

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG gem. § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

17.02.2022

**GEMEINDE: NEUKIRCHEN**  
**ORT: GUT HAGGN**  
**LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN**

## **I BEGRÜNDUNG**

### **A) Örtliche Situation**

### **B) Planungsanlass / Planungsziel**

1. Aufstellungsbeschluss
2. Planungsanlass
3. Planungsziel
4. Standortalternativen

### **C) Beschreibung des Plangebietes**

### **D) Angaben zum Planungsgebiet**

1. Lage und Größe
2. Topografie

### **E) Ver- und Entsorgung**

1. Verkehrstechnische Erschließung/ Stellplätze
2. Abwasserbehandlung
3. Stromversorgung
4. Trink- und Löschwasser
5. Abfallentsorgung

### **F) Umweltbericht**

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
4. Artenschutz

## **II SATZUNG**

### **Anlage:**

- Bestand und Eingriffsermittlung,  
Plan 1 : 1.000, Team Umwelt Landschaft
- Bilanzierung Habitatflächen Reptilien  
Plan 1 : 1.000, Team Umwelt Landschaft

**A) Örtliche Situation**



## **B) Anlass und Erfordernis der Planung**

Das Schloss Hagn in Neukirchen wurde 2012 samt zugehörigem Grundbesitz veräußert.

Zweck der Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist der Wunsch des Eigentümers die Nutzung der Schlossanlage auszuweiten. Neben der Gastronomie selbst sollen im nördlichen Zwischenbau weitere Nutzungen untergebracht werden und im östlichen Marschhall ein großer Veranstaltungsraum geschaffen werden. Für diese Nutzungen werden weitere Stellplatzflächen benötigt, die über das vorhandene Angebot an Stellplatzflächen im Innenhof hinausgehen.

Aus diesem Grund soll im nördlichen Bereich des Schlossgartens ein Parkplatz mit wasserdurchlässigem Belag für ca. 37 PKW geschaffen werden.

Die bestehende Situation der Erschließung des Schlosses ermöglicht keine Zufahrt auf die Flächen nördlich des Schlossgartens. Ein Durchfahren des Schlosshofes wird nicht angestrebt. Die Nutzung des Innenhofes als Freiflächen für die gastronomischen Veranstaltungen und auch die denkmalgeschützte Hofsituation sollen nicht durch durchfahrende PKW gestört werden.

Somit wird eine separate Zufahrt zu den Stellplatzflächen geschaffen, die an der Ostseite des Marschalles vorbei, durch den Schlossgarten nach Norden führt.



## C) Beschreibung des Plangebietes

### Baudenkmäler:

Historisch wird der räumliche Umgriff von dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude des Schlosses Hagggn geprägt.

### Auszug Urkataster



### Eintrag Denkmalliste:

Haus Nr. 24,26 Schloss, ehemalige Wasserburg, Wohnbau über älterem Kern im 17. Jh., errichtet mit Ecktürmen, Anbauten und Halbwalmdach, Schlosskapelle, 17. Jh. mit Ausstattung;

Ökonomiegebäude des Schlosses, Dreiflügelanlage mit Durchfahrt, der Ostflügel mit Schopfwalm, 18. Jh. (Flur Nr. 63, 64)

Das Schlossumfeld stellt einen, im Hinblick auf bauliche Veränderungen sensiblen Bereich dar. Erhalt und Entwicklung ausgedehnter Grünbereiche und das behutsame Einfügen der baulichen Anlagen sind deshalb von besonderer Bedeutung.

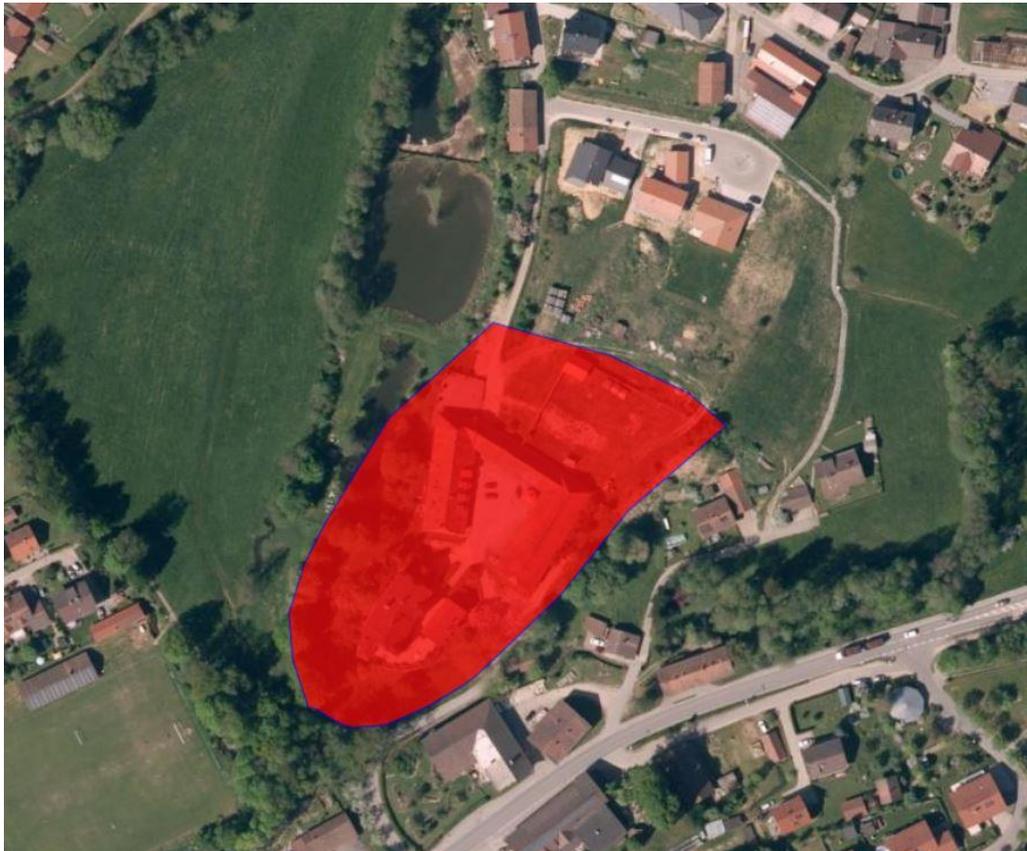
Die Anzahl der Stellplätze wird auf eine Zufahrt mit 2 Parkreihen beschränkt. Die eng gefasste Baugrenze für Stellplatzflächen lässt dahingehend keinen Spielraum zu. Als Grünzäsur zwischen Schloss- und bestehendem Wohngebiet wurde bereits in der Satzung Bühel Süd eine Streuobstwiese entwickelt. Diese wird nun nach Süden hin verbreitert und bildet eine großzügige Abschirmung zu den geplanten Stellplätzen. Auch zwischen den Parkplätzen werden durch Einzelbäume eine Auflockerung und Begrünung geschaffen.

### Bodendenkmäler:

Im Bereich des Plangebietes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-2-7042-0044

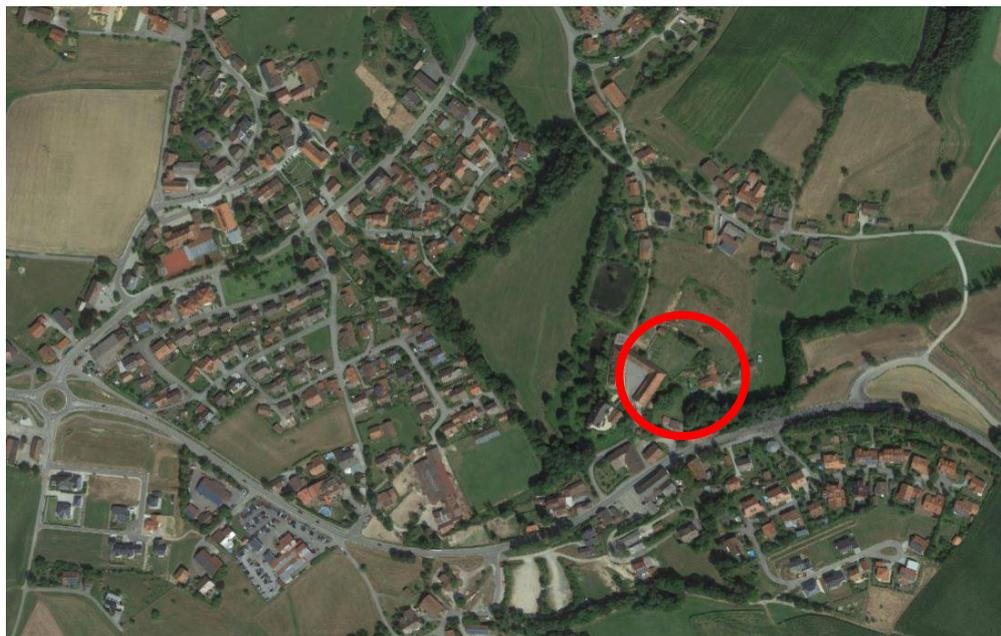
Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich von Schloss Hagn mit Schlosskapelle St. Aloysius und zugehörigen Wirtschaftsgebäuden, darunter Spuren der Vorgängerbauten und Befestigungsanlagen.



