BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

vom Oktober 2026

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd

OT Moosbach

Fassung vom 28.10.2026

Vorhabensträger:	Gemeinde Prackenbach Schulweg 10 94267 Prackenbach Telefon: 09942 94450
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackenbach, 28.10.2026 Manuel Christl ……	Vorhabensträger: Gemeinde Prackenbach Prackenbach, …… Andreas Eckl, 1. Bürgermeister ……..

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

vom Oktober 2026

Bebauungs- und Grünordnungsplanung WA Im Nahen Feld Süd,

OT Moosbach

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Bebauungsplan	1				1
Umweltbericht zum Bebauungsplan	2				2
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3				3
Hinweise	4				4
Bebauungs- und Grünordnungsplan	5	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1:200	1	5

UNTERLAGE 1

GEMEINDE PRACKENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd, OT Moosbach

Begründung Bebauungsplan

Vorhabensträger:	Gemeinde Prackenbach Schulweg 10 94267 Prackenbach Telefon: 09942 94450
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackenbach, 28.10.2026 Manuel Christl ……	Vorhabensträger: Gemeinde Prackenbach Prackenbach, …… Andreas Eckl, 1. Bürgermeister ……

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Begründung Bebauungsplan**	**3**
1.1	Vorhabensträger / Veranlassung	3
1.2	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	3
1.3	Städtebauliche Begründung	4
1.4	Bedarfsanalyse	4
1.4.1	Strukturdaten der Gemeinde	5
1.4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	5
1.4.1.2	Einwohnerdaten	5
1.4.1.3	Verkehrsanbindung	7
1.4.1.4	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	7
1.4.1.5	Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Prackenbach	8
1.4.1.6	Zu- und Abwanderungssaldo	8
1.4.2	Standortwahl / Planungsalternativen	10
1.4.3	Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	11
1.4.4	Berechnung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs	13
1.4.5	Auswertung der Bedarfsanalyse	16
1.4.6	Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	17
1.5	Immissionsschutz	17
1.6	Gestalterische Ziele der Grünordnung	19
1.7	Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
1.8	Erschließung	19
1.9	Flächennutzungsplan	21
1.10	Denkmalschutz	21

Anlage 1: Auflistung Innenentwicklungspotentiale Gemeinde Prackenbach (Stand 15.07.2026)

1. Begründung Bebauungsplan

1.1 Vorhabensträger / Veranlassung

Vorhabensträger des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „WA Im Nahen Feld Süd“ im Ortsteil Moosbach ist die

Gemeinde Prackenbach
Schulweg 10
94267 Prackenbach

Die Aufstellung der Deckblattänderung Nr. 18 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Prackenbach erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Moosbach in der Gemarkung Moosbach der Gemeinde Prackenbach im Landkreis Regen. Der Ortsteil Moosbach liegt ca. 10 Kilometer nordwestlich der Stadt Viechtach.

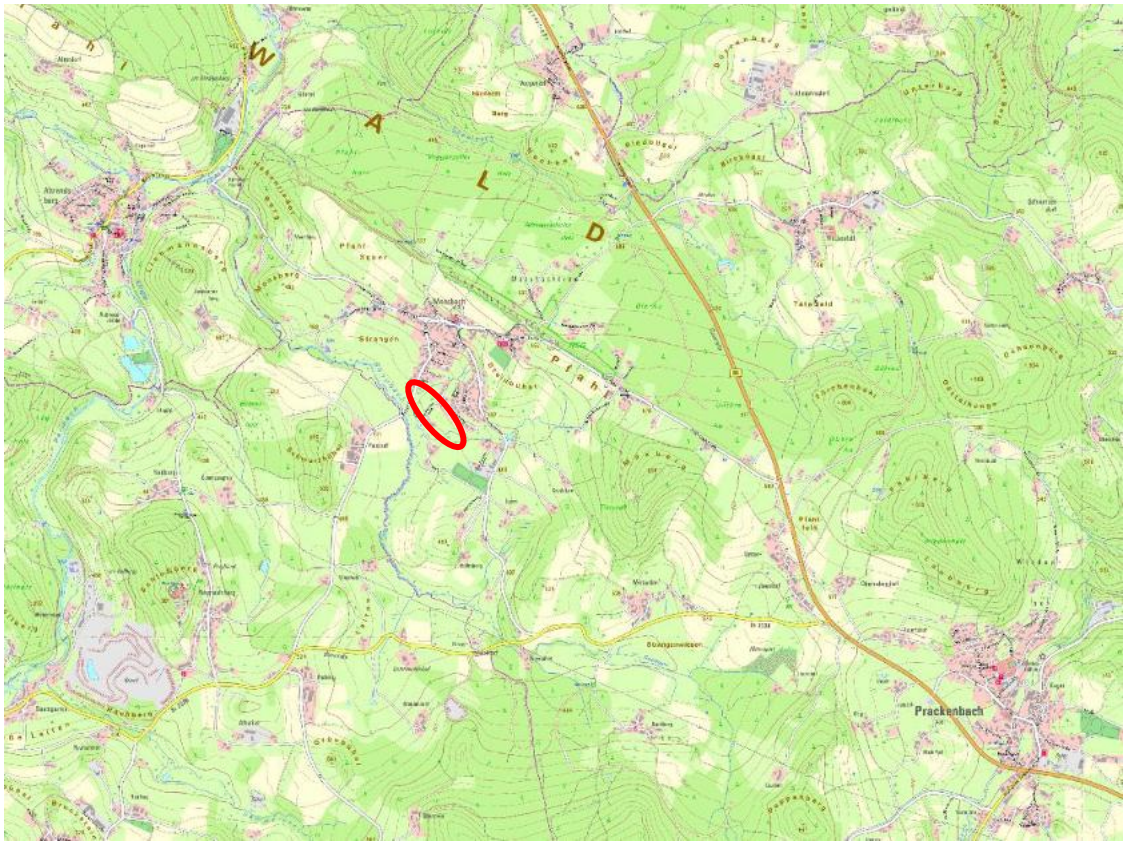


Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens

Die Fläche des Geltungsbereichs ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses überwiegend in Besitz der Gemeinde. Sie soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit 28 Bauparzellen entwickelt werden und beinhaltet die Flurnummern 542, 544, 546, 546/1, 547, 547/10, 550, 551, 552, 552/5 und 560, Gemarkung Moosbach und umfasst insgesamt 3,03 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der aktuellen Fortschreibung des FNP mit Deckblatt Nr. 18 wird diese Planung für den genannten Bereich aufgenommen werden.

1.3 Städtebauliche Begründung

Die Gemeinde Prackenbach im Naturpark Bayerischer Wald ist mit ca. 2.800 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde im Landkreis Regen. Die Gründe für die hohe Nachfrage an Bauland in Prackenbach sind neben den geringeren Grundstückspreisen und der geografisch günstigen Lage zwischen Viechtach und Cham an der Bundesstraße B 85 auch in der intakten Infrastruktur (Kindergärten, Vereine und die Grundschule Prackenbach) zu finden.
Dieser aktuell hohen Nachfrage steht jedoch nur eine begrenzte Anzahl von freien Bauparzellen gegenüber. So befinden sich im gesamten Gemeindegebiet Prackenbach derzeit sechs freie Bauparzellen, davon jedoch nur eine mittelfristig im Ortsteil Moosbach. Die freien Bauparzellen befinden sich alle in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Prackenbach.
Bei der Ermittlung des zukünftigen Bauflächenbedarfs für Wohnraum im Zuge der vorliegenden Unterlagen wurde ein Bedarf von 147 Wohnbauparzellen für die kommenden 15 Jahre für das Gemeindegebiet von Prackenbach festgestellt, 27 Wohnbauparzellen sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen und der Bedarf zum Teil abgedeckt werden.
Durch das neue Baugebiet soll der Ortsteil Moosbach gestärkt werden und eine Zersiedelung in den Randbereichen verhindert werden. Das geplante Baugebiet fügt sich harmonisch in den dörflichen Charakter dieses Ortsteils der Gemeinde Prackenbach ein.
Mit dem neuen Baugebiet soll kein „Vorrat“ an Bauland geschaffen werden, sondern mit der Ausweisung dieser 27 Parzellen lediglich der tatsächliche Bedarf gedeckt werden. Dem Landschaftsbild angepasst und vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Flächen sollen auf allen Parzellen neben Einzel- auch Doppelhäuser und auch Parzellen für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden. Um der gestiegenen Nachfrage nach Singlewohnungen Rechnung zu tragen, wird durch drei Parzellen verdichtet die Möglichkeit zur Bebauung mit Tiny-häusern ermöglicht.

1.4 Bedarfsanalyse

Mit der Bedarfsanalyse sollen in der Gemeinde Prackenbach vorrangig die Innenentwicklungspotentiale aufgedeckt werden und eventuellen Leerstandsproblemen entgegengewirkt werden.

1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde

1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Die Gemeinde Prackenbach befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Viechtach - Regen - Cham mit regionaler Bedeutung. Das Gebiet ist als „… ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll…“ ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

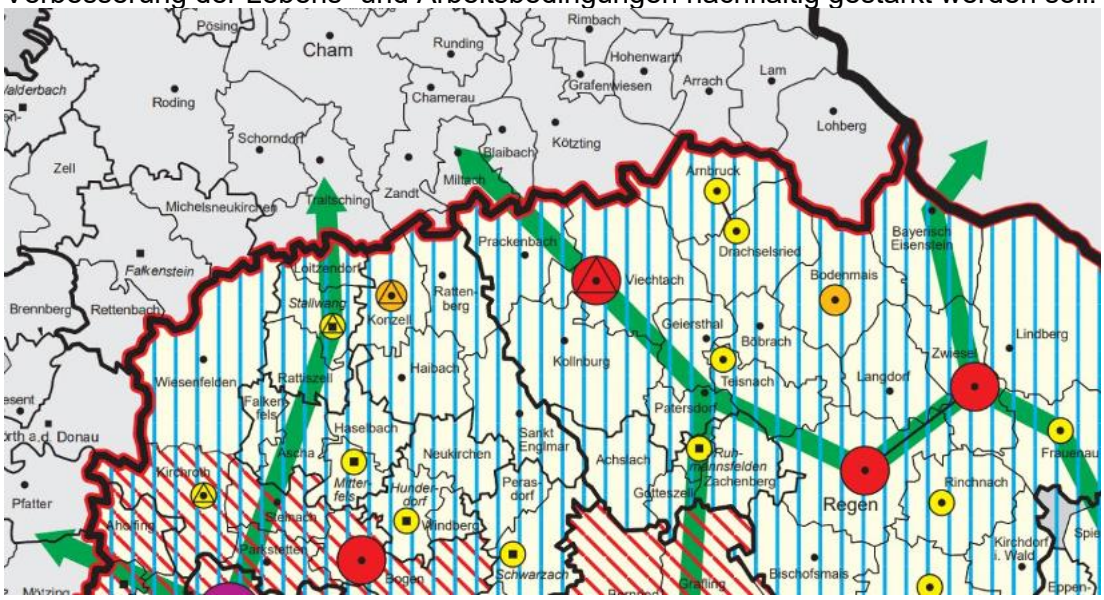


Abbildung 1.2: Regionalplan Region Donau-Wald (12) gemäß www.region-donau-wald.de

1.4.1.2 Einwohnerdaten

Die nachfolgenden Daten wurden aus der amtlichen Mitteilung des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung entnommen.

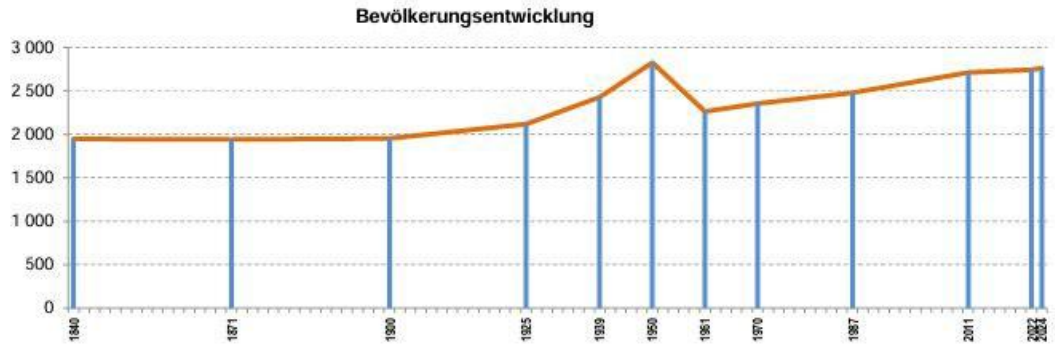
Die derzeitige Einwohnerzahl der Gemeinde Prackenbach beträgt 2.808 (Stand 31.12.2025).

09 276 135 Prackenbach

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung insgesamt [2]	Veränderung 31.12.2024 gegenüber ... in %	Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember insgesamt	Veränderung zum Vorjahr [1] Anzahl	%
01.12.1840	1 946	41,8	49	2014	2 691	- 9	- 0,3
01.12.1871	1 940	42,2	49	2015	2 676	- 15	- 0,6
01.12.1900	1 951	41,4	49	2016	2 704	28	1,0
16.06.1925	2 116	30,4	53	2017	2 733	29	1,1
17.05.1939	2 427	13,7	61	2018	2 781	48	1,8
13.09.1950	2 825	- 2,3	71	2019	2 741	- 40	- 1,4
06.06.1961	2 263	21,9	57	2020	2 776	35	1,3
27.05.1970	2 353	17,3	59	2021	2 763	- 13	- 0,5
25.05.1987	2 476	11,4	62	2022	2 777	14	0,5
09.05.2011	2 711	1,8	68	2023	2 770	- 7	- 0,3
15.05.2022	2 741	0,7	68	2024	2 759	- 11	- 0,4

Die Einwohnerzahlen sind relativ konstant um den Wert von 2.800 angesiedelt. Von 2011 bis 2025 lässt sich ein Zuwachs der Einwohner von 97 verzeichnen, was insgesamt als leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung zu bezeichnen ist.



In obenstehendem Diagramm zeichnet sich ein stetiger Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Prackenbach seit 1961 ab.

Durch die getätigten Maßnahmen konnte das aktive Orts- und Vereinsleben erhalten und darüber hinaus konnten die notwendigen Grundfunktionen im Ort wie Grundschule, Kindergarten und die Nahversorgung mit Bäcker und Metzger gestärkt werden.

Der Gemeinde Prackenbach ist es gelungen die positive wirtschaftliche Entwicklung des mittleren bayerischen Waldes im Landkreis Regen zu nutzen und sich als beliebter Wohnort zu etablieren.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 in 2019 wurde der Bauflächenbedarf ermittelt. Diese Berechnung wird mit den vorliegenden Unterlagen aktualisiert.

1.4.1.3 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit zentraler Orte ist im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung und Entfernung als hinreichend zu bezeichnen.

Mittelzentrum Viechtach:	ca. 9 Kilometer
Oberzentrum Cham:	ca. 21 Kilometer
Oberzentrum Regen-Zwiesel:	ca. 35 – 50 Kilometer
Oberzentrum Straubing:	ca. 40 Kilometer

Trotz der genannten Entfernung ist eine verhältnismäßig gute Anbindung zum überörtlichen Straßennetz mit den Anschlüssen an die BAB A3 und die BAB A92 in einer Entfernung von 35 Kilometern vorhanden.

Am bedeutsamsten für die Gemeinde Prackenbach ist die B85, die von Cham kommend über Viechtach und Regen in Richtung Passau verläuft und in einer Entfernung von ca. 1,5 km den Ortsteil Moosbach mit erschließt und von herausragender Bedeutung für den Ort ist.
Die Bundesstraße B85 nimmt sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr auf.

1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde Prackenbach zeigt eine leichte aber konstante Tendenz nach oben. Der Zuwachs an Sozialversicherungsbeschäftigten seit 2015 beträgt ca. 150 Personen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2019

Gegenstand der Nachweisung		Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni [2]					
		2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort		402	405	413	397	403	395
davon	männlich	268	270	269	261	272	258
	weiblich	134	135	144	136	131	137
darunter [1]	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	.	5	7	8	7	.
	Produzierendes Gewerbe	212	210	211	210	226	215
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	82	90	85	79	67	.
	Unternehmensdienstleister	30	32	37	31	27	23
	Öffentliche und private Dienstleister	.	68	73	69	76	83
Beschäftigte am Wohnort		1 256	1 253	1 272	1 297	1 305	1 299

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

[2] Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2023 - 2024 vorläufige Ergebnisse.

1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Prackenbach

Bei den statistisch erfassten Baugenehmigungen kann ab dem Jahr 2017 ein Wachstum aus den erhobenen Daten abgelesen werden. Ihren Höhepunkt erreichten die Wohnbautätigkeiten im Kalenderjahr 2021 mit 21 Bauanträgen, was die große Nachfrage an Wohnraum in der Gemeinde Prackenbach bestätigt. Besonders große Wohnungen mit drei oder mehr Räumen erweisen sich als besonders beliebt.

