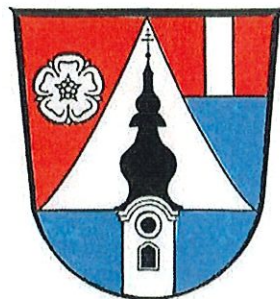


Gemeinde Neukirchen vorm Wald



3. Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd II“ durch Deckblatt Nr. 03



Inhalt

Seite

A.	Anlass	2
B.	Änderung	2
C.	Begründung	13
D.	Verfahrensvermerke	22
E.	Anlagen	23

Projektgemeinschaft:

Helga Sammer
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel.: 08553 6873
Fax: 08553 920549
mail.: helga.sammer@t-online.de

Christine Engel
Wittelsbacherstraße 10
94481 Grafenau
Tel.: 08552 973511
Fax: 08552 973512
mail: c.engel-architekt@t-online.de

A. Anlass

Der Bebauungsplan „Neukirchen-Süd II“ ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig. Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 16.03.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd II“ mittels **Deckblatt Nr. 03** beschlossen.

B. Änderung

Geltungsbereich

Eine Teilfläche des Grundstücks der Flurnummer 3040 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald bildet den Geltungsbereich des Deckblattes 03 des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den planlichen Festsetzungen.

Der nördliche Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 1501/0, Gemarkung Zenting im Landkreis Freyung-Grafenau wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – als Ausgleichsfläche - festgesetzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den planlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

Alle textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Neukirchen-Süd II" vom 07.09.2000 sind auf Grund der besseren Übersicht nachfolgend aufgelistet. Sie gelten auch für das Deckblatt Nr. 03. **Änderungen, bzw. Ergänzungen zu Deckblatt Nr. 03 sind fett gedruckt.**

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

WA	: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	
GRZ	: max. zulässige Grundflächenzahl	0,4
GFZ	: max. zulässige Geschossflächenzahl	0,8
	Sollte sich durch die Baugrenzen / Baulinien 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	: Zulässig ist offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig	
Vollgeschosse	: Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.	
Wandhöhe	: bei EG + DG	bei Geländeneigungen von weniger als 1,50m auf die Haustiefe. Max. zulässige Wandhöhe 5,00 m.
	bei EG + OG	bei Geländeneigungen von weniger als 1,50m auf die Haustiefe. Max. zulässige Wandhöhe 6,30 m.
	bei UG + EG + DG	bei Geländeneigungen von mehr als 1,50m auf die Haustiefe. Max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite 4,40 m Hangunterseite 6,30 m
	Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. Die angegebenen Wandhöhen gelten für alle Gebäude, sofern nicht im Plan anders angegeben.	

Die Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind einzuhalten.

0.2. Gebäude

0.2.1 Wohngebäude

Dachform	: Bei den Hauptkörpern sind Satteldach und versetzte Pultdächer zulässig.	
Dachneigung	: Satteldach: 18° - 35° versetztes Pultdach: 15° - 25°, maximaler Versatz 1,50m	
Dachdeckung	: Ziegel, naturrot	
Dachgauben	: Bei EG + DG	zulässig 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.
	: Bei EG + OG	unzulässig
	: Bei UG + EG + DG	an der Hangunterseite: unzulässig an der Hangoberseite: zulässig 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.
Zwerggiebel	: Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge. Breite max. 4,50m; Vorsprung der Hausmauer max 1,25 m; Der First muss mindestens 0,5m unter dem First des Hauptdaches liegen. Ein Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.	

Kinder-, Schlaf- und Ruheräume auf den Parzellen 5,6,7 und 8 sind so anzuordnen, dass sie über die straßenabgewandten Seiten, also nicht über die Ostseite, belüftet werden können.

0.2.2 Nebengebäude

Die im Plan mit NG bezeichneten Nebengebäude dürfen an den planlichen vorgegebenen Stellen errichtet werden.

Die maximale Gebäudetiefe darf dabei 3,00 m betragen.

Die maximale Wandhöhe darf dabei 2,65 m ab OK Planstraße A betragen.

Als Dach ist ein Pultdach oder Satteldach mit 10° - 20° zulässig.

Es sind auch Flachdächer zulässig.

Die Dachdeckung kann mit Ziegeln (naturrot) oder nicht reflektierendem Blech erfolgen.

0.3. Material und Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, dass sich **das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite mindestens 1,1 : 1 verhält**. Dabei muss der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

<u>Unzulässig sind:</u>	- Krüppelwalmdach - Dacheinschnitte - Farbig abgesetzte Sockel - Rustikale, geschnitzte Holzbalkone
-------------------------	---

0.4. Garagen und Nebengebäude

- Wandhöhe : Zulässig max. 3,00 m
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.
- Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- Garagentore : Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
- Stellplätze vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5. Einfriedungen

- Zum Straßenraum : Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten, Zaunhöhe max. 1,00 m.
- Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m.
- Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig.
- Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.6. Geländeverhältnisse / Topographie/ Mauern

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- **Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Bermen entstehen. Das Urgelände darf entlang des Grenzverlaufs der Parzellen auf einer Breite von mindestens 50 cm höhenmäßig nicht verändert werden. Zugelassen sind Trockenmauern, Findlingsmauern und Drahtschotterkörbe bis zu einer Höhe von 70 cm über Oberkante Gelände**
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks - Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.7. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

0.8. Ökologie

0.8.1. Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm; Rasengittersteine; Schotterrasen; wassergebundene Decke oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau. Die Breite der Zufahrten darf die Garagenbreite nicht überschreiten. Für Hauszugänge sind wasserdurchlässige Beläge in einer max. Breite von 2,00 m zulässig.

0.8.2. Sonnennutzung

Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie vorgeschrieben. Dies kann sowohl durch aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen als auch durch passive Sonnenenergienutzung mittels Wintergarten mit Pufferspeicher oder Ausrichtung der Hauptfenster zur Sonne hin erfolgen.

0.9. Festsetzungen Grünordnung

0.9.1. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.9.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 – 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen

0.9.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.9.4. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

0.9.5. Private Grünzüge

Die privaten Grünzüge (im Plan gekennzeichnet) sind von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten.

Sie sind mit Einzelbäumen, wie im Plan dargestellt, zu bepflanzen.
Pflanzenauswahl siehe 0.9.9.