*Auszug BayernAtlas*

## D) Angaben zum Planungsgebiet

### 1. Lage und Größe



*Luftbild*

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beträgt ca. 1,24 ha und schließt die Flurstücke 1791 (TF), 1792 (TF), 1802/3, 1797/2, 1790 (TF) ein.

### 2. Topografie

Das Areal des ehemaligen Schlossgartens und das nördliche Gelände des geplanten Parkplatzes sind relativ eben und liegen auf ca. 372,50 m ü NHN. Im Anschluss nach Westen und Osten fällt das Gelände auf 370 m ü NHN bzw. 369,50 m ü NHN ab.

## **E) Ver- und Entsorgung**

### **1. Verkehrstechnische Erschließung/ Stellplätze**

Das Plangebiet wird über die bestehende Erschließungsstraße „Haggn“ von Süden her erschlossen.

Von dieser Erschließung aus wird vor der Zufahrt zum Hof eine Abzweigung östlich des Marschhall-Gebäudes Richtung Norden zu den geplanten Stellplatzflächen errichtet.

Die Errichtung dieser Erschließungsstraße auf der Ostseite wird so durchgeführt, dass der Bestand des denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäudes nicht beeinträchtigt wird. Der entlang des Wirtschaftsgebäudes bereits aufgeschüttete Bereich ist derzeit stark verwachsen und verbuscht.

Er dürfte aber eine nutzbare Breite von rd. 6,0 m aufweisen. Aus diesem Grunde könnte die befestigte Fahrbahn vom Ökonomiegebäude 1,5 m bis 2,0 m abgerückt werden.

Bei fachgerechter Ausführung der Zufahrt ohne Freilegung der Fundamente und unter Beachtung der statischen Vorgaben führt die geplante Straße eher zu einer Stärkung der Gründungsebene des Bauwerkes und ermöglicht zudem eine fachgerechte Unterhaltung und Sicherung der Ostfassade des Wirtschaftsgebäudes und dessen Bestands.

Die Straße kann weitgehend über dem ursprünglichen Gelände errichtet und die befestigte Fahrbahn vom Bauwerk abgerückt werden. Am Ökonomiegebäude befindet sich derzeit auf dessen Rückseite zudem der notwendige Fluchtweg mit Treppe.

Die Erschließung der Stellplatzflächen allein über die vorhandene Straße, die durch den Schlosshof führt und die Zugänge des Restaurants Leopold im Bauwerk Haggn 26 direkt tangiert, ist aus Sicht der Gemeinde nicht ausreichend. Eine Erschließung aus Richtung Bühel ist verkehrstechnisch nicht realisierbar und auch nicht zweckmäßig.

Das für Neukirchen prägende Baudenkmal kann nur durch dauerhafte Nutzungen, die nachhaltig und wirtschaftlich sind und eine angemessene verkehrsmäßige Erschließung aufweisen, auf lange Sicht erhalten werden.

Der bisherige Betrieb des Restaurants Leopold und die Nutzung der vorhandenen vier Wohneinheiten im Bauteil Haggn 26 sowie größere Veranstaltungen im ursprünglichen Ökonomiegebäude (Marstall), wie Hochzeitsfeiern, Ausstellungen und Märkte, die sich auch auf den Schlossinnenhof erstreckten, zeigen, dass die Nutzung der bestehenden Straße als Erschließungsstraße zu den geplanten Stellplatzflächen,

insbesondere während der Betriebszeiten nicht möglich ist und dadurch ein nicht lösbarer Interessenskonflikt entstehen würde.

Die geplante Zufahrtsstraße ist daher zwingend an der geplanten Stelle notwendig.

Zusammenfassend muss aus Sicht der Gemeinde zur Erhaltung und dauerhaften Nutzung der denkmalgeschützten Bauwerke eine gemeinsame Lösung mit dem Ziel der

- Wiederherstellung des ummauerten Gartenparterres in Annäherung an die ursprüngliche Gestaltungsform

und

- Schaffung einer Zufahrt zu den notwendigen Stellplatzflächen durch den Schlossgarten

möglich sein.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

Die nördlich des Schlossgartens geplanten Stellplatzflächen werden ausschließlich geschottert und zusätzlich begrünt.

Die gliedernden und abschirmenden Grünflächen und die ökologischen Ausgleichsflächen der Satzungen „Gut Hagg“ und „Bühel Süd“ im Norden der Stellplätze bilden einen Puffer zur Wohnbebauung.

## 2. Abwasserbehandlung

Das im Planungsgebiet anfallende Abwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich vor Ort zu versickern.

## 3. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

## 4. Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

## 5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

## **F) Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Die Gemeinde Neukirchen plant im Ortsteil Haggn nördlich des Schlosses die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 35 Stellplätzen. Die Parkplatzzufahrt erfolgt östlich des denkmalgeschützten Gebäudetrakts und quert den ebenfalls denkmalgeschützten Schlossgarten an seinem Ostrand. Die geplanten Maßnahmen bilden die Voraussetzung für eine wirtschaftliche Nutzung / Wiederbelebung der denkmalgeschützten Gebäude.

#### **Grünordnerische Ziele:**

Das Schlossumfeld stellt einen im Hinblick auf bauliche Veränderungen sensiblen Bereich dar. Erhalt und Entwicklung ausgedehnter Grünbereiche und das behutsame Einfügen der baulichen Anlagen sind deshalb von besonderer Bedeutung. Die geplanten Maßnahmen berücksichtigen darüber hinaus das Vorkommen der Zauneidechse.

#### **1.2 Wirkfaktoren der Planung**

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen:

- Entwicklung von Verkehrs- und Stellplatzflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Parkplatzzerrichtung mit Erschließung
- Eingriffe in Geländestrukturen durch den Neubau der Erschließungsstraße
- räumliche Überlagerung baulicher Maßnahmen mit denkmalgeschützten Bereichen des Schlossgartens.

#### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Die Gemeinde Neukirchen ist landesplanerisch als allgemeiner ländlicher Teilraum eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

##### **Flächennutzungs- und Landschaftsplanung**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt anschließend an denkmalgeschützten Schlossbereich eine Grünfläche dar.

Der Landschaftsplan entspricht den Flächennutzungsplandarstellungen und stellt ergänzend den Gehölzbestand dar.

## **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:**

Bestand und Bewertung:

Die Fledermausquartiere im Schloss Hagn werden als landkreisbedeutsamer Artnachweis eingestuft.

Der Bachlauf des Elisabethzeller Baches (westlich des Vorhabensbereichs) wird als regional bedeutsam eingestuft.

Im geplanten Vorhabensbereich liegen keine als bedeutsam eingestuft Biotopflächen.

Zielvorgaben (Kartenteil)

- Entwicklungsziele Elisabethzeller Bach: Renaturierung Quellbereiche, Zulassen Eigendynamik, Erhalt der Offenlandauen, Entwicklung der Kerbtäler zu naturnahen Biotopkomplexen
- Entwicklungsziele Talraum des Elisabethzeller Baches: Erhalt und Optimierung für den regionalen Biotopverbund, Zurücknehmen von Fichten;

Der Bearbeitungsbereich ist Teil des Schwerpunktgebiets für Naturschutz „Vorland des Bayerischen Walds“.

**Waldfunktionskarte** (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Keine Aussagen für den Planungsbereich.

### **Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen, Artenschutzkartierung**

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiets Bayerischer Wald grenzt im Osten an den Vorhabensbereich an.

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Für den Schlossbereich liegen Fledermausnachweise aus der Artenschutzkartierung vor. Nachweise auch des näheren Umfelds sind in der beigefügten Bestandskarte dargestellt.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Randhöhen und Hochflächen des Vorwalds). Es handelt sich dabei um ein Kuppen- und Riedelland, das im Süden vom Donaurandbruch, im Norden von den deutlich höheren Kämmen des Vorderen Bayerischen Walds begrenzt wird.

