht gemacht, da das Sachgebiet 52 – Wasserrecht am Landratsamt keine Bedenken in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf geäußert hat.

Es wird auch in steileren Bereichen auf eine möglichst naturverträgliche Bodenmodellierung (Böschungsneigung bis 1:1,5 und Höhenbeschränkung von Stützmauern, sowie Aufschüttungen und

Abgrabungen auf 1,50 m geachtet.

Auswirkungen:

Baubedingt wird der Baubereich höhenmäßig verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden im WA 1 mindestens 35% der Flächen und im WA2 mindestens 45% der Flächen dauerhaft versiegelt (GRZ bis 0,35 im WA1, GRZ bis 0,45 im WA2, vgl. C. Textliche Festsetzungen Ziffer 01.). Es entstehen durch die Wohnnutzung mäßige betriebsbedingte Belastungen. Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen (vgl. C. Textliche Festsetzungen, Ziffer 07.3.) und die Begrenzung von Böschungsneigungen, Böschungshöhen und Stützmauerhöhen (vgl. C. Textliche Festsetzungen, Ziffer 05.).

Ergebnis:

Es sind mäßige negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Es wird empfohlen, bei den Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, usw.) ist das Landratsamt, bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren. Ein entsprechender Passus ist im Erschließungsvertrag vorgesehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch die intensiv landwirtschaftliche Grünlandnutzung entscheidend geprägt. Die geplante Baugebietserweiterung ist, wie bereits die ersten Bauabschnitte von Norden einsehbar. Böschungsneigungen und -höhen, sowie Stützmauerhöhen werden begrenzt. Böschungen, v.a. zur freien Landschaft hin werden mit Gehölzen bepflanzt.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt sind durch den Neubau der Wohngebäude und der Verkehrsflächen mit mäßigen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Betriebsbedingt ist mit einer mäßigen Störung durch die Baukörper und den zugelassenen Stützmauern zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen soll durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen weitgehend wiederhergestellt werden.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, wie eine vollständige Eingrünung und Durchgrünung des Baubereiches erforderlich und vorgesehen. Das Verbot von zu steilen und zu hohen Bodenmodellierungen, bzw. Stützwänden, sowie die Festsetzung zur Bepflanzung von Böschungen mit Gehölzen kann das Landschaftsbild zum Großteil wiederherstellen. Mit der Umsetzung der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan ist das Landschaftsbild gering gestört. Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Im Baugebiet liegen lediglich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. Aufgrund des hängigen Geländes entstehen beplante Böschungen mit einer Neigung von bis zu 1 :1,5 und Stützmauern mit bis zu 1,50 m Höhe.

Auswirkungen: Die Baumaßnahmen führen bau- und betriebsbedingt zum Verlust, bzw. zur Störung von belebtem Boden und Vegetation. Böschungen können als zusätzliche Landschaftsstruktur Lebensraum bieten, sofern sie mit Gehölzen bepflanzt und naturnah gepflegt werden. Mauern stellen ein Bewegungshindernis für Kleintiere dar.

Ergebnis: Der Bebauungsplan sieht als Vermeidungsmaßnahme die Neuanlage von Baum- und Strauchstrukturen, die Bepflanzung von Böschungen mit Gehölzen und eine Eingrünung des gesamten Baubereiches vor. Zulässige Mauern in der Höhe bis 1,50 m zur freien Landschaft hin stellen jedoch einen erheblichen Störfaktor für den Biotopverbund, v.a. in Bezug auf die Fauna dar. Zusammen mit den Maßnahmen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche, (vgl. C. Textliche Festsetzungen, Ziffer 07.5.) kann der Eingriff ausgeglichen werden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist mit mäßigen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume zu rechnen.

Schutzgut Luft und Klima

Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt. Es liegt hier keine Betroffenheit vor.