17. Baugenehmigungen[3] seit 2017

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude [1]	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden [2,4]	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr [1]			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2017	5	5	100,0	–	–	–	–	9	–	–	1	11,1	8	88,9
2018	6	5	83,3	1	16,7	–	–	9	–	–	3	33,3	6	66,7
2019	9	6	66,7	1	11,1	2	22,2	23	6	26,1	9	39,1	8	34,8
2020	10	10	100,0	–	–	–	–	11	–	–	1	9,1	10	90,9
2021	21	14	66,7	6	28,6	1	4,8	35	1	2,9	7	20,0	27	77,1
2022	20	18	90,0	1	5,0	1	5,0	27	3	11,1	3	11,1	21	77,8
2023	6	5	83,3	1	16,7	–	–	10	–	–	4	40,0	6	60,0
2024	10	4	40,0	6	60,0	–	–	25	5	20,0	18	72,0	2	8,0

18. Baufertigstellungen[3] seit 2017

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude [1]	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden [2,4]	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr [1]			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2017	4	4	100,0	–	–	–	–	7	–	–	- 1	- 14,3	8	114,3
2018	7	5	71,4	2	28,6	–	–	12	1	8,3	1	8,3	10	83,3
2019	6	5	83,3	1	16,7	–	–	12	–	–	3	25,0	9	75,0
2020	10	6	60,0	2	20,0	2	20,0	24	7	29,2	9	37,5	8	33,3
2021	3	3	100,0	–	–	–	–	3	–	–	1	33,3	2	66,7
2022	19	18	94,7	1	5,3	–	–	24	1	4,2	4	16,7	19	79,2
2023	16	10	62,5	5	31,3	1	6,3	28	3	10,7	1	3,6	24	85,7
2024	7	7	100,0	–	–	–	–	10	–	–	1	10,0	9	90,0

[1] Einschl. Wohnheime. - [2] Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. [3] Einschl. Genehmigungsfreistellungsverfahren. - [4] Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Querschnittsveröffentlichungen – Z50021 202500 –
Statistik kommunal 2025

12

Bayerisches Landesamt für Statistik

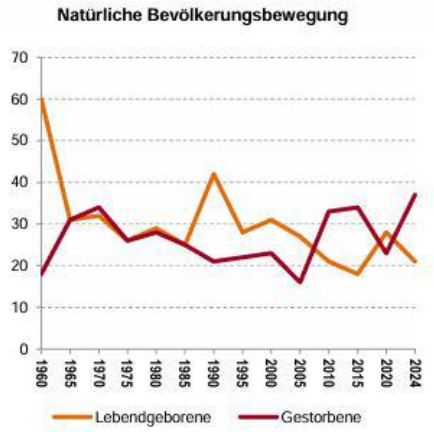
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo

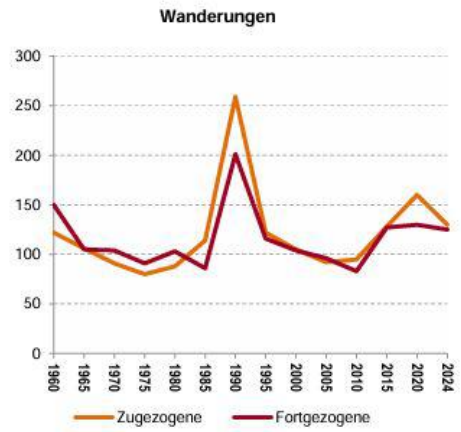
Die Zahl der Abwanderungen war von 1995 bis 2017 in etwa gleich der Zahl der Zugezogenen. Seit 2015 überwiegt die Zahl der Zugezogenen zunehmend.

4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme (-)[1]
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	60	*25,3*	18	*7,6*	122	*51,5*	150	*63,4*	14
1970	32	*13,6*	34	*14,4*	91	*38,6*	104	*44,1*	- 15
1980	29	*13,0*	28	*12,6*	88	*39,4*	103	*46,2*	- 14
1990	42	*15,8*	21	*7,9*	259	*97,7*	201	*75,8*	79
2000	31	*11,3*	23	*8,4*	105	*38,3*	104	*38,0*	9
2010	21	*7,8*	33	*12,2*	95	*35,1*	83	*30,7*	–
2020	28	*10,1*	23	*8,3*	160	*57,6*	130	*46,8*	35
2022	28	*10,1*	38	*13,7*	154	*55,5*	105	*37,8*	39
2023	25	*9,0*	31	*11,2*	138	*49,8*	141	*50,9*	- 9
2024	21	*7,6*	37	*13,4*	130	*47,1*	125	*45,3*	- 11

[1] ohne bestandsrelevante Korrekturen





1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen

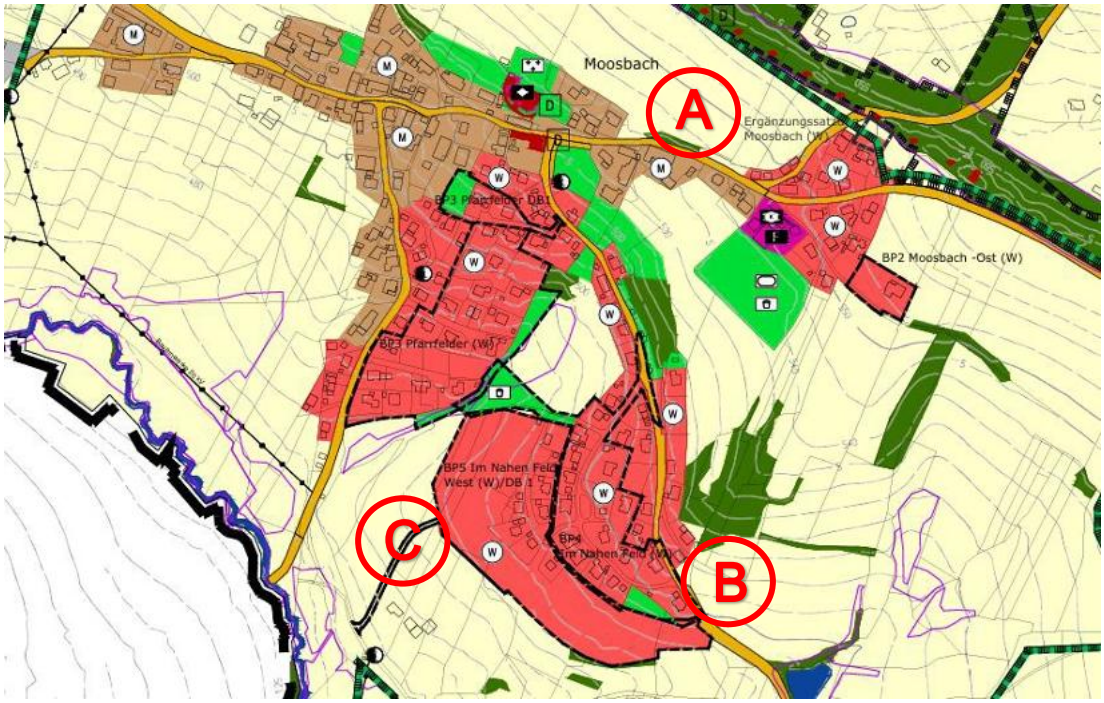


Abbildung 1.3: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

Als Alternativen zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurden die Flächen östlich des bestehenden allgemeinen Wohngebiets entlang der Pfarrhofstraße (B) und die nördlich der Hauptstraße (A) im Anschluss an die bestehenden gemischten Bauflächen betrachtet. Diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Ortsteilen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt. Auch in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit ergeben sich bei den betrachteten Alternativen A und B entscheidende Nachteile gegenüber dem bevorzugten Planbereich C.
Innerhalb des Geltungsbereichs bietet der parallel ausgearbeitete Bebauungsplan die einzig schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten Personen diskutieren Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Berücksichtigung der Schutzgüter und der Parzellierung. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet der vorliegende Bebauungsplan durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	A	B	C
Verfügbarkeit Fläche ist käuflich erwerbbar	-	-	+
Wirtschaftlichkeit Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	+	-	+
Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz	+	+	+
Umweltverträglichkeit möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	-	+	+

1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen

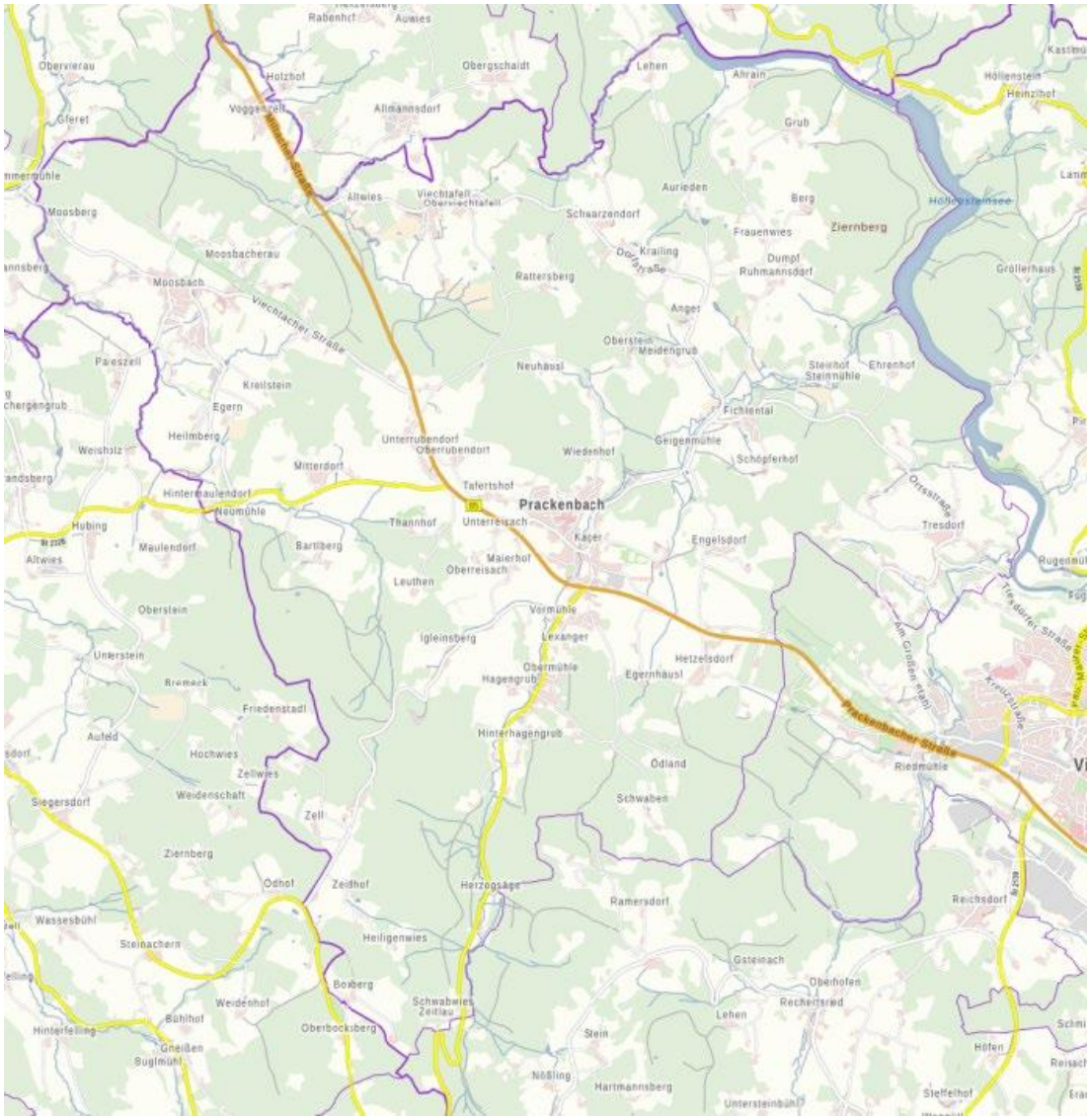


Abbildung 1.4: Gemeindegebiet Prackenbach

Fichtental
Die Baulücke 517/41, Gemarkung Ruhmannsdorf, befindet sich in Privatbesitz und steht nicht zum Verkauf.

Krailing
Im Ortsteil Krailing sind derzeit durch das WA Kirchenfeld 5 Parzellen überplant und mit Baurecht ausgestattet. Diese Flächen sollen zeitnah erschlossen und veräußert werden.

Moosbach
Im Bebauungsplan „Pfarrfelder“ sind derzeit noch vier Parzellen (1/37, 1/38, 558/3 und 558/8) unbebaut, sie sind jedoch in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.
Im Bebauungsplan „Im Nahen Feld West“ sind fünf Baulücken in Privatbesitz, zwei davon sollen zeitnah bebaut werden. Eine weitere Parzelle ist im Eigentum der Pfarrpfründe Moosbach und kann im Erbbaurecht bebaut werden, ist aber bereits an einen bauwilligen vergeben. Zum Verkauf stehen in diesem Geltungsbereich keine Baulücken mehr. In der Moosbacherau Straße befinden sich noch zwei Parzellen in der Außenbereichssatzung Moosbacherau in Privatbesitz, wovon eine zeitnah bebaut und die zweite mittelfristig an die Gemeinde Prackenbach veräußert werden soll.

Hagengrub
Im Bebauungsplan „Hagengrub“ bzw. „Hagengrub II“ sind insgesamt vier unbebaute Bauparzellen (424/11, 424/9, 427/4 und 427/6) in Privateigentum, welche nicht zum Verkauf stehen.

Prackenbach
Die klassischen Baulücken im Hauptort Prackenbach (Flur-Nr. 179/3, 809/3, 811/1, 96/9 und 99/0) sind in Privatbesitz und nicht zum Kauf verfügbar.
Im Bebauungsplan „Kappenfeld“ befinden sich insgesamt zwei unbebaute Parzellen (Flur-Nr. 147/1 und 153/0), welche ebenso privaten Eigentums sind und nicht zum Verkauf stehen. Die Grundstücke 809/1 und 843/11 im Bebauungsplan „Pfahlfelder und Prackenbacher Feld“ sind derzeit unbebaut, in Privateigentum und nicht verkäuflich.
Das Grundstück 81/10 des Bebauungsplans „Pfahlfelder“ befindet sich in Privateigentum und steht nicht zum Verkauf.
Im Bebauungsplan „Pfahlfelder II“ sind 4 Parzellen sind in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Zwei Parzellen befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde Prackenbach, eine davon soll jedoch zeitnah veräußert werden.

Viechtafell
Die klassischen Baulücken Flur-Nr. 1509/0 und 1509/9 sind derzeit unbebaut und befinden sich in Privatbesitz. Ein Verkauf der Grundstücke ist nicht gewünscht.

Voggenzell
Die Baulücke im Innenbereich Flur-Nr. 1680/0 befindet sich in Privateigentum und steht nicht zum Verkauf.

Fazit:
Gemäß den obenstehenden Erläuterungen und der Auswertung zu möglichen Innenentwicklungspotentialen (s. Anhang 1) bleiben keine Flächen für die Gemeinde im Ortsteil Moosbach zur Verfügung, die eventuell gekauft werden können. Dem „Privatmann“ steht derzeit im Ortsteil Moosbach keine Bauparzelle für eine Wohnbebauung zur Verfügung.

1.4.4 Berechnung des zusätzlichen Wohnflächenbedarfs

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie erstreckt sich über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode, wo bei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind. Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

a) erforderliche Ersatzbauflächen
Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Prackenbach sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird **kein Ersatzbedarf** berücksichtigt.

b) Auflockerungsbedarf
Die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2011 - 2025 bedingt einen Auflockerungsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle). Alle Daten gemäß Unterlagen des Landesamts für Statistik:

Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeinde	Belegungsdichte	Auflockerung
2011	1.125	2.711	2,41	
				0,30
2025	1.336	2.808	2,11	

Im Folgenden wird der Auflockerungsbedarf für die nächsten 14 Jahre anhand dieser Entwicklung der Vergleichsjahre (2011 und 2024 = 14 Jahre) errechnet. So hat sich in den 14 Jahren die Belegungsdichte der Wohnungen im Gemeindegebiet von Prackenbach um den Faktor 0,30 aufgelockert.
Durch den fortschreitenden demographischen Wandel wird sich dieser Trend sogar noch verstärken und ein größeres Maß an Wohnraum für Singlehaushalte erforderlich werden. Die zukünftige Belegungsdichte kann anhand der Tabellenwerte bis ins Jahr 2038 berechnet werden:

Datenblatt 09276135 Prackenbach

Bevölkerungsstand am 31.12. des Jahres ...	insgesamt	davon im Alter von ... Jahren in 1 000 Personen		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2024	2,76	0,45	1,77	0,53
2025	2,76	0,45	1,75	0,56
2026	2,76	0,44	1,73	0,58
2027	2,76	0,45	1,70	0,61
2028	2,76	0,45	1,68	0,63
2029	2,76	0,46	1,66	0,65
2030	2,77	0,46	1,65	0,66
2031	2,77	0,45	1,64	0,68
2032	2,78	0,45	1,63	0,70
2033	2,79	0,46	1,61	0,72
2034	2,79	0,46	1,60	0,73
2035	2,80	0,46	1,60	0,74
2036	2,80	0,45	1,59	0,76
2037	2,80	0,45	1,59	0,77
2038	2,81	0,44	1,58	0,78

Die in der Tabelle angenommen Prognosewerte für das Jahr 2038 werden bereits zum 31.12.2025 mit der Zahl von 2.808 übertroffen.

Der Betrachtungszeitraum beträgt bis ins Jahr 2038, 14 Jahre (2025 – 2038). Auf dieser Grundlage wird der Bedarf für die Zeitspanne bis 2038 berechnet.

Auflockerungsfaktor prognostiziert:
(0,30 / 15 Jahre) * 14 Jahre (2025 – 2038) = 0,28 bis zum Jahr 2038

Belegungsdichte prognostiziert für das Kalenderjahr 2038:
2,11 – 0,28 = 1,83 Einwohner pro WE

Durch den vorhergesagten Bevölkerungsstand von ca. 2.810 Einwohnern zum 31.12.2038 für das Gemeindegebiet Prackenbach ergibt sich ein berechneter Wohnbedarf von (2.810 / 1,83) zu 1.535 Wohneinheiten.

Daraus ergibt sich eine Differenz von 1.535 Wohneinheiten (2038) abzgl. der bereits bestehenden 1.336 Wohneinheiten (2025) von 199 Wohneinheiten.

Die Berechnung des prognostizierten Auflockerungsfaktors, unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, ergibt für das Gemeindegebiet Prackenbach somit einen zusätzlichen Wohnraumbedarf von **199 Wohneinheiten**.

c) Entwicklungsbedarf Bauflächen

Durch die zu erwartend konstanten Bevölkerungszahlen und den prognostizierten Auflockerungsfaktor ergeben sich notwendige Neuausweisungen in den kommenden 15 Jahren.

Die Gemeinde Prackenbach wird die Ausweisung von Neubauflächen verstärkt in den „Hauptortsteilen“ Prackenbach und Moosbach verfolgen um ein ausreichendes Entwicklungspotential in diesen Orten zu gewährleisten. Darüber hinaus soll auch in den weiteren Ortsteilen mit städtebaulichem Gewicht im moderaten Umfang Bauland zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Neuausweisungen soll einem Defizit in Bezug auf die Alters- und Sozialstruktur bei dem zu erwarteten demographischem Wandel entgegengewirkt werden.

