

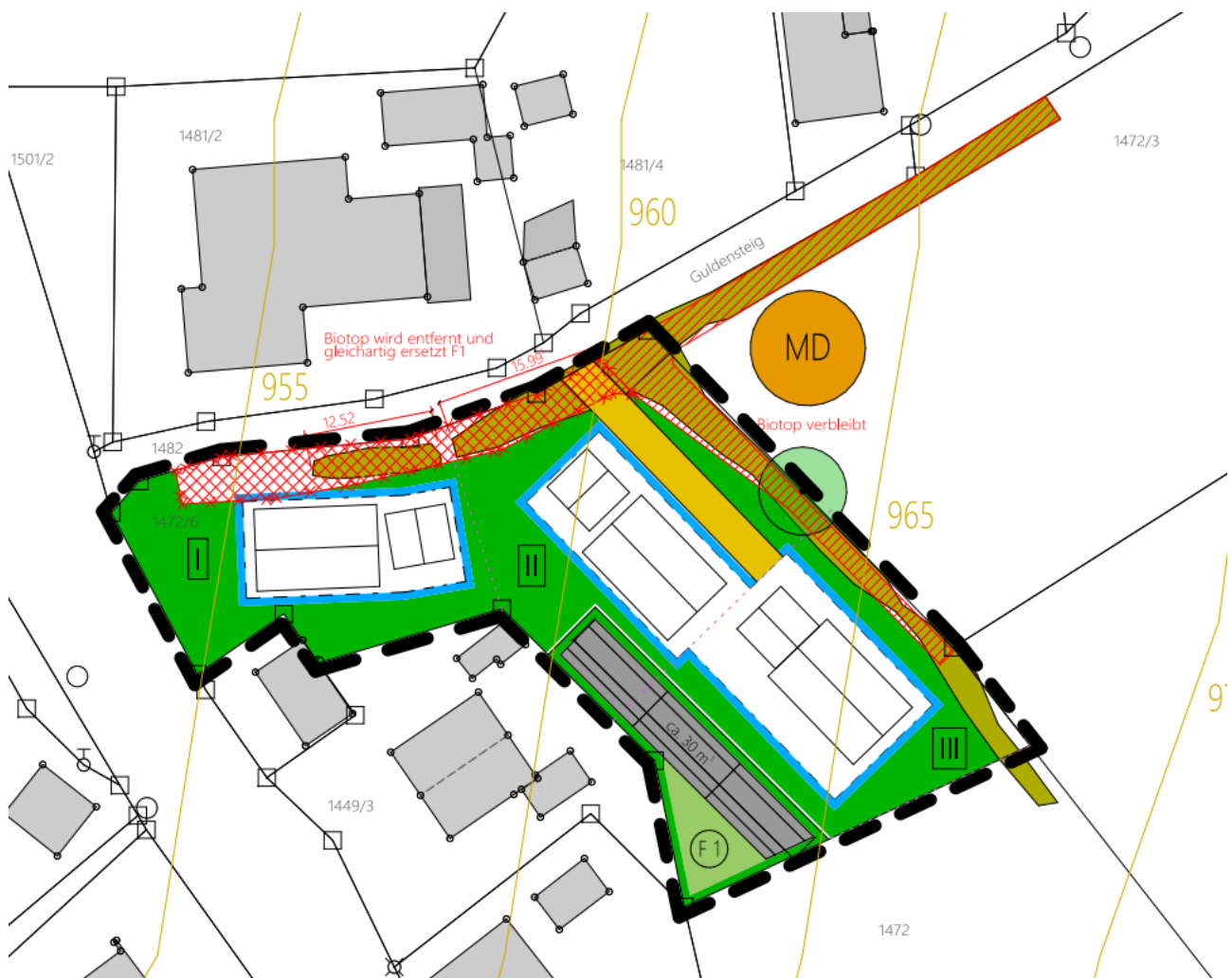
BEBAUUNGSPLAN
„WA/MD WALDHÄUSER “



GEMEINDE NEUSCHÖNAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Absatz 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung



Skizze Bebauungsplan

1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die Schaffung von Wohnraum zur Deckung des vorhandenen Bedarfs. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1472 der Gemarkung Waldhäuser.