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der vorgesehenen Bebauung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

2.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu C. Textliche Festsetzungen, Ziffer o5., o6., o7.1. - o7.6).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Areals,
- Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Regenwasserrückhaltung,
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),
- Beschränkung von Böschungsneigungen und – höhen, sowie Höhenbeschränkung von Hangabstützungen sind darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen in Form von
- Ergänzung eines bachbegleitenden Gehölzsaumes,
- Entwicklung eines artenreichen Feuchtgrünlandes durch Aushagerung,
- Anlage einer Streuobstwiese mit Altgrasstreifen, sowie
- Anlage einer strukturbildenden Hecke als Abgrenzung zum Spielplatz

auf der dafür festgesetzten Fläche durchzuführen.

Im Laufe des Bauleitverfahrens entfiel in Absprache mit dem Vertreter der unteren Naturschutzbehörde die Ausgleichsfläche B. Im Gegenzug wurde die Ausgleichsfläche A vergrößert und die Ausgleichsmaßnahmen darauf durch Wildverbisschutzmaßnahmen, Verwendung von autochthonem Pflanz- und Saatgut, Detaillierung von Pflanzmaßnahmen und Flächenmonitoring ergänzt.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet wurden nicht mehr in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung, sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

2.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Nähe zur Stadt Passau besteht in Neukirchen vorm Wald anhaltend hoher Bedarf an Grundstücken zur Bebauung für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Die Gemeinde Neukirchen hat deshalb in den letzten Jahren immer wieder Bauland, z.B. durch Deckblatt 03 und 04 zum Bebauungsplan „Neukirchen-Süd II“ oder die Baugebiete „WA Burgenblick“ und „WA Burgenblick Deckblatt Nr. 01“ ausgewiesen. Diese Grundstücke sind bereits verkauft, bzw. bebaut worden. Für den Erwerb der Bauparzellen im Bereich des vorliegenden Bauleitverfahrens liegen gemäß aktuellem Trend bereits 16 Reservierungen vor.

Auf Grund der Angebundenheit des Areals an den Bereich des Bebauungsplanes „WA Burgenblick Deckblatt Nr. 01“, wegen der sofortigen Verfügbarkeit des Standortes und der gesicherten Erschließung hat die Kommune sich für diesen Standort entschieden und keine weiteren Standorte untersucht. Gemäß den Ergebnissen des durchgeführten Vitalitäts-Checks ist die vorliegende Planung von der Regierung von Niederbayern als bedarfsgerecht eingestuft worden.

2.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

2.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Bezüglich der Abwasserentsorgung sind die Auflagen gemäß Bescheid zur bestehenden und erweiterten Abwasseranlage zu beachten.

Sickertests wurden durchgeführt mit dem Ergebnis, dass eine Versickerung von Regenwasser nicht ausreichend möglich ist. Zur Behandlung von anfallendem Niederschlagswasser bezüglich zentraler, bzw. dezentraler Regenwasserrückhaltung wurde ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt, die Inhalte des entsprechenden Bescheides vom 22.03.2021 sind zu beachten.

Für die Bearbeitung wurden keine weiteren ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Gemeinde und der Fachstellen verwendet.

Es flossen jedoch Erfahrungswerte aus den beiden bereits realisierten Bauabschnitten in die Beurteilung mit ein. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Es ist, aufbauend auf die Erfahrungen bei den Erdarbeiten im ersten und zweiten Bauabschnitt, jedoch voraussichtlich nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

2.6.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen – Monitoring

Monitoring hat keine allgemeine Überwachung von Umweltauswirkungen zum Inhalt, die Überwachung erstreckt sich v.a. auf die Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen. Seitens der Gemeinde ist auf die Umsetzung der festgesetzten Eingrünung zur freien Landschaft hin besonders zu achten, damit das Landschaftsbild wiederhergestellt werden kann. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten breitflächigen Ableitung des Regenwassers aus den Parzellen 9-19 auf den nördlich gelegenen Wiesenstreifen ist seitens der Gemeinde darauf zu achten, dass Bodenmaterial dadurch nicht abgeschwemmt wird.

Auf der Ausgleichsfläche ist der Wildverbisschutz über einen Zeitraum von sieben Jahren zu kontrollieren, bei Bedarf in Stand zu setzen und anschließend zu entfernen. Nach spätestens fünf Jahren ist ein Kontrolltermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zur Beurteilung des Standes der Feuchtgrünland-Aushagerung durchzuführen.