Die prozentuale Aufteilung von Wohneinheiten im Gemeindegebiet Prackenbach ergibt sich zum 31.12.2024 laut Landesamt für Statistik wie folgt:

Verteilung WE in Wohngebäuden	Prozentualer Anteil
1 Wohneinheit	72,3
2 Wohneinheiten	21,7
3 Wohneinheiten oder mehr	6,0
Gesamt	**100**

Somit ergibt sich laut der vorherrschenden Wohnstruktur in der Gemeinde folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	WE	Bauparzellen
1 Wohneinheit	199 x 0,723	144	144
2 Wohneinheiten	199 x 0,217	43	22
3 Wohneinheiten oder mehr	199 x 0,060	12	4
Gesamt			**178**

Unter Einbeziehung der berechneten oder der vom Landesamt für Statistik zur Verfügung gestellten Prognosewerte ergibt sich in den nächsten 14 Jahren ein Bauparzellenbedarf von 178 Bauparzellen. Ein gewisser Teil kann hierbei bereits durch die bestehenden Baulücken (s. Anhang 1) abgedeckt werden. Bei einer mittleren erwartbaren Verfügbarkeit von 75 % können auf diese Weise aus den Baulandreserven bereits 31 Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden.

Somit ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 147 Wohnbauparzellen im betrachteten Zeitraum für das Gemeindegebiet Prackenbach. Dieser Bedarf ergibt bei einer mittleren Parzellengröße von 750 m² einen Baulandbedarf von 11,02 ha.

Zum jetzigen Zeitpunkt werden durch das WA Im nahen Feld Süd lediglich **27 Wohnbauparzellen** auf einer Fläche von **3,03 ha** neu ausgewiesen. Dem Landschaftsbild angepasst und vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Flächen sollen auf allen Parzellen Doppelhäuser und auch Parzellen für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen werden. Um der gestiegenen Nachfrage nach Singlewohnungen Rechnung zu tragen, wird durch drei Parzellen verdichtet die Möglichkeit zur Bebauung mit Tiny-häusern ermöglicht.

1.4.5 Auswertung der Bedarfsanalyse

Aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich alleine durch den Auflockerungsfaktor ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen ablesen.
Die Zahlen der Zuzüge sind in den letzten Jahren wieder etwas gestiegen und die Statistiken der Baugenehmigungen deuten auf einen zunehmenden Wunsch nach Wohngebäuden mit größerem Wohnraum hin.
Die wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Gemeinde und des Landkreises Regen weisen zudem auf einen leicht steigenden Bedarf an Arbeitskräften hin.
Die Region und damit auch die Gemeinde Prackenbach unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung mit einem leichten Zuwachs der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Prackenbach möchte einer möglichen Überalterung gezielt entgegenwirken.
Hierbei ergibt sich momentan eine einmalige Gelegenheit. Der angrenzenden Stadt Viechtach liegen zurzeit mehrere Nachfragen nach größeren, freien Baugrundstücken vor. Somit hätte die Gemeinde Prackenbach die Chance den derzeitigen Entwicklungstendenzen des demographischen Wandels entgegenzuwirken und den Zuzug junger Familien zu fördern und die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern.
Durch die Schaffung von entsprechenden Wohnbauflächen die diesen momentanen Bedarf decken könnten, hätte man eine konkrete Maßnahme um den drohenden infrastrukturellen Verfall des Ortes entgegenzusteuern. Hier wären unter anderem der Erhalt des Schulstandortes und der Kindergärten sowie eine Förderung von Kleinhandwerksbetrieben und Gewerbebetrieben zu nennen.
Um zu verhindern, dass potentielle Bauwerber Parzellen nur zur „Vorratshaltung“ erwerben, beispielsweise als Geldanlage oder um sie kommenden Generationen ihrer Familien vorzuhalten, wird durch die Gemeinde ein 5-jähriger Bauzwang auf die Grundstücke im Baugebiet „WA Im nahen Feld Süd“ auferlegt.
Im Ergebnis der Alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung können die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden, da für den benötigten Bedarf nicht genügend Flächen zur Verfügung

stehen. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke sind insgesamt für die Gemeinde nicht im erforderlichen Maß zur Verfügung. Aus diesem Grund soll die neue Siedlungsfläche in unmittelbarem Anschluss den südlichen Ortsrand von Moosbach entstehen. Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist durch die Straße Am Sonnenhang und die dort vorhandenen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen gesichert. Durch die direkte Anbindung an den Ortsteil Moosbach ist der gewählte Standort ideal zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

1.4.6 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale

- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft

- Ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen

- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung / Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen

- Überlegungen zur Widmung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen um Gewerbebetriebe zu stärken bzw. zu ermöglichen

- Beratungsangebote u.a. auch über die ILE zur Förderung von Gebäudesanierungen und energetischen Verbesserungsmaßnahmen

- Grundsätzlich lässt sich feststellen und auch durch die örtlichen Immobilienmakler bzw. Banken belegen, dass der Immobilienmarkt in Prackenbach sehr „nachfragelastig“ ist, was auch die Anzahl an Bauanträgen seit dem Jahr 2020 widerspiegelt.

- Die wenigen Grundstücke bzw. Gebäude die angeboten werden, werden meist binnen weniger Tage verkauft. Daher ist nach jetziger Sicht auch in absehbarer Zeit nicht mit vermehrten Leerständen im Wohnhausbereich zu rechnen. Aktuell gibt es keinerlei Angebot zum Kauf eines Wohnhauses.

1.5 Immissionsschutz

Die Lage des geplanten Wohngebietes ist äußerst günstig: Im Norden grenzt ein bestehendes Wohngebiet an, von welchem keine nachteiligen Einwirkungen ausgehen.
Im Süden, Osten und Südosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen und einzelne alleinstehende Wohnhäuser in loser Bebauung. Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen direkt im Süden des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 546/1 hat

den Betrieb aufgegeben und dient ausschließlich noch Wohnzwecken. Auch hier sind nur Immissionen im ortsüblichen Umfang auf das neue Baugebiet zu erwarten.
Südwestlich des Geltungsbereichs ist eine forstwirtschaftlich genutzte Lagerhalle im Besitz der Gemeinde Prackenbach. Hierin befindet sich lediglich ein Hackschnitzel- und Gerätelager für die Beheizung der kommunalen Liegenschaften und die Bewirtschaftung der Waldflächen der Gemeinde Prackenbach. Sie wird nur zu den üblichen Betriebszeiten des Bauhofs angefahren, üblicherweise zwischen 7.30 Uhr und 16:00 Uhr, um alle zwei Wochen die Befüllung der Hackschnitzelheizung im Gemeinschafsgebäude im OT Moosbach zu beschicken. Nachteilige Immissionen werden für das neue Baugebiet durch die Lagerhalle nicht erwartet.
Westlich des Baugebiets liegt die Abwasserpumpstation des Ortsteils Moosbach. Die Pumpen und der Pumpensumpf sind unterirdisch und im Gebäude angebracht, woraus sich keine Lärm- oder Geruchsimmissionen für das geplante allgemeine Wohngebiet ergeben werden.
In etwas größerer Entfernung zum geplanten Geltungsbereich befinden sich im Südosten die Sportanlagen des SV Moosbach und das eingeschränkte Gewerbegebiet „Mitterfeld“. Beide Standorte sind in größerer Entfernung und werden keinen negativen Einfluss auf das WA Im nahen Feld Süd haben, auch gerade weil die Lärmwerte im Gewerbegebiet bereits im Hinblick auf das räumliche nähere WA Im nahen Feld West bereits begrenzt wurden.
In unmittelbarer Umgebung des neuen Baugebiets befinden sich ortsteilverbindende Gemeindeverbindungsstraßen und keine übergeordneten Straßenverbindungen. Immissionen aus Verkehrslärm können somit auch nicht erwartet werden.
Während der Baumaßnahme muss erwartungsgemäß mit etwas höheren Lärm- und Staubentwicklungen gerechnet werden, die auf ein unbedingtes Maß zu beschränken sind.
Bezugnehmend auf Schall- und Geruchsentwicklung sollte sich durch die geplante Baumaßnahme kaum etwas ändern.

Schallschutz:
Aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Wohngebiets und hin zur freien Landschaft im Süden ohne erkennbare größere Lärmquellen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

Emissionen aus der Landwirtschaft:
Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum neuen Baugebiet. Die künftigen Anwohner des Baugebiets werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen.
Auf die gesetzlichen Abstände zu den geplanten Bepflanzungen insbesondere bei Hochstämmen wird hingewiesen.

Weitere Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz sind dem Umweltbericht unter Punkt 2.2 zu entnehmen.

1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch den vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Heckenstrukturen nach Süden und Westen zu den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Ausgleichsmaßnahmen in der Nähe des Geltungsbereichs
- Regenrückhaltung zum Teil auf den jeweiligen Grundstücken

1.7 Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem Leitfaden "BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT - EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (Ergänzte Fassung)" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (STMLU), 2019, werden die notwendigen Ausgleichsflächen unter Punkt 3. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ durch das Büro CORINNA KIENDL Freiraumplanung ermittelt.

1.8 Erschließung

Verkehr:
Das geplante Baugebiet kann über die Straße Am Sandbach erschlossen werden. Die Erschließungsstraße wird eine Breite von 5,00 m inkl. einer Entwässerungsrinne aufweisen und hat am jeweils südlichen Fahrbahnrand einen wassergebundenen Multifunktionsstreifen mit Rasenfugenpflaster mit einer Breite von 0,50 m. Der Wendehammer wird mit einem Durchmesser von 18,00 m vorgesehen.

Schmutzwasser:
Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene gemeindliche Schmutzwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Struktur der Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel dem kommunalen Netz zugeführt werden.

Oberflächenwasser:
Da eine Versickerung des Niederschlagswasser gemäß den Bodenkennwerten der Untersuchungen aus dem in unmittelbarer Umgebung gelegenen Baugebiet „WA Im Nahen Feld West“ nicht möglich ist, soll die Ableitung des Oberflächenwassers über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße erfolgen. Der neue Regenwasserkanal transportiert das Niederschlagswasser zum bereits bestehenden Ableitungskanal in der Straße „Am Sonnenhang“ und über diesen zum

vorhandenen Regenrückhaltebecken in der Flur-Nr. 560. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser über ein Drosselbauwerk im Freispiegel zum Sandbach abgeleitet. Hierfür wird die Tektur des bestehenden Wasserrechts „Im nahen Feld West Gesamtmaßnahme“ beantragt.

Wasserversorgung:
Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Prackenbach angeschlossen. Die Fortschreibung des Wasserrechts für das Gewinnungsgebiet wird aktuell durchgeführt.

Brandschutz:
Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ auf eine Stunde bzw. 96 m³ auf 2 Stunden muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfüllt sein und kann über das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Prackenbach gewährleistet werden. Die für den Ortsteil Moosbach federführend zuständige FFW Moosbach ist in Hinblick auf Ausbildung, Ausstattung und Mannschaftsstärke ausreichend vorbereitet. Die Hinzuziehung weiterer Kräfte erfolgt im Rahmen der Einbindung der integrierten Leitstelle Straubing. Entsprechende Aufstellflächen für die Einsatzkräfte sind in der entsprechenden Größe vorhanden.

Strom / Telekom:
Der Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungunternehmen ist möglich.

Abfallentsorgung:
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald über die geplante Erschließungsstraße.

1.9 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) ist das geplante Baugebiet gänzlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es ist jedoch eine Entwicklung in diesem Bereich als Allgemeines Wohngebiet möglich. Im Zuge der Fortschreibung des FNP ist jedoch die folgende Anpassung notwendig.
Die Aufstellung dieser Deckblattänderung zum Flächennutzungsplan mit der Nr. 18 erfolgt parallel und somit kann die Entwicklung der Änderungsflächen gewährleistet werden. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Abbildung 1.5: FNP im Geltungsbereich

Abbildung 1.6: vorgeseh. Anpassung des FNP

1.10 Denkmalschutz

In einer Entfernung von ca. 400 Metern zum geplanten Baugebiet befindet sich mit der Pfarrkirche St. Johannes Baptist das Bodendenkmal *„Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist mit zugehöriger Karnerkapelle und zugehörigem aufgelassenen Friedhof in Moosbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“*, mit der Aktennummer D-2-6842-0009. Durch die große Entfernung zum geplanten Geltungsbereich sind keine nachteiligen Einwirkungen auf das Bodendenkmal zu erwarten.

Die Pfarrkirche St. Johannes Baptist stellt zudem ein Baudenkmal (Aktennummer D-2-76-135-32) „*Saalkirche mit Steildach und dreiseitig geschlossenem Chor, mächtiger Flankenturm, im Kern mittelalterlich, Ausbau 1691, Turmhaube 18. Jh., Langhaus 1963 verlängert*“ dar.
Auch der Pfarrhof Moosbach (Aktennummer D-2-76-135-33) wird als *„Pfarrhof, mächtiger zweigeschossiger Walmdachbau, 1770; westlich anschließend eingeschossiger Wirtschaftshof mit Flachsatteldach, 18./19. Jh.; Hofeinfriedung, Mauer mit Pfeilergliederung, 18./19. Jh“* als Baudenkmal ausgewiesen.
Durch die großen Entfernungen der Baudenkmale zum Baugebiet wird die Errichtung des Allgemeinen Wohngebiets WA Im nahen Feld Süd die Liegenschaften nicht beeinträchtigt.

Manuel Christl
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 28.10.2026

Anlage 1

GEMEINDE PRACKENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd, OT Moosbach

Auflistung Innenentwicklungspotentiale Gemeinde Prackenbach (Stand 20.07.2026)

Christl Ingenieurgesellschaft mbH Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach

Gemeinde Prackenbach
Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld-Süd, OT Moosbach

Innenentwicklungspotentiale Stand 20.07.2026

Gemeinde	Gemarkung	Straße	Haus-Nr.	Größe	Flur-Nr.	Vorname	Name	Baulandtyp	Baurecht	Bemerkungen
Prackenbach	Moosbach	Ahornweg	5	886	1/37	Günther	Kopera	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Moosbach	Ahornweg	7	1232	1/38	Ralph	Böhm	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Moosbach	Rabenweg	-	1788	1509/0	Liselotte	Geier	Baulücke klassisch		keine Rückmeldung
Prackenbach	Moosbach	Rabenweg	-	1423	1509/9	Helmut	Thome	Baulücke klassisch		Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Moosbach	Eismannsberger Straße	-	957	1680/0	Herbert	Heinrich	Baulücke klassisch	Innenbereich nach § 34	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Moosbach	Ahornweg	-	895	558/3	Angela	Fischl	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Moosbach	Ahornweg	4	768	558/8	Alfred	Hofmeister	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Am Kappenfeld	10	1211	147/1	Rudolf	Ettl	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Am Kappenfeld	-	4876	153/0	Michael	Lanzinger	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Hochkreuzstraße	9	1108	179/3	Maria	Pfänder	Baulücke klassisch	Innenbereich nach § 34	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Sonnenweg	8	677	424/11	Michael	Hetzenecker	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Sonnenweg	6	640	424/9	Michael	Hetzenecker	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Nähe Hagengruber Straße	-	1250	427/4	Laura	Wieland	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Lindenweg	10	914	427/6	Waltraud	Zedelmayr	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Hangstraße	1	745	809/1	Sonia	Eckl	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Wiedenhofstraße	16	698	809/3	Ralph-Michael	Schulte	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Tafertsbergstraße	-	928	81/10	Anton	Ecker	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Wiedenhofstraße	5	984	811/1	Günther	Kopera	Baulücke klassisch	Innenbereich nach § 34	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Hangstraße	11	1057	843/11	Marianne	Haimerl	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Tafertsbergstraße	1	559	96/9	Max	Greindl	Baulücke klassisch	Innenbereich nach § 34	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Flur Prackenbach	-	5810	99/0	Gerhard	Wanninger	Baulücke klassisch		Privatbesitz, kein Verkauf gewünscht
Prackenbach	Ruhmannsdorf	Fichtentaler Point	-	1053	517/41	Rainer	Hermann	Baulücke klassisch		Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Dr.-Bertsche-Straße	25	1200	844/10	Wolfgang	Schnitzbauer	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Dr.-Bertsche-Straße	21	1200	844/11	Wolfgang	Schnitzbauer	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Prackenbach	Dr.-Bertsche-Straße	15	645	844/28		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	klassische Baulücke
Prackenbach	Prackenbach	Dr.-Bertsche-Straße	9	1115	844/12	Michael	Högerl	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Dr.-Bertsche-Straße	7	749	844/13	Michael	Högerl	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Prackenbach	Dr.-Bertsche-Straße	8	797	844/31		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	soll zeitnah veräußert werden
Prackenbach	Moosbach	Am Sonnenhang	16,17,18		554		Erbengemeinschaft Gradl/Sterr	Baulücke klassisch	B-Plan	keine Rückmeldung
Prackenbach	Moosbach	Am Sonnenhang	23	740	542/43		Pfarrpfründe	Baulücke klassisch	B-Plan	Erbbaurecht möglich, bereits vergeben
Prackenbach	Moosbach	Am Sonnenhang	29	760	542/49		Pfarrpfründe	Baulücke klassisch	B-Plan	Erbbaurecht möglich, bereits vergeben
Prackenbach	Moosbach	Am Sonnenhang	31	535	542/51	Eduard	Holzapfel	Baulücke klassisch	B-Plan	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Moosbach	Moosbacheraustraße	-	1350	378 Tfl.	Sebastian und	Pongratz	Baulücke klassisch	Außenbereichssatzung	Bauantrag gestellt; zeitnahe Bebauung durch Fam. Pongratz
Prackenbach	Moosbach	Moosbacheraustraße	-	750	378 Tfl.	Sebastian und	Pongratz	Baulücke klassisch	Außenbereichssatzung	Privatbesitz, kein Verkauf/Tausch gewünscht
Prackenbach	Ruhmannsdorf	Am Jugendhaus	Parz. 1	734	1291/2		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	mittelfristige Veräußerung/Bebauung nach Erschließung
Prackenbach	Ruhmannsdorf	Am Jugendhaus	Parz. 2	746	1291/2		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	mittelfristige Veräußerung/Bebauung nach Erschließung
Prackenbach	Ruhmannsdorf	Am Jugendhaus	Parz. 3	847	1291/2		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	mittelfristige Veräußerung/Bebauung nach Erschließung
Prackenbach	Ruhmannsdorf	Am Jugendhaus	Parz. 4	753	1291		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	mittelfristige Veräußerung/Bebauung nach Erschließung
Prackenbach	Ruhmannsdorf	Am Jugendhaus	Parz. 5	865	1292		Gemeinde Prackenbach	Baulücke klassisch	B-Plan	mittelfristige Veräußerung/Bebauung nach Erschließung

UNTERLAGE 2

GEMEINDE PRACKENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd, OT Moosbach

Umweltbericht zum Bebauungsplan

Vorhabensträger:	Gemeinde Prackenbach Schulweg 10 94267 Prackenbach Telefon: 09942 94450
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackenbach, 28.10.2026 Manuel Christl ……	Vorhabensträger: Gemeinde Prackenbach Prackenbach, …… Andreas Eckl, 1. Bürgermeister ……

28.10.2026

2. Umweltbericht

Bauherr: Gemeinde Prackenbach
Schulweg 10, 94267 Prackenbach

Lage: Flnr. 541(T), 542(T), 544(T), 546(T), 546/1 (T), 547/10, 551(T), 552(T), 552/5
Gemarkung Moosbach

Gemeinde: Prackenbach

Gemarkung: Moosbach

Landkreis: Regen

Reg.bezirk: Niederbayern

CORINNA KIENDL
Freiraumplanung

2. Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes, einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die mit der Bauleitplanung künftig zugelassene Bebauung und der Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland) in Wohn- Erschließungs- und Gartenflächen bedeutet prinzipiell einen Eingriff in den Naturhaushalt und eine Veränderung des Landschaftsbildes im Sinne des Bundes- bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 14 und 15 BNatSchG im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Das Ergebnis der Ermittlungen und Bewertungen zum Umweltschutz wird in die Gesamtabwägung zum Bebauungs- und Grünordnungsplans einbezogen und die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffswirkungen festgesetzt.