Potenziell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald;

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm; Böden: sandige Lehme mit mittlerer Ertragsfähigkeit (Quelle: ABSP 2007).

## 2.2 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt. Die Bestandserhebung wurde im Jahr 2018 durchgeführt.

Die Lager- und Ruderalflächen im Norden des Geltungsbereichs waren sukzessions- und nutzungsbedingt einem stetigen Wandel unterworfen. Entsprechend erfolgte am 11.08.2020 eine Aktualisierung der Bestandssituation. Diese ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt und wird der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt.

Die zwischenzeitlich erfolgte Umsetzung baulicher Maßnahmen wird hierbei nicht berücksichtigt.

### 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Das Vorhabensumfeld ist durch eine kleinteilige Mischung von Nutzungen und Kleinstrukturen geprägt. Es dominieren Ruderalflächen, Lagerflächen und mäßig nährstoffreiche Wirtschaftswiesen.

Die Gehölz- und Wiesenflächen dürften als Jagdgebiet für die im Umfeld nachgewiesenen Fledermäuse von Bedeutung sein.

Als übergeordnete Verbundachsen sind im Vorhabensumfeld der Elisabethszeller Bach sowie der Dießenbach einschließlich ihrer Talräume und Biotopbereiche einzustufen. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb dieser Verbundachsen. Vorhabensbedingt ergibt sich keine Beeinträchtigung dieser Verbundkorridore.

Ausführungen zu europarechtlich geschützten Arten sind in Kapitel 4 dargelegt.

Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Auswirkungen:

Der am östlichen Geltungsbereichsrand liegende Baumbestand bleibt außerhalb des Zufahrtbereichs erhalten. Gleiches gilt für die im Nordosten vorhandene mäßig nährstoffreiche Wirtschaftswiese. Es ergeben sich Eingriffe in Flächen mit geringer bis hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.  
Es ergeben sich vorhabensbedingt Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.2.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Der sandige Lehmboden weist mit Ackerzahlen von 40-59 mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Es handelt sich um anthropogen veränderte Böden im Umfeld vorhandener Bebauung. Außerhalb der Lager- und Gebäudeflächen ist eine dauernde Vegetationsbedeckung gegeben. Es werden für das Vorhaben Flächen von geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden beansprucht. Durch die im Ausgangszustand gegebene Nutzung als Lagerfläche sind die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen nur eingeschränkt gegeben.

#### Auswirkungen:

Im Bereich von Stellplätzen und Erschließung ist mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 2.2.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Die für die Bauentwicklung vorgesehenen Flächen weisen einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf. Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt. Der südlich des Geltungsbereiches verlaufende Dießenbach wird nicht berührt.

Westlich des Geltungsbereiches liegt der Talraum des Elisabethszeller Baches mit dem Schlossweiher. Der Schlossweiher war zum Erfassungszeitpunkt abgelassen. Auch dieser Bereich wird nicht berührt.

#### Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen, bisher unbefestigten Bereiche (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

#### 2.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich topografisch bedingt nicht gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche und unter Berücksichtigung der verbleibenden Grünstrukturen ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

#### 2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung und Auswirkungen:

Prägendes Element bildet das Schloss mit seinen Ökonomiegebäuden und Freiflächen. Vom ehemaligen Schlossgarten ist noch die umlaufende Mauer vorhanden.

Aufgrund des räumlichen Bezugs zum Schloss erfolgt Einstufung als Gebiet mit hoher Bedeutung für das Ortsbild.

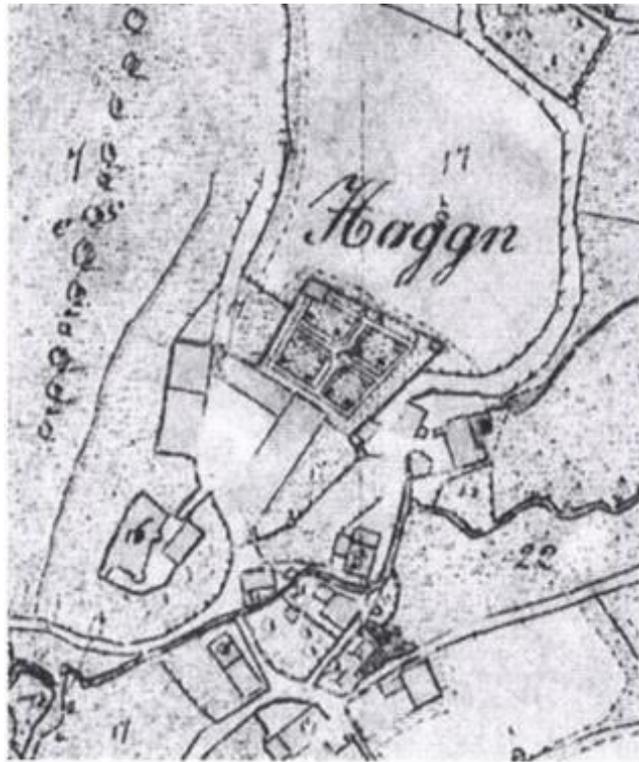
Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von hoher Erheblichkeit.

#### 2.2.6 Kultur- und Sachgüter

Der denkmalgeschützte Schlossbereich stellt ein bedeutsames Kulturgut dar.

<b>Baudenkmal</b>	
Nummer	
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Schlosspark, syn. Hofgarten, syn. Schlossgarten, Mauer, Orangerie, Gartenhaus, syn. Sommerhaus, syn. Salettl
Adresse	In Haggn
Beschreibung	Schloss, ehemalige Wasserburg, Wohnbau über älterem Kern im 17. Jh. errichtet, mit Ecktürmen, Anbauten und Halbwalmdach, Schlosskapelle, 17. Jh.; mit Ausstattung; Ökonomiegebäude des Schlosses, Dreiflügelanlage mit Durchfahrt, der Ostflügel mit Schopfwalm, 18. Jh.; nördlich anschließend ummauertes Gartenparterre mit Pflanzenhaus, barock.
Aktennummer	D-2-78-154-10

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von hoher Erheblichkeit.



*Abbildung 1: Auszug Urkataster mit Darstellung des früheren Schlossgartens*

### 2.3 Gesamtbewertung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

- I = Gebiet geringer Bedeutung
- II = Gebiet mittlerer Bedeutung
- III = Gebiet hoher Bedeutung

Bestandstyp	Einstufung des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Gesamt
Grünland	II+	II-	II-	I+	III	II
Stellplätze, wassergebundene Decke	I-	I-	I+	I+	III	I
Gebäude, Mauer abgebrochen	I-	I-	I+	I+	III	I
Lagerfläche	I-	I-	I+	I+	III	I
Lagerfläche mit Vorkommen von Zauneidechsen	III	I-	I+	I+	III	II
Ruderalflur, Brennessel-Himbeerflur	I+	II-	II-	I+	III	II
Ruderalflur, Brennessel-Himbeerflur mit Vorkommen der Zauneidechse	III	II-	II-	I+	III	II
Brennesselflur mit lockerem Gehölzaufwuchs	II-	II-	II-	I+	III	II
Gehölzaufwuchs, Gebüsch, Hecke mit Vorkommen der Zauneidechse	III	II-	II-	I+	III	II
Gehölzaufwuchs, Gebüsch, Hecke	II+	II-	II-	I+	III	II
Rasenfläche	I+	II-	II-	I+	III	II
Thujenhecke neu gepflanzt	I+	II-	II-	I+	III	II
Grünweg mit teilweise Vorkommen der Zauneidechse	III	II-	I+	I+	III	II

## 2.4 Eingriffsbilanzierung

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet von mittlerer bis geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Die Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird auf den Erschließungs- und Parkplatzbereich beschränkt. Damit ist von einem hohen Nutzungsgrad innerhalb der Eingriffsfläche auszugehen.

Die angesetzten Eingriffsflächen sind im Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Für den geplanten Spielplatzbereich, den geplanten Biergarten und den Schlossgarten ist (außerhalb der geplanten Erschließung) gegenüber dem Istzustand keine Verschlechterung zu erwarten. Entsprechend werden diese Grünflächen nicht in die Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einbezogen. Sie bleiben weiterhin der freien Landschaft zugeordnet, da die Errichtung neuer Einfriedungen ausgeschlossen wird.

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden als Kompensationsfaktoren die Mittelwerte der jeweiligen Spannen (Feld AI bzw. All der Leitfadenmatrix) gewählt (0,45 bzw. 0,9). Für bereits im Ausgangszustand befestigte Stellplatzflächen wird kein Kompensationsbedarf in Ansatz gebracht.