Aktuell sind keine weiteren Monitoring-Maßnahmen absehbar.

2.6.3. Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung und Erschließung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter wurden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt. Diese werden im zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen der Eingriffsverursacher auf den Bauflächen und auf der zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführt. Als Maßstab zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

Die Übersicht in der nachfolgenden Tabelle fasst die Beeinträchtigung durch die Bebauung auf die Standortverhältnisse des Gebietes nochmals zusammen. Für die Schaffung des Baugebietes sind vergleichsweise überwiegend geringe Anstrengungen und Eingriffe bau-, anlage- und betriebsbedingter Art zu erwarten. Dauerhaft werden im geplanten Wohngebiet die Bodenverhältnisse mäßig negativ verändert. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bezug nehmend auf den Ausgangszustand als mäßig eingestuft.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich, wie intensive Ein- und Durchgrünung der Baufläche, geringer Versiegelungsgrad mit Regenwasserrückhaltung, Höhenbegrenzung von Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen, Einbau von Gehölzstrukturen und Extensivierung von Wiesenflächen auf der Ausgleichsfläche zur Strukturaneicherung und als Trittsteine zur Verbesserung des Biotopverbundes vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

-Schutzgut Mensch - Lärm/Luftreinhaltung

Die Lärmbelastung, sowie die Belastung durch Immissionen ist kaum relevant. Es sind keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Der Eingriff ist gering.

-Schutzgut Mensch - Erholung/Wohnqualität

Der zu erwartende Naherholungsfaktor und die Wohnqualität des geplanten Baugebietes ist als hoch einzustufen. Ein wohnortnaher Treffpunkt in Form eines Kinderspielplatzes wird geschaffen und das Fußwegenetzes verbessert. Der Eingriff ist gering.

-Schutzgut Wasser

Aufgrund der augenscheinlich wahrgenommenen hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen teilweise

vermeidbar und ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch festgesetzte Maßnahmen zur Regenrückhaltung, sowie durch die Umsetzung der Inhalte des Bescheides zur wasserrechtlichen Erlaubnis entgegengewirkt werden kann.

-Schutzgut Boden

Die Umgestaltung mit Stützmauern und die vorgesehene Versiegelung sind als mäßiger Eingriff auf das Schutzgut Boden zu sehen.

Der natürliche Bodenaufbau wird verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Abraum und Oberboden zu achten. Eine Einschwemmung von Bodenmaterial in das Ödbachl und in das Regenrückhaltebecken ist unbedingt zu vermeiden.

-Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad und die Veränderung des Bodenreliefs führen zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Die nachstehende Tabelle zeigt abschließend einen Überblick über die Ergebnisse.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm/Luftreinhaltung	gering	gering	gering
Mensch - - Erholung/Wohnqualität	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Arten und Lebensräume	mäßig	mäßig	mäßig
Luft und Klima	keine	keine	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine Betroffenheit

Quellenverzeichnis:

BauGB 2017

Erläuterungsbericht zum wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren mit Lageplan Kanalisation vom 03.11.2020

und Plan Verlängerung Rigolensystem vom 05.05.2021 der Schönbuchner GmbH. 94474 Vilshofen

Aussagen der Gemeinde Neukirchen vorm Wald (Herr Sageder)

Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Herr Schönwetter)

Umweltatlas Bayern, Übersichtsbodenkarte 1:25.000

Bayern Atlas plus

Eigenen Ortsbegehungen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

o1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §1 -21a BauNVO)

WA:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, 5 sind nicht zugelassen (§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO)		
GRZ:	WA ₁ Parzelle 1-8	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
	WA ₂ Parzelle 9 -16	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
	WA ₃ Parzelle 17 -19	max. zulässige Grundflächenzahl	0,45
GFZ:	WA ₁ Parzelle 1-8	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	WA ₂ Parzelle 9 -16	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	WA ₃ Parzelle 17 -19	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,90

Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise:	offene Bauweise	Siehe Schnittzeichnung auf dem Lageplan
Vollgeschosse/ Wandhöhe:	WA ₁	(Parz. 1 bis 8), II Vollgeschosse, max. Wandhöhe talseitig max. 7,00 m bezogen auf das Urgelände
	WA ₂	(Parz. 9 bis 16), II Vollgeschosse, max. Wandhöhe talseitig max. 8,00 m bezogen auf das Urgelände
	WA ₃	(Parz. 17 bis 19), II Vollgeschosse, max. Wandhöhe talseitig max. 8,00 m bezogen auf das Urgelände

Definition Wandhöhe gem. Art 6 Abs. 4 BayBO.

