

BEBAUUNGSPLAN
WA/MD „WALDHÄUSER “
DECKBLATTNUMMER 6

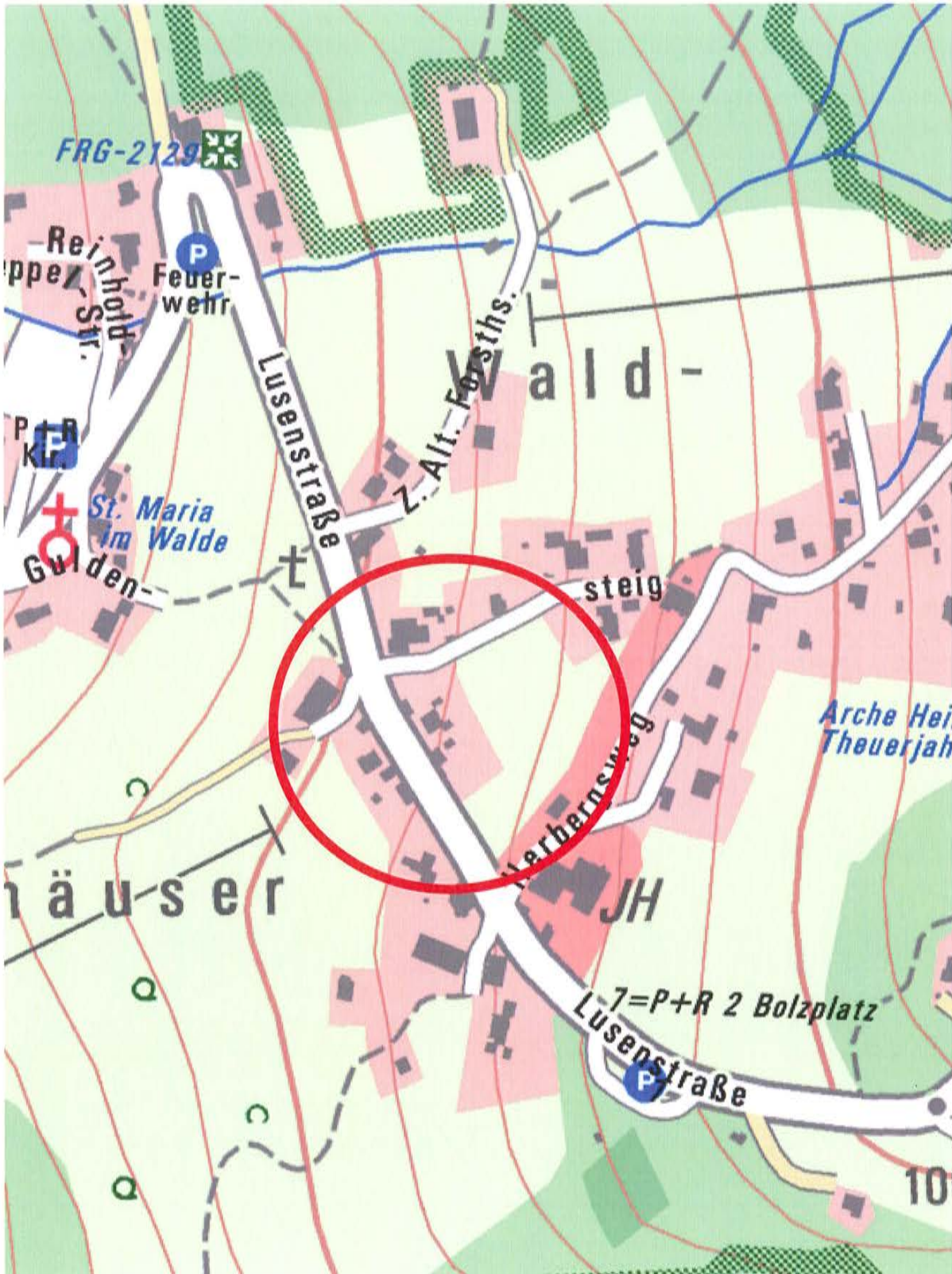


GEMEINDE NEUSCHÖNAU
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

FASSUNG VOM 18.06.2025

1. BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1 TOPOGRAPHISCHE KARTE



1.2 LUFTBILD



1.3 ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

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.