Damit ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

<b>Bestandstyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Gebietskategorie (Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)</b>	<b>Kompensationsfaktoren</b>	<b>Kompensationsbedarf in m<sup>2</sup></b>
Brennesselflur mit lockerem Gehölzaufwuchs	327	II	0,9	294,3
Erdablagerungen, Grasschnitt, Brennessel	80	I	0,45	36,1
Gehölzaufwuchs	38	II	0,9	33,9
Grünweg	233	II	0,9	209,5
Hecke, Strauchbewuchs	69	II	0,9	62,0
Lagerfläche	179	I	0,45	80,3
Lagerfläche (ZE-Lebensraum)	317	II	0,9	285,5
mäßig nährstoffreiche Wirtschaftswiese	27	II	0,9	24,7
Mauer, Mauer abgebrochen	10	I	0,45	4,6
Rasenfläche	6	II	0,9	5,4
Ruderalflur, Ruderalflur mit Ablagerungen	648	II	0,9	583,3
Stellplätze	94	I	0	0,0
Thujenhecke neu gepflanzt	17	II	0,9	14,9
<b>gesamt</b>	<b>2.044</b>			<b>1.635</b>

### 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.1 Maßnahmen der Eingriffsvermeidung

- Wiederherstellung der Grundstrukturen des ehemaligen Schlossgartens (Gartenparterre), Konkretisierung im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans in Abstimmung mit der Denkmalpflege
- Erhalt des Baumbestands am Ostrand des Geltungsbereichs
- Ausbildung der Stellplätze und der Zufahrt in wasserdurchlässiger Bauweise
- Festsetzung von einbindenden Gehölzpflanzungen.

#### 3.2 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich

Als Ausgleichsmaßnahme wird nordöstlich des geplanten Parkplatzes eine Streuobstwiese angelegt. Diese wird ergänzt durch die Entwicklung von Zauneidechsenhabitaten (Anlage von Steinriegeln, Wurzelstöcken, Totholzhaufen mit Sandlinsen).

Damit wird der Grünkorridor des nördlich anschließenden Baugebiets fortgesetzt und ergänzt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 1.635 m<sup>2</sup>.

Die festgesetzte Kompensationsfläche umfasst eine Fläche von 1.636 m<sup>2</sup>. Der Anrechnungsfaktor wird mit 1,0 festgelegt. Damit wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erreicht.

### 4. Artenschutz

Mit Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 24.07.2019 wurde eine Ergänzung des Umweltberichts im Hinblick auf mögliche Vorkommen und eine mögliche Betroffenheit der Zauneidechse gefordert. Mit Stellungnahme vom 25.03.2020 wurden zusätzlich Ausführungen zu Schlingnatter und Fledermäusen gefordert. Das nachfolgende Kapitel fasst die artenschutzbezogenen Wirkungen zusammen.

#### 4.1 Fledermäuse

Vorhabensbedingt erfolgt keine Entfernung von potenziellen Quartiersbäumen für Fledermäuse. Das Schlossgebäude weist eine potenzielle Eignung als Habitat für Fledermäuse auf.

Tiergruppenbezogene Erhebungen liegen nicht vor. Die Artenschutzkartierung enthält für das Schlossgebäude sowie für eine südlich davon liegende Scheune Nachweise für das Große Mausohr (*Myotis Myotis*), die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) sowie für die Gattung *Plecotus* (Langohren).

Damit können sich folgende vorhabensbedingte Wirkungen ergeben:

1. Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden
2. Störwirkungen infolge zusätzlicher Beleuchtung
3. Erhöhtes Kollisionsrisiko infolge der Errichtung der Parkplatzzufahrt.

Wirkungsbeurteilung:

Zu 1.) Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei Umbaumaßnahmen an Gebäuden

In den Gebäuden mit Fledermausnachweisen in der Artenschutzkartierung sind aktuell keine baulichen Maßnahmen geplant. Hier ergeben sich infolge der Satzung keine geänderten Möglichkeiten. Bauliche Veränderungen haben sich im östlichen Marstallgebäude (Veranstaltungsraum) und im nördlichen Zwischenbau ergeben. Die baulichen Maßnahmen sind hier weitgehend abgeschlossen. Im Zuge der Umbauarbeiten haben sich keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen ergeben.

Da derzeit keine Maßnahmen in fledermausrelevanten Gebäudeteilen geplant sind, wird auf tiergruppenbezogene Erhebungen verzichtet. Um zukünftige Beeinträchtigung ausschließen zu können, wird eine Festsetzung getroffen, die vor Durchführung entsprechender Maßnahmen eine Überprüfung möglicher Auswirkungen festlegt. Damit ist eine zielgerichtete Bewertung für das einzelne Vorhaben und zum jeweiligen Eingriffszeitpunkt gewährleistet.

Zu 2.) Störwirkungen infolge zusätzlicher Beleuchtung

Für möglicherweise vorkommende Fledermäuse können sich Beeinträchtigungen ergeben, wenn Quartiere angestrahlt / beleuchtet werden oder wenn Flugrouten / Nahrungshabitate beleuchtet werden.

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Ein zusätzliches Anstrahlen von Gebäuden oder Gehölzen wird per Festsetzung ausgeschlossen;
- Die Wege- und Parkplatzbeleuchtung wird auf ein notwendiges, den Sicherheitsanforderungen entsprechendes Maß reduziert, die Beleuchtungsdauer wird geregelt;

Unter Berücksichtigung der Ausgangssituation mit vorhandener Beleuchtung (Schloss- und Ökonomiegebäude, Marstallgebäude, Baugebiet nördlich des Parkplatzes etc.) sind damit keine signifikanten Beeinträchtigungen infolge von Beleuchtungseffekten zu erwarten.

Zu 3.) Erhöhtes Kollisionsrisiko infolge der Errichtung der Parkplatzzufahrt

Im Bereich der Parkplatzzufahrt und des Parkplatzes ist kein signifikant erhöhtes Kollisionsrisiko zu erwarten. Trassen- und belagsbedingt sind nur geringe Fahrgeschwindigkeiten möglich (unübersichtliche Wegeführung entlang dem Marstallgebäude, Gefällestrecke, keine Asphaltierung etc.). Eine Kollision von Fledermäusen mit passierenden Fahrzeugen ist unwahrscheinlich.

## 4.2 Zauneidechse

Aufgrund der Bestandssituation und der zu erwartenden Vorhabenswirkungen war ein Betroffenheit der Zauneidechse nicht auszuschließen. Zur Abklärung möglicher Vorkommen wurden im Jahr 2019 artspezifische Erhebungen durchgeführt.

Die Erhebungen erfolgten an folgenden Terminen jeweils bei geeigneter Witterung:

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung
1. Begehung	14.08.19	13:05-13:40	trocken, ca. 19°C, leichter Wind
2. Begehung	23.08.19	09:40-10:15	trocken, ca. 22°C, leichter Wind
3. Begehung	13.09.19	12:30-13:15	trocken, ca. 22°C, bewölkt
4. Begehung	24.09.19	14:10-14:55	trocken, teils sonnig, teils bewölkt, ca. 19°C

Gemäß Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Hrsg., Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Zauneidechse. Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, 2020) ist die vorrangige Erhebungsmethode mit drei Begehungen zwischen April bis Juli und einer Begehung Mitte August bis September angegeben. Jahreszeitlich bedingt konnte im Jahr 2019 das Zeitfenster für die Frühjahrserhebungen nicht genutzt werden. Der oben genannte Leitfaden eröffnet die Möglichkeit, die Erhebungen auf den Herbstaspekt zu beschränken, wenn der vollständige Erhebungszeitraum nicht zur Verfügung steht. Entsprechend dem Leitfaden sind dann vier Begehungen ab Mitte August bis September möglich. Diese Variante wurde bei oben dargelegten Erhebungen angewandt.

Die Ergebnisse sind im Plan „Bilanzierung von Habitatflächen Reptilien“ dargestellt. Dabei entspricht jeder Nachweispunkt einem Sichernachweis eines Individuums. Es wurden insgesamt 4 Individuen nachgewiesen (adulte und juvenile Tiere).

Ebenfalls dargestellt ist der Untersuchungsbereich bei den einzelnen Erhebungsgängen. Auf eine Dokumentation des Routenverlaufs wurde in Anbetracht des kleinen Untersuchungsgebiets verzichtet. Der Untersuchungsbereich wurde flächendeckend begangen mit intensiver Beobachtung der besonders geeigneten Habitatstrukturen (langsames Abschreiten, Begutachtung möglicher Verstecke).