Zahl der Wohneinheiten:	folgende Wohnungen (WE) und Gebäude sind zulässig		
	WA ₁ (Parzelle 1-8)	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. je 1 WE	
	WA ₂ (Parzelle 9-16)	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. je 1 WE	
	WA ₃ (Parzelle 17-19)	Einzelhaus max. 6 WE	

Anzahl der Stellplätze/ Garagen	Pro WE sind zu errichten:		
	Wohnfläche < 60 m ²	=	1 Stellplatz
	Wohnfläche 60 - 90 m ²	=	1,5 Stellplätze
	Wohnfläche > 90 m ²	=	2 Stellplätze

o2. Gestaltung der baulichen Anlage

Höhenlage:	Gültige für WA ₁ (Parzelle 1 – 8)		
	Höhenlage des Erdgeschosses max. + 0,50 m bezogen auf die Höhenlage des Bürgersteiges zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen.		
	Gültige für WA ₂ und WA ₃ (Parzelle 9 -19)		
	Höhenlage des Erdgeschosses ± 0,25 m bezogen auf die Höhenlage des Bürgersteiges zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen.		
Dachform/ Dachneigung:	Satteldach/Walmdächer	DN 18° - 35°	
	Pulldach	DN <10°	
	Flachdach nur für Nebengebäude zulässig.		
Dachdeckung:	Metall (Grautöne) Ziegel (Grautöne) Flachdach mit und ohne Begrünung		

- Dachgauben: Bei EG + DG sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Dachneigung mit einer max. Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge zulässig.
- Dachaufbauten: Vorrichtungen zur Nutzung der solaren Energie (Kollektoren, Photovoltaik) sind auch in aufgeständerter Form zulässig.

o3. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung

o4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Standort: Garagen sind für die Parzellen 9 bis 10 und 13 bis 19 innerhalb der Baugrenzen ohne festgesetzten Standort zulässig.
Für die Parzellen 1 bis 8 sowie 11 und 12 ist der Garagenstandort festgesetzt.
- Dachform/
Wandhöhe: Pultdach mit max. 10° Neigung, Satteldach DN 18° - 35° oder Flachdach,
Gültige nur für WA₂ und WA₃: Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Bei Errichtung von Grenzgaragen beiderseits muß die später errichtete Garage der vorhandenen Garage in Form (Dachform) und Höhe angepasst werden.
- Nebenanlagen/
Stellplätze: Stellplätze und Nebenanlagen < 75 m³ sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abstandsflächen und Brandschutzanforderungen entsprechend der BayBO sind einzuhalten. Für Standorte außerhalb der Baugrenzen ist eine isolierte Befreiung oder eine Ausnahme nach § 23 Abs. 5 BauNVO zu beantragen.

o5. Einfriedungen, Mauern, Stützmauern, Abgrabungen, Aufschüttungen

- Einfriedungen Eine Einfriedungen ist als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,00 m Höhe ohne befestigten Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zulässig.
Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.
- Stützmauern: Stützmauern sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.
Lage auf dem Grundstück siehe Abgrabung/Aufschüttung.
Bei WA₂ und WA₃ (Parzellen 9 -19) sind parallel mit einem Abstand von mind. 0,50m zur nördlichen Grundstücksgrenze auch Stützwände bis zu 1,50 m Höhe zulässig. (gemessen vom Urgelände bis OK Wand, ohne die erforderliche Absturzsicherung)
Bei WA₁ (Parzellen 1- 8) sind die südlichen Stützmauern nun innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abgrabung/
Aufschüttungen Abgrabungen/Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
Sie dürfen keine scharfen Kanten im Gelände ergeben.
- Das Urgelände darf an den Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen innerhalb von 0,75 m beiderseits der Grenze nicht verändert werden.
Ausgenommen der Zufahrtsbereich der Garage.