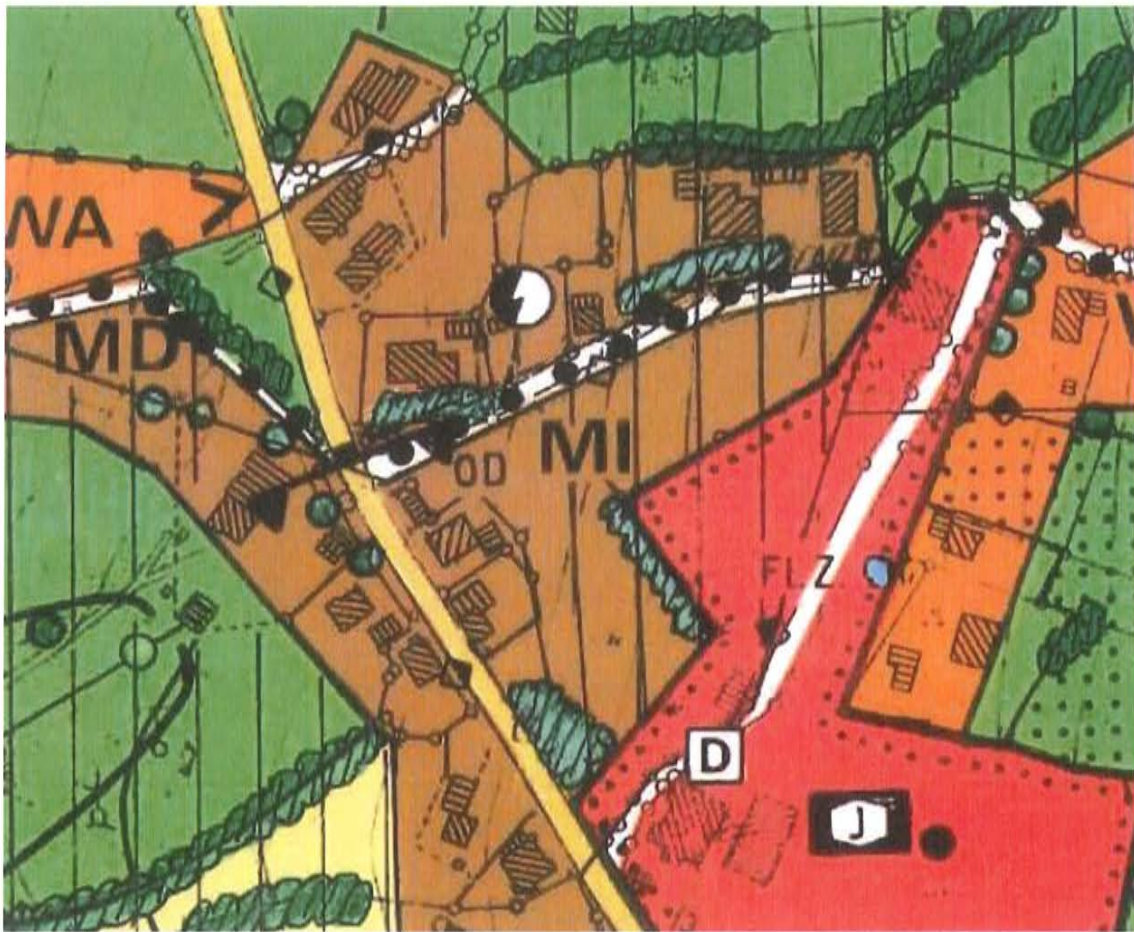
Die Gemeinde Neuschönau kann eine sehr positive Entwicklung auf wirtschaftlichem und arbeitsmarktpolitischem Gebiet vorweisen. Diese Situation verursacht in der Natur der Sache liegend einen entsprechenden Bedarf an Wohnbauflächen und Bauland. Die geplant zulässige Bebauung soll eine möglichst gut verdichtete 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. Ein Kippen der Nutzung innerhalb des MI zu einem WA ist aufgrund der geringfügigen Erweiterung um 3 Wohngebäude nicht gegeben. Der Bereich des MI Mischgebiet wird nach Abschluss des Verfahrens redaktionell in ein MD Dorfgebiet geändert, dies entspricht auch den Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan.



Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 / Regionalplan (RP) 12

Die Gemeinde Neuschönau ist im LEP als Allgemein ländlicher Raum als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet. Eine Vision u.a. ist für Bayern im LEP mit einer „Maßvollen Flächeninanspruchnahme “ angegeben.