- 0.9.6. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen, der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen und der Wohnhöfe hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

- 0.9.7. Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen.
Die aus grünordnerischen Gründen vorgesehenen Bäume entlang der Straßen und Wege sind nach Rücksprache mit den Energieversorgungsunternehmen, sowie den Tiefbauplaner mit Einrichtungen zum Schutze der Leitungen zu versehen.
Ebenfalls ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

0.9.8. Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen und Wohnhöfen

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen und in den Wohnhöfen:
(Standort siehe Plan)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus Intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| 3. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 4. Acer platanoides | - Spitzahorn |

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 5. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 6. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 7. Acer campestre „Elsrijk“ | - Feldahorn |
| 8. Crataegus i.A. | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3-4 x V.,m.B., STU 20 – 25 cm

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesensaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.9.9. Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen in öffentlichen und privaten Grünzügen:

(Standort siehe Plan)

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Aesculus hippocastanum | - Rosskastanie |
| 3. Betula pendula | - Sandbirke |
| 4. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 5. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 6. Malus i.A. | - Zierapfel |
| 7. Tilia cordata | - Winterlinde |
| 8. Alle Obstbäume | |
| 9. Alle ortstypischen Sträucher und Hecken | |

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3-4 x V.,m.B., STU 20 – 25 cm

0.9.10. Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind alle ortstypischen Bäume, Obstbäume und Sträucher.

0.9.11. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Der Baufläche wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine externe aufwertbare Fläche innerhalb des Gemeindegebietes Zenting, Landkreis Freyung-Grafenau zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1501/0 der Gemarkung Zenting kann durch Nutzungseinstellung und Tolerierung des Bibervorkommens der notwendige Ausgleich erfolgen. Die Vorgaben und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Ziffer 0.9.12. sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

0.9.12. Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Erhaltung und Sicherung des Lebensraumes des Biberbestandes

Maßnahmen:

- Bei sämtlichen naturnahen Gewässern (Stillgewässer – zwei Weiher, Fließgewässer – Bach im Norden) ist jegliche Fischerei- und Angelnutzung untersagt. Die Pflichten für den Unterhalt der Teiche, bzw. die Berücksichtigung des bestehenden Wasserrechtsbescheides für die Teichanlagen sind für den Rechtsnachfolger weiterhin gültig. Dammbrüche oder Unterminierungen sind wieder in Stand zu setzen.
- Auf sämtlichen Feuchtplätzen - Auenwiese, bzw. Erlenbruch- mit dem Status 13d Abs.1. BayNatSchG sind die vom Biber verursachten Geländeänderungen (Dammbau, gefällte Bäume, usw.) unberührt zu belassen. Es ist keine Nutzung, z.B. Holzentnahme zulässig.
- Zwei Fledermauskästen und mindestens zwei Vogelkästen sind am Uferbereich an den Bäumen anzubringen.
- Eine dauerhafte Kennzeichnung des Grenzverlaufes der Ausgleichsflächen mit Eichenpfählen, Mindesthöhe 1,5 m ist vorzunehmen.

0.9.13. Zeitliche Vorgaben

Die in 0.9.12. genannten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertig zu stellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

0.10. Hinweise

0.10.1. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen dem Wasserwirtschaftsamt Passau keine Beobachtungsergebnisse vor.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.10.2. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.

0.10.3. Duldungspflicht der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

0.10.4. Bebauung und Bepflanzung in der Nähe von Leitungen und Erdkabeln

Zur Versorgung des Baugebiets sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten, wonach in der Regel Versorgungseinrichtungen außerhalb der Fahrbahn untergebracht werden sollen; z.B. in Geh- oder Radwegen, in Grünstreifen ohne Baumpflanzungen usw.

Können die Vorschriften dieser Richtlinien nicht eingehalten werden, so dass die Versorgungsanlagen in mit Bäumen bepflanzten Grünflächen untergebracht werden müssen, ist zu beachten, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der EON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Es ist zu beachten, dass bei Einsatz von größeren Baugeräten die Bauarbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik und elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird verwiesen.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets wird gebeten, die EON zu verständigen. Die Kabeltrassen müssen örtlich genau bestimmt werden und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

(1) Allgemeines Wohngebiet M 1 : 1.000



(2) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsfläche M 1 : 1.000



Planzeichen als Festsetzungen

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

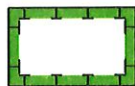
6.3.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentlicher Fußweg

9. Grünflächen

 private Grünflächen

 öffentliche Grünflächen

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1.  Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft

 anzupflanzende Laubbäume /Obstbäume
mit Standortfestsetzung

15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

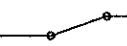
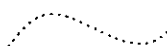
15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

15.3.1.  Stellplätze

15.3.2.  Garagen mit eingezeichneter Firstrichtung

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- | | | |
|--------|---|--|
| 16.1. |  | Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung |
| 16.2. |  | Gebäude mit freier Wahl der Firstrichtung (jedoch unter Einhaltung des Verhältnisses Gebäudelänge : Gebäudebreite mind. 1,1 : 1) |
| 16.3. |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 16.3. |  | geplante Grundstücksgrenzen |
| 16.6. |  | Höhenlinien |
| 16.7. |  | Maßangabe |
| 16.8. |  | Parzellennummerierung |
| 16.9. |  | bestehende Bebauung |
| 16.11. | 3041 | Flurstücksnummern |

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den 14.10.10
Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Georg Steinhofer, 1. Bürgermeister



C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 16.03.2010 beschlossen den Bebauungsplan „Neukirchen-Süd II“ zu ändern und das Allgemeine Wohngebiet nach Osten durch Deckblatt 03 auszudehnen. Die angrenzenden bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiete weisen keine freien Parzellen mehr auf. Es besteht aber weiterhin Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung. Außerdem stellt das neue Baugebiet eine geeignete Abrundung des Ortes dar. Die Inhalte des Deckblattes 03 stehen der beabsichtigten und städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Neukirchen vorm Wald bis dato keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat, sodass das Bebauungsplan-Deckblatt 03 nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dessen Darstellungen entwickelt werden kann. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald beabsichtigt in absehbarer Zeit die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes über ihr gesamtes Gemeindegebiet.