In der Genehmigungsplanung ist vom Planfertiger die natürliche Höhenlage (ü. NN) des Grundstückes an allen Außenecken, die Kanalsohle und der Straßenverlauf anzugeben. An der Gebäudekante ist das Urgelände und der geplante Verlauf des Geländes darzustellen.

Steinschüttungen Großflächige (>5 m²) Steinschüttungen zur Oberflächengestaltung und an Böschungen sind unzulässig.

o6. Entwässerung

Schmutzwasser Schmutzwasser wird über einen privaten Revisionsschacht auf dem Baugrundstück dem Schmutzwasserkanal zugeführt.
Das WA₁ (Parzellen 1 – 8) entwässern das Oberflächenwasser über einen weiteren privaten Revisionsschacht in den öffentlichen Regenwasserkanal.
Das WA₂ und WA₃ (Parzellen 9 – 19) entwässern breitflächig in die angrenzende Grünfläche.

Zisterne Für jede Parzelle ist eine Zisterne zu errichten. Die Größe bemisst sich wie folgt: pro m² versiegelte Fläche sind 30 ltr. Volumen in der Zisterne vorzusehen: (Beispiel 180 m² versiegelte Dach- und Bodenfläche x 30 ltr. =5.400 ltr. Zisterneninhalt)

o7. Festsetzungen zur Grünordnung

o7.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept der privaten Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro angefangene 400 m² Parzellenfläche und Kinderspielplatzfläche ist ein Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen.

Böschungen zur freien Landschaft und zur Spielplatzfläche hin sind mit freiwachsenden, grünlaubigen, standortgerechten Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,00 m zu bepflanzen.

Private Grünflächen außerhalb von Bauparzellen und die Spielplatzfläche sind als Wiesenflächen auszubilden und als solche dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste auszuwählen.

o7.2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für den Ortsrand und angrenzend an den Straßenbereich nicht zulässig. Folgende Gehölzarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Eiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Aesculus hippocastanum	Roskastanie

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus in Arten	Zierapfel
Apfel	Obstgehölz
Pflaume	Obstgehölz
Kirsche	Obstgehölz
Haferpflaume	Obstgehölz

Hecke als freiwachsende geschlossene Gehölzepflanzung in der Ausgleichsfläche:
10 % Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm,
90 % Sträucher, Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm

Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

o7.3. Flächenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Garagenzufahrten, KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge, wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen.

o7.4. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1a BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Auf der Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummern 5/13 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald kann durch Ergänzung des bachbegleitenden Gehölzsaumes, durch Pflanzung von Obstbäumen und Umstellung auf extensive Wiesenpflege der notwendige Ausgleich erfolgen. Die Vorgaben und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Ziffer o7.6. sind verbindlich durch städtebaulichen Vertrag zu sichern und über einen Zeitraum von 25 Jahren durchzuführen.

Die Einzäunung zur freien Landschaft hin, sowie eine Nutzung die entgegen der naturschutzfachlichen Ziele läuft (z.B. privater Garten) ist ausgeschlossen.

o7.5. Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziele:

Artenreiches Feuchtgrünland an Gehölz-begleitendem Bachlauf (nördlicher Bereich), Streuobstwiese (südlicher Bereich) mit Altgrasstreifen und strukturbildende Hecke (östlicher Bereich als Abgrenzung zum Spielplatz)

Maßnahmen

- bachbegleitende Pflanzung einer Schwarzerle und einer Grauerle als Hochstämme mit mindestens 14-16 cm Stammumfang in 1,0 m Höhe
- Bepflanzung der Lücken des vorhandenen bachbegleitenden Gehölzsaumes mit einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen im Dreiecksverband, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Der Heisteranteil beträgt mindestens 15%.
- Pflanzung von 15 Obsthochstämmen, Pflanzabstand 10,0 x 10,0 m