Bis zum Jahr 2025 soll die die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden, indem „kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige und langfristig tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen “ geschaffen werden sollen. Dadurch soll „auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten “ bleiben.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Regionalplan Region 12 bestätigt und spezifiziert hierbei die Aussagen zur Siedlungspolitik und Aufgabenstellung des LEP.

2.1 STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Im Geltungsbereich sollen 3 Wohngebäude mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten entstehen. Die Wohngebäude werden über den Guldensteig erschlossen, der Guldensteig ist über die Lusenstraße überörtlich an die Kreisstraße FRG 4 angebunden. 2 der 3 geplanten Wohngebäude werden über eine private Erschließungsstraße an den Guldensteig angebunden, 1 Wohngebäude wird direkt aus dem Guldensteig angefahren.

Eine kompakte, ressourcenschonende städtebauliche Struktur spielt eine wichtige Rolle. Zudem soll die Baustruktur dem Plangebiet einen eigenständigen Ausdruck verleihen, ohne den Charakter des Umfeldes zu ignorieren. Die festgelegten Baugrenzen gewähren darüber hinaus die nötige Freiheit zur Planung und Realisierung der Gebäude und garantieren so eine angemessene Bebaubarkeit der jeweiligen Baufelder.

Zur Durchgrünung werden die privaten Grünflächen mit mehreren Laubbäumen bepflanzt, welche die Grenzen der einzelnen Bauelemente verkörpern sollen. Zudem wird die Fläche durch die Bäume aufgelockert und verliert ihre Eintönigkeit.

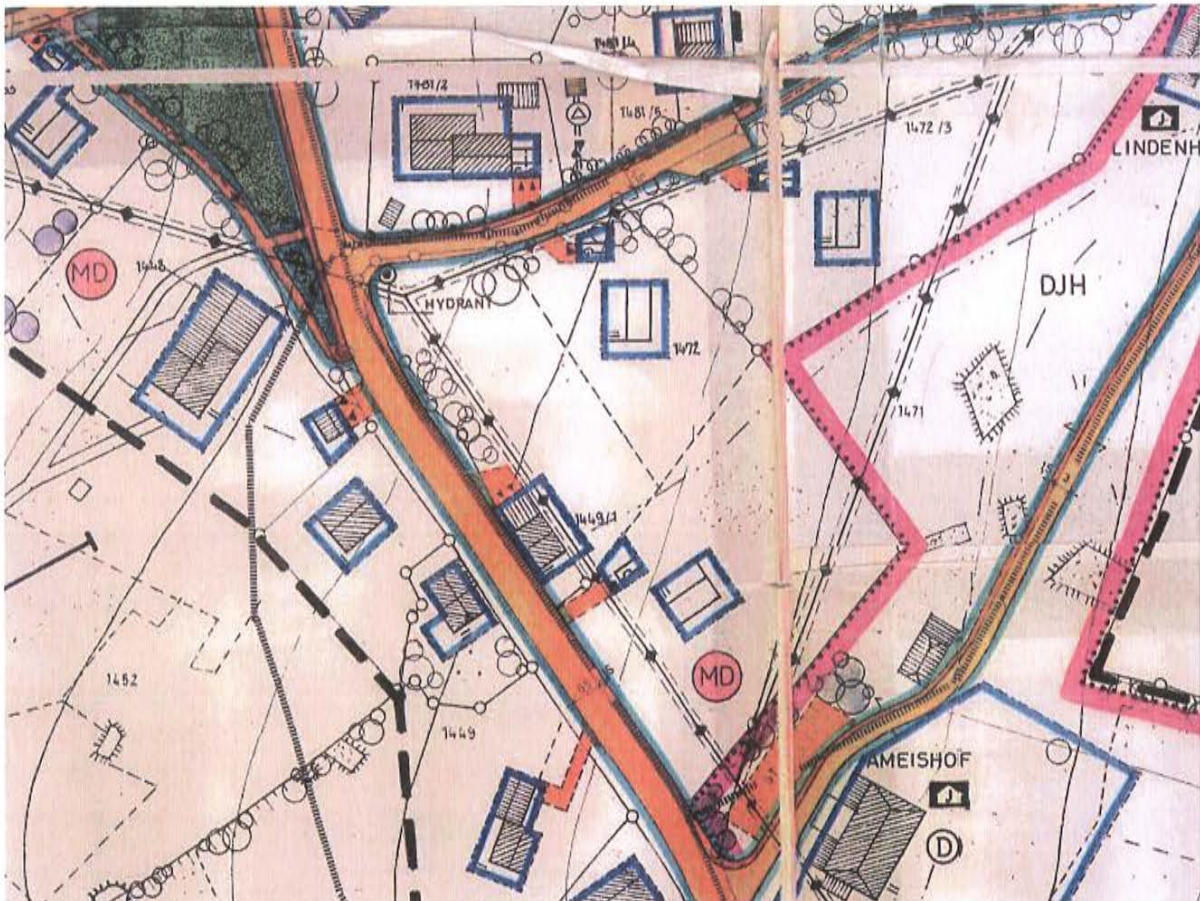
Zur Bereitstellung von genügend Parkflächen für die einzelnen Wohnungen und auch Besucher werden in entsprechend großer Anzahl Parkplätze oberirdisch in Garagen und freien Stellplätzen errichtet. Negative Auswirkungen auf die Infrastruktur durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Alle erforderlichen Medien wie Kommunikation, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sind im Plangebiet vorhanden. Außerdem liegt das Plangebiet an öffentlichen Bestandsstraßen, so dass auch eine gute Erschließung durch die Post und die Anbindung an das Abfallsystem möglich ist.