Die Gemeinde Neuschönau hat am 01.02.2024 beschlossen, den Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “ mit Deckblattnummer 6 zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplans zur Realisierung von 3 Wohngebäuden umfasst die Teilfläche der Flurnummern 1472 Gemarkung Waldhäuser. Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auf eine Umweltprüfung kann nach § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

Das im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplanes bisher dargestellte einzelne Wohngebäude auf einem sehr großen Grundstück wird nicht realisiert. Stattdessen sollen auf einer nur unwesentlich größeren Fläche 3 Wohngebäude entstehen.

Die Gemeinde Neuschönau kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die geplant zulässige Bebauung soll eine möglichst gut verdichtete Bebauung entsprechend begünstigen.

Anlass der Planung ist eine einheitliche Nutzung der Fläche als Wohnareal und eine attraktive innerörtliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Das Plangebiet ist bezüglich der unmittelbaren Nähe zum Innenbereich von Waldhäuser und der räumlichen Nähe zu Neuschönau sowie innerhalb des Nationalparks Bayerischer Wald als sehr attraktiv zu bezeichnen.

Mit dem Bebauungsplan wird Baurecht mit dem Schwerpunkt Wohnen, unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte, mit Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung, geschaffen. Es werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zusätzlich führt die Bebauung zu einer Stärkung und weiteren Belebung der Innenbereiche von Waldhäuser. Es entstehen insgesamt 3 Gebäude, pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Das zu beplanende Gebiet wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuschönau derzeit als MI Mischgebiet dargestellt. Die geplante Bebauung steht grundsätzlich in keinem Widerspruch zu den Festsetzungen im Flächennutzungsplan, die geplante Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Eine Anbindung der Bauflächen an bestehende Erschließungsstrukturen (Abwasser, Trinkwasser, Strom, Telekom, Breitband) ist aufgrund der Zentrumsnähe ohne großen Aufwand möglich. Das Plangebiet erfüllt durch seine attraktive Lage die Voraussetzungen für ein hochwertiges Wohngebiet. Bauliche Lücken werden durch die Bebauung ausgefüllt, es entsteht eine städtebauliche geschlossene Siedlungsfläche. Eine ortbildprägende Wirkung mit einem geschlossenen Ortsrand wird erzielt.

Das Ortsbild wird durch diese zusätzliche Bebauung nicht beeinträchtigt. Für den hier erfolgenden Eingriff ist ein Ausgleich zu leisten. Die notwendigen Maßnahmen werden im Umweltbericht behandelt.

2. VERFAHRENSABLAUF

1. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis zum 03.05.2024 öffentlich ausgelegt.

3. Der Feststellungsbeschluss in der Fassung vom 08.11.2024 erfolgte am 05.06.2025.

4. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau

Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.03.2025 gebilligte Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.11.2024, die aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau erfolgte, hat auf der Grundlage der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung vom 31.03.2025 in der Zeit vom 02.04.2025 bis 25.04.2025 stattgefunden.

Mit E-Mail vom 31.03.2025 wurde der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau Gelegenheit zur Stellungnahme zum geänderten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 08.11.2024 bis zum 25.04.2025 gegeben. Eine erneute Stellungnahme erfolgte nicht.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Im vereinfachten Verfahren § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Durch die geringfügige Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Gestalt der baulichen Anlagen und nicht auf Vergrößerung des Plangebiets oder der Baugrenzen wird es keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Auswirkungen geben. Jedoch werden zur Grünordnung und zur Einbindung textliche Festsetzungen in Form zur Pflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern je Grundstücksfläche getroffen. Im Plangebiet befinden sich 2 kartierte Biotop (7046-0058-019 sowie 7046-0058-020). Es handelt sich jeweils um Lesesteinriegel und Hecken in der Rodungsinsel Waldhäuser. Der Hauptbiotop ist jeweils Hecke, naturnah mit einem Anteil von 80%. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen zum BBP-Verfahren konnten im Gebiet potenziell geeignete Biotopstrukturen für planungsrelevante Reptilienarten innerhalb des Geltungsbereiches registriert werden.

