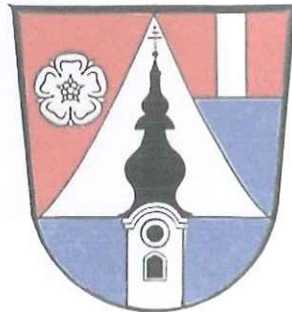


Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 01

Bebauungsplan WA „Burgenblick“ mit integriertem Grünordnungsplan

Inhalt	Seite
A. Begründung	2-3
B. Naturschutzrechtliche Eingriffs- regelung und Umweltbericht	4-11
C. Textliche Festsetzungen	12-16
D. Verfahrensvermerke	17
E. Anlagen	18-23

Planung:



Kirchstr. 32
94566 Riedlhütte
Tel. 0 85 53 / 97 83 18
Fax 0 85 53 / 9 77 96 57
info@ak-architektur.eu



Helga Sammer
Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel. 0 85 53 / 68 73
Fax. 0 85 53 / 92 05 49
helga.sammer@t-online.de

A. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 03.04.2013 beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neukirchen WA „Burgenblick“ durch Deckblatt Nr. 01 zu erweitern. In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht derzeit dringender Bedarf an Baugrundstücken. In dem erst kürzlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet „Burgenblick“ (23 Parzellen) sind bis auf vier Parzellen bereits alle Baugrundstücke verkauft. Es sind aber nach wie vor Nachfragen bei der Gemeinde Neukirchen vorm Wald nach Grundstücken zur Wohnbebauung, obwohl auf Grund fehlender Baugrundstücke von Seiten der Gemeinde nicht aktiv geworben wird. Der Jahresbedarf der Wohnhausneubauten wird auf ca. 10 pro Jahr geschätzt. Außerdem stellt das neue Baugebiet, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine geeignete Abrundung des Ortes nach Westen dar und fügt sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung ein (auf den §1a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 wird verwiesen).

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten und städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Neukirchen vorm Wald bis dato keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat, sodass der Bebauungsplan „WA Burgenblick“ nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dessen Darstellungen entwickelt werden kann. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.11.2013 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes grundsätzlich befürwortet. Von der Verwaltung werden derzeit entsprechende Angebote eingeholt.

2. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 01 umfasst Teilflächen der Flurnummer 5/13, der Gemarkung Neukirchen vorm Wald und ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen: Flurstück-Nr. 3323, landwirtschaftlich genutzte Fläche
Im Süden: Nordgrenze des Bebauungsplanes „WA Burgenblick“
Im Osten: Neue Grenze zu Flurstück Nr. 5/13 durch Parzelle Nr. 40
Im Norden: Neue Grenze zu Flurstück Nr. 5/13 durch die Parzellen von Nr. 32 bis 40

Es handelt sich hierbei um ein heterogenes hängiges, überwiegend nordexponiertes Gelände mit ca. 14 % Gefälle. Die westliche Hälfte liegt auf einem nordwestorientierten, leicht hängigem Gelände, das von Westen und Norden einsehbar ist. Die östliche Hälfte ist von Norden einsehbar, die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Bereiches Deckblatt Nr. 01 inklusive Ausgleichsfläche beträgt ca. 16.538,63 m².

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Erweiterung der neuen Straße „Am Burgenblick“, die von der bestehenden Gemeindestraße („Passauer Straße“) an der Ostseite des Grundstücks einmündet und den bestehenden Straßenzug zur Ringstraße schließt.

Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayer. Wald sichergestellt werden. Ein Trinkwasserreservoir befindet sich an der Südwest-Ecke des bestehenden Bebauungsplanes „WA Burgenblick“.

Die Löschwasserversorgung wird nach DVGW-Arbeitsblättern W 408 sowie W 331 vorgesehen.

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

Das Kanalnetz und die Kläranlage sind für die Aufnahme der anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen, über den neu errichteten Regenwasserkanal in das nördlich gelegene, neue Regenrückhaltebecken abzuleiten. Beim Neubau wurde die Erweiterung des Baugebietes bereits berücksichtigt und somit von einer ausreichenden

Rückhaltekapazität des Beckens ausgegangen.

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

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

4. Fläche- und Dichtedaten

Brutto- und Nettobauflächen:

	„WA Burgenblick“	Deckblatt Nr. 01:	gesamt:
Geltungsbereich o. Ausgleichsfläche:	20.887,78 m ²	13.782,63 m ²	34.670,41 m ²
Geltungsbereich gesamt:	24.832,88 m²	16.538,63 m²	41.371,51 m²

Straßenflächen:	3.356,71 m ²	1.367,51 m ²	4.724,22 m ²
Öffentliche Grünflächen:	430,02 m ²	232,29 m ²	662,31 m ²
kartierter Biotop (Taufkirchnerweg):	1.163,66 m ²	0,00 m ²	1.163,66 m ²
Ausgleichsfläche:	3.945,00 m ²	2.757,00 m ²	6.702,00 m ²

Erschließungs- und Grünflächen:	8.895,39 m²	4.356,80 m²	13.252,19 m²
--	-------------------------------	-------------------------------	--------------------------------

→ Entspricht ... der Bruttofläche 35,82% 26,34% 32,03%

Grundstücksflächen „WA Burgenblick“ Bestand

Parzelle 1	690,30 m ²
Parzelle 2	784,36 m ²
Parzelle 3	627,40 m ²
Parzelle 4	614,10 m ²
Parzelle 5	694,93 m ²
Parzelle 6	660,94 m ²
Parzelle 7	765,95 m ²
Parzelle 8	709,13 m ²
Parzelle 9	701,26 m ²
Parzelle 10	687,61 m ²
Parzelle 11	660,07 m ²
Parzelle 12	674,05 m ²
Parzelle 13	779,93 m ²
Parzelle 14	909,20 m ²
Parzelle 15	721,24 m ²
Parzelle 16	721,41 m ²
Parzelle 17	562,74 m ²
Parzelle 18	650,24 m ²
Parzelle 19	666,04 m ²
Parzelle 20	681,77 m ²
Parzelle 21	679,62 m ²
Parzelle 22	663,81 m ²
Parzelle 23	640,39 m ²