2. Lage des Grundstücks / Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um eine Teilfläche der Flurnummer 3040, Gemarkung Neukirchen vorm Wald, das wie folgt umgrenzt ist erweitert:

Im Westen: Pfarrhofstraße – Flur Nr. 3043/1

Im Süden: Grundstücksgrenze zur Flur Nr. 3041

Im Osten: Ostgrenze des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd“ in der Höhe der Flur Nr. 3040 zu Flur Nr. 21/121

Im Norden: Südgrenze des Bebauungsplanes „Neukirchen-Süd“

Das Plangebiet hat ein leichtes, gleichmäßiges Nord-Südgefälle mit ca. 11 – 14%.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.340m².

Die festgesetzte Ausgleichsfläche mit einer Größe von 3.733m² -Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1501/0 Gemarkung Zenting, Landkreis Freyung-Grafenau - ist ebenfalls im Geltungsbereich des Deckblattes enthalten.

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Stichstraße, die von der bestehenden Gemeindestraße ("Pfarrhofstraße") in der Mitte des Grundstücks einmündet und an den vier westlichsten Grundstücken in einem Wendehammer endet.

Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayer. Wald sichergestellt werden. Ein Löschwasserreservoir befindet sich südlich des Areals des Deckblattes 03.

Das häusliche Schmutzwasser kann über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Neukirchen zugeführt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass das Kanalnetz und die Kläranlage für die Aufnahme der anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert sind.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen über den zu erweiternden Regenwasserkanal in das südlich gelegenen Regenrückhaltebecken abzuleiten. Es wird von einer ausreichenden Rückhaltekapazität des vorhandenen Beckens ausgegangen.

Vom Becken aus erfolgt die Ableitung über ein ausreichend dimensioniertes Rohr zum Vorfluter.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG sichergestellt.

4. Umweltschutz

Gemäß Aussage der Vertreterin des Sachgebietes für den Technischen Umweltschutz des Landratsamtes Passau sind Kinder-, Schlaf- und Ruheräume bei den Gebäuden auf den Parzellen 6, 7 und 8 nicht nach Osten zu orientieren.

Die bei der Planfeststellung zur Verlegung der Bundesstraße B85 (Umgehung von Neukirchen vorm Wald) errechneten Lärmschutzwerte sind auch für die im Deckblatt 03 enthaltenen Parzellen ausreichend.

Es ist kein zusätzliches Lärmschutzgutachten erforderlich.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a 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. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

5.2. 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. auch §3 Textliche Festsetzungen – Ziffer 0.9.11).

Eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1501/0, Gemarkung Zenting, im Landkreis Freyung-Grafenau, wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und §8a BNatSchG (in Verbindung mit §1a BNatSchG) gesichert und findet gemäß Art. 6b Abs. 7 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Bei der Erstellung des Bebauungsplan-Deckblattes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) wie folgt angewandt:

5.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Areal, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, wird im Moment als Grünland intensiv genutzt. Es befinden sich keine Gehölze auf den Grundstücken. Amtlich kartierte Biotop, FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Höhe beträgt ca. 450 - 460 m üNN.

Es handelt sich hierbei um ein leicht hängiges, südexponiertes Gelände mit ca. 11 – 14 % Gefälle. Augenscheinlich und nach Auskunft der Gemeinde liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quelläuren, Hangschiechtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.

Die Fläche des Deckblattes 03 wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (**Kategorie I, oberer Wert**).

5.2.2. Schritt 2

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

Das Allgemeine Wohngebiet lässt eine Grundflächenzahl von bis zu 0,4 zu, das heißt es ist mit einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum **Typ A**.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Art 6 Abs. 1 BayNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß Art 6a Abs. 1 BayNatSchG grundsätzlich zu unterlassen.

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

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

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

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung
- landschaftsverträgliche Bodenmodellierung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baufläche (ein Laubbaum je 200m² Gesamtgrundstücksfläche)

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

5.2.3. 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 in Typ A ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

Ca. **9.340 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I.

Auf der Grundlage dieser Fläche ist der Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen auf den künftigen Freiflächen (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird aus der Faktorenspanne des Feldes A I (0,3 – 0,6) ein mittlerer Faktor von **0,4** gewählt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf für die Fläche des Deckblattes 03 von ca. 9.340 m² x 0,4 = **3.736 m²**.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb der zu bebauenden Parzellen auf einer externen Ausgleichsfläche.

5.2.4. Schritt 4

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

Ein Teilstück des Grundstückes mit der Flurnummer 1501/0 der Gemarkung Zenting im Landkreis Freyung-Grafenau wird als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um einen Feuchtkomplex westlich von Zenting bestehend aus Fischteichen, Feuchtgebüsch, Schilfröhrichten und Erlenwald mit dichtem Schilf-Röhricht im Unterwuchs. Die Teiche weisen nur geringe Verlandungsbereiche auf. An der nördlichen Grundstücksgrenze fließt ein kleiner Bach. Die Fläche ist leicht südexponiert und liegt auf einer Höhe von ca. 460 m^{üNN}.

Die Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald (Verordnung vom 17.01.2006) und ist Bestandteil des amtlich kartierten Biotops Nr. 7245-0154, Teilbiotop Nr. 7245-0154-001.

Ca. 22% der Ausgleichsfläche (ca. 1.346 m²) sind naturnahe Gewässer (Stillgewässer – zwei Weiher, Fließgewässer – Bach im Norden), bei denen Fischerei und Angelnutzung nicht zulässig sind. Gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern vom Dezember 1999 kann hier ein **Anerkennungsfaktor von 1,0** angesetzt werden.

Berechnung: 1.346 m² x 1,0 = **1.346 m² anerkannte Ausgleichsfläche**

Ca. 78% der Ausgleichsfläche (ca. 4.774 m²) sind Feuchtfelder (Status 13d Abs.1. BayNatSchG) – Auenwiese, bzw. Erlenbruch. Hier wird festgesetzt, dass die vom Biber verursachten Geländeänderungen (Dammbau, gefällte Bäume, usw.) unberührt bleiben und keine Nutzung, z.B. Holzentnahme zulässig ist. Gemäß Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern vom Dezember 1999 kann hier ein **Anerkennungsfaktor von 0,5** angesetzt werden.