Die bereits genannten kartierten Biotop entlang der östlichen und nördlichen Flurgrenzen weisen eine erhöhte Eignung als Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf. Während der Begehung innerhalb der Eingriffsfläche konnten jedoch keine adulten Tiere sowie ebenso keine juvenile Tiere innerhalb des Eingriffsbereichs registriert werden. Durch das Vorhaben kommt es zur Überplanung des aktuellen Lebensraumes. Daher ist zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 3 die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der Lesesteinriegel an der östlichen Grundstücksgrenze bleibt vollständig erhalten, an der nördlichen Grundstücksgrenze kann das Biotop jedoch nicht erhalten werden. Hier ist die tatsächliche Biotopfläche nach örtlichem Aufmaß auch deutlich kleiner als in der offiziellen Kartierung.

Dies wiederum macht die Entwicklung und Umsetzung des vorliegenden Maßnahmenkonzeptes erforderlich. Die aktuell besiedelte bzw. zu Beginn der Untersuchungen als Lebensraum geeignete Fläche innerhalb des Plangebiets besitzt nach Abmessung eine Gesamtgröße von etwa 239 m², hiervon können 151 m² vollständig erhalten und in die Erschließung und Gestaltung integriert werden. 88 m² müssen jedoch entfernt und gleichartig ersetzt werden, dies wird innerhalb des Geltungsbereichs als Ausgleichsfläche F 1 mit einer Fläche von ca. 199 m² realisiert. Durch die Gestaltung eines neuen Lebensraumes im Zuge

notwendig werdender CEF-Maßnahmen können zudem optimalere und damit dichter besiedelbare Habitate entwickelt werden. Die an die ökologischen Ansprüche der betroffenen Art angepassten geeigneten Maßnahmen und das daraus eruierte Konzept wird im Folgenden detailliert dargestellt. Die Eignung der Ausgleichsfläche zur Anlage eines neuen Eidechsenlebensraumes wurde bereits vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Maßnahmenkonzept sieht einen Fünfstufenplan vor, der weitestgehend sicherstellen soll, dass der Erhaltungszustand der lokalen Zauneidechsenpopulation nicht verschlechtert wird, eine Tötung oder Verletzung von Eidechsen innerhalb der Eingriffsfläche ausgeschlossen werden kann und nach Beendigung der Bautätigkeiten zumindest ein Teil der Fläche für die Eidechsen wiederbesiedelbar sein wird. Dies soll durch eine Kombination aus Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und vorgezogenen CEF-Maßnahmen bewerkstelligt werden. Der Zeitplan für die notwendigen Maßnahmen wie Beräumung des aktuell besiedelten Lebensraumes, Aufstellen des Reptilienzauns, Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen, sowie Vergrämung der verbliebenen Tiere ist, um eine Störung der Zauneidechsen während der Eiablage und der Jungenaufzucht zu vermeiden, wie folgt umzusetzen. Der genauen Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen ist in Abstimmung mit der UNB durch eine ökologische Baubegleitung zu erarbeiten.

1. • Schaffung des Ersatzhabitats auf der Ausgleichfläche • Schonende Beräumung des Eingriffsbereiches (Rodung der Gehölze, Entfernung von Materiallagerflächen und Mähen der Ruderal- und Grünflächen) • Aufstellen des Reptilienzauns

2. • Abfangen der Zauneidechsen und Umsiedlung in das Ersatzhabitat

3. • Sofortiges Verlegen der Vergrämungsfolie innerhalb des umzäunten Bereiches und Öffnen des Reptilienzaunes in Richtung Ersatzhabitat

4. • Abschluss der Vergrämungsmaßnahme (Schließen des Reptilienzaunes und Entfernen der Vergrämungsfolie) • Nachkontrolle der Eingriffsfläche auf verbliebene Individuen

5. Nach Beendigung der Bauarbeiten • Entfernen des Reptilienschutzzaunes

Maßnahme 1:

Schaffung eines flächigen Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse. Die Ersatzhabitate müssen an die ökologischen Ansprüche der Zauneidechse angepasst werden und ihnen einen optimalen und ganzheitlichen Lebensraum bieten. Dazu zählt das Vorhandensein von schnell erwärmbaren, sonnenexponierten Strukturen zur Thermoregulation, lockeren Bodenstellen zur Eiablage, strukturreichen Habitatbestandteilen als Versteckmöglichkeiten, frostfreien Überwinterungsquartieren und insektenreichen Grünland- oder Staudenbeständen als Nahrungshabitat. Die Maßnahme wird gleichartig innerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Dies ist nach artenschutzrechtlicher Einschätzung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als für geeignet eingestuft worden. Auf der Ausgleichsfläche von ca. 199 m² ist das Anlegen von 3 Ersatzhabitaten in Linienform geplant. Hier werden die von der Zauneidechse benötigten Habitatelemente errichtet.