Grundstücksflächen Deckblatt Nr. 01

Parzelle 24	664,52 m ²
Parzelle 25	683,48 m ²
Parzelle 26	667,67 m ²
Parzelle 27	659,77 m ²
Parzelle 28	659,77 m ²
Parzelle 29	659,77 m ²
Parzelle 30	678,34 m ²
Parzelle 31	721,41 m ²
Parzelle 32	821,69 m ²
Parzelle 33	694,35 m ²
Parzelle 34	775,09 m ²
Parzelle 35	747,38 m ²
Parzelle 36	757,25 m ²
Parzelle 37	742,26 m ²
Parzelle 38	755,25 m ²
Parzelle 39	732,22 m ²
Parzelle 40	761,61 m ²

Grundstücksflächen: 15.937,49 m²

12.181,83 m²

→ Entspricht: 64,18% der Bruttofläche

73,66% der Bruttofläche

→ gesamt Grundstücksflächen: 28.119,32 m², entspricht 67,97% der Bruttogrundfläche.

25. MRZ. 2015

Neukirchen vorm Wald, den


Bürgermeister



B. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG UND UMWELTBERICHT

1. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.1. 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.

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. textliche Festsetzungen Grünordnung – Ziffer 0.6.5.).

Die noch zu bestimmende Grundstücksfläche 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 "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 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.

Schutzstaten wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Höhe beträgt ca. 460 - 466 müNN.

Es handelt sich hierbei um ein hängiges, überwiegend nordwestexponiertes Gelände mit ca. 10% Gefälle. Die westlichen zwei Parzellen liegen auf einem südwestorientierten Höhenrücken, der von Westen und Norden einsehbar ist. Hier beträgt die Geländeneigung bis ca. 14%. Die Wohngebietsfläche des Deckblattes ist von Norden einsehbar.

Augenscheinlich und aufgrund der Höhenlage 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 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 eine Grundflächenzahl von bis zu 0,35 zu, das heißt es ist mit einem mittleren Versiegelungsgrad zu rechnen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum **Typ B**.

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 Deckblattes sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** bzw. zur **Ortseingrünung** vor:

1.3. Kostenerstattung

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

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 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 Nutzungsverzicht auf der Ausgleichsfläche regelt.

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 Deckblattes Nr. 01 des Bebauungsplanes WA Burgenblick 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 noch zu bestimmende externe Ausgleichsfläche herangezogen.

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 ist unmittelbar an die geplante, bzw. bereits bestehende Bebauung des Bebauungsplanes WA Burgenblick angebunden. 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.

Vorbesprechung, Scoping

Vorbesprechungen mit den Fachstellen fanden wie folgt statt:

Bei einer Besprechung am 12.01.2012 zwischen der Gemeinde, dem Eigentümer, dem Investor, je eines Vertreters des Bauamtes und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und des Planers wurden städtebauliche, gestalterische, nutzungsrechtliche und naturschutzrelevante Themen erörtert. Bei diesem Termin wurden auch bereits mögliche Erweiterungen, wie jetzt geplant, angesprochen.

Bei einem Ortstermin bezüglich des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs am 19.03.2014 zwischen dem Investor, einer Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und der Grünordnungsplanerin wurde die vorgesehene Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet Neukirchen vorm Wald besichtigt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

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, Terrassen 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

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

1.2.3. Schritt 3Ermitteln 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 B ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

Ca. **13.783 m²** entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **B 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 B I (0,2 – 0,5) der niedrigste Faktor **0,2** angesetzt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf für die Fläche des Bebauungsplan- Deckblattes von ca. $13.783 \text{ m}^2 \times 0,2 = \mathbf{2.757 \text{ m}^2}$.

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

1.2.4. Schritt 4Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Ein Teilstück des Privat-Flurstückes mit der Flurnummer 3307 der Gemarkung Eging im Gemeindegebiet des Marktes Eging am See wird als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Die vorgesehene Ausgleichsfläche ist Teil eines Auenbereiches der Großen Ohe, auf dem bis 2012 Mäharbeiten und Holznutzung von Weichholzauegehölzen durchgeführt wurden. Die Fläche ist letztmals im Jahr 2012 kahlgeschlagen worden. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Waldfläche nach Art 2 BayWaldG. Die Fläche liegt teilweise im FFH-Gebiet 7245 - 301 „Bayerwaldbäche um Schöllnach und Eging“. Zugunsten der Ansiedlung von Wirbeltieren der Roten Listen, bzw. von hochgradig gefährdeten Tieren die aufgrund der Lage im Biotopverbund wahrscheinlich ist, wird auf jegliche bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzung, sowie auf Anlagen zur Freizeinutzung verzichtet. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rottalmünster vom 06.08.2014 ist eine natürliche Wiederbewaldung über die Sukzession forstfachlich in Ordnung.

Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 7.870m² wird vom Investor teilweise als Ausgleichsfläche für das vorliegende Bauleitverfahren herangezogen, der Restbereich steht im Rahmen eines privaten Ökokontos für künftige Baumaßnahmen des Investors zur Verfügung.

Aufgrund des Biotopverbundes wird ein **Anerkennungsfaktor von 1,5** angesetzt. Demnach ergibt sich für den vorliegenden Bebauungsplan eine **konkrete Ausgleichsfläche von 2.757 m² : 1,5 = 1.838 m²**.

Der notwendige Ausgleich kann mit dem Nutzungsverzicht auf o.g. Teilfläche erfolgen.

Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG, abweichend von § 17 Abs. 6 BNatSchG meldet der Investor die erforderlichen Angaben über den Ausgleich dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zum Eintrag in das Ökoflächenkataster.

Inwieweit Pflegearbeiten auf dem nicht in Anspruch genommenen Teil des Grundstückes erfolgen sollen ist bei der Bereitstellung als privates Ökokonto mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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. textliche Festsetzungen Grünordnung Ziffer 0.6.3.) 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, die jedoch bei der Realisierung des 1. Bauabschnittes nicht zu Tage getreten sind.

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 Deckblatt-Gebiet vor.