Berechnung: 4.774 m² x 0,5 = **2.387 m² anerkannte Ausgleichsfläche**

Durch Addition der beiden anerkannten Ausgleichsflächen ergibt sich eine **konkrete Ausgleichsfläche von 1.346 m² + 2.387 m² = 3.733 m²**

Der notwendige Ausgleich kann mit der Durchführung oben genannter Maßnahmen erfolgen.

5.3. Kostenerstattung

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den in Privateigentum befindlichen Ausgleichsflächen sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Freyung-Grafenau, Untere Naturschutzbehörde. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

Da die Gemeinde Neukirchen vorm Wald, sowie die Gemeinde Zenting künftig weder Eigentümer der Bauparzellen noch Eigentümer der dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordneten Ausgleichsfläche sind, wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf der Baufläche sicherstellt und der die Kostenerstattung für die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

6. 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 jedes Bebauungsplan-Deckblatt eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

6.1. Einleitung

6.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der Auflage des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 03 soll die Erweiterung des Baugebietes "Neukirchen-Süd II" mit zwölf Parzellen südöstlich angrenzend an die bestehende Bebauung erfolgen. Das Gebiet soll Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden. Der aktuelle Bedarf an Bauland soll mit dem vorliegenden Bauleitverfahren gedeckt werden.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme will die Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weit möglichst beheben, 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 Ausgleichsfläche im Gebiet der Gemeinde Zenting im Landkreis Freyung-Grafenau herangezogen. Diese Variante ist rechtlich zulässig (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Der Gemeinderat der Gemeinde Zenting hat in der Sitzung vom 07.06.2010 seine Zustimmung hierfür gegeben. Die Gemeinde Zenting verzichtet zudem auf ihr Vorkaufsrecht und versichert, dass ihre Bauleitpläne der Planung nicht entgegenstehen.

6.1.2. 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 soll Genüge geleistet werden. Die entsprechenden Stellungnahmen der Fachbehörden werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für die Erweiterungsfläche nicht vor.

Vorbesprechung, Scoping

Vorbesprechungen mit den Fachstellen fanden wie folgt statt:

Bei einem Termin der Planerinnen, der Investorin und der Gemeinde mit der Kreisbaumeisterin, der Vertreterin der Belange für den Technischen Umweltschutz, des Vertreters der Rechtsabteilung für das Bauwesen und der Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamtes Passau am 31.05.2010, sowie bei einem Ortstermin der Gemeinde mit der Vertreterin der Belange für den Technischen Umweltschutz am 01.06.2010 und einem Ortstermin zur Besichtigung der Ausgleichsfläche mit dem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Freyung-

Grafenau am 02.06.2010 wurden die oben genannten Themenbereiche angesprochen und nach möglichen Ansätzen gesucht, die erheblichen städtebaulichen und Umweltbelange frühzeitig zu ermitteln, zu bewerten und in den Abwägungsprozess einzubinden.

Die Bedenken und Anregungen, die bei diesen Ortsterminen zur Sprache gebracht wurden, sind weitgehend in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Die Naturschutzreferenten der Landkreise Passau und Freyung-Grafenau haben den geplanten Festsetzungen auf der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsflächenberechnung zugestimmt. Sie verweisen auf die Sinnhaftigkeit einer vorausschauenden Planung, z.B. in Form eines Ökokontos, das bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen, insbesondere bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Neukirchen vorm Wald berücksichtigt werden sollte.

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

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

Schutzgut Mensch - Lärm

Beschreibung: Es soll ein allgemeines Wohngebiet, angrenzend an das bestehende allgemeine Wohngebiet entstehen. Lärmschutzrelevant auf Grund der vorhandenen Topographie ist der Verlauf der neu verlegten Bundesstrasse B85 im Osten der geplanten zwölf Bauparzellen in einer Entfernung von ca. 210m.

Auswirkungen: Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden für bestehende Wohnhäuser entlang dieser Trasse Lärmberechnungen durchgeführt, um im Rahmen der für Straßenneubauten heranzuziehenden Beurteilungsrichtlinie, der 16. BImSchV, zu prüfen, ob die dort festgesetzten Grenzwerte eingehalten werden. Werden diese Grenzwerte durch einen Straßenneubau oder wesentliche Änderung eines Verkehrsweges überschritten, ist der Straßenbaulastträger zu adäquaten Minderungsmaßnahmen verpflichtet.

Aufgrund dessen sind diese Grenzwerte allerdings höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt. Diese DIN-Norm ist allerdings die Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung, wenn beispielsweise an bestehende Verkehrswege Wohngebiet herangeführt wird. Diese Orientierungswerte betragen für ein allgemeines Wohngebiet für Verkehrslärm 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Nachdem für das geplante Wohngebiet keine konkrete Lärmberechnung vorliegt, aber anhand der Werte aus dem Planfeststellungsverfahren festzustellen ist, dass gerade die Häuser am östlichen Geltungsbereich deutlich mit Verkehrslärm beaufschlagt werden, wird aus dem Gesichtspunkt der Vorsorge festgesetzt, dass Kinder-, Schlaf- und Ruheräume bei den Gebäuden auf den Parzellen 5,6,7 und 8 so anzuordnen sind, dass sie über die straßenabgewandte Seite, also nicht über die Ostseite, belüftet werden können. Es ist kein zusätzliches Lärmschutzgutachten erforderlich.

Ergebnis: Bei Einhaltung der oben genannten Maßnahmen sind die zu erwartenden Lärmbelastungen als gering einzustufen.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. 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.

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 und Regenwasserrückhaltung (vgl. Ziffer 0.8.1. der Textlichen Festsetzungen) 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. Aufgrund der Topographie ist kein Eindringen von Grundwasser in die Baugruben zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind auf Grund der geringen Größe des Baubereichs bau- und anlagebedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist auf eine möglichst zügige Ableitung von Oberflächenwasser durch Drainagegräben, bzw. offene Gräben zu achten.

Betriebsbedingt ist ebenfalls von einer geringen Umweltwirkung auszugehen, wenn die angesprochenen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Gneis. Das Bodenprofil besteht augenscheinlich aus mittelgründiger Oberbodenschicht auf grobsandigem Lehm, im Untergrund sind brockige, sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Fels zu erwarten.

Eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser ist im anstehenden Boden offensichtlich nur bedingt möglich.

Es liegen der Gemeinde Neukirchen vorm Wald keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im geplanten Baugebiet vor.