2.1. Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,03 ha und besteht aus den Flurnummern 541(T), 542(T), 544(T), 546(T), 546/1 (T), 547/10, 551(T), 552(T), 552/5 Gemarkung Moosbach. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand von Moosbach und ca. 3,5 km nordwestlich von Prackenbach. Im Osten grenzt ein Wohngebiet, im Süden ein Hof mit Grünland, im Norden ein Biotop, das von dem Baugebiet nicht beeinträchtigt werden soll und im Westen die Bauhof-Halle. An der Grenze der Fl.Nr. 551 und 552/5 sind ein Kirschbaum und eine Weide vorhanden, die erhalten und während der Bauphase geschützt werden sollen. Nördlich des Geltungsbereichs liegt eine Grünfläche (Hochstaudenflur) mit einzelnen Gehölzen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt möglichst flächensparen von der bestehenden Straße „Am Sonnenhang“ aus. Die Parkplätze und Wege auf den Privatgrundstücken sind versickerungsfähig auszuführen. Dies wird in den Festsetzungen festgehalten.

Abb. 2.1: Luftbild mit Geltungsbereich „WA Im nahen Feld Süd“ (rot)

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist die überplante Fläche als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Regionalplan „Donau-Wald“ wird Prackenbach als Vorkommen für Bodenschätze, wie Granit im Raum Igleinsbach und Spezialquarz im Raum Moosbach genannt. Ziele oder Aussagen, welche der Planung entgegenstehen würden, liegen jedoch nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald. Die Wiese auf der Fl.Nr. 542 stellt aufgrund der Artenzusammensetzung ein geschütztes Biotop nach § 30

BNatSchG bzw. nach Art 23 Abs.2 BayNatSchG dar, das dementsprechend 1:1 ausgeglichen werden muss.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen und die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau sind Fachgesetze, die im Rahmen der Beurteilung angewendet werden.

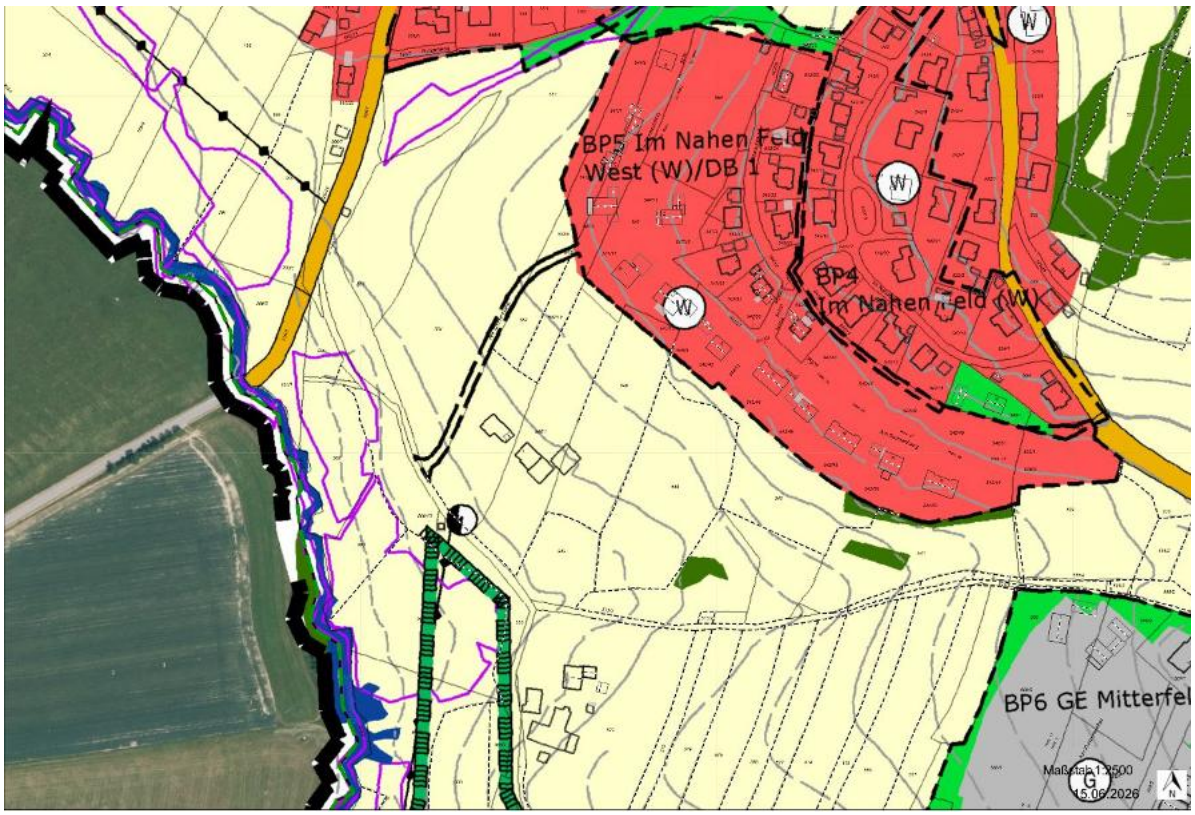


Abb. 2.2 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognosen bei durchführung der Planung

2.2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

2.2.1.1 Bestand

Lebensraumtypen

Die Fläche des Planungsbereichs liegt aktuell im Außenbereich und wird landwirtschaftlich, auf Fl.Nr. 551 , 559 und 542 als Intensivgrünland und auf Fl.Nr. 544, 546, 546/1, 547/10 und 552 als mäßig extensives Grünland genutzt. Im Osten liegt die Fl.Nr. 542, die ein extensiv genutztes artenreiches Grünland mit Biotop-Charakter darstellt.
Die Fläche liegt im Naturpark Bayerische Wald.

Auf der gesamten Fläche befinden sich drei Gehölzbestände. Nördlich der Straße „Am Sonnenhang“ steht eine markante Kirsche mit einer kleineren Weide und an der Grenze der Fl.Nr. 546/1 und 546 steht eine Birne. Diese Bäume sollen erhalten und während der Bauarbeiten geschützt werden. Im Süden, an der Grenze der Fl.Nr. 542 und 541, steht eine Gehölzgruppe aus Kirschen und Eichen, die zwar im Geltungsbereich, aber hier im Bereich der Eingrünung steht und daher von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Pflanzenarten

Das Intensivgrünland auf den 551 , 559 und 541 stellt ein artenarmes Grünland mit einem Schwerpunkt an Futtergräsern dar.

Bei den Grünland-Flächen auf den Fl.Nr. 544, 546, 546/1, 547/10 und 552 mit Arten wie Fuchsschwanz, Wiesenrispengras, Gewöhnliches Ruchgras, Löwenzahn, Rotklee, Wiesenglockenblume, Gänseblümchen, Margarite, Spitzwegerich, einzelnen Schafgarben, Sauerampfer, Wiesenknopf,

Rauher Löwenzahn, Hahnenfuß, Kuckucks-Lichtnelke, Gemeiner Hornklee, Acker-Hornkraut, Kleiner Klappertopf, Behaarte Gänsekresse, Hornklee. Trotz der Artenvielfalt kann man hier von einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211 - 6 WP) sprechen, da der Gesamteindruck eher artenarm ist.

Auf der Fl.Nr. 542 existiert eine blütenreiche Extensivwiese (G214 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland - 12 WP) mit Fuchsschwanz, Feld-Hainsimse, Gewöhnliches Ruchgras, Löwenzahn, Rotklee, Wiesenglockenblume, Margarite, Spitzwegerich, Wiesenschaumkraut, Schafgarbe, Sauerampfer, Frauenmantel, Wiesenknopf, Rauer Löwenzahn, Knöllchen Steinbrech, Niedriger Ehrenpreis, Rauer Hahnenfuß, Echtes Wiesenlabkraut, Rapunzel-Glockenblume und erfüllt gemeinsam mit dem hageren Gesamteindruck die Kriterien für arten- und strukturreiches Dauergrünland nach § 30 BNatSchG bzw. nach Art 23 Abs.2 BayNatSchG.

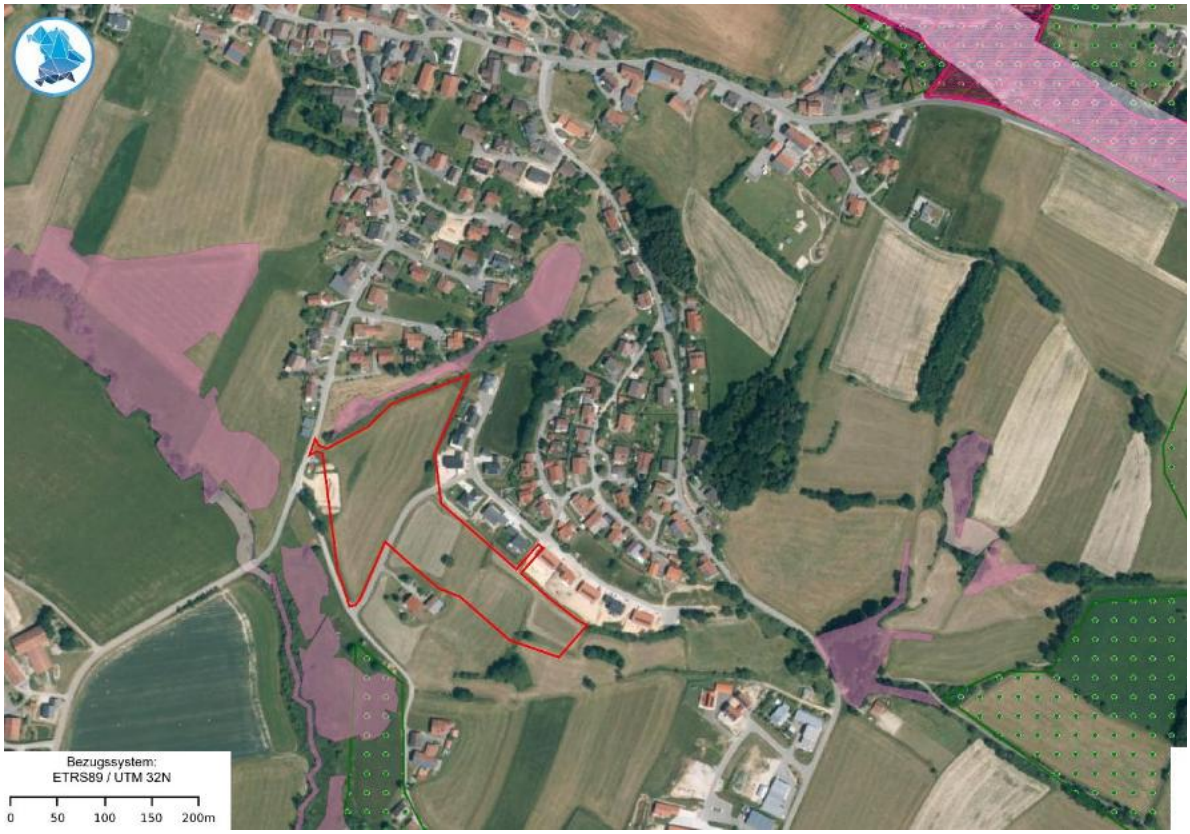


Abb. 2.3: Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet (grüne Schraffur), Flachlandbiotope (magenta Schraffur) und Naturschutzgebiet „Moosbacher Pfahl“ (pinke Schraffur) mit Geltungsbereich (rot umrahmt)

Tierarten

Im eigentlichen Baugebiet, das für Gebäude, Erschließung und Gartenflächen in Anspruch genommen wird, sind aufgrund der vorhandenen Nutzung und Biotopausstattung Tierarten der mäßig artenreichen und artenreichen Wiese zu erwarten, die auf den Bereichen der Ausgleichsflächen gefördert werden sollen. Insbesondere die vorkommenden Wiesenknopf-Exemplare sollen vor Baubeginn ausgegraben und auf der Ausgleichsfläche eingepflanzt werden um den geschützten Ameisenbläuling nicht zu schwächen.

2.2.1.2 Bestandsbewertung

Grünland artenreich, Biotop: hohe Bedeutung

Grünland, mäßig artenreich: mittlere Bedeutung

Grünland intensiv, artenarm: geringe Bedeutung

2.2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Lebensraumtypen, Pflanzen und Tierarten

In den künftigen Bauflächen und im Bereich der Erschließung gehen bau- und anlagenbedingt die vorhandenen Grünlandflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren oder werden zu künftig intensiv genutzten Gartenflächen umgewandelt.

Durch die Bautätigkeit (Versiegelung und Umnutzung der Flächen) wird in ein Habitat des Wiesenknopfs und damit einhergehend des Ameisenbläulings eingegriffen und teilweise kommt es zu einem Lebensraumverlust und eventuell zur Tötung.

Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, der geplanten Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Erhaltung des Wiesenknopfs als Nahrungsquelle für den Ameisenbläuling durch Umpflanzen der vorhandenen Exemplare und Mähgutübertragung auf die geplante Ausgleichsfläche (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Punkt 3.4.4), sind keine erheblichen Wirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Der Teil der Biotopfläche (Fl.Nr. 542 TF), auf dem ein Teil der Eingrünung geplant ist (Hochstämme), ist weiterhin extensiv zu pflegen:
weiterhin 2-malige Mahd pro Jahr, das Mähgut ist zu entfernen. Auf Düngung, Mulch und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden. Der Biotopcharakter ist zu erhalten!

2.2.2. Schutzgut Boden

2.2.2.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt Boden der geologischen Einheit „Granit, ungegliedert“, vor (Geologische Karte von Bayern 1:25.000).
Bodenschätzung (BayernAtlas, Geoportal Bayern):

- Kulturart: Grünland
- Bodenart: fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)
- Zustands-/Bodenstufe: Klasse 2
- Spanne Bodenschätzung: 28 – 40

Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) (Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) - WMS)

- Baugrundtyp: Harte Festgesteine, magmatisch, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert
- Beispiele für Gesteine: basischer Vulkanit, Granit, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus
- Mittlere Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch, teils mittel
- Allgemeiner Baugrundhinweis: in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)

Die Böden sind in den direkt betroffenen Flächen, abgesehen von möglicher Verdichtung durch Mähmaschinen, in Ihrem Aufbau in geringem bis mittlerem Maß anthropogen überprägt. Eine maßgebliche Belastung durch Schad-, Nährstoffe oder Pestizide ist im Bereich des artenreicheren Grünlands nicht erkennbar. Im Bereich des Intensivgrünlands liegt ein erhöhter Nähstoffgehalt aufgrund der Artenzusammensetzung nahe.
Besonders herausragende Bodenformen und- qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope,
u.ä. liegen im unmittelbar beeinflussten Bereich nicht vor.

Etwa 400 m nördlich des Geltungsbereichs des B-Plans liegt das Bodendenkmal D-2-6842-0009: „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist mit zugehöriger Karnerkapelle und zugehörigem aufgelassenen Friedhof in Moosbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“ mit und das Baudenkmal Pfarrhof D-2-76-135-33, die beide von dem Eingriff nicht beeinträchtigt werden.

2.2.2.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

2.2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Zur Umsetzung des geplanten Baugebiets sind zwangsläufig durch die Erschließung Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.