Auswirkungen: Baubedingt wird der Baubereich verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden mindestens 35% der Flächen dauerhaft versiegelt (GRZ bis 0,35, vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 0.1.). Es entstehen durch die Wohnnutzung mäßige betriebsbedingte Belastungen. Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen (vgl. textliche Festsetzungen Grünordnung Ziffer 0.6.3.).

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. Die geplante Baugebietersweiterung ist von Norden weithin einsehbar, die Parzellen am westlichen Gebietsrand befinden sich auf einem zusätzlich nach Westen einsehbaren Höhenrücken.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch den Neubau der Wohngebäude 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. Am nördlichen Rand des Baugebietes wird auf eine Ortsrandeingrünung verzichtet, da hier eine künftige Erweiterung des Wohngebietes angedacht ist.

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

Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Im Baugebiet liegen überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen.

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 0.6.1. der Textlichen Festsetzungen Grünordnung) kann der Eingriff ausgeglichen werden.

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

Nachdem sich der Eigentümer der Fläche nach langer Überlegung nicht bereit erklärt hatte, die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf seiner Flächen durchzuführen oder durchführen zu lassen und eine weitere vorgesehene Fläche im Gemeindegebiet Außernzell auf Grund ihrer geringen Größe und des niedrigen Anerkennungs-faktors sich als ungeeignet herausstellte wurde die Suche nach einer passenden Ausgleichsfläche fortgesetzt.

Am 08.05.2014 konnte bei einem Ortstermin des Investors mit der Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und der Planerin eine geeignete Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet der Markt-gemeinde Eging am See, Landkreis Passau gefunden werden. Das gesamte Grundstück an der Großen Ohe wird als privates Ökokonto gemeldet und dient mit einer Teilfläche mit weitreichendem Nutzungs-verzicht zum notwendigen Ausgleich für das vorliegende Bauleitverfahren.

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: keine bis geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch - Lärm/Luftreinhaltung

Beschreibung: Die Fläche des Deckblattes 01 des allgemeinen Wohngebietes WA Burgenblick wird nach Norden und Westen um 17 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 Lärm und 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. Gemeinsam nutzbare Grünflächen sind nicht vorgesehen.

Der dem Baugebiet am nächsten gelegene Kinderspielplatz befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Baugebiet Rotbrunn II.

Eine fußläufige Wegeverbindung des Wohngebietes an den nördlich gelegenen Weg über das Ödbachl zur Anbindung der Wohnbebauung am Gegenhang ist bis dato leider nicht geplant.

Auswirkungen: Wünschenswerte, die Wohnqualität erhöhende fußläufige Wegeverbindungen und soziale Treffpunkte im Baugebiet fehlen nach wie vor.

Ergebnis: Auf Grund der zu erhaltenden, bzw. 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 nicht berücksichtigt.

Es ist wünschenswert, dass bei der vorliegenden Deckblatt-Aufstellung, spätestens bei der Verwirklichung des 3. Bauabschnittes ein Kinderspielplatz und entsprechende verbindende Fußwege eingeplant werden.

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.

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 flossen jedoch Erfahrungswerte aus dem 1. Bauabschnitt in die Beurteilung mit ein. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Es ist auf Grund der Topographie und auf Grund der Aushubarbeiten im 1. Bauabschnitt jedoch 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.

Im vorliegenden Fall sind keine Monitoringmaßnahmen innerhalb des geplanten Baugebietes 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 Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden formuliert, sobald dem geplanten Baugebiet eine geeignete Ausgleichsfläche zugeordnet werden kann. Diese werden im zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen der Eingriffsverursacher auf den Bauflächen, und auf der 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".

Dem Bebauungsplan wird eine aufwertbare Fläche an der Großen Ohe im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Eging am See zugeordnet, auf der durch weitgehenden Nutzungsverzicht zugunsten bedrohter und gefährdeter Arten der notwendige Ausgleich erfolgt.

Die Übersicht in der nachfolgenden Tabelle verdeutlicht die Beeinträchtigung durch die Bebauung auf die Standortverhältnisse des Gebietes. 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 niedrig eingestuft. Dies gilt auch für die anderen betroffenen Schutzgüter.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, wie intensive Ein- und Durchgrünung der Baufläche und Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt vorgesehen. Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen steht noch aus, da noch keine geeignete Ausgleichsfläche gefunden werden konnte. 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, sowie der angrenzenden Wohngebiete ist als hoch einzustufen, könnte jedoch durch gezielte Maßnahmen bei der Verwirklichung des 2. Bauabschnitts noch durch Schaffung von wohnortnahen Treffpunkten, z. B. Kinderspielplatz und Verbesserung des Fußwegenetzes gesteigert werden. 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 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 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 Begründung Ziffer 0.6.1. - 0.6.4 und 0.6.6. - 0.6.7.- 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 und Hanghöhen optisch ansprechend und kleintierverträglich.

Darüber hinaus ist ein Nutzungsverzicht auf der Ausgleichsfläche gemäß Textlichen Festsetzungen Grünordnung Ziffer 0.6.6. festgesetzt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung 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 Wohnbebauung. 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 das Baugebiet „WA Burgenblick“ ausgewiesen. Diese Grundstücke sind jedoch größtenteils bereits verkauft, bzw. bebaut worden. Die Bauparzellen im Bereich des Deckblattes Nr. 01 des Baugebietes „WA Burgenblick“ werden gemäß aktuellem Trend in absehbarer Zeit ebenfalls verkauft, bzw. bebaut sein. Auf Grund der Angebundenheit des Areals an das Areal des Bebauungsplanes WA Burgenblick, wegen der sofortigen Verfügbarkeit des Standortes und der gesicherten Erschließung hat die Kommune sich für diesen Standort entschieden.

Ein erforderliches Regenrückhaltebecken zur ordnungsgemäßen Ableitung von Niederschlagswasser wurde bereits 2013 in der Senke nördlich des geplanten Gebietes am Ödbachl realisiert.

2.6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

2.6.1. Technische Verfahren und fehlende Kenntnisse

Bezüglich der Abwasserentsorgung sind die Auflagen gemäß Bescheid vom 18.06.2012 zur bestehenden Abwasseranlage zu beachten. Mit Sanierungsmaßnahmen, insbesondere hinsichtlich Kläranlage wird 2014 noch begonnen. Entsprechende Haushaltsmittel sind eingeplant.