Im Rahmen eines Fachstellentermins am 11.08.2020 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde die Einschätzung des fachlichen Naturschutzes erläutert.

Aufgrund von Unsicherheiten im Hinblick auf die Projektfortführung wurden zunächst keine weitergehenden Bewertungen / Planungen durchgeführt.

Im Sommer 2021 wurde die Planung auf Wunsch von Bauherrn und Gemeinde fortgesetzt. Zu diesem Zeitpunkt waren Parkplatz und Zufahrt bereits erstellt. Die ursprünglichen Lagerflächen, Ablagerungen und Gras-/Krautfluren waren in ihrem Bestand verändert.

Als Grundlage für eine Wirkungsabschätzung im Hinblick auf die durchgeführten Maßnahmen erfolgten im Jahr 2021 im Vorhabensumfeld

erneut artspezifische Erhebungen zur Erfassung der Zauneidechse. Die Erhebungen erfolgten gemäß den Methodenstandards des Leitfadens des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Hrsg., Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Zauneidechse. Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, 2020). Die Arterfassung erfolgte, da der Zeitraum im Frühjahr/Sommer nicht zur Verfügung stand, demzufolge im angegebenen Zeitraum August bis September. Dies ermöglicht zudem eine bessere Vergleichbarkeit der Erhebungsergebnisse 2019 und 2021.

#### Erhebungen 2021:

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung
1. Begehung	06.09.21	16:10-16.40	Trocken, überwiegend sonnig, teils bewölkt, ca. 24°C
2. Begehung	10.09.21	13:30-14:00	Trocken, überwiegend sonnig, leichter Wind, ca. 24°C
3. Begehung	15.09.21	14:05-14:35	Trocken, bewölkt, windstill, ca. 23°C
4. Begehung	23.09.21	15:00-15:30	Trocken, sonnig, leichter Wind, ca. 19°C

Nachfolgende Tabelle stellt die Situation aus dem Jahr 2019 der Situation im Jahr 2021 gegenüber. Bei der Situationsbeschreibung für 2021 werden auch die im überarbeiteten Entwurf getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die Entwicklung von Reptilienhabitaten berücksichtigt.

Die Erhebungen zeigen, dass die durchgeführten Maßnahmen nicht zu einem Erlöschen der lokalen Population geführt haben. Die Nachweise auch von juvenilen Tieren zeigen, dass weiterhin eine Reproduktion im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erfolgt. Die nachfolgende Tabelle ergibt, dass sich vorhabensbedingt kein dauerhafter Habitatverlust für die Art ergibt (Zeilen Habitatverlust und Entwicklungspotenzial).

Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Veränderungen im Vorhabensbereich ist eine Ermittlung der ursprünglichen Populationsgröße nicht mehr möglich.

Die durchgeführte Kontrollerhebung ergab gegenüber den Erhebungen von 2019 innerhalb des vergleichbaren Untersuchungsbereichs keine Abnahme der Anzahl nachgewiesener Individuen (2019 4 Individuen, 2021 4 Individuen).

Im Jahr 2019 konzentrierten sich die Nachweise auf den Nordostteil des Geltungsbereichs (Lager- und Ruderalflächen im Umfeld von Gehölzaufwuchs). Dies deutet darauf hin, dass nicht der gesamte ursprüngliche Lager- und Ruderalbereich als Habitat genutzt wurde oder durch die regelmäßigen Veränderungen es immer wieder zu Teilentwertungen von Habitaten gekommen ist.

Die Erfassung von 2021 zeigt dagegen eine disperse Verteilung mit einem Schwerpunkt an der Nordgrenze des Geltungsbereichs.

Aussagen zu möglicherweise erfolgten Tötungen von Einzelindividuen sind nicht möglich.

	<b>Ausgangszustand 2019</b>	<b>Aktueller Zustand 2021</b>
<b>Habitatstruktur</b>	Lagerflächen mit angrenzender Ruderalflur im Eingriffsbereich. Außerhalb des Eingriffsbereichs nährstoffreiche Krautflur, Brombeeraufwuchs, Tendenz zur Verkräutung und Verbuschung.	Eingriffsbereich als wassergebundene/r Parkplatz bzw. Zufahrt. Außerhalb des Parkplatzes gepflegter Wiesenbereich mit randlicher Heckenstruktur und vereinzelter Strukturanreicherung.
<b>Untersuchungsbereich</b>	Eingriffsbereich sowie umliegende potenzielle Habitatstrukturen.	Verbleibender Wiesenbereich mit Habitatstrukturen und angrenzendem Schlossgarten.
<b>Nachweise</b>	Adult und juvenile Zauneidechsen im Bereich der Lagerflächen.	Juvenile Zauneidechsen entlang der Heckenstrukturen an der nördlichen Flurgrenze sowie entlang der Mauer im Schlossgarten.  Als Beibeobachtung konnte die Blindschleiche im Bereich der Zufahrt gesichtet werden.
<b>Population</b>	Reproduktive Population	Reproduktive Population
<b>Habitatgröße</b>	Dauerhafter Habitatverlust durch die Errichtung von Parkplatz und Zufahrt: ca. 998 m <sup>2</sup> .	Durch Neugestaltung geschaffene Habitate (ca. 500 m <sup>2</sup> ).  Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen optimiertes und dauerhaft gesichertes Habitat ca. 1.136 m <sup>2</sup> .
<b>Entwicklungspotenzial</b>	Pflege der Flächen war aufgrund der Nutzung als Lagerfläche nicht möglich. Tendenz zur Verbuschung und somit Verschlechterung der Habitatqualität bis hin zu einem Habitatverlust bei fortgeschrittener Sukzession und somit dichter Gehölzentwicklung.	Auf die Art abgestimmte und gesicherte Entwicklung und Pflege des entstandenen Reptilienhabitats durch entsprechende Festsetzungen.

Hinweise zum Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse:

Das Maßnahmenkonzept sieht die Anlage wichtiger Habitatbausteine für die Zauneidechse vor. Die Maßnahmen sind nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Parkplatzes geplant. Damit wird eine Aufwertung der im Jahr 2021 festgestellten Nachweisschwerpunkte erreicht. Die Maßnahmenflächen besitzen zudem unmittelbaren räumlichen Anschluss an die festgelegten Ausgleichsflächen des im Norden anschließenden Wohngebiets. Die dort geplanten Gehölzpflanzungen und Streuobstwiesenflächen ergänzen funktional und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang die Entwicklungsmaßnahmen der vorliegenden Einbeziehungssatzung.

Da das Vorhaben realisiert ist, wird auf die bei artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen übliche Unterscheidung von Vermeidungs-, und CEF-Maßnahmen verzichtet (stattdessen durchgängige Bezeichnung als Ausgleichsmaßnahme). Aus dem gleichen Grund sind die im Vorentwurf noch enthaltenen Vorgaben zur Baufeldfreimachung nicht mehr enthalten.

### 4.3 Schlingnatter

#### 4.3.1 Grundinformationen:

Status Rote Liste Deutschland: 3

Status Rote Liste Bayern: 2.

Erhaltungszustand der Art auf Ebene der kontinentalen biogeographischen Region: ungünstig/unzureichend.

Art im Vorhabensbereich nicht nachgewiesen, potenziell möglich.

Die Art bewohnt in Bayern ein breites Spektrum an Lebensräumen, das vor allem trockenwarme und felsreiche Habitate umfasst. Primäre Lebensräume liegen nach Völkl & Hansbauer (2019) in Trockenrasen und den daran angrenzenden Waldbereichen sowie in felsreichen Tälern, wo aus dem Wald ragende Felsen mit kleinen Heiden und sonnigen Gebüschern günstige Bedingungen bieten.

Daneben bewohnt die sehr versteckt lebende Schlingnatter ein breites Spektrum an sekundären, anthropogenen Lebensräumen. Dazu zählen nach Völkl und Hansbauer (2019) vor allem oftmals durch Beweidung entstandene gebüschreiche Magerrasen, Lesesteinriegel und die oftmals daran angrenzenden strukturreichen Waldränder, lichten Waldbereiche, Hecken und Gebüsche. Weitere wichtige anthropogene Lebensräume sind Bahnlagen mit Gebüschsäumen, strukturreiche Randbereiche von Straßen, Abbaustellen (bevorzugt mit Kontakt zum Wald) sowie Siedlungsbereiche.