Durch den nach Westen um ca. 7,5 m und nach Süden um ca. 5,5 m abfallenden Hang können Eingriffe in den Boden nicht ausgeschlossen werden. Diese sollen durch eine angepasste Planung in einem überschaubaren Rahmen gehalten werden.
In den künftig überbauten Flächen wird die oberste belebte Bodenschicht dauerhaft entfernt und die Oberfläche mindestens teilweise versiegelt. In den versiegelten Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Bodenschichten grundsätzlich. Auch für die künftigen Gartenflächen ist bau- und anlagen-, wie auch betriebsbedingt mit deutlichen Änderungen gegenüber dem aktuellen Zustand zu rechnen. In der Regel wird der vorhandene Oberboden ab- und wieder neu aufgetragen und u.U. der Boden verdichtet. Düngemitteleinträge können nicht ausgeschlossen werden. In den Flächen für die Pflanzung von Bäumen und Hecken kommt es zu einer Verbesserung der Bodenstruktur durch eine seltenere Bewirtschaftung.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

2.2.3. Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Bestand

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

2.2.3.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: geringe Bedeutung

2.2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen (Gebäude, Erschließung) wird bau- und anlagenbedingt der Wasserhaushalt erheblich verändert. Die Bebauung behindert die Anreicherung von Grundwasser und verstärkt und beschleunigt den oberflächigen Abfluss von Wasser, was durch die Verwendung sickerfähiger Materialien möglichst gering gehalten werden soll. Die Beeinträchtigungen Dritter durch Niederschlagswasserbeseitigung muss ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

2.2.4. Schutzgut Luft und Klima

2.2.4.1 Bestand

Luft

Aus dem Geltungsbereich sind aktuell keine Belastungen der Luft durch Emissionen von Schad- und Geruchstoffen gegeben. Sofern solche zeitlich begrenzt auftreten (Emissionen aus Düngung, Bewirtschaftung der Grünflächen), bleiben diese in einer für den Landschaftsraum üblichen Größenordnung.

Klima

In Bezug auf das örtliche Klima ist davon auszugehen, dass das Baugebiet aufgrund der geringen Größe keine örtliche und überörtliche Bedeutung besitzt.

2.2.4.2 Bestandsbewertung

Luft: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung
Klima: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung

2.2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung dieses kleinen Baugebietes nicht zu erwarten.

2.2.5. Schutzgut Landschaft

2.2.5.1 Bestand

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund
Der unmittelbare Baubereich besitzt keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

Landschaftsbild
Der Eingriffsbereich bildet einen Teil des südwestlichen Ortsrandes von Moosbach. Östlich und nördlich des geplanten Baugebietes reichen bereits zum aktuellen Zeitpunkt Wohn- und Gartenflächen an die geplante Bebauung heran.

Der Geltungsbereich befindet sich an einem Südwesthang, der maximale Höhenunterschied im Planungsgebiet beträgt ca. 13 m (siehe Abb 2.3). Der Baubereich ist aufgrund der Hanglage prinzipiell aus größeren Entfernungen wahrnehmbar, liegt jedoch unterhalb bestehender Bebauung und wird durch lockere Gehölzgruppen im Bestand gerahmt.

2.2.5.2 Bestandsbewertung

Landschaftlicher Zusammenhang: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung
Landschaftsbild: Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

2.2.5.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die Fläche grenzt im Osten an Bebauung an, liegt am Hangverlauf darunter und wird durch lockere Gehölzgruppen im Bestand gerahmt. Eine entsprechende Eingrünung soll den Eingriff in das Landschaftsbild zusätzlich reduzieren. Das Baugebiet befindet sich an einem Südwesthang direkt unterhalb bestehender Wohnbebauung.

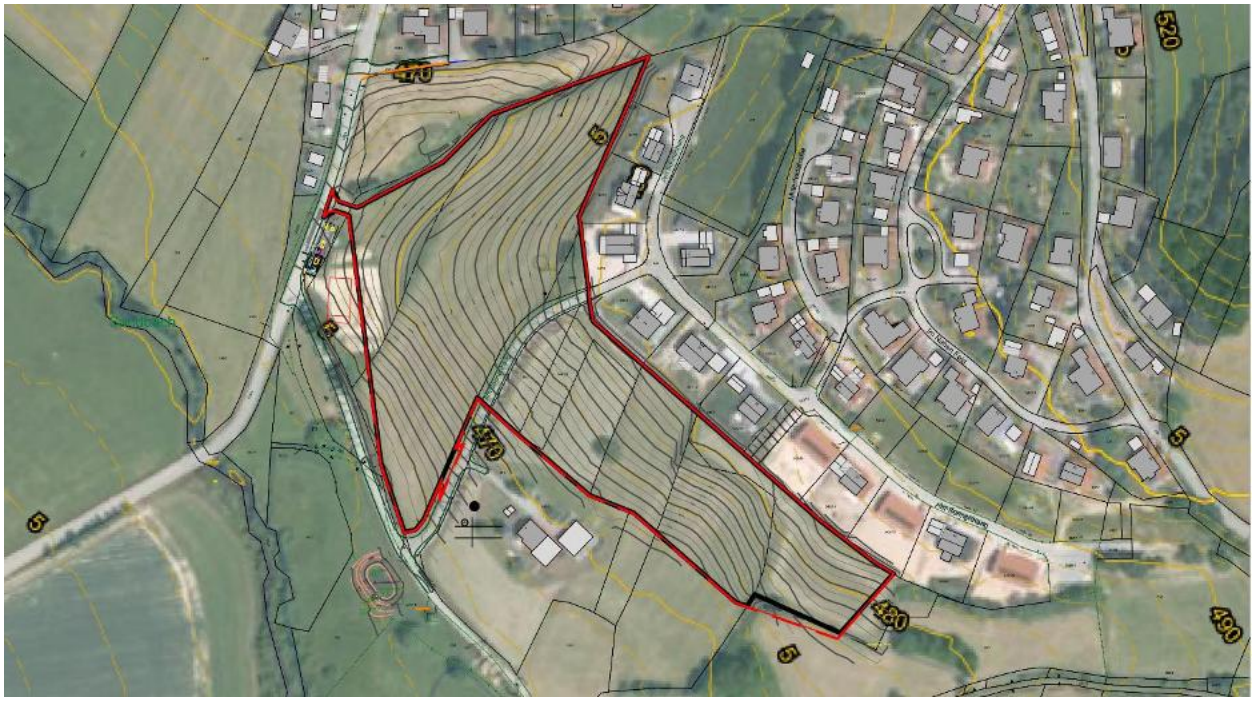


Abb. 2.4: Luftbild mit Höhenlinien aus dem BayernAtlas (gelbe Linien) und der Vermessung (schwarze Linien) mit dem Geltungsbereich (rot)

Abb. 2.5: Blick von Südosten über den geplanten Änderungsbereich in Richtung Nordwesten

Abb. 2.6: Blick von Mitte des Geltungsbereiches in Richtung Südosten

2.2.6 Schutzgut Mensch

2.2.6.1 Bestand

Erholung

Die Einbeziehungsfläche wird nicht direkt durch Wander- und Radwanderwege tangiert. Durch den Ortsteil Moosbach führen örtliche Wander- und Radwege. Der Fernwanderweg „Kötztinger Weg“ streift das Baugebiet im Westen und der regionale Wanderweg verläuft gut 50 m weiter östlich im bestehenden Wohngebiet und wird von dem Eingriff nicht tangiert.

Die Eingriffsfläche besitzt damit höchstens eine untergeordnete Bedeutung und Funktion für die menschliche Erholung. Für die private Erholung haben die Gartenflächen der umgebenden Siedlungsbereiche Bedeutung.

Lärm

Im Ist-Zustand gehen vom Planungsgebiet, abgesehen von Maschineneinsätzen zur Bewirtschaftung, keine nennenswerten Lärmemissionen aus.
Aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Wohngebiets und hin zur freien Landschaft im Süden ohne erkennbare größere Lärmquellen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

Das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen direkt anschließend, im Süden des Geltungsbereichs auf der Flurnummer 546/1 hat den Betrieb aufgegeben und dient ausschließlich noch Wohnzwecken. Auch hier sind nur Immissionen im ortsüblichen Umfang auf das neue Baugebiet zu erwarten.

Südwestlich des Geltungsbereichs ist eine forstwirtschaftlich genutzte Lagerhalle im Besitz der Gemeinde Prackenbach. Hierin befindet sich lediglich ein Hackschnitzel- und Gerätelager für die Beheizung der kommunalen Liegenschaften und die Bewirtschaftung der Waldflächen der Gemeinde Prackenbach. Sie wird nur zu den üblichen Betriebszeiten des Bauhofs angefahren, üblicherweise zwischen 7.30 Uhr und 16:00 Uhr, um alle zwei Wochen die Befüllung der Hackschnitzelheizung im Gemeinschafsgebäude im OT Moosbach zu beschicken. Nachteilige Immissionen werden für das neue Baugebiet durch die Lagerhalle nicht erwartet.

Westlich des Baugebiets liegt die Abwasserpumpstation des Ortsteils Moosbach. Die Pumpen und der Pumpensumpf sind unterirdisch und im Gebäude angebracht, woraus sich keine Lärm- oder Geruchsimmissionen für das geplante allgemeine Wohngebiet ergeben werden.

In etwa 250 m Entfernung zum geplanten Geltungsbereich befinden sich im Südosten die Sportanlagen des SV Moosbach und etwa 300 m entfernt das eingeschränkte Gewerbegebiet „Mitterfeld“. Beide Standorte sind in größerer Entfernung und werden keinen negativen Einfluss auf das WA Im nahen Feld Süd haben, auch weil die Lärmwerte im

Gewerbegebiet bereits im Hinblick auf das räumliche nähere WA Im nahen Feld West bereits begrenzt wurden.

In der Untersuchung zu Lärm an Hauptverkehrsstraßen ist erkennbar, dass die nächste nennenswerte Lärmquelle an Hauptverkehrsstraßen in ca. 1,7 km Entfernung entlang der B85 auftritt, das ist die Miltacher Straße von Prackenbach nach Miltach, die auf das Planungsgebiet jedoch keine lärmtechnischen Auswirkungen darstellt.

Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für eine Einwirkung von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht.

Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum neuen Baugebiet. Die künftigen Anwohner des Baugebiets werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen.

Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen, usw.) liegen nicht vor.

2.2.6.2 Bestandsbewertung

Erholung: Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung
Lärm: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung
Elektromagnetische Strahlung: Gesamter Bereich: keine Relevanz
Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung sonstige Immissionen: Gesamter Bereich: keine Relevanz

2.2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die vorliegende Planung wird zu der bestehenden Wohnbebauung noch ein Baugebiet mit 27 Bauparzellen und Zufahrten ermöglicht. Die Emissionen aus der Fläche auf die Umgebung umfassen Baulärm-Belästigung während der Bauphase, sowie die üblichen Begleitgeräusche der Wohn- und Freiflächen- und Zufahrtsnutzung während der

sogenannten „Betriebsphase“. Bei diesen Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für Wohngebiete üblichen Qualität und Größenordnung. Eine Überschreitung von Richt- und Grenzwerten ist hierdurch nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan sind Bereiche für Nebenanlagen auf öffentlichen Flächen dargestellt. Diese sind lediglich für zusätzliche Stellplätze vorgesehen und können als sozialadäquat eingestuft werden. Energieanlagen sind auf diesen Nebenflächen nicht vorgesehen.

In Bezug auf den Lärmschutz können damit innerhalb der neuen Baufläche insgesamt gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und für die bestehenden Wohnnutzungen erheblich nachteilige Veränderungen ausgeschlossen werden.

Erholung
Elektromagnetische Strahlung
Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft
sonstige Immissionen

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

2.2.7.1 Bestand

Eine Abfrage von Daten der Liste der Baudenkmäler hat ergeben, dass im Ortsteil Moosbach drei Baudenkmäler vorhanden sind (siehe Abb. 2.7). Die katholische Pfarrkirche Johannes Babtist (Kirchenweg 6) in ca. 410 m Entfernung zum Planungsbereich, der Pfarrhof gegenüber der Kirche (Pfarrhofstr. 2), in ca. 375 m Entfernung und der Kreuzweg etwa 600 m nördlich des Planungsbereichs.

2.2.7.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: geringe Erheblichkeit, weil das Wohngebiet aufgrund des räumlichen Abstandes und der Lage unterhalb des bestehenden Wohngebietes keinen Einfluss auf die Denkmäler hat.

2.2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Etwa 400 m nördlich des geplanten Baugebiets befindet sich mit der Pfarrkirche St. Johannes Baptist und dem Pfarrhof Baudenkmäler mit zugehöriger Karnerkapelle und aufgelassenem Friedhof ein Bodendenkmal welche jedoch durch den räumlichen Abstand von der Planung nicht betroffen sind.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

Abb. 2.7: Luftbild mit Baudenkmälern und Geltungsbereich

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.2.8.1 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

2.2.8.2 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann hier vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. An anderer Stelle ist die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Flächengröße für Wohnbau zu erwarten.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei der Erstellung des Bebaungsplans, bezüglich der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser, Klima, Mensch, Landschaftsbild vorgesehen:

- Durchgrünung durch mind. 1 autochthonen Baum pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 1-2 reihige Strauchgruppen im Norden, Westen und Süden des Baugebiets
  Eingrünung im Norden, Westen und Süden durch Obstbäume, heimische Laubbäume und ein- bis dreireihigen Heckenabschnitte
  (Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden beziehungsweise ein Mindestabstand von 4 m eingehalten werden)
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken (bestehendes Becken wird vergrößert) und gedrosselter Überlauf in oberflächlichen Graben, der in den Sandbach führt
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen

- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Wege auf den Privatgrundstücken
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich
- Der Teil der Biotopfläche (Fl.Nr. 542 TF), auf dem ein Teil der Eingrünung geplant ist (Hochstämme), ist weiterhin extensiv zu pflegen: 2-malige Mahd/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen; auf Düngung, Mulch und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden. Der Biotopcharakter ist zu erhalten!
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten, sowie der privaten Grundstücke (mindestens ein autochthoner Baum pro Grundstücksfläche)
- Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 2.742 m² 1.1-Ausgleich für das Wiesenbiotop und 38.251 WP für den restlichen Geltungsbereich. Der Ausgleich erfolgt einerseits ca. 500 m westlich des Eingriffs, auf dem Areal der ehemaligen Kläranlage von Moosbach und zum anderen Teil über das Ökokonto der Gemeinde Prackenbach, etwa 5 km südöstlich des Eingriffs, unterhalb vom Ortsteil Engelsdorf. Der Ausgleich soll in Form einer Extensivierung und Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten artenarmen Grünlandes in eine artenreiche Extensivwiese erfolgen (siehe Unterlage 3: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).

2.5 Planungsalternativen

2.5.1 Standortalternativen

Aufgrund der Lage angrenzend an ein Wohngebiet erscheint die Fläche als eine der geeignetsten Flächen im Gemeindegebiet Prackenbach zur Entwicklung eines Wohngebietes. Des Weiteren stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse momentan keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung.

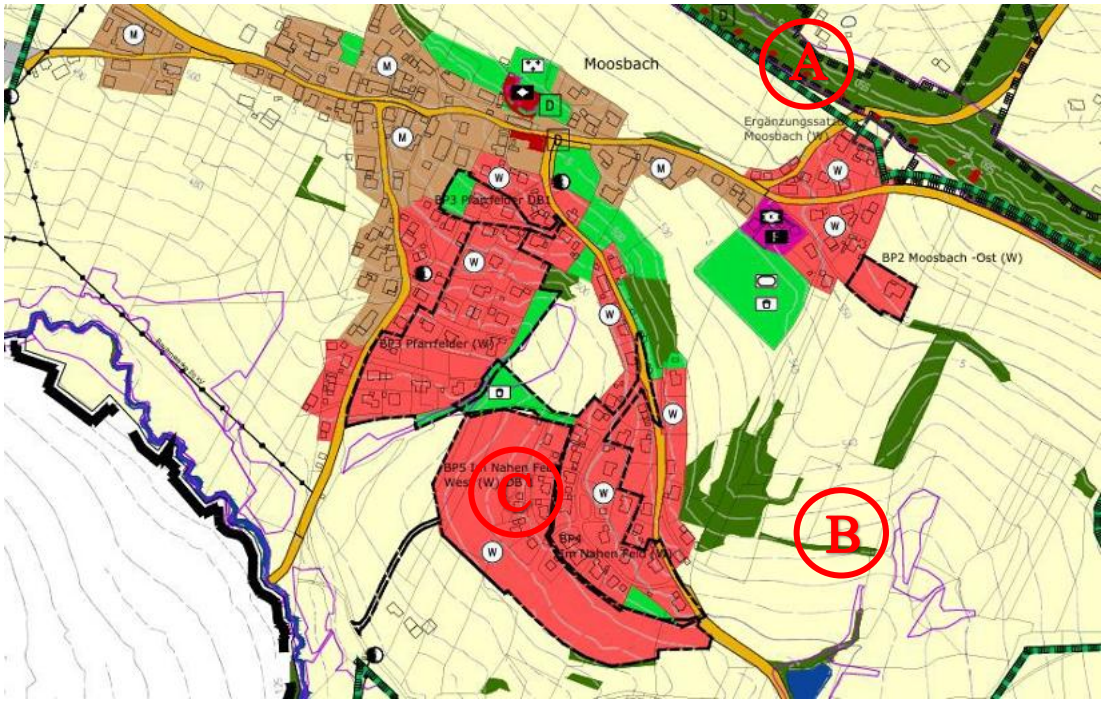


Abb. 2.8: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

Als Alternativen zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurden die Flächen östlich des bestehenden allgemeinen Wohngebiets entlang der Pfarrhofstraße (B) und die nördlich der Hauptstraße (A) im Anschluss an die bestehenden gemischten Bauflächen betrachtet. Diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Ortsteilen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt. Auch in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit ergeben sich bei den betrachteten Alternativen A und B entscheidende Nachteile gegenüber dem bevorzugten Planbereich C (siehe Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 1.4.2).

2.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie unter Punkt 2.2.1.1 bereits erwähnt, liegt die Fläche im Außenbereich, so dass alternativ zur Bebauung die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche in Betracht kommt.

2.6 Methodisches Vorgehen und Technische Schwierigkeiten

Die Angaben zu Bestand, Bewertung und Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgt den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht. Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird die Methodik des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, von Dezember 2021, verwendet.