Die geplante Niederschlagswasserableitung wurde dem Landratsamt, bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf mit Entwurf vom 26.02.2013 zur Genehmigung, bzw. Umsetzung der Auflagen des Wasserrechtsbescheides vom 18.06.2012 (Az. 641/11-3500101) vorgelegt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in Verbindung mit der Erschließung des 1. Bauabschnittes des Baugebietes erfolgt.

Für die Bearbeitung wurden keine weiteren ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 – 21a BauNVO):**

WA:	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	
GRZ:	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
GFZ:	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	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:	Zulässig ist offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig	
Vollgeschosse:	Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.	
Wandhöhe:	Fällt das natürliche Gelände auf die Länge mindestens einer Gebäudeaußenwand um mehr als 1,5m, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss zu errichten.	
	bei EG + DG	Max. zulässige Wandhöhe 6,50 m.
	bei EG + OG	Max. zulässige Wandhöhe 7,50 m.
	bei UG + EG + DG	Max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite 5,40 m Hangunterseite 7,30 m
	Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.	

0.2. Gestaltung der baulichen Nutzung**0.2.1 Wohngebäude**

Dachform:	Bei den Hauptkörpern sind Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer zulässig.	
Dachneigung:	Sattel-/Krüppelwalmdach:	18° - 35°
	Walmdach:	18° - 35°
	Pultdach:	10° - 25°
Dachdeckung:	Ziegel (Rot-, Braun- und Grautöne)	
Dachgauben:	Bei EG + DG	zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Dachneigung mit einer max. Vorderfläche von 1,80 m ² 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 m ² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.

-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/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	gering	gering	gering
Luft und Klima	keine	keine	keine Betroffenheit
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine Betroffenheit

benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

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

Im Abstand von 3,0 m zur vorhandenen Fernwasserleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Hier dürfen nur Sträucher mit einer Endhöhe bis zu 3,0 m gepflanzt werden.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 0.6.2.) auszuwählen.

0.6.2. 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 Baumarten 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		

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

Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte Gehölzarten verwendet, deren Endhöhe mind. 1,0 m beträgt.

0.6.3. 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.

Überschüssiges, nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind dem herzustellenden Regenwasserkanal zuzuleiten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist auszuschließen.

0.6.4. Einfriedung und Geländemodellierung

Eine Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,0 m Höhe und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zulässig.

Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Geländeabstützungen zulässig sind Trockenmauern, Findlingsmauern und Drahtschotterkörbe bis zu einer Höhe von 70 cm.

In den Bauanträgen sind die Geländeänderungen darzustellen.

0.6.5. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Den privaten Bauparzellen und der Erschließungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine externe aufwertbare Fläche innerhalb des Gemeindegebietes der Marktgemeinde Eging am See zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 3307 der Gemarkung Eging kann durch dauerhafte Nutzungseinstellung der notwendige Ausgleich erfolgen. Die Vorgaben zum Ausgleich gemäß Ziffer 0.6.6. sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

Zwerchgiebel: Zulässig nur an Seiten mit EG +DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
Breite max. 4,50m; Vorsprung der Hausmauer max. 3,00 m.
Ein Zwerchgiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

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.

0.4. Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe ab Urglände: max. 3,00m zulässig
Bei Hanglage, d.h. wenn das natürliche Gelände auf Länge des geplanten Gebäudes um mehr als 10% fällt/steigt, ist bei Garagen/Nebengebäuden i. S. v. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO abweichend davon an der grenzseitigen Hangunterseite eine größere Wandhöhe entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Bei den Parzellen 7-13 darf diese untere Wandhöhe 4,50m nicht überschreiten.
Als Dach ist ein Pultdach 10° - 20° oder Satteldach mit 18° - 35° zulässig.
Es sind auch Flachdächer zulässig.
Die Dachdeckung kann mit Ziegeln oder nicht reflektierendem Blech erfolgen.

Grenzanbau: Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

Stellplätze vor den Garagen: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m zur Straße hin, nicht eingezäunt, freigehalten werden. Diese Flächen können nicht als Stellplätze i.S.d. erforderlichen Stellplatznachweises gelten.

Garagen sind innerhalb der Baugrenze, ohne festgesetzten Standort, zulässig.

Nebengebäude $\leq 50\text{m}^3$ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Abstandsflächen- und Brandschutzanforderungen der BayBO sind einzuhalten.

0.5. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Wohngebäude sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Auf dem zugehörigen Grundstück müssen ausreichend Stellplätze errichtet werden.

0.6. Festsetzungen Grünordnung

0.6.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Öffentliche Grünflächen

Auf dem an der westlichen Grenze gelegenen Grünstreifen entlang der vorhandenen Fernwasserleitung ist je nach Breite der Fläche eine ein-, bis zweireihige Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

Im Abstand von 3,0 m zur vorhandenen Fernwasserleitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Hier dürfen nur Sträucher mit einer Endhöhe bis zu 3,0 m gepflanzt werden.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 0.6.2.) auszuwählen.

Private 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

Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.

Bäume entlang der Straßen und Wege sind zum Schutz von Versorgungsleitungen mit entsprechenden Schutzeinrichtungen zu versehen. Das „ATV - H - 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ - Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV, Dez. 1989 ist zu beachten.

0.7.5. Bau und Kunstdenkmäler

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich Baudenkmäler, D-2-75-135-3, Gasthof zur Linde und D-2-75-135-1, Kirche und Friedhofsgelände inklusive Einfriedung. Für jede Art von Veränderung an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen nachbarrechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den **25. MRZ. 2015**
Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Bürgermeister



0.6.6. Entwicklungsziel und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Erhaltung und Sicherung des Lebensraumes zugunsten der Ansiedlung von Wirbeltieren der Roten Listen, bzw. von hochgradig gefährdeten Tieren, die aufgrund der Lage im Biotopverbund wahrscheinlich ist

Maßnahmen:

Es wird auf jegliche bauliche, landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und fischereiwirtschaftliche Nutzung, sowie auf Anlagen zur Freizeitnutzung dauerhaft verzichtet.