Anlage und Pflege Reptilienhabitate

Anlage von 3 Reptilienhabitaten gemäß Plandarstellung und planlichen Festsetzungen.

Die Reptilienhabitate sind dauerhaft zu pflegen. Es erfolgt eine Entbuschung bzw. Freistellen der Habitate je nach Wüchsigkeit jährlich bis spätestens alle 3 Jahre (Pflegezeitraum November bis Februar).

Der Gehölzschnitt kann als Totholzmaterial im Bereich der Habitate verbleiben.

Es ist sicherzustellen, dass die Eiablageplätze (sandige Rohbodenstandorte) im Zeitraum April bis Juli besonnt sind (ggf. Umgraben im April). Ca. alle drei Jahre erfolgt eine Aufstockung der Totholzstrukturen auf den Steinriegeln.



Ausgleichsfläche F1

Anlage von 3 Reptilienhabitaten. Für jeden Stein-/Totholzriegel gelten folgende Vorgaben:

> Aushub des Bodens auf einer Länge von ca. 10 m und einer Breite von ca. 2 m (Tiefe ca. 1 m).

> ggf. Verfüllung mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies



> Befüllen der Mulden mit Steinen. Zuerst sind grobe Steine (Körnergröße 20 - 40 cm) in die Mulden zu füllen, die dann mit Steinen kleinerer Körnergröße bedeckt werden (Körnergröße ca. 10 - 20 cm). Die Höhe des Riegels muss ca. 50 - 80 cm betragen.



> Bedecken des Steinriegels mit Wurzelstöcken und Reisigmaterial (v.a. dornenreiches Material)



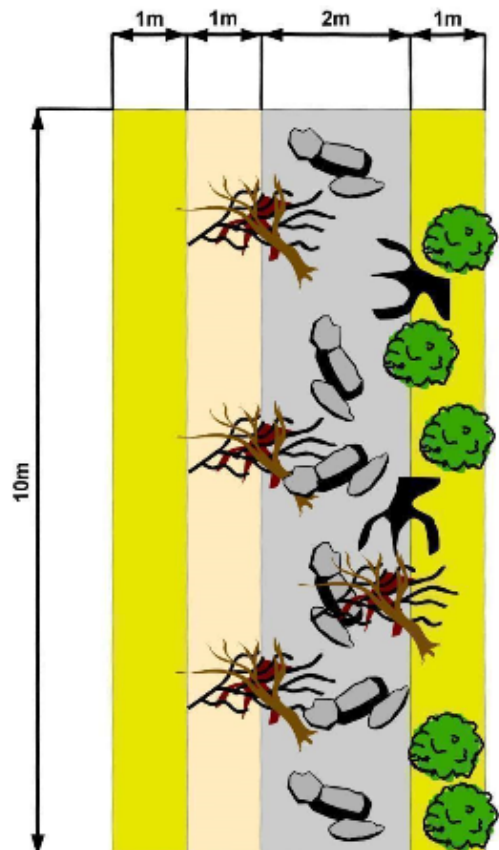
> Strukturelementen wie Totholz- und Steinhaufen sollte eine Sandfläche vorgelagert sein (ca. 1 m Breite und ca. 50 cm Höhe). Hierzu den Oberboden entlang des Steinriegels auf der Westseite auf einer Breite von ca. 1 m ca. 50 cm abschieben und mit einem Sandgemisch auffüllen. Teilweise mit Astmaterial locker bedecken (Deckungsmöglichkeit bei der Eiablage)



> Um den Steinriegel sind sich entwickelnde Altgrasbestände zu belassen (Breite ca. 1 m) und zu fördern. Randbereiche um den Stein-Totholz-Riegel sind im September/Okttober in einem Mahdmosaik zu mähen (ca. 50% sind abwechselnd ungemäht zu belassen).