Bei der Erhebung und der Bewertung traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.
Aufgrund der mäßigen Bedeutsamkeit werden faunistische Erhebungen im Zuge des Monitorings als nicht erforderlich gesehen. Das Monitoring kann sich somit auf eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Gehölze im öffentlichen Raum sowie auf die Einhaltungen der grünordnerischen Festsetzungen beschränken.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Prackenbach möchte mit der Ausweisung des neuen Wohngebietes in Moosbach der Nachfrage an Wohnraum vor Ort nachkommen. Die Lage dieses kleinen Baugebietes fügt sich gut in den Ortsteil Moosbach ein. Durch die geplante Eingrünung und die Ausgleichfläche stellt die Maßnahme keinen schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Darstellung der Bestandsbewertung der Schutzgüter:

Schutzgut	**Erheblichkeit**		
	Grünland, artenreich - Biotopcharakter	Grünland, mäßig artenreich	Grünland, intensiv
Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume	hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit		
Wasser	geringe Erheblichkeit		
Luft und Klima	geringe Erheblichkeit		
Landschaft	mittlere Erheblichkeit		
Mensch (Erholung, Lärm, Strahlung, Emissionen der Landwirtschaft, Immissionen)	geringe Erheblichkeit		
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit		

Eine wichtige Bedeutung besitzen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich und die Erhaltung und der Schutz der bestehenden und angrenzenden Gehölze und der angrenzenden artenreichen Wiesenfläche.

Metten, 28.10.2026
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

UNTERLAGE 3

GEMEINDE PRACKENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd, OT Moosbach

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorhabensträger:	Gemeinde Prackenbach Schulweg 10 94267 Prackenbach Telefon: 09942 94450
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackenbach, 28.10.2026 Manuel Christl ……	Vorhabensträger: Gemeinde Prackenbach Prackenbach, …… Andreas Eckl, 1. Bürgermeister ……

28.10.2026

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bauherr: Gemeinde Prackenbach
Schulweg 10, 94267 Prackenbach

Lage: Flnr. 541(T), 542(T), 544(T), 546(T), 546/1 (T), 547/10, 551(T), 552(T), 552/5
Gemarkung Moosbach

Gemeinde: Prackenbach

Gemarkung: Moosbach

Landkreis: Regen

Reg.bezirk: Niederbayern

CORINNA KIENDL Freiraumplanung

Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Die Bewältigung der Eingriffsregelung erfolgt nach §1a Abs. 3 BauGB. In der Abwägung ist die Vermeidung und der Ausgleichvoraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Ermittlung

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, von Dezember 2021, angewendet.

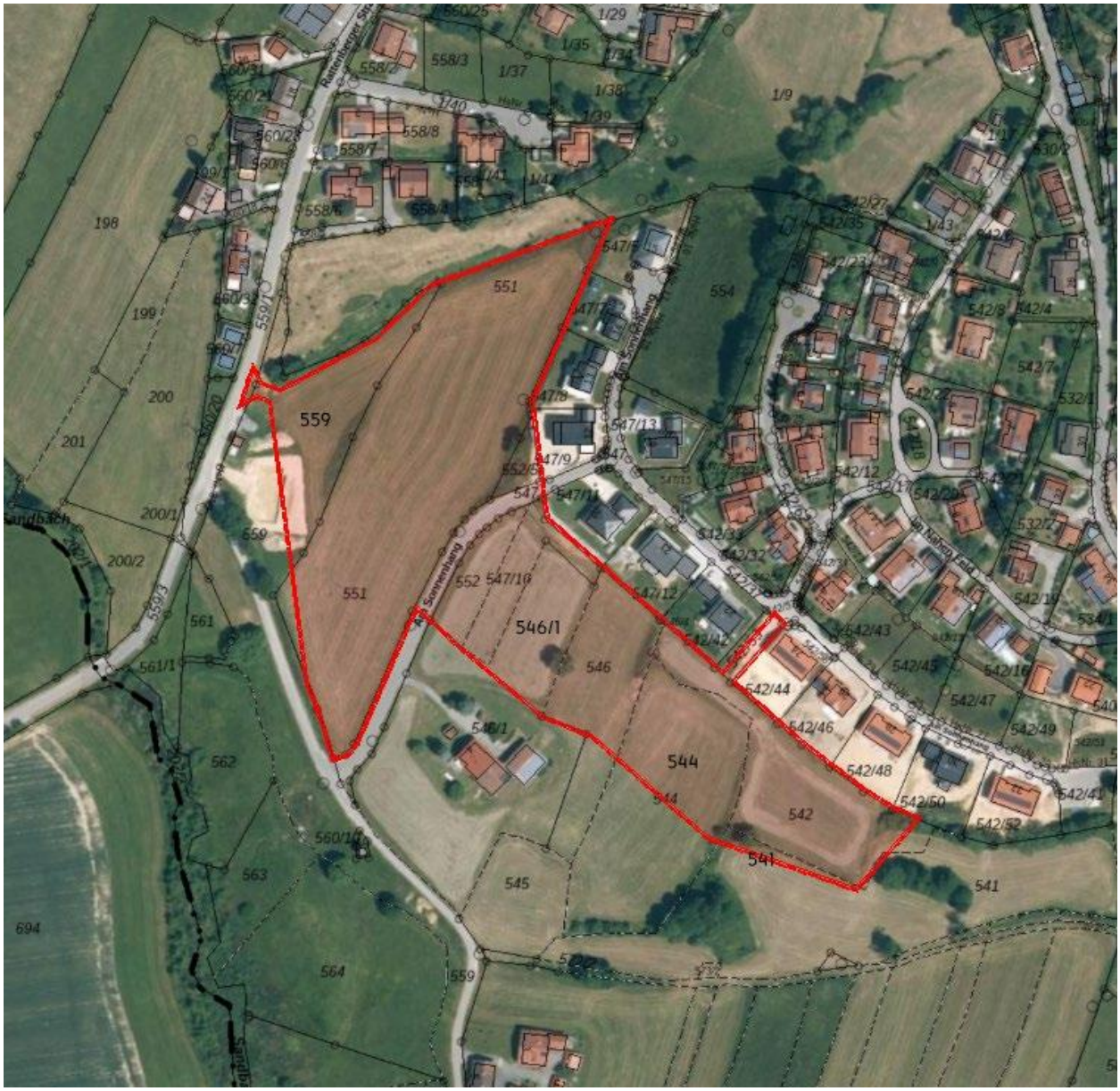


Abb. 3.1 Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches

3.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,048 ha und besteht aus den Flurnummern 541(T), 542(T), 544(T), 546(T), 546/1 (T), 547/10, 551(T), 552(T), 552/5 Gemarkung Moosbach. Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Rand von Moosbach und ca. 3,5 km nordwestlich von Prackenbach.

Das Intensivgrünland auf den 551 , 559 und 541 stellt ein artenarmes Grünland mit einem Schwerpunkt an Futtergräsern dar.

Bei den Grünland-Flächen auf den Fl.Nr. 544, 546, 546/1, 547/10 und 552 mit Arten wie

Fuchsschwanz, Wiesenrispengras, Gewöhnliches Ruchgras, Löwenzahn, Rotklee, Wiesenglockenblume, Gänseblümchen, Margarite, Spitzwegerich, einzelnen Schafgarben, Sauerampfer, Wiesenknopf,
Rauher Löwenzahn, Hahnenfuß, Kuckucks-Lichtnelke, Gemeiner Hornklee, Acker-Hornkraut, Kleiner Klappertopf, Behaarte Gänsekresse, Hornklee. Trotz der Artenvielfalt kann man hier von einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211 - 6 WP) sprechen, da der Gesamteindruck eher artenarm ist.

Auf der Fl.Nr. 542 existiert eine blütenreiche Extensivwiese (G214 mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland - 12 WP) mit Fuchsschwanz, Feld-Hainsimse, Gewöhnliches Ruchgras, Löwenzahn, Rotklee, Wiesenglockenblume, Margarite, Spitzwegerich, Wiesenschaumkraut, Schafgarbe, Sauerampfer, Frauenmantel, Wiesenknopf, Rauer Löwenzahn, Knöllchen Steinbrech, Niedriger Ehrenpreis, Rauer Hahnenfuß, Echtes Wiesenlabkraut, Rapunzel-Glockenblume und erfüllt gemeinsam mit dem hageren Gesamteindruck die Kriterien für arten- und strukturreiches Dauergrünland nach § 30 BNatSchG bzw. nach Art 23 Abs.2 BayNatSchG.
Das Ablagern von Erdaushub und Baumaterial ist in diesem Bereich verboten!

Die Fläche des eigentlichen Geltungsbereichs teilt sich in folgende Biotop- und Nutzungstypen (BNT) auf:

Beschreibung	Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Flurnummer
Intensivgrünland	– BNT geringer Bedeutung	551, 559, 541
Artenarmes Grünland	– BNT mittlerer Bedeutung	544,546, 546/1,547/10, 552
Artenreiches Grünland	- BNT hoher Bedeutung	542

3.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden.
Die Erheblichkeit des Eingriffs ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter,

die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren.
Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Die geplanten eingriffsminimierenden Grünstrukturen (eingrünende Heckenstrukturen) werden in die Ausgleichsberechnung mitaufgenommen werden.

Beim dem aktuellen BV „WA Im nahen Feld Süd“ ist für die Einfamilien- und Doppelhäuser eine Grundflächenzahl von 0,35 und für die Mehrfamilienhäuser eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Der gesamte Geltungsbereich umfasst 30.482 m² davon werden 27.657,16 m² für Einzel- und Doppelhäuser (GRZ 0,35) und 2.825 m² für Mehrfamilienhäuser (GRZ 0,4) genutzt.

3.3 Schritt 3, Ermittlung der Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs auf dieser Fläche zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Durchgrünung durch mind. 1 autochthonen Baum pro Bauparzelle
- Eingrünung durch private 1-2 reihige Strauchgruppen im Norden, Westen und Süden des Baugebiets
- Eingrünung im Norden, Westen und Süden durch Obstbäume, heimische Laubbäume und ein- bis dreireihigen Heckenabschnitten
  (Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden beziehungsweise ein Mindestabstand von 4 m eingehalten werden)
- Rückhalt des Regenwassers durch Regenrückhaltebecken (bestehendes Becken wird vergrößert und naturnah gestaltet) und gedrosselter Überlauf in oberflächlichen Graben, der in den Sandbach führt
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Wege auf den Privatgrundstücken
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich
- Teil der Biotopfläche (Fl.Nr. 542 TF), auf dem ein Teil der Eingrünung geplant ist (Hochstämme), ist weiterhin extensiv zu pflegen: 2-malige Mahd/Jahr, das Mähgut ist zu entfernen; auf Düngung, Mulch und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden. Der Biotopcharakter ist zu erhalten!
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten, sowie der privaten Grundstücke (mindestens ein autochthoner Baum pro Grundstücksfläche)

- Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin

Planungsfaktor

Aufgrund der angeführten Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs kann der Ausgleichsbedarf um einen Planungsfaktor von 20 % reduziert werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind im BBP festgesetzt und dadurch rechtlich verbindlich gesichert.

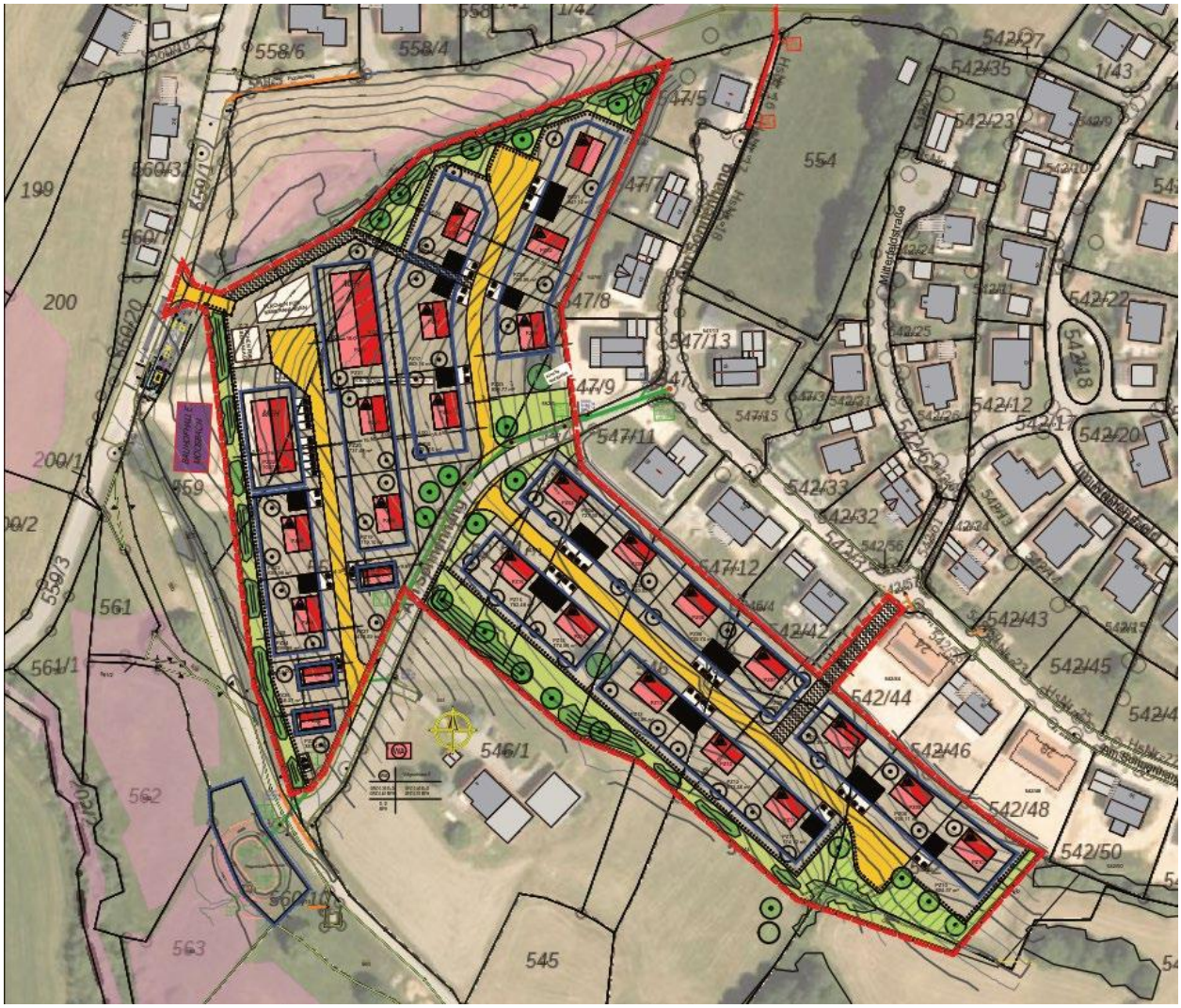


Abb. 3.2 Luftbild mit Darstellung der Bebauung mit Eingrünung

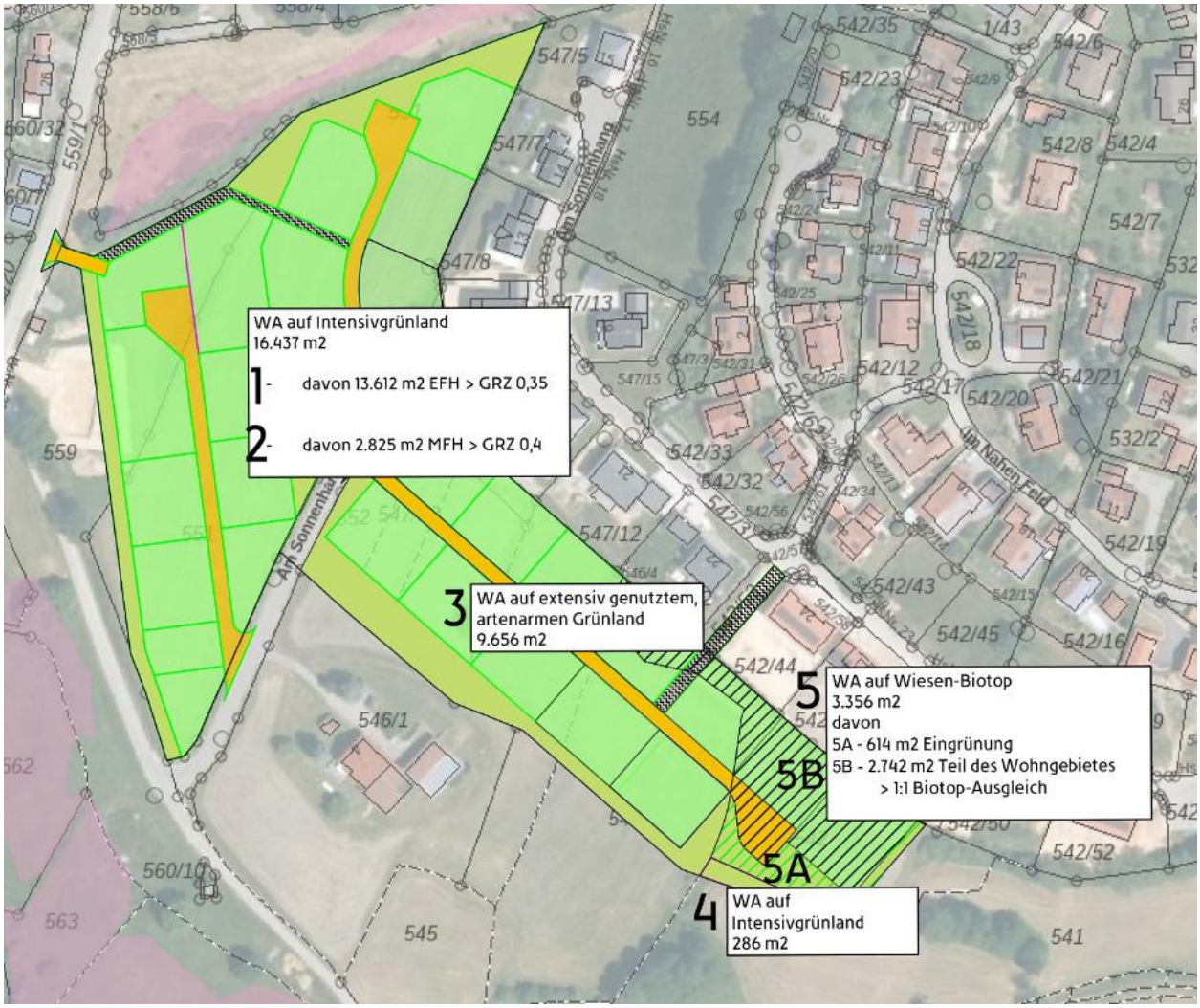


Abb. 3.3 Luftbild mit Darstellung der Eingriffsbereiche für die Bestandserfassung