0.6.7. Zeitliche Vorgaben

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

0.7. Hinweise

0.7.1. 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.

0.7.2. 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.

0.7.3. Duldungspflicht der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung

Die ordnungsgemäße Landbewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu dulden.

0.7.4. 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.

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für

D. VERFAHRENSVERMERKE**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat am 03.04.2014 die Änderung des Bebauungsplanes Neukirchen WA „Burgenblick“ durch Deckblatt Nr. 01 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 16.05.2014 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 20.05.2014 bis 20.06.2014 unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 19.05.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig vom 20.05.2014 bis 23.06.2014 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 10.07.2014 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Das Deckblatt Nr. 01 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2014 bis 14.11.2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.10.2014 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 11.12.2014 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 Deckblattes Nr. 01 beschlossen.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 11.12.2014 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Neukirchen WA „Burgenblick“ durch Deckblatt Nr. 01 wurde als Satzung beschlossen.

6. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan Neukirchen WA „Burgenblick“ mit Bescheid vom **09. MRZ. 2015** AZ: **61.0.01/3P** genehmigt.

7. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

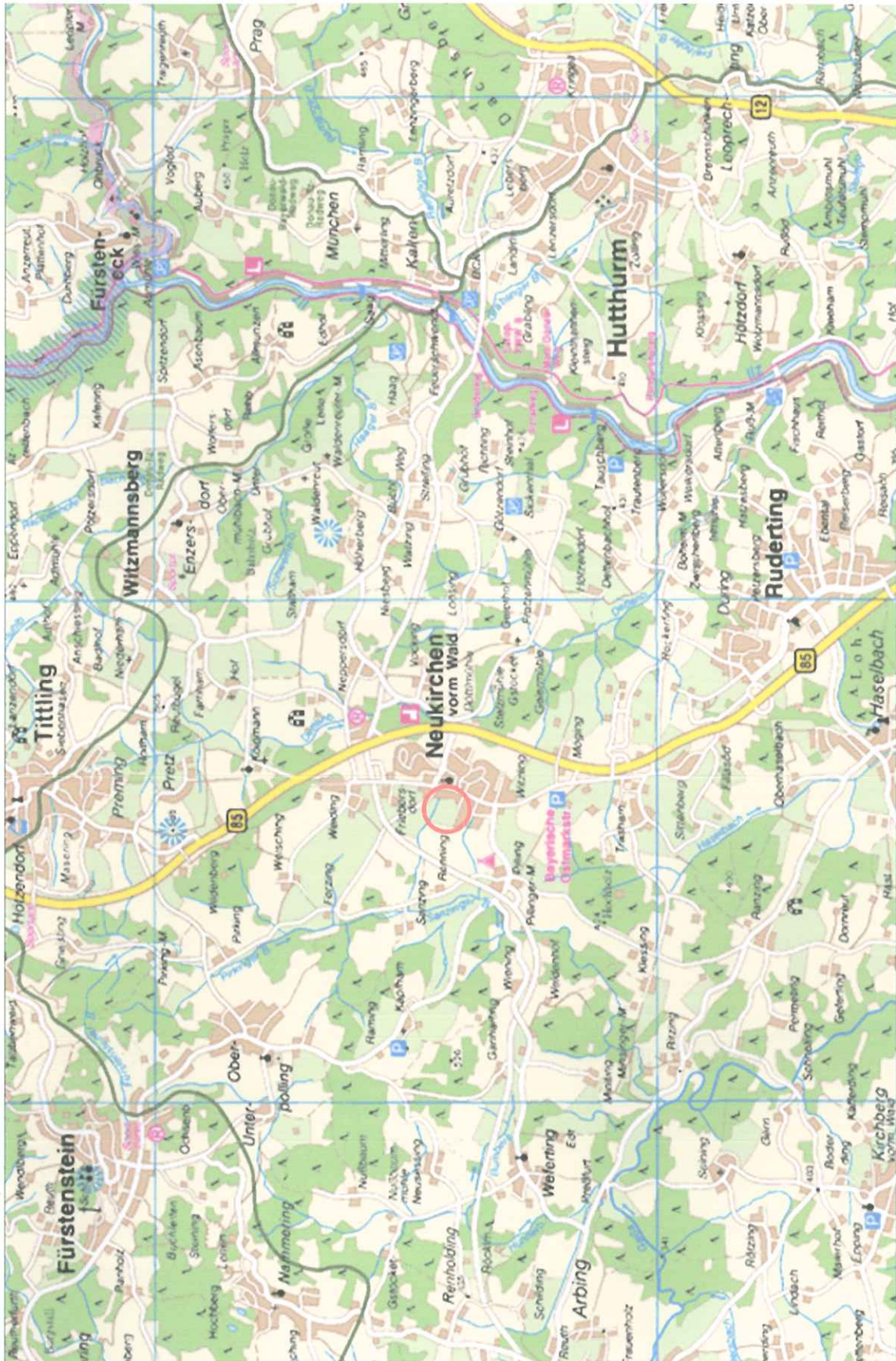
Sageder, VA

EMMER
Reg. Amtsrat
25. MRZ. 2015

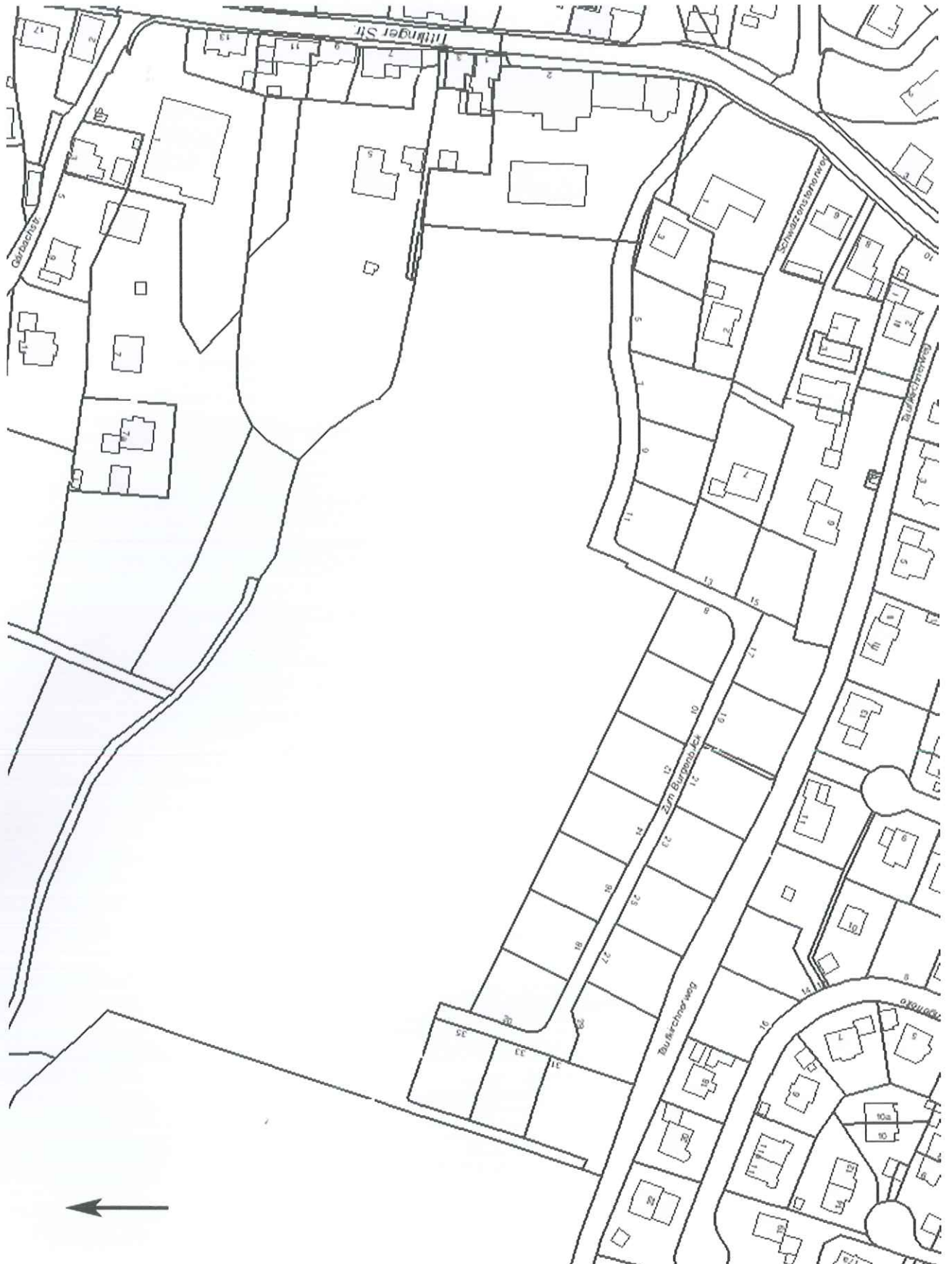


E. ANLAGEN:

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan o. M.



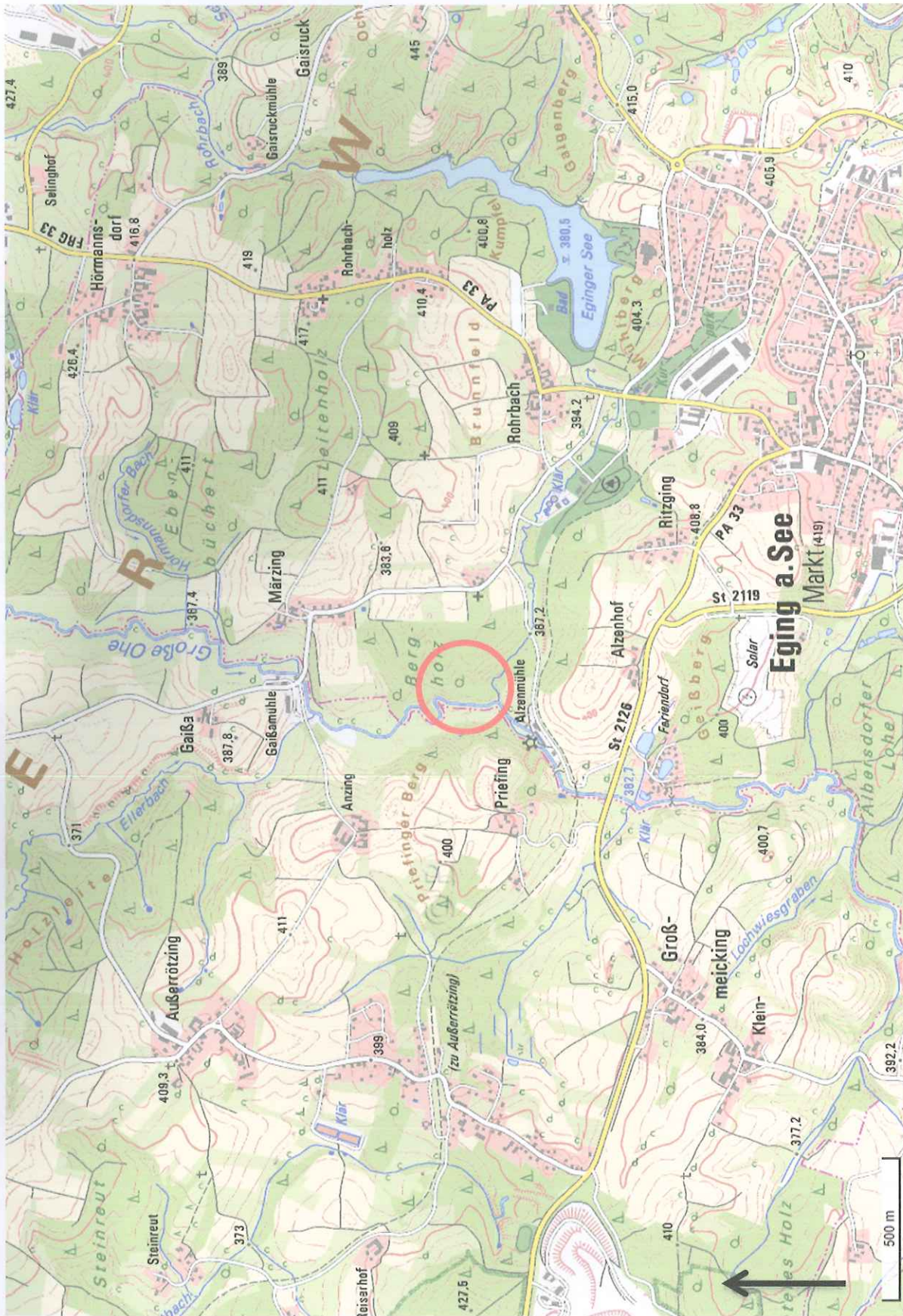
Anlage 2: Lageplan M 1: 2.000 Bestandsplan