Auswirkungen: Baubedingt wird der Baubereich verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ bis 0,4, vgl. Ziffer 0.1. Textliche Festsetzungen) und Zufahrten werden mindestens 40% der Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Wohnungsnutzung mäßige betriebsbedingte Belastungen. Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. Ziffer 5 der Begründung).

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Plangebiet wird durch die intensiv landwirtschaftliche Grünlandnutzung, bzw. Ackernutzung entscheidend geprägt. Es ist keine exponierte Lage betroffen.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch den Neubau der Baukörper und der Verkehrsflächen mit mäßigen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Betriebsbedingt ist mit einer geringen Störung durch die Baukörper und die Stellplatzflächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird durch die Neuanlage von Sträuchern und Bäumen hergestellt.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan-Deckblatt, wie eine vollständige Eingrünung und Durchgrünung des Baubereiches erforderlich und vorgesehen. Mit den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan-Deckblatt ist das Landschaftsbild gering gestört. Die negativen Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Im Baugebiet liegen überwiegend Grünlandflächen, bzw. Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Auswirkungen: Die Baumaßnahmen führen zum Verlust, bzw. zur Störung von belebten Boden und Vegetation.

Betriebsbedingt ist ebenfalls mit dem Verlust von belebten Boden und Wiesengesellschaft zu rechnen.

Ergebnis: Der Bebauungsplan sieht als Vermeidungsmaßnahme hierfür die Neuanlage von Baum- und Strauchstrukturen und eine Durchgrünung des gesamten Baubereiches vor. Zusammen mit den

Maßnahmen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche, (vgl. Ziffer 0.9.12. der Textlichen Festsetzungen) kann der Eingriff ausgeglichen werden.
Bau-, anlage- und betriebsbedingt ist nur mit geringen 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.

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

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

6.4. 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 Begründung Ziffer 5. - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Areals,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades und die Regenwasserrückhaltung
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel bei der Einfriedung),
- der Gestaltung von ggf. notwendigen Hangabstützungen, Hanghöhen und Böschungsneigungen optisch ansprechend und kleintierverträglich,

sind darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf der dafür festgesetzten Fläche gemäß Textlichen Festsetzungen Ziffer 0.9.12. durchzuführen.

Die Erhaltung und Sicherung des Lebensraumes des Bibers als geschützte Art erfolgt v.a. durch Einstellung jeglicher Nutzung auf der Ausgleichsfläche.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie der Ausgleich sind mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung, sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

6.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der Angebundenheit des Deckblatt-Areals an ein bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet, der dringenden Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung in der weiteren Umgebung der Stadt Passau und wegen der sofortigen Verfügbarkeit des Standortes und der gesicherten Erschließung wurde nicht nach weiteren geeigneten Standorten gesucht.

6.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Für die Bearbeitung wurden keine 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.

Die augenscheinlichen Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit wurden nicht durch entsprechende Bodenuntersuchungen überprüft. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Es ist auf Grund der Topographie jedoch nicht mit anstehendem Grundwasser zu rechnen.

6.6.2. 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. Mögliche erhebliche Auswirkungen sind zur Zeit nicht absehbar.

6.6.3. Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung und Erschließung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher auf der Baufläche und auf der Ausgleichsfläche durchgeführt werden müssen. 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 verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise überwiegend mäßige Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft werden im geplanten Sondergebiet die Bodenverhältnisse mäßig negativ verändert. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden in Bezug nehmend auf den Ausgangszustand der niedrigen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die anderen betroffenen Schutzgüter.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation, wie intensive Ein- und Durchgrünung der Baufläche und Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

-Schutzgut Mensch (Lärm)

Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehrslärm der Bundesstrasse B85 überschreitet bei Einhaltung der geforderten Immissionsschutzmaßnahmen die geplante Bebauung nicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

-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 Rückhalteeinrichtungen entgegengewirkt werden kann.

-Schutzgut Boden

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

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Abraum und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

-Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt 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 fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

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

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **16.03.2010** die Änderung des Bebauungsplanes „Neukirchen Süd II“ durch Deckblatt Nr. 03 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.03.2010** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom **08.06.2010** bis **11.07.2010** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **08.06.2010** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom **08.06.2010** bis **11.07.2010** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten. Der Gemeinderat hat am **20.07.2010** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **17.08.2010** bis **17.09.2010** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **09.08.2010** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

4. Abwägungs- und Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **23.09.2010** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderung des Satzungsentwurfes beschlossen.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am **23.09.2010** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Das Deckblatt Nr. 03 zum Bebauungsplan „Neukirchen - Süd II“ wurde als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt 03 zum Bebauungsplan „Neukirchen – Süd II“ mit Bescheid vom **11.10.2010**, AZ.: 61-01/BP genehmigt.