Dabei ist in allen Lebensraumtypen die Ausstattung mit Kleinstrukturen wichtig. Dazu zählen nach Völkl & Hansbauer (2019) vor allem geeignete Sonnplätze mit direkt angrenzender Deckung wie Gebüschern oder Hochstauden. Neben Felsen, Steinen oder Rohboden werden nach Völkl (2006) aber auch niedrige Vegetation, Holzstöße oder Reisighaufen als Sonnplätze genutzt. Auch der Windschutz stellt dabei einen bedeutsamen Faktor dar. Weitere wichtige Strukturen sind nach Völkl & Hansbauer (2019) Tagesverstecke, wie z.B. Kleinsäugerbauten oder unter Totholz.

Adulte Schlingnattern erbeuten vor allem Eidechsen und Blindschleichen, daneben spielen auch Kleinsäuger eine wichtige Rolle (Völkl & Hansbauer 2019). Jungtiere allerdings sind fast ausschließlich auf kleine Eidechsen und Blindschleichen angewiesen (z.B. Käsewieter 2002), so dass eine hohe Eidechsen- und/oder Blindschleichen-Dichte auch die Voraussetzung für eine vitale Schlingnatterpopulation ist (Völkl & Hansbauer 2019).

Hauptfeinde der Schlingnatter sind Mäusebussard, Iltis, Hermelin, Igel und Wildschwein, in Siedlungsnähe kommen Hauskatzen hinzu (Völkl & Hansbauer 2019). Die größte Gefährdungsursache für die Schlingnatter stellt die Verschlechterung der Lebensräume bzw. der Verlust von Kleinstrukturen und strukturreichen Waldrändern in der Kulturlandschaft (Völkl & Beran 2011). Hinzu kommt nach Völkl & Hansbauer (2019), dass nicht mehr bewirtschaftete oder gepflegte Lebensräume auch durch Gehölzsukzession entwertet werden oder geeignete Sekundärstandorte im Rückgang begriffen sind. All diese Faktoren beeinträchtigen auch die wichtigsten Beutetiere der Schlingnatter.

#### 4.3.2 Örtlicher Bestand

Erhebungen zur Schlingnatter erfolgen in der Regel mit Einsatz künstlicher Verstecke, da die Art auf Grund ihrer heimlichen Lebensweise ansonsten nur schwer zu erfassen ist. Entsprechende Erhebungen waren zum Vorhaben im Jahr 2019 nicht durchgeführt worden. Bei keiner der insgesamt 8 durchgeführten Begehungen konnte die Schlingnatter nachgewiesen werden. Die Artenschutzkartierung weist für den Vorhabensbereich oder das Vorhabensumfeld keine Nachweise auf. Die nächsten Nachweise liegen im Bereich des Donaurandbruchs bei Bogen in ca. 9 km Entfernung.

Aufgrund des Vorkommens von Zauneidechsen (Hauptnahrung der Schlingnatter) und aufgrund der im Jahr 2019 vorhandenen Habitatstruktur kann ein Vorkommen der Schlingnatter nicht sicher ausgeschlossen werden.

#### 4.3.3 Wirkungsabschätzung

Aussagen zur tatsächlichen Betroffenheit sind aufgrund fehlender Erhebungsdaten nicht möglich. Aufgrund ähnlicher Habitatansprüche / Wirkfaktoren und da die Zauneidechse die Hauptnahrungsquelle für die Schlingnatter darstellt, werden näherungsweise die Ausführungen zur Zauneidechse übertragen. Die für die Zauneidechse festgelegten Entwicklungsmaßnahmen fördern gleichzeitig mögliche Vorkommen der Schlingnatter.

Bei Übertragung der in Kapitel 4.2 dargelegten Bilanzierung ergibt sich somit auch für die Schlingnatter kein dauerhafter Habitatverlust.

#### 4.4 Weitere europarechtlich geschützte Artengruppen

##### **Säugetiere ohne Fledermäuse**

Für Biber und Fischotter fehlen geeignete Habitate. Aufgrund der isolierten Lage und des kleinflächigen Bestandes kann ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen werden.

### **Lurche**

Für im Landkreis potenziell vorkommende Amphibien fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

### **Fische, Libellen**

Für im Landkreis potenziell vorkommende Fische und Libellen fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

### **Käfer**

Für potenziell im Landkreis vorkommende Käfer fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

### **Tagfalter, Nachtfalter**

Aus dieser Artengruppe können im Landkreis potenziell Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen. Aufgrund der fehlenden essenziellen Nahrungspflanze Großer Wiesenknopf im Vorhabensbereich kann ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist demzufolge nicht gegeben.

### **Schnecken, Muscheln**

Für potenziell im Landkreis vorkommende Schnecken und Muscheln fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann demzufolge ausgeschlossen werden.

### **Gefäßpflanzen**

Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten sowie auf Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit ist demzufolge nicht gegeben.

### **Brutvögel**

Aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen ist lediglich ein Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten im Bereich des Gehölzbestandes im Südosten potenziell möglich. Für Baum- und Gebüschbrüter kann die Entnahme von Gehölzen, v. a. von Mangelquartieren (z. B. Baumhöhlen) während der Vogelbrutzeit zu einem Schädigungsverbot führen. Im Eingriffsbereich waren keine Höhlenbäume vorhanden. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich besitzt der kleinflächige Baumbestand eine stark eingeschränkte Lebensraumfunktion. Darüber hinaus ist im grünordnerischen Konzept die Pflanzung einer Streuobstwiese sowie von Gebüschgruppe vorgesehen. Demzufolge ist kein nennenswerter Habitatverlust für gehölzbrütende Vogelarten gegeben.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppe kann ausgeschlossen werden, wenn Gehölzentfernungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (also keine Fällungen im Zeitraum März – September).

## II SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 NR. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan 1:1000.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Gemeinde Neukirchen;

Gemarkung Neukirchen:

Flur Nr. 1791 (TF);1792 (TF); 1802/3; 1797/2; 1790 (TF);

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

### § 4 Textliche Festsetzungen

Mit \* gekennzeichnete Maßnahmen stellen artenschutzbezogene Maßnahmen dar.

#### a) Bepflanzungsvorgaben

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der nachfolgenden **Auswahlliste** zulässig. Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial gemäß eab (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 3 (Südostdeutsches/Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen).

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Pfaffenhut
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16cm oder vergleichbare Solitärqualität

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Sträucher 2 x v., 60-100 cm, 4 Triebe

#### b) Maßnahmen zum Fledermausschutz\*

Umbaumaßnahmen an Gebäuden, die fledermausrelevante Teilbereiche berühren (Dachböden, Fassaden mit Spaltenquartieren etc.) sind vor Ihrer Durchführung durch eine Fledermausfachkraft auf mögliche Auswirkungen zu überprüfen.

Die Wege- und Parkplatzbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß, den Sicherheitsanforderungen entsprechendes Maß zu reduzieren. Durch eine sparsame und zielgerichtete Beleuchtung von Parkplatz und Zufahrt erfolgt eine Minimierung von Streulicht ins Umfeld (bodennahe Beleuchtung, Reduzierung der Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsdauer). Ein zusätzliches Anstrahlen von Gebäuden oder Gehölzen ist nicht zulässig. Die Parkplatzbeleuchtung wird zeitlich beschränkt (bis ca. 24.00 Uhr).

#### c) Wegebeläge, Geländegestaltung

Auf Stellplätzen sowie für die Parkplatzzufahrt sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Die geplanten Fußwege sind in Pflasterbauweise oder als wassergebundene Decke auszuführen. Stützmauern sind nicht zulässig.

d) Ehemaliger Schlossgarten

Die Grundstrukturen des ehemaligen Schlossgartens (Gartenparterre) sind wiederherzustellen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplans in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

e) Ausgleichsmaßnahme\*

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitplans auf Flurstück 1802/3 Gemarkung Neukirchen erbracht.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche beträgt 1.636 m<sup>2</sup>.

Damit wird mit vorliegender Planung der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig erbracht.