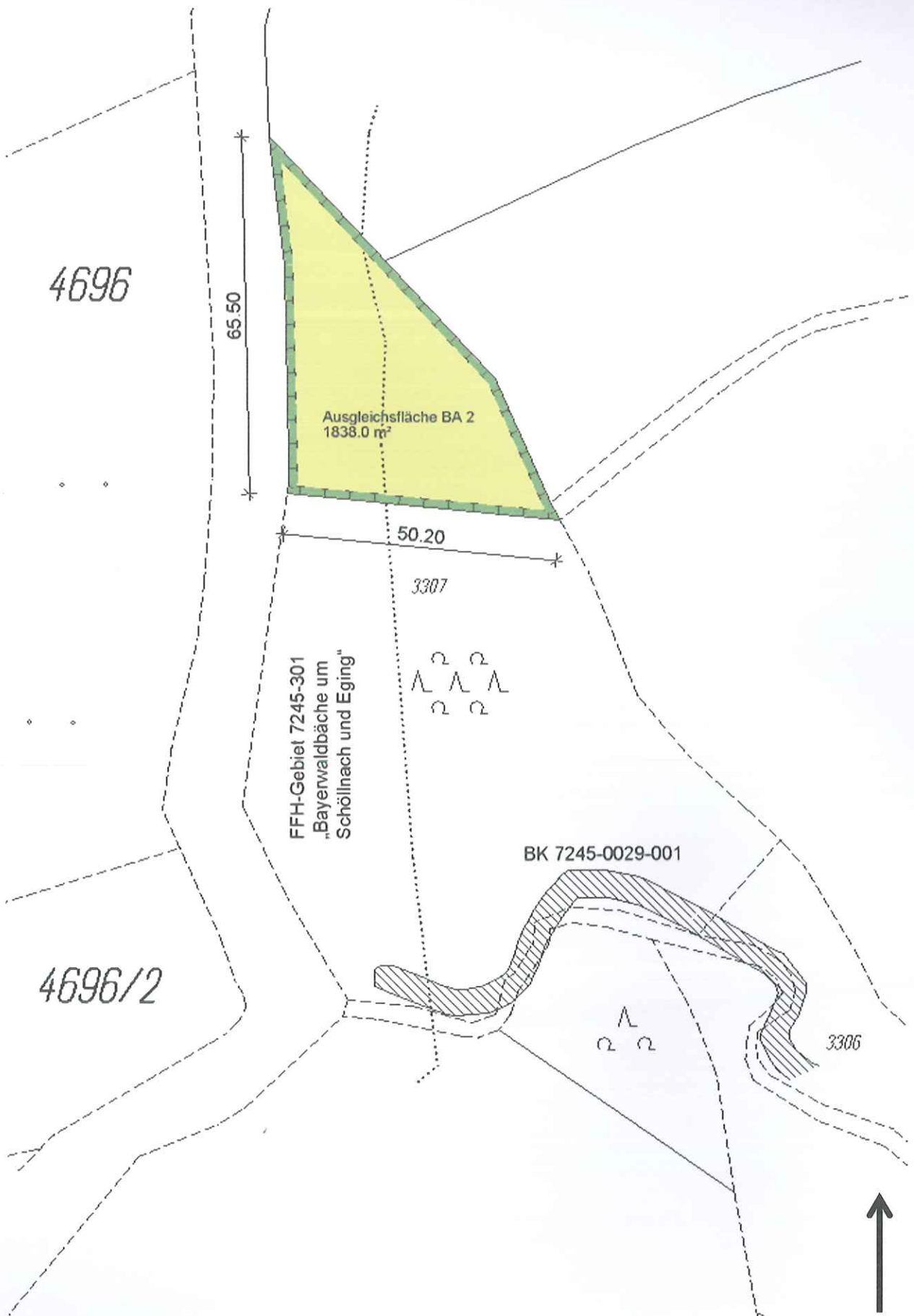
Anlage 3:Luftbild Bebauungsplan + Ausgleichsfläche BA 1 o. M.



Anlage 4: Übersichtsplan, Ausgleichsfläche Deckblatt Nr.01, o. M.