Lückige Strauchpflanzung mit niedrigen Dornsträuchern am Böschungsbereich (Schlehe, Wildrosen, Weißdorn, Kreuzdorn) (ca. 5 Stk.).



Maßnahme 2:

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen ist je nach Witterungsbedingungen ein geeigneter Zeitraum in Abstimmung mit der UNB und der ökologischen Baubegleitung vorgesehen. Nach vollständiger Herstellung der Ersatzlebensräume werden die bisherigen Lebensstätten der Zauneidechse so beräumt, dass ein Abfangen der Tiere erfolgen kann. Vor dem Abfangen sind die Gehölze, welche sich im Lebensraum der Zauneidechsen befinden, außerhalb der Vogelbrutzeiten bodengleich und schonend zu roden (bis zum 28.02.2022). Das gerodete Material kann als Material (Reisighaufen) für das Ersatzhabitat genutzt werden. Zudem ist die Vegetation im Gebiet bodennah abzumähen. Die im Areal gelagerten Materialien sind abzutransportieren. Der Gehölzrückschnitt und das Abräumen der Fläche (Aufnahme des Materials) ist schonend (händisch bzw. motormanuell, einzelstammweise, von bestehenden Wegen aus, ohne Befahrung mit schwerem Gerät) durchzuführen, damit keine Tiere zu Schaden kommen. Durch diese Vorgehensweise sollen Bodenverdichtungen und - eingriffe verhindert werden, die für sich in Verstecke zurückgezogenen Reptilien gefährlich werden könnten. Das Mahdgut ist zudem von den Flächen abzuräumen. Bodenarbeiten sind nicht zulässig. Um den Zauneidechsen nach der Winterruhe Versteckmöglichkeiten zu bieten, sind auf der freigeräumten Fläche künstliche Verstecke auszulegen.

Der jetzige Lebensraum sowie die gesamte Eingriffsfläche ist mit einem Reptilienzaun komplett zu umzäunen da aufgrund der ruderalen Beschaffenheit insbesondere der Flächen westlich und südlich angrenzend zur Eingriffsfläche von einer Besiedelung durch Zauneidechsen ausgegangen und von einer möglichen Einwanderung dieser in die Eingriffsfläche gerechnet werden muss. Dabei ist der Zaun so aufzustellen, dass ein Überklettern oder Untergraben nicht möglich ist. Ein Eingraben des Reptilienzauns ist vorrausichtlich gut möglich. Daher wird das Aufstellen eines stabilen Reptilienzauns mit festem Material (glatte, undurchsichtige und witterungsbeständige Oberflächen wie z.B. Polyestergewebe), welcher an einen Bauzaun befestigt wird und dicht mit dem Boden abschließt, vorgeschlagen (z. B.: KING RootBarrier - Amphibienschutzzaun; Alternativ: Rhizomsperre/Wurzelsperrefolie 2 mm stark).

Die Zäune müssen mindestens 50 cm hoch sein, damit die Tiere diese nicht überklettern können. Entlang der Zäune ist jeweils ein 1 m breiter Pflegestreifen anzulegen, der frei von Vegetation gehalten wird, damit die Tiere den Zaun nicht überklettern können. Als zusätzlicher Überkletterungsschutz kann die Oberkante des Zaunes umgebogen werden. Der gestellte Zaun ist regelmäßig auf Funktionalität zu prüfen (Kontrolle von Undichtigkeiten, Überrandung durch Vegetation). Anschließend findet, je nach Witterung, das Abfangen der Individuen statt. Es soll innerhalb weniger Tage bei günstiger Witterung ein Abfangen durchgeführt werden. Für ein nachträgliches Monitoring und zur Individualerkennung werden alle abgefangenen Individuen fotografiert und dokumentarisch festgehalten (Alter, Geschlecht, Anzahl).