Zweck und Ziel der Satzung ist es einer weiteren Bauentwicklung im geplanten Satzungsbereich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung gerecht zu werden. Die geplante Bebauung fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Gebäudestruktur ein. Das Ortsbild wird durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.

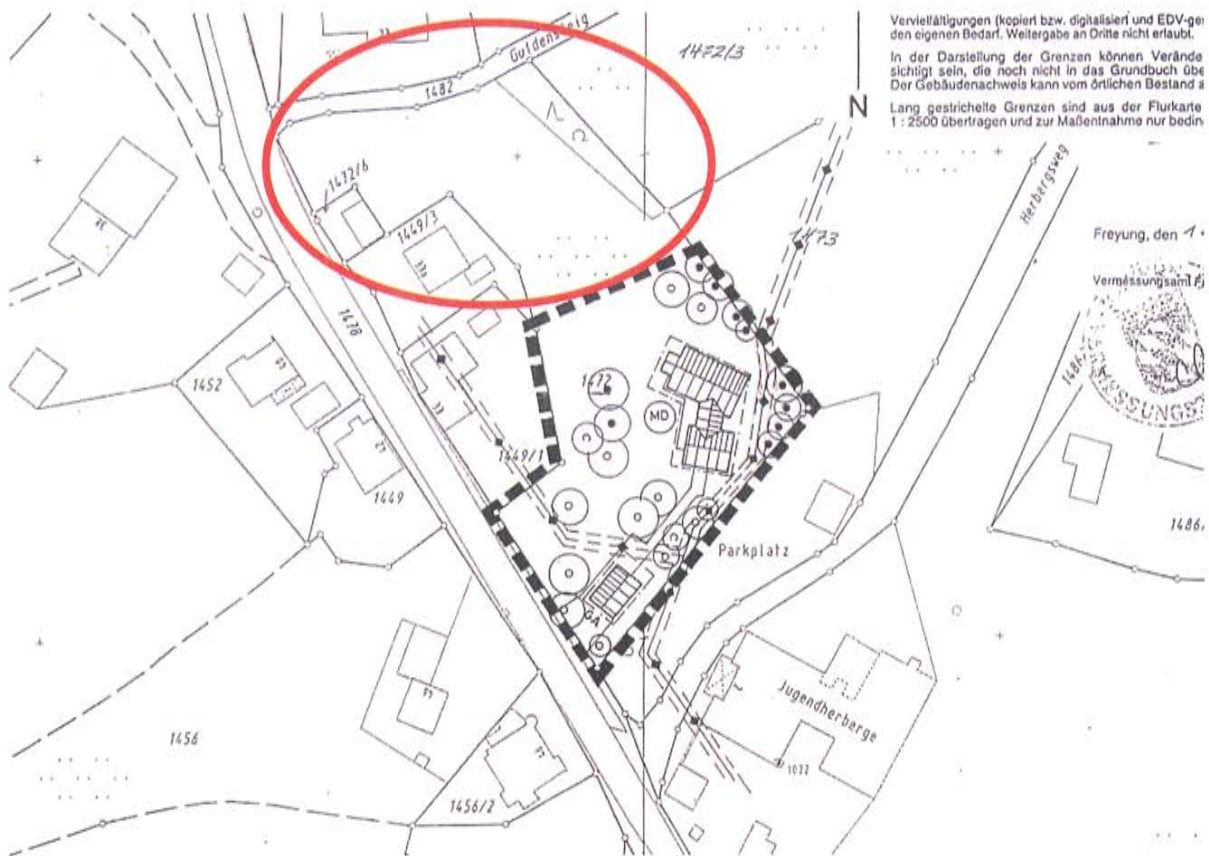
Ausschnitt Urplan gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “

Sämtliche mit diesem Deckblattnummer 6 nicht veränderten planlichen und textlichen Festsetzungen behalten gemäß des rechtsgültigen Bebauungsplanes WA/MD „Waldhäuser “ in der Urform und sämtlichen nachfolgenden, gültigen Deckblättern mit den Nummern 1 -5 ihre Gültigkeit.



Ausschnitt Urplan gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “

Ausschnitt Deckblattnummer 2 gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “



Ausschnitt Deckblattnummer 2 gültiger Bebauungsplan WA/MD „Waldhäuser “

Lage im Ortszusammenhang

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Waldhäuser und liegt ca. 4,8 km nordwestlich vom Ortskern der Gemeinde Neuschönau entfernt. Die Gemeinde Neuschönau ist der Planungsregion 12 Donau-Wald zugeordnet und befindet sich im Landkreis Freyung-Grafenau.

Beschreibung des Plangebiets

Das Gelände im Geltungsbereich ist mittel geneigt, es bewegt sich zwischen 959,00 m bis 965,00 m über NN in Nord-Süd-Richtung und zwischen 954,00 m bis 963,00 m über NN in West-Ost-Richtung.

Flächenumgriff

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden beansprucht:

Geltungsbereich Deckblattnummer 6:	2.143 qm	= 100 %
Bebaubare Fläche:	673 qm	= 31,5 %

Interne Erschließung:	94 qm	= 4,5 %
Ausgleichsflächen:	199 qm	= 9 %
Verbleibendes kartiertes Biotop:	152 qm	= 7 %
Grünflächen:	1.052 qm	= 48 %

1.4 ERSCHLIESSUNG

Belange der Erschließungsmedien wie z.B. Straßenerschließung, Wasser- und Stromversorgung, Müllbeseitigung und Abwasserbeseitigung etc. sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Es ist keine Änderung an den einzelnen Sparten aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

1.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Innerhalb des gültigen Bebauungsplans ist bereits eine Bebauung im Sinne eines Mischgebietes möglich.

Landwirtschaftliche Belange:

In unmittelbarer Umgebung muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm usw., auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter Flächen muss uneingeschränkt möglich sein. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

1.7 NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNG

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 notwendiger 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 Ersatzhabitats 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 Reptilienhabitats

Anlage von 3 Reptilienhabitats gemäß Plandarstellung und planlichen Festsetzungen.

Die Reptilienhabitats 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 Reptilienhabitats. 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).

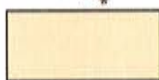
> ggf. Verfüllung mit einer dünnen Dränageschicht aus Kies



> 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)



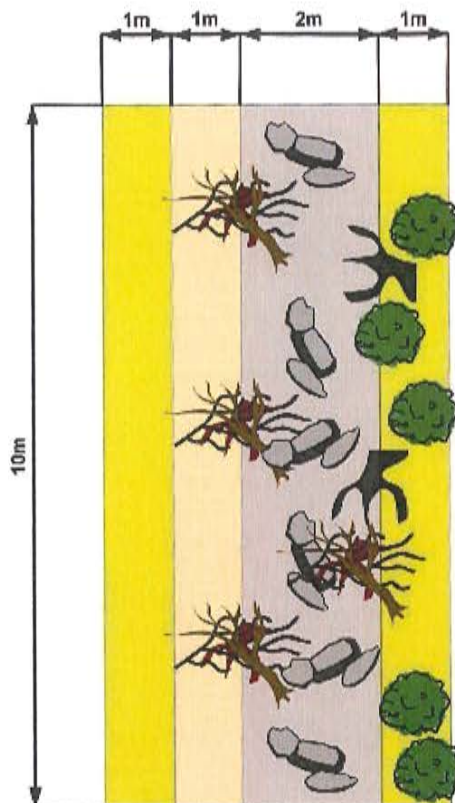
> Strukturelemente wie Totholz- und Steinhäufen sollte eine Sandfläche vorgelagert sein (ca. 1 m Breite und ca. 50 cm Höhe). Hierzu den Oberboden entlang des Steinriegels auf der Westseite auf einer Breite von ca. 1 m ca. 50 cm abschieben und mit einem Sandgemisch auffüllen. Teilweise mit Astmaterial 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/Oktober 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: Rhizosperr/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, Überrankung 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 Ersatzhabitate 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.