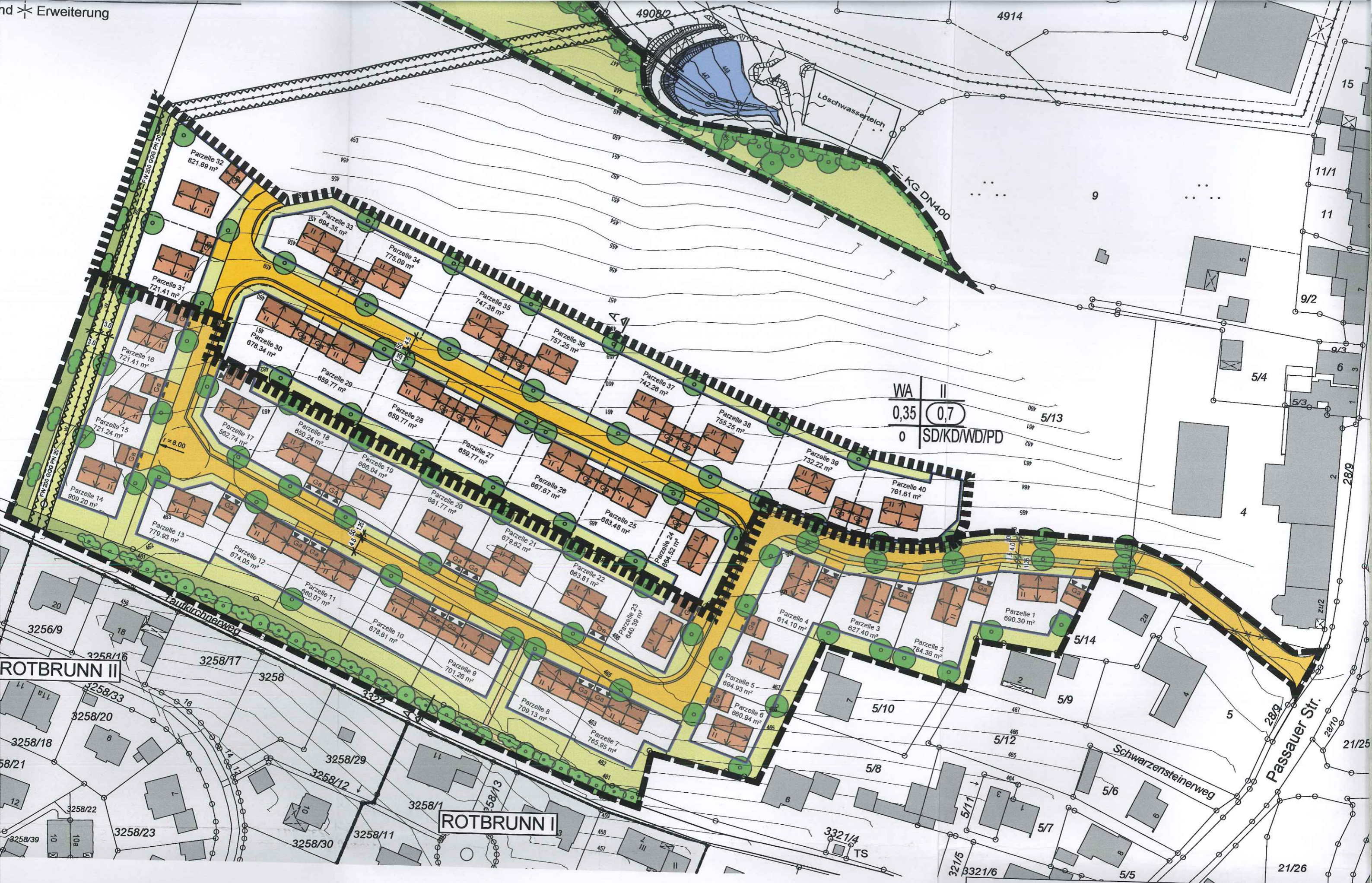


Anlage 5: Lageplan M 1/1000, Ausgleichsfläche Deckblatt Nr.01



Anlage 6: Luftbild o. M., Ausgleichsfläche Deckblatt Nr.01





ROTBRUNN II

ROTBRUNN I

6. HINWEISE

6.1. ——— Bestehende Grundstücksgrenze

BEBAUUNGSPLAN M
 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbe-



reiches des Bebauungsplanes

1.2. Grenze des Deckblattes Nr. 01



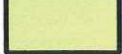
2. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN

2.1. Straßenverkehrsfläche

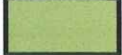


3. GRÜNDUNG

3.1. Private Grünfläche



3.2. Öffentliche Grünfläche



3.3. Zu pflanzende Bäume ohne Festsetzung des Standorts



(vgl. Textl. Festsetzungen Ziffer 0.6.1, 0.6.2 und 0.6.6)

3.4. Zu pflanzende Sträucher



(vgl. Textl. Festsetzungen Ziffer 0.6.1, 0.6.2 und 0.6.6)

4. BAUGRENZEN, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.1. Baugrenze



4.2. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

II

zulässig: E+D, E+1, U+E+D

4.3. Gebäude mit frei wählbarer Firstrichtung



4.4. Füllschema der Nutzungsschablonen

WA	II	Zahl der Vollgeschosse	Baugabel
0,35	0,7	Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl
0	SD/KD/WD/PD	Bauweise	Dachform

5.1. Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

6. HINWEISE

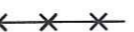
6.1. Bestehende Grundstücksgrenze



6.2. neue Grundstücksgrenze



6.3. auszugebende Grundstücksgrenze



6.4. Flurstücknummer

1141/2

Parzellennummern

6.5. Parzelle 3

Parzellennummern

6.6. Satteldach

SD

Satteldach

6.7. Krüppelwalmdach

KD

Krüppelwalmdach

6.8. Walmdach

WD

Walmdach

6.9. Pultdach

PD

Pultdach

6.10. Maßangabe in Meter

± 6,5

Maßangabe in Meter

6.11. Höhenlinien (Bestand)

450

Höhenlinien (Bestand)

6.12. vorhandene Wassereitung



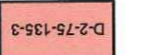
vorhandene Wassereitung

6.13. bestehende Gebäude



bestehende Gebäude

6.14. Bau- und Kunstdenkmal mit Nummer



Bau- und Kunstdenkmal mit Nummer

6.15. zu erhaltende Bäume



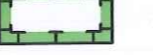
zu erhaltende Bäume

6.16. zu erhaltende Sträucher



zu erhaltende Sträucher

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



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

6.18. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.19. Garagen mit festgesetzter Firstrichtung



Garagen mit festgesetzter Firstrichtung

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WA "Burgenblick" - Deckblatt Nr. 01

Gemeinde: Neukirchen vorm Wald
 Landkreis: Passau
 Reg.-Bezirk: Niederbayern



SATZUNG

AK Andreas Köck
 ARCHITEKT & STADTPLANER

Kirchstr. 32
 94566 Riedlhütte
 Tel: 0 85 53 / 97 83 18
 Fax: 0 85 53 / 9 77 96 57
 info@ak-architektur.de

Riedlhütte, 30.04.2014/KÖ
 geändert, 18.09.2014, 11.12.2014/KÖ



Helga Sammer
 Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin
 Waldweg 3
 94566 Riedlhütte
 Tel: 0 85 53 / 68 73
 Fax: 0 85 53 / 92 05 49
 helga.sammer@t-online.de