Die Ausgleichsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Mit Rechtskraft der Einbeziehungssatzung ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

f) Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahme hat spätestens in der an die Fertigstellung der Parkplätze anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

## g) Empfehlungsliste Obstsorten

Für den Vorderen Bayerischen Wald werden folgende regionaltypischen Obstsorten empfohlen (Quelle: Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege Landkreis Straubing-Bogen):

### Apfelsorten

- Fromms Goldrenette
- Roter Eiser
- Weiße Wachsrenette
- Gravensteiner
- Prinzenapfel (Langhans)
- Kaiser Wilhelm
- Boskoop
- Prinz Albrecht von Preußen
- Roter Bellefleur
- Ontario
- Croncels
- Brettacher
- Geflammtter Kardinal
- Rheinischer Bohnapfel
- Landsberger Renette
- Jonathan
- Geheimrat Oldenburg
- Schöner von Nordhausen
- Jakob Lebel
- Danziger Kantapfel
- Zuccalmaglio-Renette
- Grahams Jubiläumsapfel
- Rote Sternrenette
- Ananasrenette
- Goldrenette von Blenheim
- Jakob Fischer
- Welschisner
- Weißer Klarapfel
- Rheinischer Winterrambur
- Berlepsch
- Winter-Goldparmäne

### Birnensorten

- Clapps Liebling
- Gellerts Butterbirne
- Conference
- Gute Graue
- Kaiser Alexander
- Köstliche von Charneux
- Williams Christbirne
- Gräfin von Paris
- Stuttgarter Geißhirtle
- Alexander Lucas
- Augustenbirne
- Gute Luise
- Frühe von Trevoux
- Madame Verte

### Süßkirschensorten

- Kassins Frühe
- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpel
- Große Prinzessionkirsche
- Büttners Rote Knorpel
- Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
- Schneiders Späte Knorpelkirsche
- Weiße Spanische Knorpelkirsche
- Frühe Maikirsche
- Maibigarreau

### Zwetschgensorten

- Ersinger Frühzwetschge
- Bühler Frühzwetschge
- Schönberger
- Wangenheimer
- Hauszwetschge
- Anna Späth

### Pflaumen

- Czar-Pflaume
- Italienische Zwetsche
- Ouillins-Reneklode
- Mirabelle von Nancy
- Große Gründe Reneklode
- Graf Althans
- Roßpauke
- Königin Viktoriapflaume

### Walnuss

- Walnuss-Sämling
- Moselaner Walnuss
- Geisenheimer Walnuss

## **§ 5 Hinweise**

### Regenwasser:

Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder den oberirdischen Entwässerungsgräben zuzuführen. Die Errichtung von privaten Regenwasserzisternen wird empfohlen. Die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW u. TREN OG) sind zu beachten.

### Abfallbeseitigung:

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den befahrbaren Straßen bereitzustellen.

### Landwirtschaft:

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen entstehen können. Diese sind zu dulden.

### Archäologie:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### Metalldächer:

Bei Metalldächern von über 50 m<sup>2</sup> sind gegebenenfalls zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist die Korrosionsklasse III bzw. die Korrosivitätskategorie C3 einzuhalten.

### Altlasten:

Bei erforderlichen Erdarbeiten ist das anstehende Erdreich organoleptisch untersuchen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

### Hang und Schichtwasser/ Hochwasser:

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Auf Grund der Hanglage verläuft ein namenloses Gewässer durch den Planungsbereich. Betroffen sind evtl. bereits bestehende Gebäude. Dort ist durch die Eigentümer Eigenvorsorge zu treffen

### Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände:

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver-

und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB-Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) an landwirtschaftlichen Flächen wird verwiesen.

#### Hinweise Pestizide und Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldünger und Pestiziden sollte verzichtet werden. Gleiches gilt für den Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen auf den privaten Verkehrs- und Stellflächen (Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen).

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG GUT HAGGN



## Festsetzungen durch Planzeichen

- Baugrenzen für Stellplätze
- öffentliche Erschließungsstraße
- private Erschließungsstraße
- Einzelbaudenkmal
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

## Grünordnerische Festsetzungen

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; (Größe: 1.636 m<sup>2</sup>)
- Entwicklung einer Obstwiese durch Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Vorgaben im Erläuterungsbericht Pflege als 2-schürige Wiese, 1. Schnitt 15. Juni bis 15. Juli, 2. Schnitt im September das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; Entwicklungsziel B432 im Sinne der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (Streubestand auf Grünland)
- Obsthochstamm zu pflanzen
- standortheimischer Laubbaum zu pflanzen, Pflanzvorgaben siehe textliche Festsetzungen
- Strauchgruppen zu pflanzen  
Je Planzeichen sind 2 Sträucher gemäß Pflanzvorgaben in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen, Pflanzweite 1m
- Baum zu erhalten
- Ehemaliger Schlossgarten
- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- private Grünfläche

## Maßnahmen zur Entwicklung von Reptilienhabitaten / Maßnahme Artenschutz

- Umgrenzung von Flächen zur Anlage von Reptilienhabitaten durch Einbringen von Sandlinsen, Wurzelstöcken, Stein- und Totholzhaufen gemäß Gestaltungsplan
- Pflege der Gras-/ Krautfluren durch jährliche Herbstmahd im September
- Anlage von Steinhaufen aus örtlichem Material oder von Totholzbiotopen, Grundfläche jeweils mind. 1,5m<sup>2</sup>, Höhe 0,5m - 1,0m; Totholzbiotope sind alle 3-5 Jahre zu erneuern;

## Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Gebäude
- Höhenschichtlinien
- Stellplatz mit wassergebundener Befestigung
- wassergebundener Belag Zufahrt Stellplätze/ Biergarten
- Spielplatz geplant
- Bodendenkmal; D-2-7042-0044 (nachrichtliche Übernahme)

Einbeziehungssatzung Gut Haggn 17.02.2022

Gemeinde Neukirchen M 1 : 1.000

Planung:

**GUT THANN  
HIW  
ARCHI  
TEKTEN**

**Team G+S  
Umwelt  
Landschaft**  
fritz häsel und christine pronold  
dipl.-ing., landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggenorf  
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.06.2019 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

### 2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis 29.07.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2019 bis zum 29.07.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 26.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 5. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis zum 26.03.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 7. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis 28.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 6. ERNEUTE BESCHRÄNKTE BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2021 bis zum 28.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 8. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2022 die Satzung beschlossen.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



### 9. AUSFERTIGUNG:

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Neukirchen, 01.09.22

Wallner, 1. Bürgermeister



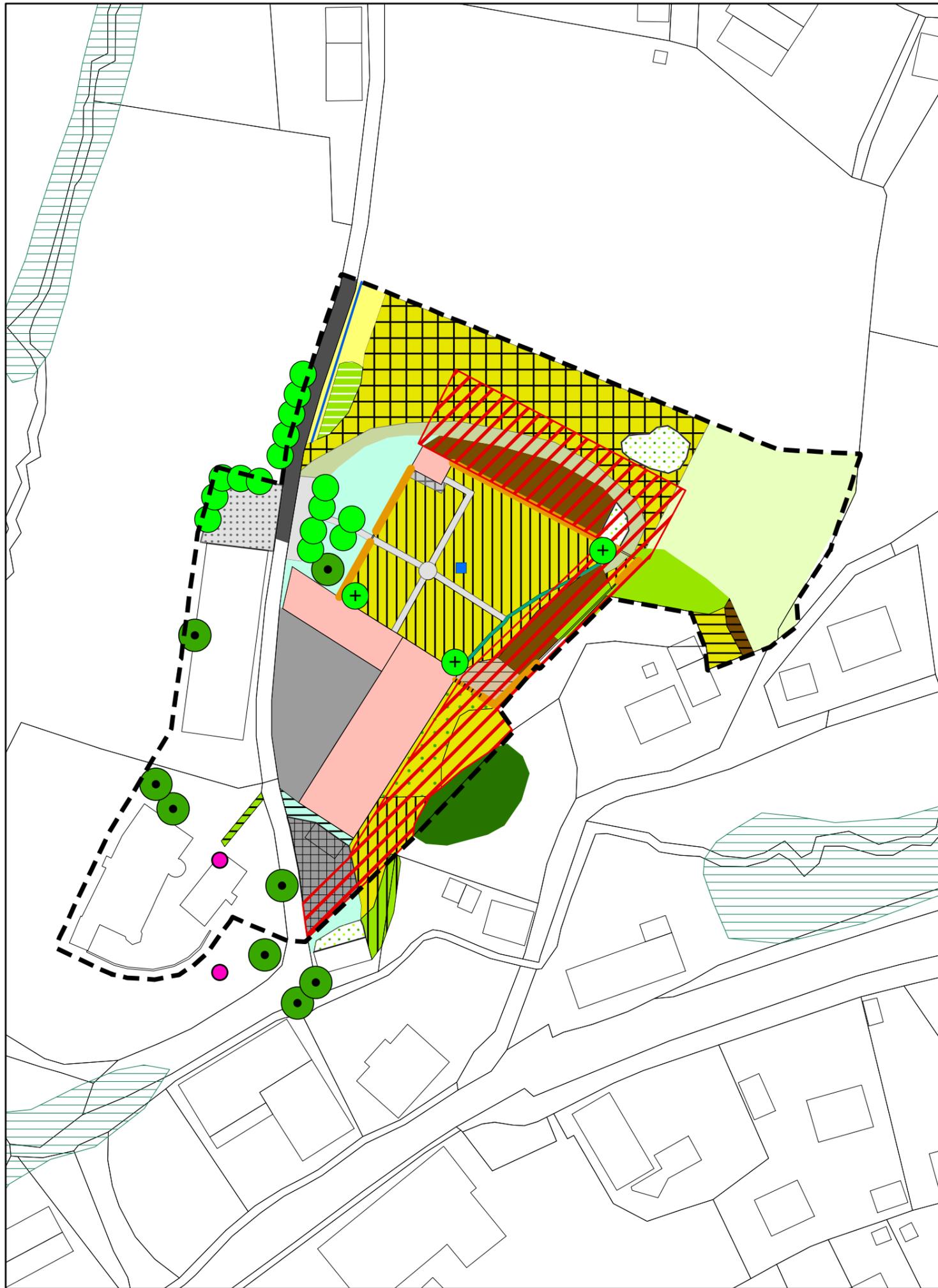
### 10. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.22 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