1.8 TEXTLICHE HINWEISE

Denkmalschutz

Melde- und Sicherungspflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DschG unterliegen.

Diese Bestimmungen lauten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet

sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem zuständigen Kundencenter rechtzeitig zu melden.

Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind – wenn möglich – unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen

Brandschutz

- Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung wird im Zuge des Verfahrens mit der Feuerwehr abgestimmt. Das Leitungsnetz wird entsprechend erweitert und an das bestehende angeschlossen.
- Bebauung
Hinsichtlich der Bebauung sind die Vorgaben des Art. 12 BayBO einzuhalten, die Rettung von Personen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung muss möglich sein.
- Zufahrten
Die Zufahrten sind entsprechend dimensioniert, dass ein Feuerwehrfahrzeug mit einer Achslast von 10 t, einer Länge von 10 m, einer Breite von 2,5 m und einen Wendekreis-durchmesser von 10,5 m zügig

befahren werden kann. Weitere Aufstellflächen- und Bewegungsflächen nach DIN 14090 sind von den Bauwerber vorzusehen.

- Sicherheitsabstände

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände zwischen den Gebäuden und Freileitungen, sowie Gasversorgungsanlagen - soweit vorhanden - nach VDE 0132 sind auch hinsichtlich daraus entstehender Gefahren bei Feuerwehreinsätzen unbedingt einzuhalten.

- Notrufmöglichkeit

Die Notrufmöglichkeit wird durch den Anschluss an das Telefonnetz mit ausreichender Feldstärke sichergestellt.

Der Verlauf des Urgeländes

Der Verlauf des Urgeländes und die Geländeänderungen sind im Eingabeplan darzustellen.

Abfallstoffe

Abfallstoffe sind in dichten Abfallbehältern bis zur Abfuhr durch den AWW zwischenzulagern.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Auf den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 1. Halbsatz BauGB erforderlichen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wird hingewiesen.

Freiflächengestaltungsplan

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan durch ein fachlich qualifiziertes Büro vorzulegen. Hier sind auch die Feuerwehzufahrten, die Rettungswege und die Aufstellflächen aufzuzeigen.

Bodenbearbeitung / Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

Allgemeiner Hinweis

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Gemeinde Neuschönau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt

archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

1.7 TEXTLICHE FESETZUNGEN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

1.8 VERFAHREN

Siehe beiliegenden zeichnerischen Bebauungsplan.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Waldhäuser“ durch ein Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans (Deckblatt Nr. 6) in der Fassung vom 15.11.2023 wurde in der Sitzung des Gemeinderates Neuschönau am 07.03.2024 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, diesen Entwurf öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung durchzuführen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 02.04.2024 bis 03.05.2024 beteiligt.
4. 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 03.05.2024 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde der Entwurf am 19.03.2024 in das gemeindliche Internetportal eingestellt.
5. Die Gemeinde Neuschönau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.06.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.11.2024 als Satzung beschlossen.
6. Erneute Öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Freyung-Grafenau
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.03.2025 gebilligten 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 Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.11.2024 bis zum 25.04.2025 gegeben. Eine erneute Stellungnahme erfolgte nicht.
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.06.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Neuschönau, den 18.06.2025
Gemeinde Neuschönau


.....
Michael Segl, 2. Bürgermeister



Anmerkungen:

Es kann auch jeder einzelne Verfahrensabschnitt durch Siegel und Unterschrift gesondert bestätigt werden. Die Vermerke 1-3 sind nur erforderlich, wenn der entsprechende Beschluss gefasst wurde. Vermerk 7 entfällt, wenn der Bebauungsplan keiner Genehmigung bedarf.

Hinweise:

Die Verfahrensvermerke sind auf den Ausfertigungen der Bauleitpläne anzubringen.