- Pflanzung von drei Hochstämmen mit mindestens 14-16 cm Stammumfang in 1,00 m Höhe, sowie Pflanzung einer ca. 50,0m langen zweireihigen Strauchhecke zur Abgrenzung Richtung Spielplatz, Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m. Der Heisteranteil beträgt mindestens 15%.
- Ausgefallene Gehölze sind unverzüglich durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Fertigstellungspflege und Entwicklungspflege der Pflanzung innerhalb von drei Jahren. Unterhaltungspflege der Pflanzung in einem Zeitraum von weiteren sechs bis sieben Jahren.
- Pflanzungen sind in den ersten sieben Jahren vor Wildverbiss zu schützen. Eine Kontrolle und ggf. Instandsetzung, sowie eine Entfernung des Wildverbisszaunes nach sieben Jahren ist vorzunehmen.
- Es sind ausschließlich autochthone Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ gemäß der Pflanzenliste unter Ziffer o7.2. zu pflanzen.
- Die Wiese ist die ersten drei Jahre ab 01. Juni 3x und in den Folgejahren in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde 1-2 x pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd hat ab dem 16.06. zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf jegliche Düngung, chemischen Pflanzenschutz und Umbruch wird verzichtet.
- 20 % der Wiesenfläche ist als Altgrasstreifen mit jährlichem Standortwechsel stehen zu lassen und erst im Folgejahr zu mähen, sodass zur Überwinterung an Kräuterstängeln verpuppende Insekten einen Lebensraum haben.
- Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind bereits während der Baumaßnahmen vor Befahrung durch Baumaschinen, vor Verdichtung und vor Lagerung von Fremdmaterialien zu schützen. Die Grenzen sind dauerhaft mit mindestens 1,5 m hohen Hartholzpflocken zu kennzeichnen.
- Bei Feuchtgrünland ist nach der Aushagerung, bzw. spätestens nach fünf Jahren ein Kontrolltermin in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Ist eine entsprechende Entwicklung nicht ersichtlich, ist eine Nachsaat mit autochthonem, gebietsheimischem Saatgute aus der Herkunftsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ durchzuführen. Die erste Mahd hat hierbei ab dem 15.06. zu erfolgen.
Nach Erreichen des Zielzustandes können nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. Förderprogramme in Anspruch genommen werden.

o7.6. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eingriffsverursachern möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen, anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

o8. Hinweise

o8.1 Pflanzabstände

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2,00 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2,00 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4,00 m einzuhalten.

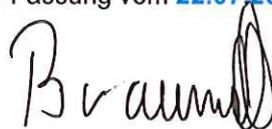
Die Fernwasserleitung ist beiderseits von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Die Hinweise des „Merkblatt über Baumstandorte und elektrischen Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGWRichtlinie GW125 sind zu beachten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **19.09.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **30.06.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.09.2019** hat in der Zeit vom **01.07.2020** bis **03.08.2020** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **19.09.2019** hat in der Zeit vom **30.06.2020** bis **03.08.2020** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.09.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab **04.01.2020** (1 Monat) beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **17.09.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.01.2021** bis **12.02.2021** öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung am **18.02.2021** die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme vom **04.06.2021** bis **05.07.2021** gegeben.
Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können
8. Der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme ab **26.05.2021** bis **05.07.2021** gegeben.
Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können
9. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **22.07.2021** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.07.2021** als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **13. AUG. 2021**



Braumandl, 1. Bürgermeister



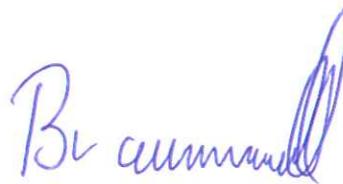
10. Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan
mit Bescheid vom **20. SEP. 2021** AZ **61.0-01/13P** gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Passau, den **20. SEP. 2021**


EMMER
Reg. Amtsrat



11. Ausgefertigt
Neukirchen vorm Wald, den **1. 1. OKT. 2021**


Braumandl, 1. Bürgermeister



12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **1. 1. OKT. 2021** gemäß § 10 Abs. 3
Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit
diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten
und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan „WA Burgenblick II“ ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und
215 BauGB wird hingewiesen.