7. Bekanntmachung

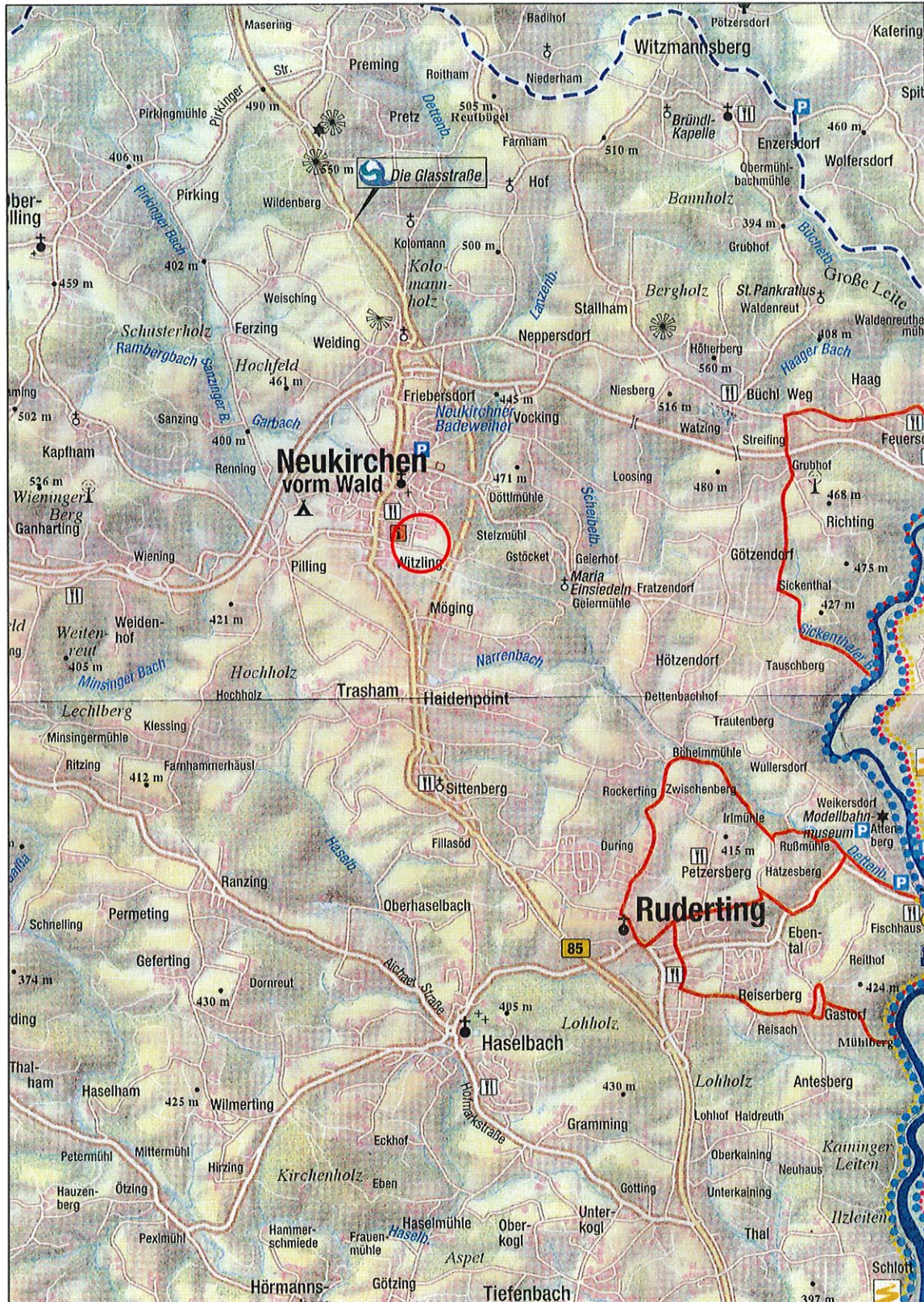
Der Satzungsbeschluss wurde am **14.10.2010** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt 03 tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

i.A. 
Sageder, VA

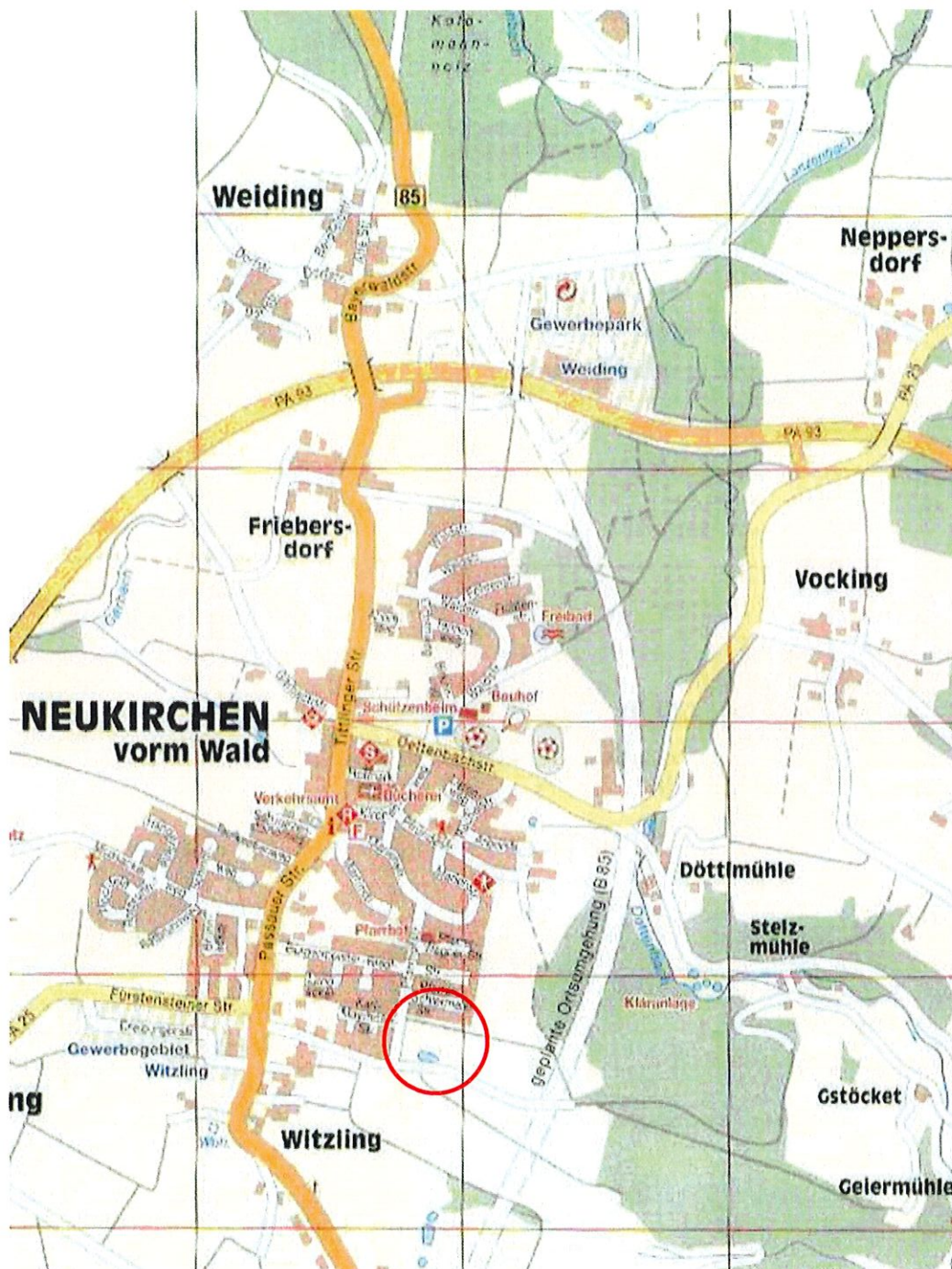


E. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1: 55.000 Übersichtsplan Bebauungsplan