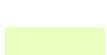
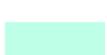
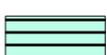
Neukirchen, 02.09.22

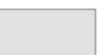
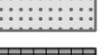
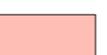
Wallner, 1. Bürgermeister





**Planzeichen Bestand**

-  Einzelgehölz
-  Kugel-Ahorn
-  Kugel-Robinie
-  Schacht (Brunnen)
-  Graben
-  Mauer
-  Mauer abgebrochen, Resthöhe 0,5m
-  mäßig nährstoffreiche Wirtschaftswiese
-  Rasenfläche
-  Grünfläche
-  mesotrophe Gras-/Krautflur an Böschung
-  Brennesselflur
-  Brennessel-Himbeer-Flur
-  Brennesselflur mit lockerem Gehölzaufwuchs
-  Ruderalflur
-  Mosaik aus Ruderalflur und Ablagerungen
-  Erdablagerungen, Grasschnitt, Brennessel
-  Gehölzaufwuchs
-  Hecke, Strauchbewuchs
-  lückige Hecke an Böschung
-  Schnitthecke Hainbuche
-  Hecke
-  Baumbestand
-  Thujenhecke neu gepflanzt
-  Lagerfläche
-  Lagerfläche Holz
-  Grünweg

-  Schotterweg neu, mit gepflastertem Rondell
-  Schlosshof, wassergebundene Decke
-  Biergarten mit Kugel-Ahorn
-  Stellplätze, wassergebundene Decke
-  Pflasterfläche
-  Asphaltstraße
-  Gebäude

**Planzeichen Eingriff**

-  Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

**weitere Planzeichen**

-  geplanter Geltungsbereich
-  Fledermausnachweis Artenschutzkartierung
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum

Hinweise zu den Bestandsdaten:  
 Die Lager- und Ruderalflächen im Norden des Geltungsbereichs waren sukzessions- und nutzungsbedingt einem stetigen Wandel unterworfen. Entsprechend erfolgte am 11.08.2020 eine Aktualisierung der Bestandssituation. Diese ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt und wird der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt. Die zwischenzeitlich erfolgte Umsetzung baulicher Maßnahmen wird hierbei nicht berücksichtigt.

Projekt:  
 Einbeziehungssatzung Gut Hagn  
 Gemeinde Neukirchen

Planinhalt:  
 Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:  
 04.11.2021

Planung:

Bearbeitung:  
 ecker, halser

Plannummer:  
 1720\_bestand4



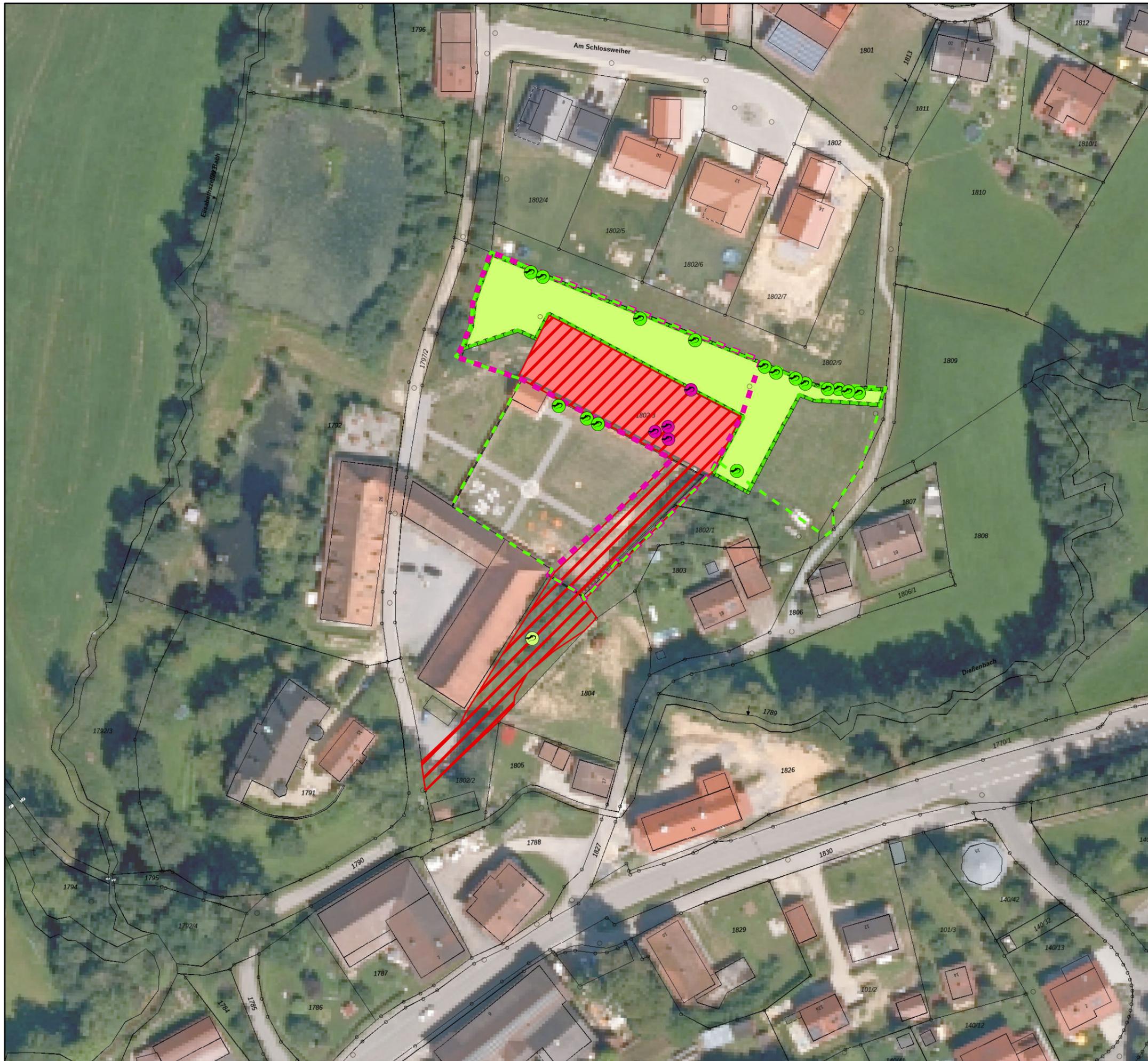
1:1.000

**Team Umwelt Landschaft** **G+S**

fritz halser und christine pronold  
 dipl.ing\*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
 94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
 info@team-umwelt-landschaft.de  
 www.team-umwelt-landschaft.de



### Nachweise Reptilien mit Untersuchungsbereich

-  Zauneidechse (2019)
-  Zauneidechse (2021)
-  Beibeobachtung Blindschleiche (2021)

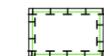
### Planzeichen Eingriff

-  Parkplatz mit Zufahrt

### Lebensraumbilanzierung

-  Verlust des Zauneidechsen-Lebensraumes durch den Eingriff (998 m<sup>2</sup>)
-  Aufwertung Zauneidechsen-Lebensraum durch Biotopneuanlage und Pflegemaßnahmen (1.636 m<sup>2</sup>)

### Planzeichen Ausgleichsfläche

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (Größe: 1.636 m<sup>2</sup>)

Projekt:  
Einbeziehungssatzung Gut Hagn  
Gemeinde Neukirchen

Planinhalt:  
Bilanzierung Habitatflächen Reptilien

Datum:  
04.11.2021

Bearbeitung:  
halser, weber

Plannummer:  
1720\_reptil

Planung:

**Team G+S**  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing<sup>e</sup>, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8  
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000