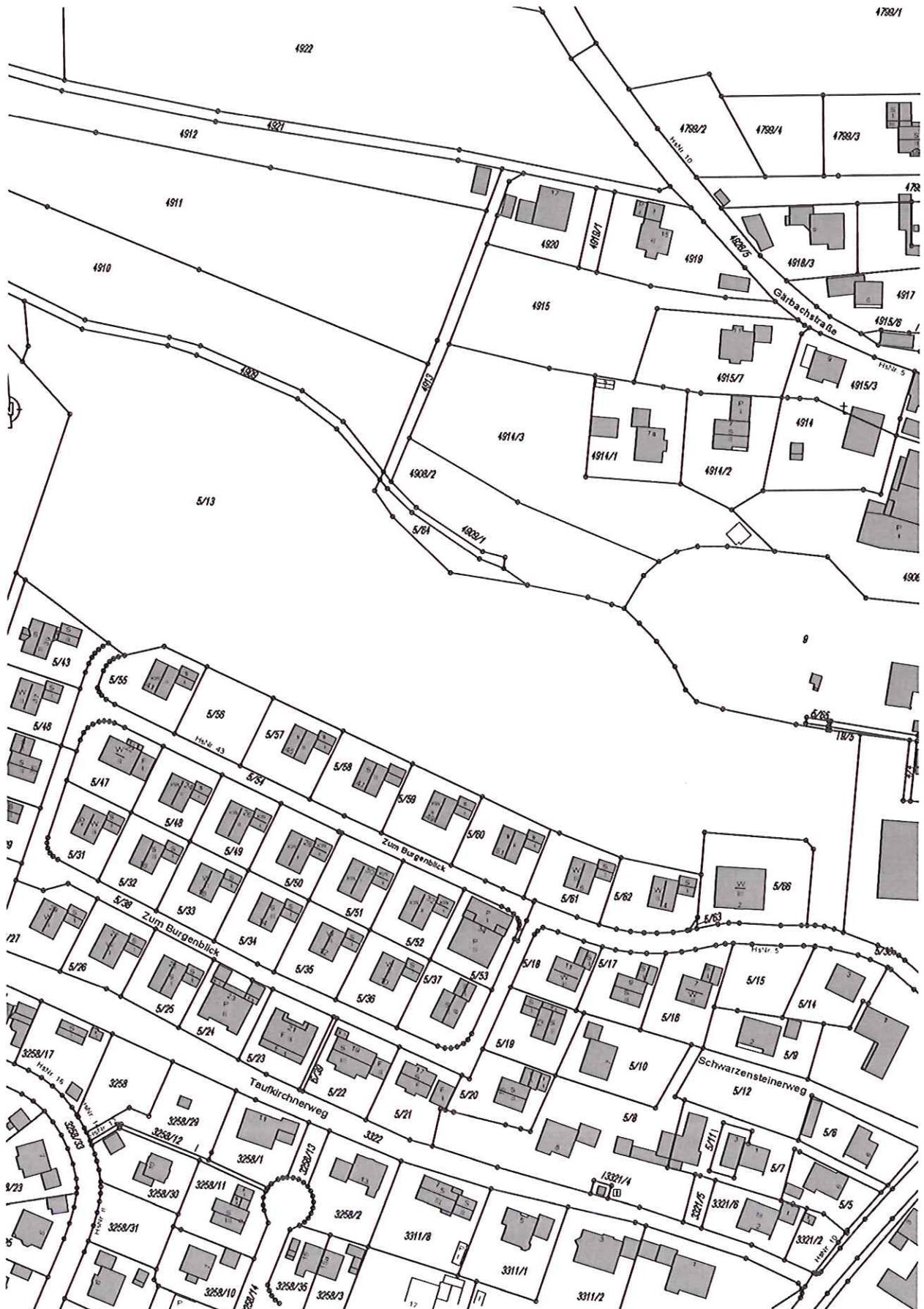
Neukirchen vorm Wald, den **1. 1. OKT. 2021**