WA "Im nahen Feld Süd", OT Moosbach						
Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs						
Eingriff-Nr.	Bezeichnung	Flur Nr.	Fläche (m²)	WP /m²	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
1	G11 Intensivgrünland (BNT geringer B.)	551, 559	13.612	3	0,35	14.293
2	G11 Intensivgrünland (BNT geringer B.)	551, 559	2.825	3	0,4	3.390
3	G211 mäßig extensives, artenarmes Grünland artenreich (BNT mittlerer B.)	544,546, 546/1, 547/10, 552	9.656	8	0,35	27.037
4	G11 Intensivgrünland (BNT geringer B.)	541	286	3	0,35	300
5A	G211 artenreiches Extensivgrünland (BNT hoher B.)	542	614	13	0,35	2.794
Summe			26.993	m²	WP	47.813
5B	G211 artenreiches Extensivgrünland (BNT hoher B.)	542	2.742	13	1	
Summe			2.742	m²	1:1- Ausgleich erforderlich	

	Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
	Bündelung von Versorgungsleitungen	Der Eingriff soll so kompakt wie möglich gehalten werden	BBP
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile: Zäune ohne Sockelmauer und mit mind. 15 cm Abstand zum Boden	Durchlässigkeit soll so weit als möglich erhalten werden	BBP
	Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen	Oberflächenform soll grundsätzlich erhalten bleiden	BBP
	Verwendung sickerfähiger Beläge auf den Privatgrundstücken (Parkplätze, Wege)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	BBP
	Regenrückhaltebecken wird, abgesehen von der Überlaufstelle, nicht gepflastert, Wasser mit Drosselabfluss in bestehenden Graben (...) geleitet	RRB soll zusätzlich als Lebensraum dienen	BBP
	schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, Zwischensaat mit Leguminosen	Wiederverwendung des Bodens	BBP
	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der grünflächen im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich	Eingriff wird teilweise vermieden	BBP
	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten, sowie der privaten Grundstücke (mindestens ein autochthoner Baum pro Grundstücksfläche)	positive Effekte	BBP
	Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin	Eingriff wird dadurch teilweise vermieden	BBP
	Summe (max. 20 %)		20 %
	Summe Ausgleichsbedarf (WP)		38.251

3.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Der Ausgleich wird einerseits 500 m nordwestlich des Eingriffs auf dem Gelände der Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach auf 4.074 m² Fläche neben der ehemaligen Kläranlage und andererseits über das Ökokonto der Gemeinde Prackenbach auf der Flurnummer 571, Gemarkung Frühmannsdorf erbracht.

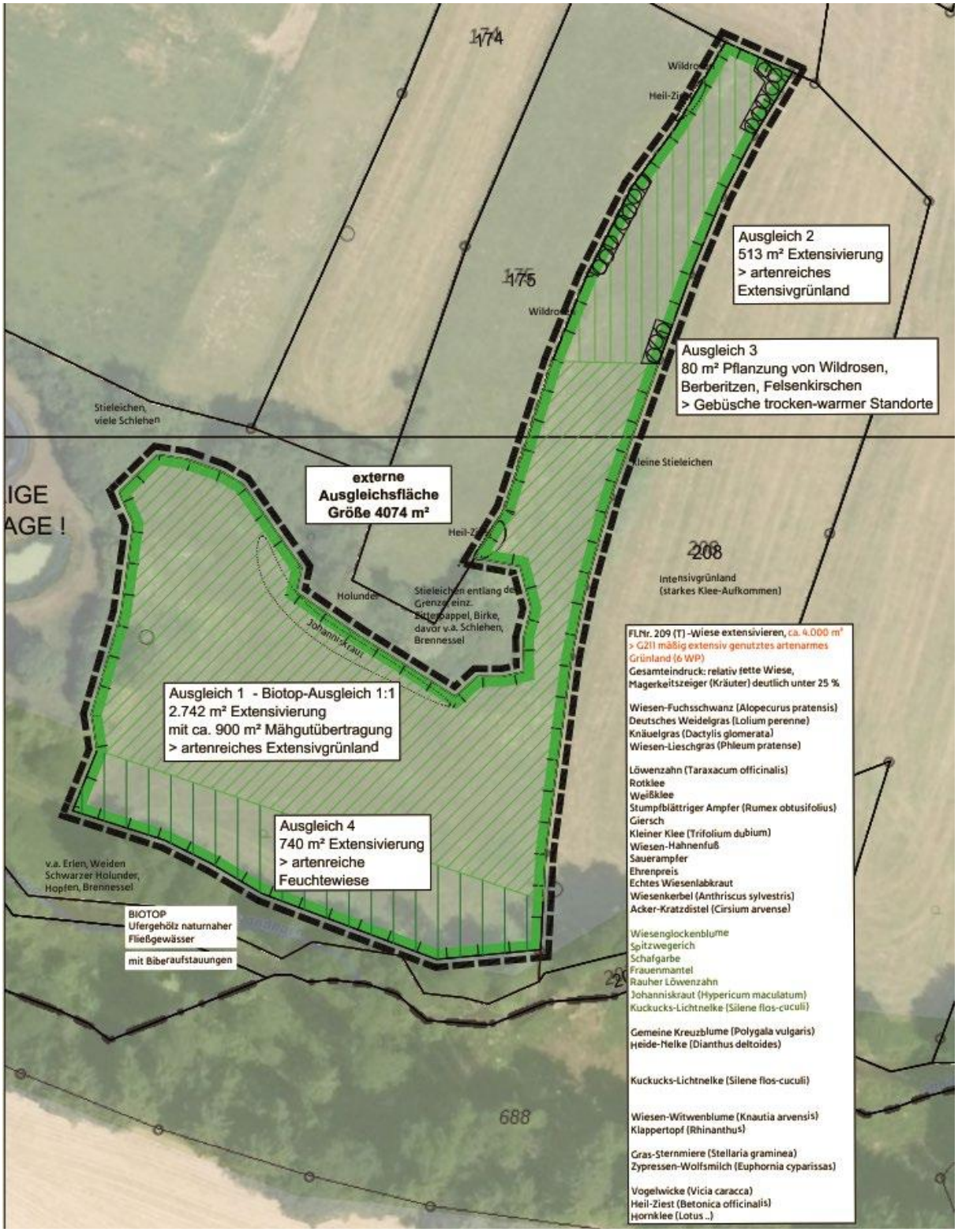


Abb. 3.4 Luftbild mit Ausgleichsflächen 1, 2, 3 und 4

3.4.1 Ausgleichsfläche 1 – Extensivierung > artenreiches Extensivgrünland 1:1 -Ausgleich für Biotop - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 2.742 m²

Bei dieser Grünland-Fläche handelt es sich um mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211 mit 6 WP).
Der Gesamteindruck der Wiese ist der einer relativ fetten Wiese. Die Magerkeitszeiger sind deutlich unter 25 %.
Es sind einige Zeigerpflanzen der Fettwiese wie Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis), Deutsches Weidelgras (Lolium perenne), Knäuelgras (Dactylis glomerata), Wiesen-Lieschgras (Phleum pratense), Löwenzahn (Taraxacum officinalis), Rotklee , Weißklee, Stumpfblättriger Ampfer (Rumex obtusifolius), Giersch, Kleiner Klee (Trifolium dubium), Wiesen-Hahnenfuß, Sauerampfer, Ehrenpreis, Echtes Wiesenlabkraut, Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris), Acker-Kratzdistel (Cirsium arvense)
aber auch einzelne Exemplare von Wiesenglockenblume, Spitzwegerich, Schafgarbe, Frauenmantel, Rauher Löwenzahn, Johanniskraut (Hypericum maculatum), Kuckucks-Lichtnelke (Silene flos-cuculi), Gemeine Kreuzblume (Polygala vulgaris), Heide-Nelke (Dianthus deltoides), Kuckucks-Lichtnelke (Silene flos-cuculi), Wiesen-Witwenblume (Knautia arvensis), Klappertopf (Rhinanthus), Gras-Sternmiere (Stellaria graminea), Zypressen-Wolfsmilch (Euphornia cyparissas), Vogelwicke (Vicia caracca), Heil-Ziest (Betonica officinalis), Hornklee (Lotus ..) vorhanden.

Geplant ist, das bestehende Grünland zu extensivieren. Die Fläche soll über 2 Jahre durch eine 2-3-malige Mahd ausgemagert und damit der Artenreichtum gefördert werden. Danach ist die Mahd auf zweimal jährlich zu begrenzen. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni. Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf Düngung, Mulch und Pflanzenschutzmittel muss verzichtet werden!

Im Süden der Fläche soll in einem Bereich mit besonders niedriger Artenvielfalt und eine Mähgutübertragung von der Eingriffsfläche (Wiesenbiotop) durchgeführt werden. Hierfür soll auf etwa einem Drittel der Biotop-Ausgleichsfläche ein Saatbett hergestellt und durch Mähgutübertragung die Entwicklung einer artenreiche Wiesenfläche ermöglicht und gefördert werden.
Das Mähgut wird in direkter Nähe, auf der Eingriffsfläche „Wiesenbiotop“ auf der Fl.Nr. 542 gewonnen.
Hierfür werden im Frühsommer (Anfang Juli) mit einer Spezialmaschine Samen von der Spenderfläche abgebürstet und abgesaugt, gereinigt und fachgerecht gelagert.

Im Spätsommer wird die Spenderfläche gemäht. Das Mähgut und die Samen werden auf der vorbereiteten Ausgleichsfläche ausgebracht.
Einige Exemplare des großen Wiesenknopfs sollen auf der Spenderfläche ausgegraben und in den Bereich der Ausgleichsfläche gepflanzt werden.

2.742 m² dieser Extensivwiese dienen als 1.1-Ausgleich für das überplante Biotop auf der Fl.Nr. 542.

3.4.2 Ausgleichsfläche 2 – Extensivierung > artenreiches Extensivgrünland - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 513 m²

Beschreibung des Bestandes und der Extensivierung siehe Punkt 3.4.1.
Die Artenanreicherung erfolgt in diesem Bereich rein durch die Extensivierung der Fläche.

3.4.3 Ausgleichsfläche 3 – Pflanzung von Sträuchern > Gebüsche trocken-warmer Standorte - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 80 m²

Pflanzung von Sträuchern entlang des Feldrains um damit Strukturvielfalt des Standortes und damit die Biodiversität zu fördern.

Pflanzung von 16 Sträuchern, autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland), entlang des Rains an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze:

Botanischer Name	Deutscher Name	Stückzahl
Cornus mas	Kornelkirsche	1 - im Norden
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	3
Prunus spinosa	Schlehe	5
Rosa canina	Hundsrose	3
Rosa pendulina	Gebirgsrose	4

3.4.4 Ausgleichsfläche 4 – Extensivierung von Grünland > artenreiche Feuchtwiese - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 740 m²

Der Bereich der Fläche ist etwas feuchter und durch eine Extensivierung wie unter Punkt 3.4.1. beschrieben soll hier der Artenreichtum gefördert werden.

Ebenso sollen die vorhandenen Exemplare des Wiesenknopfes, die im Bereich der Eingriffsfläche vorkommen, schwerpunktmäßig in diesen Bereich der Wiese gepflanzt werden.

Zum Umpflanzen des Wiesenknopfes:

Einzelne Exemplare, die im Bereich des Eingriffs aufzufinden sind, sind vor der Blüte zu mähen und auf die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 209 umzupflanzen:

- Zeitpunkt der Umpflanzung bzw. der partiellen Sodenübertragung: ab Anfang Juli
- Soden sollen vor allem im südlichen, etwas feuchteren Bereich der Wiesenfläche eingebracht werden

Mahd Eingriffsfläche: Mai, Juni, damit kein Wiesenknopf blüht (vor der Mahd Bereiche für Umpflanzung/Sodenübertragung ausstecken)

Abschieben der Eingriffsfläche erst nach Sodenübertragung, um die Nester der Roten Knotenameisen und damit die Raupen des Ameisenbläulings, die sich in deren Nestern befinden, möglichst wenig zu beeinträchtigen.

3.4.2 Ökokonto

- Fl.Nr. 571, Gemarkung Ruhmannsdorf – 33.383 WP

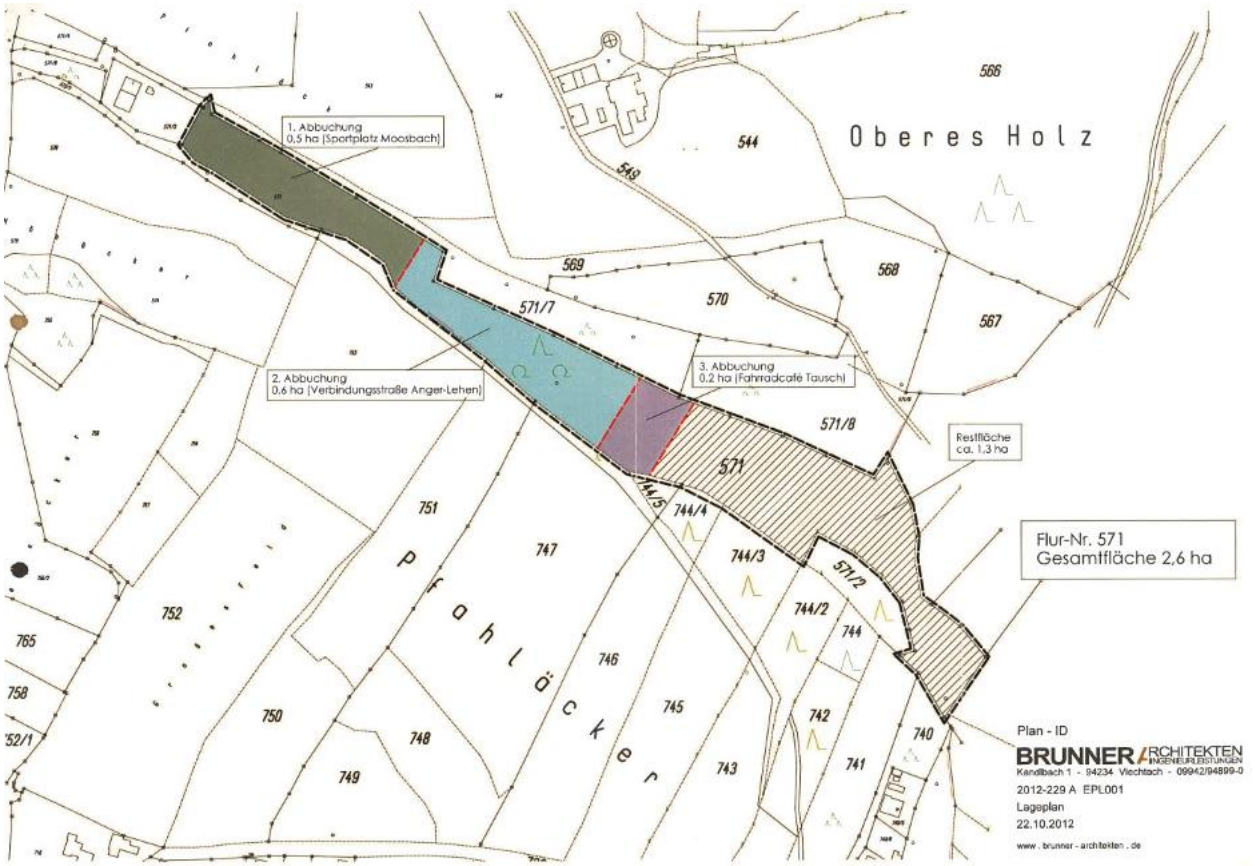


Abb. 3.4 Übersicht Ökokonto Fl.Nr. 571, Gemarkung Ruhmannsdorf

WA "Im nahen Feld Süd", OT Moosbach										
Bestandserfassung und -bewertung nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und Bewertung des Ausgleichsumfangs										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
A1	G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	2.742	6	0	16.452
							für 1:1 Biotop-Ausgleich			
A2	G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	513	6	0	3.078
A3	G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	B111	Gebüsche trocken-warmer Standorte	12	80	6	0	480
A4	G211	mäßig artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese	9	G222	artenreiche seggen- und binsenreiche Feuchtwiese	13	740	5	0	3.700
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										7.258
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang				7.258 WP						
Summe Ausgleichsbedarf				38.251 WP						
Differenz				30.993 WP .... werden über das Ökokonto der Gemeinde Prackenbach, auf der Fl.Nr. 571, Gemarkung Ruhmannsdorf erbracht.						
Der Ausgleich ist somit erfolgt.										

Der ermittelte Eingriff kann mit den dargestellten Ausgleichsflächen und der Abbuchung von
30.993 WP vom gemeindlichen Ökokonto ausgeglichen werden.

Der Ausgleich ist somit erfolgt!

Metten, 28.10.2026
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

UNTERLAGE 4

GEMEINDE PRACKENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd, OT Moosbach

Hinweise

Vorhabensträger:	Gemeinde Prackenbach Schulweg 10 94267 Prackenbach Telefon: 09942 94450
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackenbach, 28.10.2026 Manuel Christl ……	Vorhabensträger: Gemeinde Prackenbach Prackenbach, …… Andreas Eckl, 1. Bürgermeister ……

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
6.	**Hinweise**	2
6.1	**Grundwasserschutz**	2
6.2	**Energieversorgung**	2
6.3	**Brauchwassernutzungsanlagen**	2
6.4	**Brandschutz**	3
6.5	**Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan**	3
6.6	**Flächenversiegelung**	3
6.7	**Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung**	3
6.8	**Gelände**	3
6.9	**Hinweise zur 1. BImSchV**	3
6.10	**Hinweise zu Pflanzungen**	4

6. Hinweise

6.1 Grundwasserschutz

Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation den bestehenden Rohrleitungen im Planungsgebiet zugeführt. Das Niederschlagswasser wird dann gedrosselt über das zu erweiternde Regenrückhaltebecken in der Flur-Nr. 560 in den Sandbach eingeleitet. Hierfür wird eine Tektur des bestehenden Wasserrechtsverfahrens beantragt.