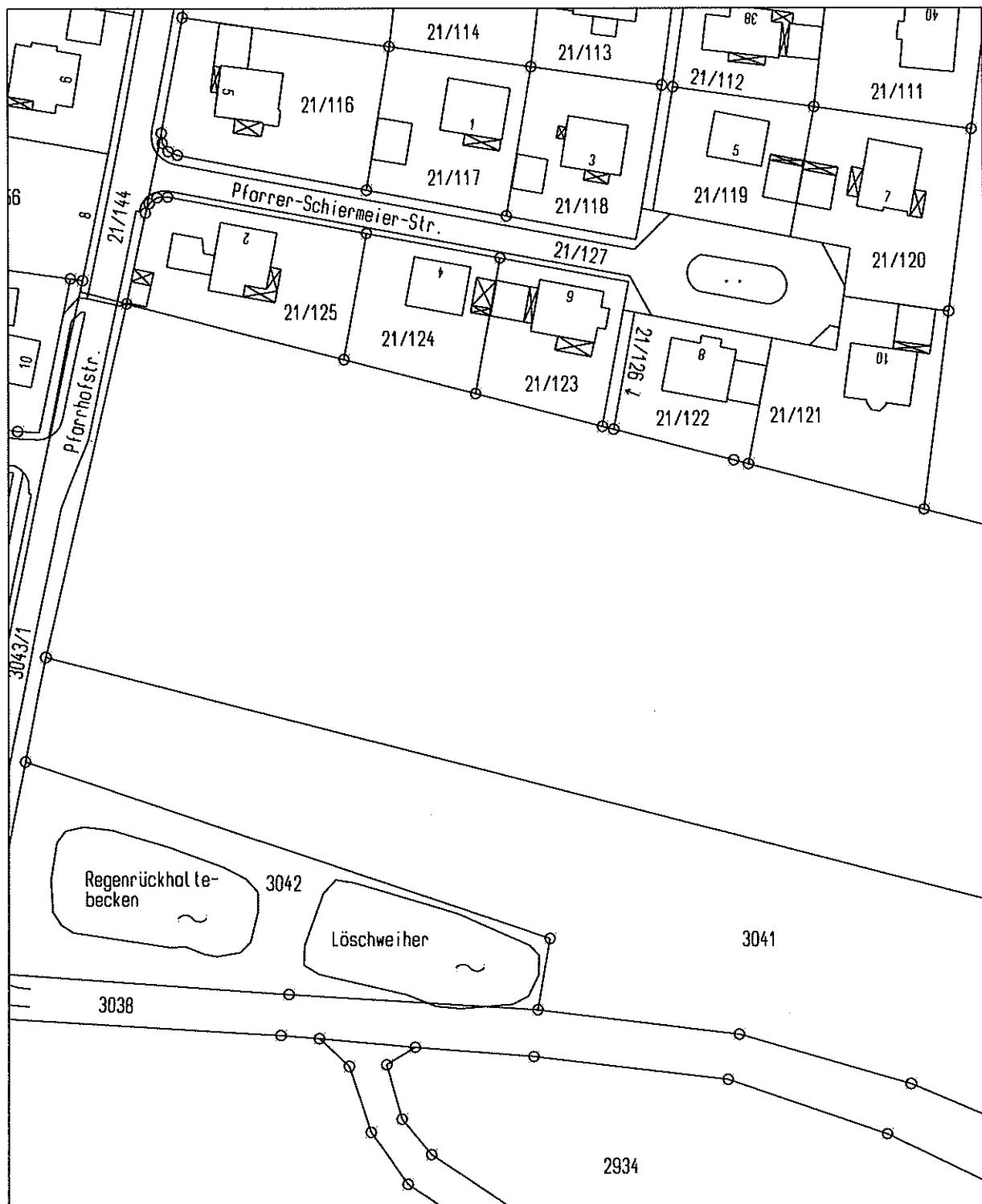
Anlage 2: Lageplan o.M., Übersichtsplan Umgehungsstraße B85