Um ein Verbleiben von ggf. wenigen Einzeltieren im Gebiet zu vermeiden, sind nach dem Abfangen der Tiere Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Dafür sollte, sofort nach Beendigung des Abfangens der Reptilienzaun geöffnet und eine Vergrämungsfolie innerhalb der zu vergrämenden Fläche ausgelegt werden.

Die Folie ist mindestens 3 Wochen auf der Fläche zu belassen. Damit eine Wiedereinwanderung der vergrämten Zauneidechsen aus benachbarten Lebensräumen, insbesondere aus Richtung der westlichen und südlichen ruderalen Flächen in den Eingriffsbereich verhindert wird, ist anschließend, vor dem Abnehmen der Folie, der Reptilienzaun wieder zu verschließen. Nach Beendigung der Vergrämungsmaßnahme sollte die vergrämte Fläche 2-3 mal nachkontrolliert werden um unter Umständen noch verbliebene Tiere in das Ersatzhabitat umzusiedeln. Nach Beendigung der Vergrämungsmaßnahme kann der Reptilienzaun für den Eingriff in die Fläche umgestellt werden. Dabei ist der Zaun so aufzustellen, dass ein Überklettern oder Untergraben nicht möglich ist. Eventuell entlang des Zaunes aufkommende Vegetation, welche als Kletterhilfe für die Tiere dienen kann, ist regelmäßig zu entfernen. Der gestellte Zaun ist zudem regelmäßig auf Funktionalität zu prüfen.

Ausführungs- und Erfolgskontrolle:

Die Umsetzung der Maßnahmen ist fachgutachterlich zu begleiten. Damit kann durch eine enge Abstimmung zwischen der ausführenden Firma und der UNB eine korrekte Ausführung und eine schnelle Reaktion auf negative Entwicklungen (ggf. Nachbesserungen) ermöglicht werden. Zudem ist ein anschließendes Monitoring im Bereich der hergestellten Ersatzhabitats durchzuführen, um die Funktionsfähigkeit der Maßnahme zu dokumentieren. Während der Aktivitätsperiode der Zauneidechse sind dabei regelmäßige Flächenbegehungen vorzunehmen, bei welchen alle hergestellten Strukturen nach Individuen abgesucht werden. Die Vitalität der Tiere, die Habitatnutzung und eine übermäßige innerartliche Konkurrenz ist zu überprüfen. Die Frequenz des Monitorings ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und dementsprechend auszuführen.

4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Alternativenprüfung war nicht notwendig, die Änderung betrifft bereits in einem gültigen Bebauungsplan festgesetzte Baufelder und führt nicht zu einer Ausweitung bzw. Neuausweisung von Flächen.

5. ABWÄGUNGSVORGANG

Zum Entwurf des Bebauungsplans Deckblattnummer 6 mit Stand vom 15.11.2023 gingen bis zum 03.05.2024 13 Stellungnahmen und zum erneuten Entwurf mit Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde mit Stand vom 08.11.2024 bis zum 25.04.2025 keine Stellungnahmen von Behörden, Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgern bei der Gemeinde Neuschönau ein. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Forderungen vorgetragen haben, wurden von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamts Freyung-Grafenau (Kreiseigener Tiefbau, Naturschutzrechtliche Belange durch die untere Naturschutzbehörde, Technischer Umweltschutz, Kreisbrandmeister), Beurteilung aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebs ZAW-Donau-Wald, der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, AELF Regen Bereich Forsten und Bereich Landwirtschaft, Nationalpark Bayerischer Wald, Gemeinde Neuschönau Abwassermeister, Regierung von Niederbayern und Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Deutsche Telekom, IHK für Niederbayern in Passau bei der 6. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Innerhalb der öffentlichen Auslegungen in der Gemeinde Neuschönau ging von keinem Bürger eine Stellungnahme gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ein.

Eine Zusammenfassung und die getroffenen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind den entsprechenden Abwägungstabellen zu entnehmen.

Durch die Gemeinde Neuschönau wurden die eingereichten Stellungnahmen der Behörden sachgerecht abgewogen. Der Gemeinderat Neuschönau hat die Deckblattnummer 6 zum Bebauungsplan mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2025 in der Fassung vom 08.11.2024 festgestellt.

Neuschönau, den

.....

2. Bürgermeister Michael Segl