Braumandl, 1. Bürgermeister



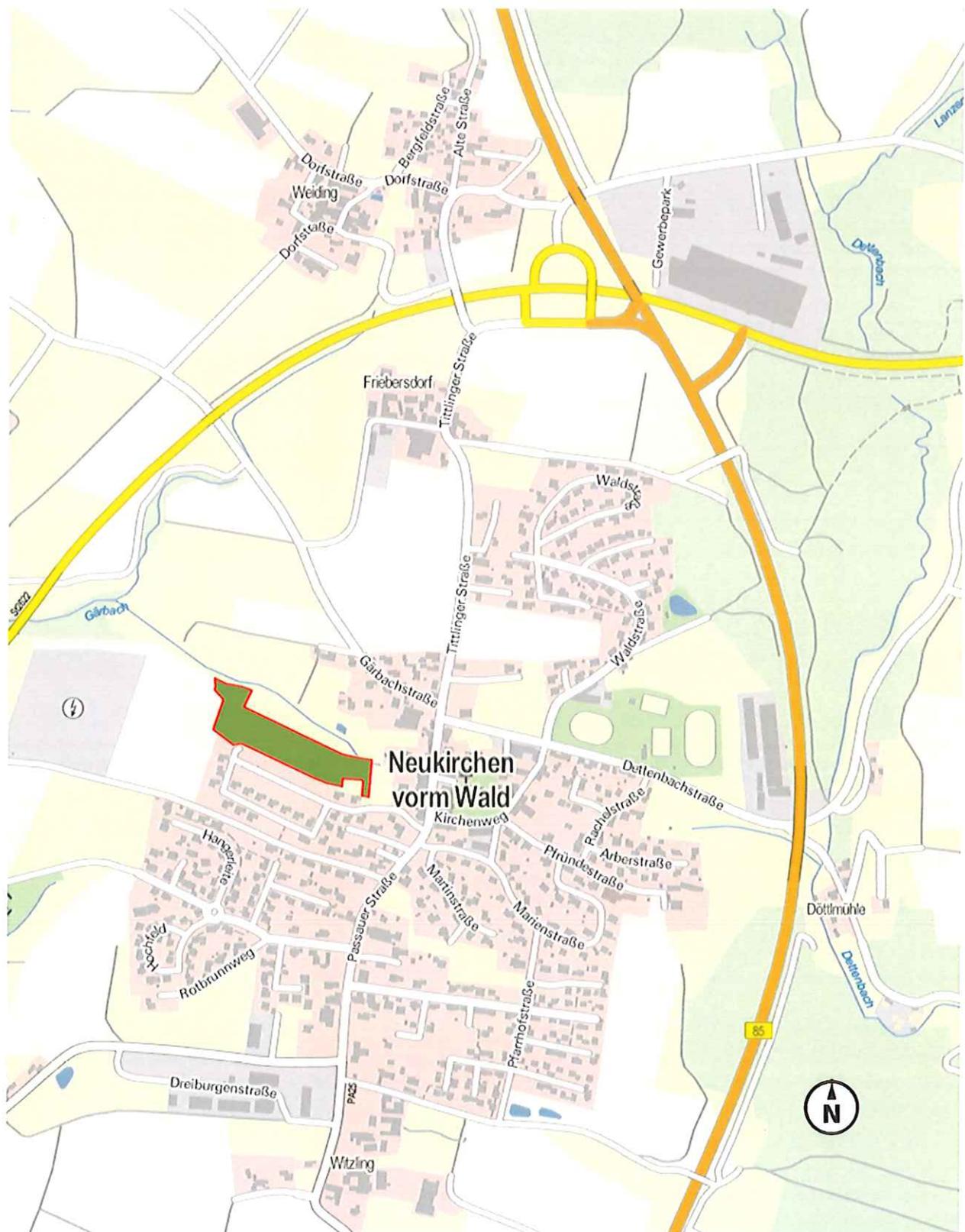
E. ANLAGEN

Lageplan M 1 : 2000



E. ANLAGEN

Übersichtsplan o. M.



E. ANLAGEN

Luftbild o. M.