Anlage 3: Lageplan M 1: 5.000 Bestandsplan Bebauungsplan



Anlage 4: Lageplan M 1: 1.000 Bestandsplan Bebauungsplan



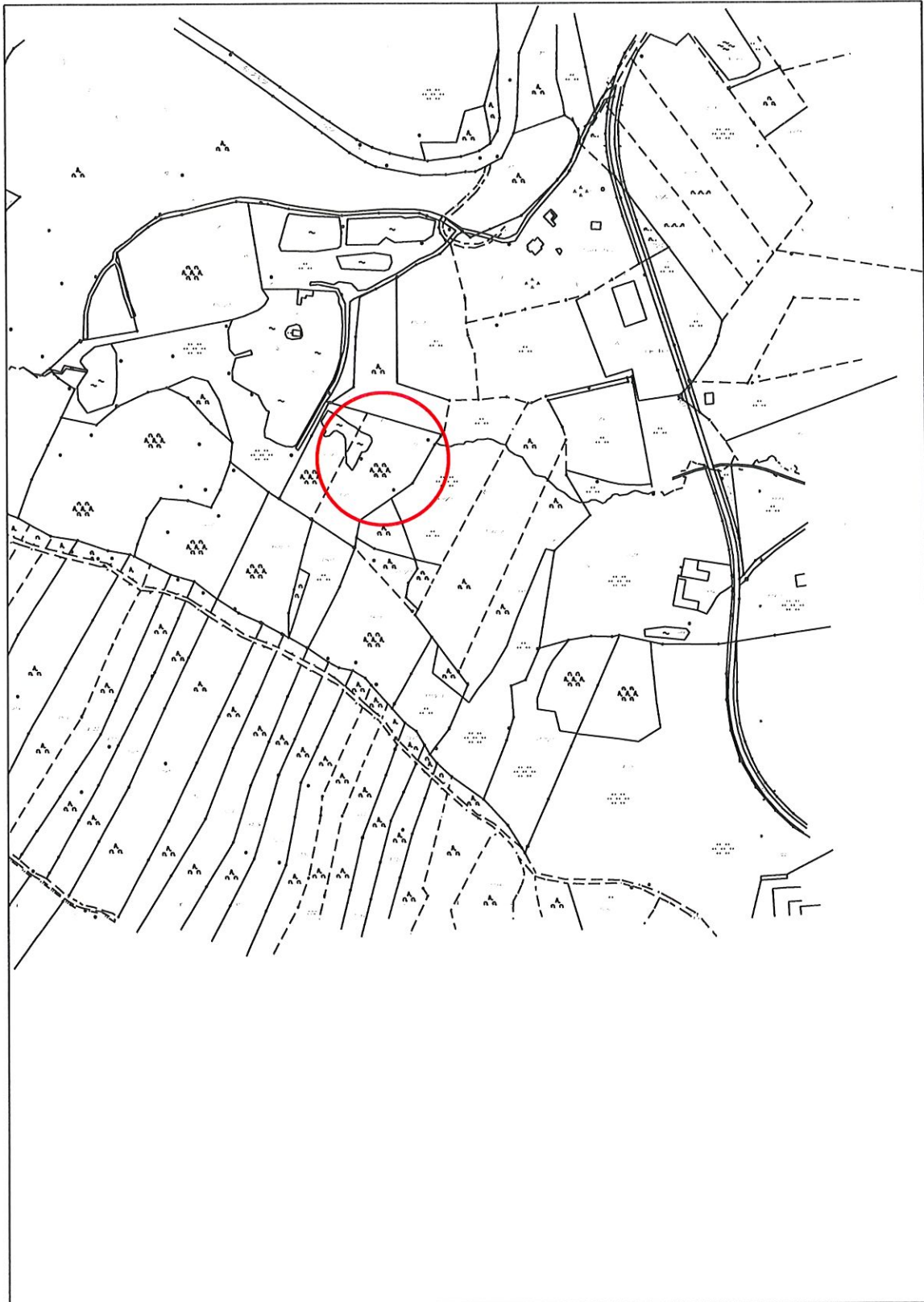
Anlage 5: Luftbild Bebauungsplan M 1: 1.500



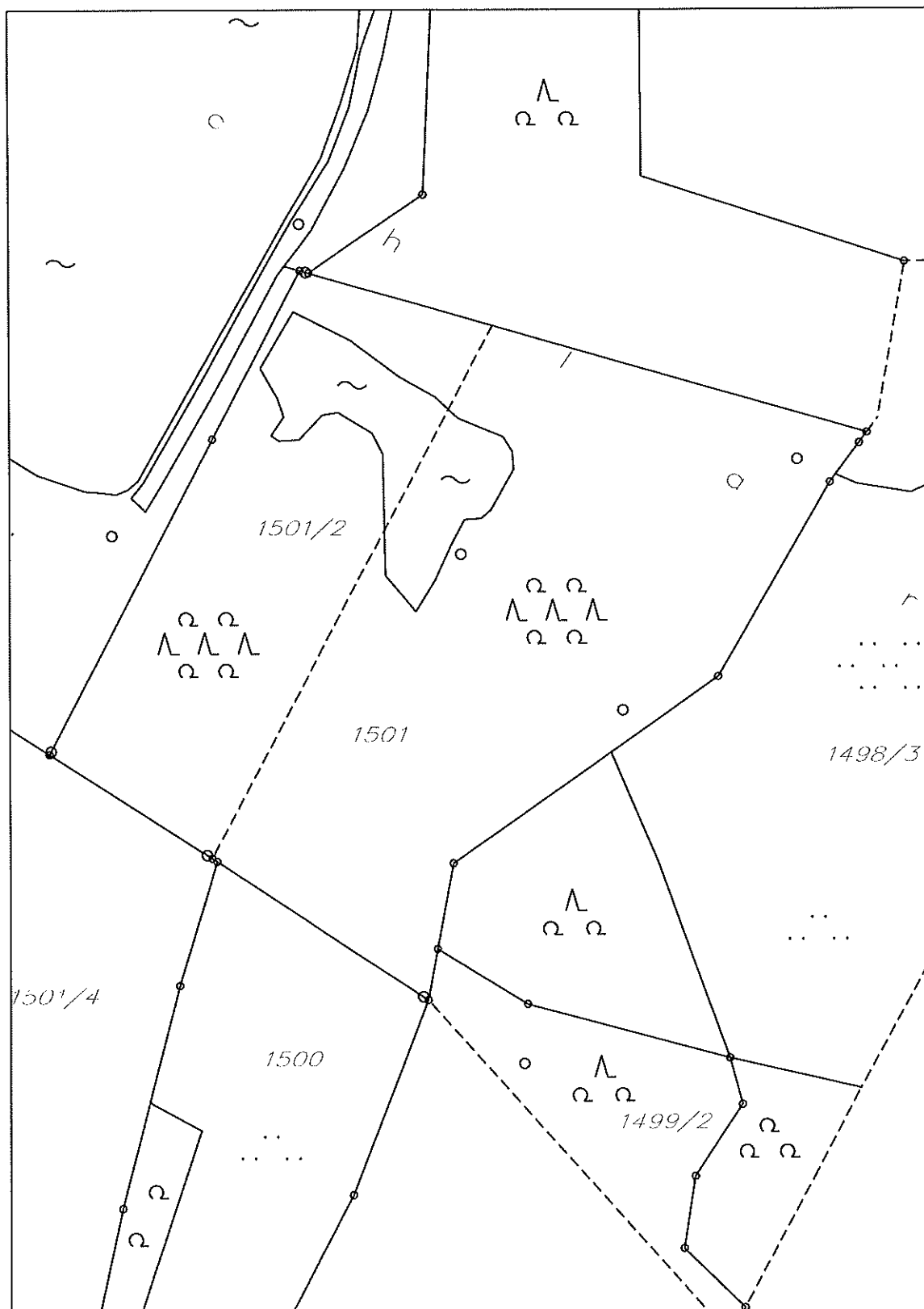
Anlage 6: Lageplan M 1: 50.000 Übersichtsplan Ausgleichsfläche



Anlage 7: Lageplan M 1: 5.000 Bestandsplan Ausgleichsfläche



Anlage 8: Lageplan M 1: 1.000 Bestandsplan Ausgleichsfläche



Anlage 9: Luftbild Ausgleichsfläche