Die jeweilige Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Hierbei ist die Rückstauebene zwingend zu berücksichtigen.
Der Umgang mit gefährlichen Stoffen (z.B. Heizöl) unterliegt der VAwS. Diese ist zwingend zu beachten.

6.2 Energieversorgung

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.
Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: 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.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

6.3 Brauchwassernutzungsanlagen

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

6.4 Brandschutz

Die Rahmenbedingungen für einen „Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen“ sind zu beachten.

6.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Nutzung dieser Flächen, wie Staub bei der Bodenbearbeitung und bei der Heuwendung sind ortsüblich und daher zu dulden. Gleiches gilt für die praxisgerechte Ausbringung der Produktionsmittel.

6.6 Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

6.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

6.8 Gelände

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege.

6.9 Hinweise zur 1. BImSchV

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe – 1. BImSchV
Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden
auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen. Dabei sind die Baugrenzen, zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe pro Parzelle und insbesondere topografischen Verhältnisse zu betrachten. Der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Außerdem ist in der Verordnung die Positionierung des Schornsteins im Verhältnis zum First (horizontal und vertikal) festgeschrieben.
Beim Einbau von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe werden frühzeitige Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Schornsteinfeger empfohlen.

Klimageräte und Wärmepumpen

Die Aufstellung von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen kann in der Wohnnachbarschaft zu Lärmbelästigungen führen. Geräte müssen deshalb dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort zu achten. Neben einem geringen Schallleistungspegel (< 50 dB(A)) ist auch darauf zu achten, dass keine tonhaltigen, belästigenden Geräusche hervortreten. Eine Herstellergarantie ist empfehlenswert. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden.

Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Geräuschreduzierung erfolgen. Die Tabelle in der entsprechenden Verordnung kann also grobe Richtschnur dienen.

6.10 Hinweise zu Pflanzungen

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände, sowie ein Mindestabstand von zwei Metern bei Wuchshöhen über zwei Metern einzuhalten. Bei Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte zu landwirtschaftlichen Flächen ein Mindestabstand von vier Metern zur Grenze eingehalten werden.

UNTERLAGE 5

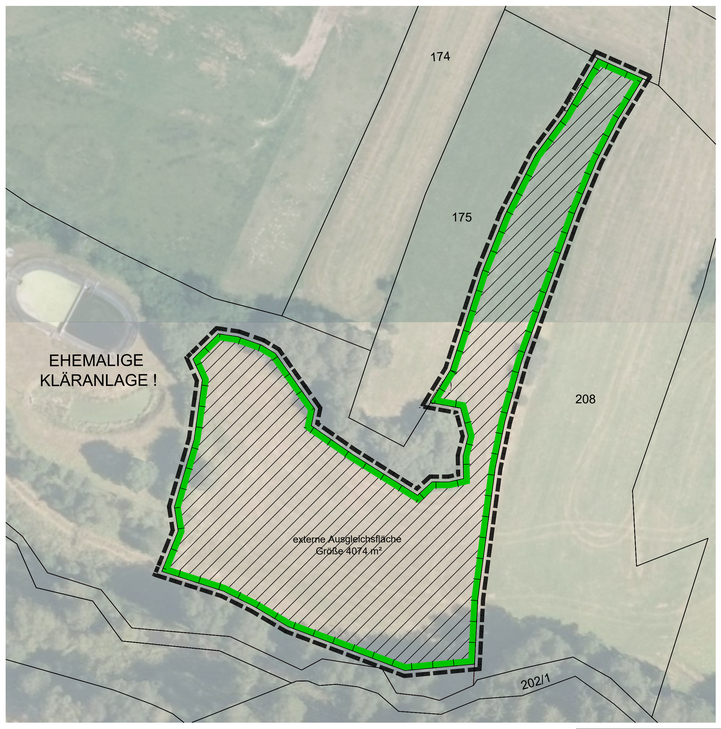
GEMEINDE PRACKENBACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Im Nahen Feld Süd, OT Moosbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Vorhabensträger:	Gemeinde Prackenbach Schulweg 10 94267 Prackenbach Telefon: 09942 94450
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt: Ingenieurbüro Christl Prackenbach, 28.10.2026 Manuel Christl ……	Vorhabensträger: Gemeinde Prackenbach Prackenbach, …… Andreas Eckl, 1. Bürgermeister ……



Privatgärten:	Die nicht überbauten Flächen der Bauparzellen werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden. Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen ist nicht zulässig. In den privaten Gartenbereichen der Bauparzellen ist ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Empfehlung des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen zu pflanzen. In den Grundstücksrandbereichen der einzelnen Parzellen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden, geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, ...), sowie für Bäume alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze. Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und in Mieten mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zu lagern. Im Zeitraum der Zwischenlagerung müssen die Haufwerke mit einer Zwischensaat aus Leguminosen begrünt werden.

Externe Ausgleichsfläche: ***Darstellung laut Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung***	Ausgleichsfläche 1 – Extensivierung > artenreiches Extensivgrünland 1:1 -Ausgleich für Biotop - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 2.742 m² Maßnahmen: zweimalige Mahd mit dem 1. Schnitt ab 15.06. mit einem tierschonenden Messermähwerk. Kreise- oder Mulchmähwerke dürfen nicht verwendet werden. In den ersten 5 Jahren kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Beschleunigung der Abmagerung eine 3-malige Mahd durchgeführt werden. Verzicht auf Düngung aller Art und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen. Im Süden der Fläche soll in einem Bereich mit besonders niedriger Artenvielfalt und eine Mähgutübertragung von der Eingriffsfläche (Wiesenbiotop) durchgeführt werden. Hierfür soll auf etwa einem Drittel der Biotop-Ausgleichsfläche ein Saatbett hergestellt und durch Mähgutübertragung die Entwicklung einer artenreiche Wiesenfläche ermöglicht und gefördert werden. Das Mähgut wird in direkter Nähe, auf der Eingriffsfläche „Wiesenbiotop" auf der Fl.Nr. 542 gewonnen. Hierfür werden im Frühsommer (Anfang Juli) mit einer Spezialmaschine Samen von der Spenderfläche abgebürstet und abgesaugt, gereinigt und fachgerecht gelagert. Im Spätsommer wird die Spenderfläche gemäht. Das Mähgut und die Samen werden auf der vorbereiteten Ausgleichsfläche ausgebracht.

Fortsetzung Externe Ausgleichsfläche	Ausgleichsfläche 2 – Extensivierung > artenreiches Extensivgrünland - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 513 m² Maßnahmen: Die Artenanreicherung erfolgt in diesem Bereich rein durch die Extensivierung der Fläche. Ausgleichsfläche 3 – Pflanzung von Sträuchern > Gebüsche trocken-warmer Standorte - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 80 m² Maßnahmen: Pflanzung von Sträuchern entlang des Feldrains um damit Strukturvielfalt des Standortes und damit die Biodiversität zu fördern. Pflanzung von 16 Sträuchern, autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 3, Süd-ostdeutsches Hügel- und Bergland), entlang des Rains an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze. Ausgleichsfläche 4 – Extensivierung von Grünland > artenreiche Feuchtwiese - Fl.Nr. 209, Gemarkung Moosbach - 740 m² Maßnahmen: Der Bereich der Fläche ist etwas feuchter und durch eine Extensivierung soll hier der Artenreichtum gefördert werden. Ebenso sollen die vorhandenen Exemplare des Wiesenknopfes, die im Bereich der Eingriffsfläche vorkommen, schwerpunktmäßig in diesen Bereich der Wiese gepflanzt werden. Ökokonto - Fl.Nr. 571, Gemarkung Ruhmannsdorf – 33.383 WP Maßnahmen: Ausführung laut naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

V. HINWEISE

Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe 1.BImSchV	Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohn- gebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen. Dabei sind die Baugrenzen, zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe pro Parzelle und insbesondere topografischen Verhältnisse zu betrachten. Der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Außerdem ist in der Verordnung die Positionierung des Schornsteins im Verhältnis zum First (horizontal und vertikal) festgeschrieben. Beim Einbau von Feuerungs-anlagen für feste Brennstoffe werden frühzeitige Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Schornsteinfeger empfohlen.
Klimageräte und Wärmepumpen	Die Aufstellung von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen kann in der Wohnnachbarschaft zu Lärmbelästigungen führen. Geräte müssen deshalb dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schallleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort zu achten. Neben einem geringen Schall-leistungspegel (< 50 dB(A)) ist auch darauf zu achten, dass keine tonhaltigen, belästigenden Geräusche hervortreten. Eine Herstellergarantie ist empfehlenswert. Durch zusätzliche Puffer-speicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Geräusch-reduzierung erfolgen. SIEHE NACHFOLGENDE TABELLE

Schalldämpfungsgrad der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung im Meter in einem reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbe gebiet
45 dB(A)	7	4	2	1
50 dB(A)	13	7	4	2
55 dB(A)	23	13	7	4
60 dB(A)	32	23	13	7
65 dB(A)	40	32	23	13
70 dB(A)	90	49	57	29
75 dB(A)	133	90	49	32

Orange = Stand der Technik
Blau = Material der vorhanden Anlagen

Mindestabstand in der Tabelle ist definiert als Abstand der eigenen Wärmepumpe bis zur nachbarlichen Baugrenze (=schutzwürdige Bebauung).
Hier ist die Spalte "allgemeines Wohngebiet" anzuwenden.

Lärmoptimierte Aufstellung = Abschirmung durch z.B. Nebengebäude, abgewandt von Schlaf- und Kinderzimmern im Nachbargebäude, näher am eigenen Haus als an dem benachbarten.

III. Textliche Festsetzungen

1. Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Geschoßwohnungsbau

Abstandsflächen	die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe	Einzelhäuser und Doppelhäuser mit Wandhöhe 6,50 m (bergseitig), Wandhöhe 7,50 m (talseitig) gemessen ab geplantem Gelände, Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Geschoßwohnungsbau mit Wandhöhe 8,00 m (bergseitig) gemessen ab geplantem Gelände, Wandhöhe 10,00 m (talseitig), Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Hausbreite muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung	Dachneigung 17 - 28 Grad.
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer; Walmdächer unzulässig mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die Firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Baulänge erhalten.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 70cm und max. 140cm.
Dachgauben	Dachgauben sind nicht erlaubt
Quergiebel	Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptfirst zu Quergiebelfirst mind. 50cm.

2. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise	Offene Bauweise
Einzelhäuser/ Doppelhäuser	Bei Einzelhäuser/Doppelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Geschoßwohnungsbau sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig.
Untergeordnete Hausanbauten	Untergeordnete Hausanbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus sind zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen

Dachneigung	Dachneigung 17 - 30 Grad
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind.50cm und max. 80cm.
Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe 3,00m gemessen ab geplantem Gelände.
Stellplätze	Auf den Parzellen PZ01 - PZ20, PZ23 und PZ24 sind pro Parzelle sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf den Parzellen PZ21 und PZ22 ist pro Wohneinheit ein Stellplatz-faktor von 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf den Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Auf den Parzellen PZ25, PZ26 und PZ27 ist ein Stellplatz festgesetzt.
Abstand Garage zur Grundstücksgrenze	Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,50m zur Grundstücksgrenze auszuführen
Befestigung Zufahrten	Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4. Gelände, Gärten

Aufschüttungen, Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,50m erlaubt, Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2,5 auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Der Mindestabstand der Böschungen zur angrenzenden Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00m betragen.
Stützwände	Senkrechte Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50m erlaubt.

5. Einfriedungen

Höhe	Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen. Jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen
Abstände	Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5m vom befestigen Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.
Zaunsockel	Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und fertiger Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

6. Bauvorlagen

Bauvorlagen	Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind eindeutige Bezugspunkte auf OKFFB Erdgeschoss darzustellen.

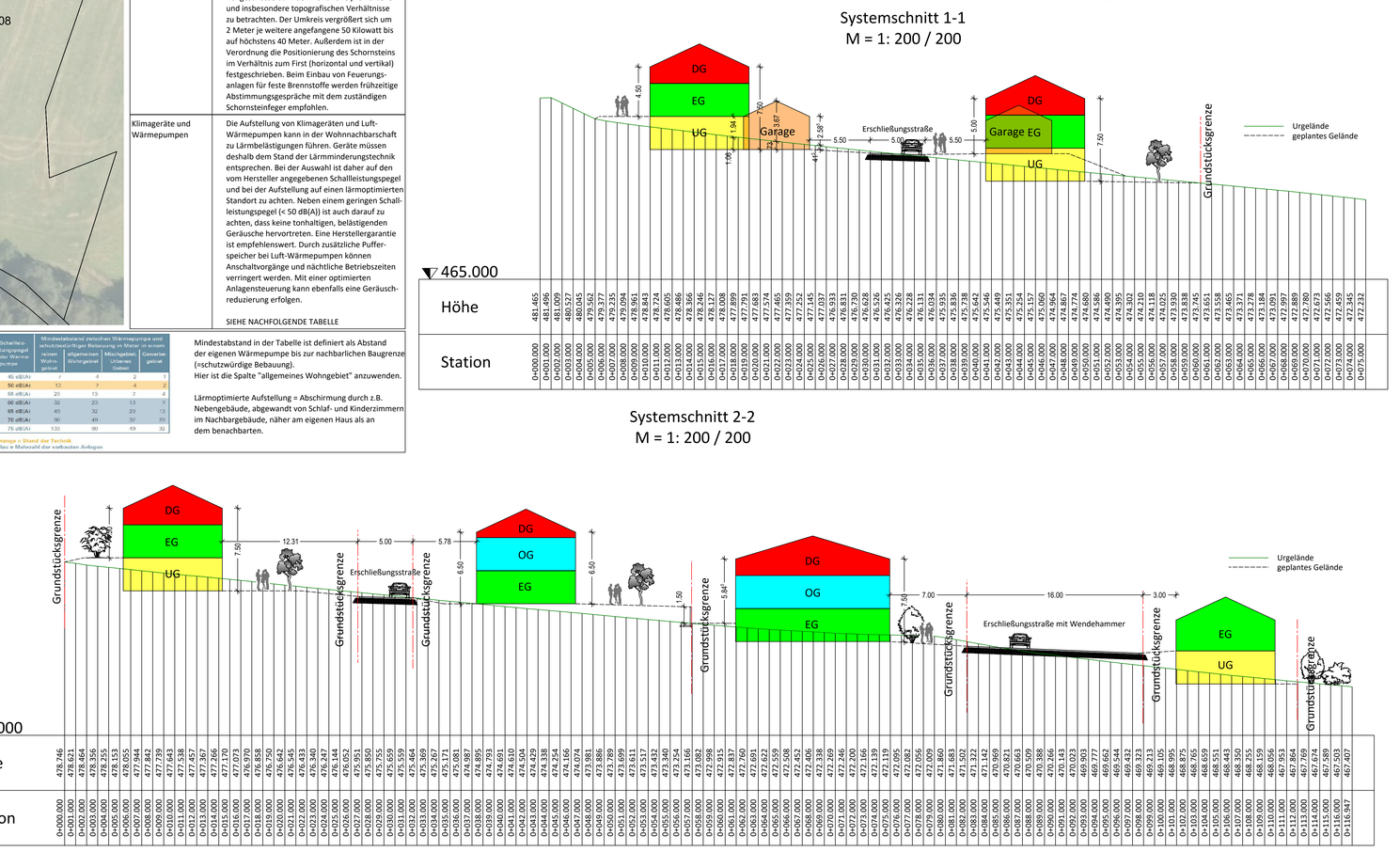
7. Beleuchtung

Beleuchtung	Beleuchtung: Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann. Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sicherbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers. Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu be-grenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten). - Beleuchtung der Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leucht-mitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin. Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgeführter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metalldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten. Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen. Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers. Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können. Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanfluges sehr kritisch zu prüfen.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

Eingrünung:	Im Norden, Süden und Westen sind die neuen Siedlungsränder gemäß Plandarstellung mit einer mind. 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Entlang des süd-östlichen Wendehammers sind 4 Einzelbäume laut nachfolger Liste zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind: Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hunds-Rose, Öhrchen-Weide, Purpur-Weide als Sträucher und Eberesche, Vogelkirsche, Winterlinde. Der innerhalb der Biotopfläche liegende Teilbereich, auf dem Hochstämme zur Eingrünung vorgesehen sind, ist unter Erhalt des bestehenden Biotopcharakters extensiv zu pflegen. Die Wiesenfläche ist durch eine extensive, an die örtlichen Standortbedingungen angepasste Mahd zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzen-schutzmitteln ist unzulässig. Die Mahd hat außerhalb der Haupt-blütezeit der standorttypischen Vegetation zu erfolgen; das Mähgut ist abzutransportieren. Die Hochstämme sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege ist so durchzuführen, dass die vorhandenen Biotopstrukturen und die standorttypische Vegetation möglichst wenig beeinträchtigt werden. Mindestpflanzqualität: Sträucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe. Die verschiedenen Strauchar-ten sind gruppenweise zu verwenden (jeweils Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Bäume (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm oder als Heister, 2xv, 150-200cm. Es ist zertifiziertes, autochthones bzw. heimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3, südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend art- und größengemäß zu ersetzen.
Öffentliche Grünflächen:	Auf den Grünflächen sind gemäß Plandarstellung autochtone Wiesensamen fachgerecht zu säen (z.B. durch Mähgutübertragung). Auf diesen Fläche hat jegliche Düngung zu unterbleiben. Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte, ...) und Wiesenflächen (2-malige Mahd pro Jahr) auf der öffentlichen Grünfläche ist durch die Gemeinde dauerhaft sicherzustellen. Die Teilbiotopfläche (Fl.-Nr.: 542) ist weiterhin extensiv zu pflegen (2-malige Mahd/Jahr) und der Biotopcharakter zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

Systemschnitt 1-1
M = 1: 200 / 200



Systemschnitt 2-2
M = 1: 200 / 200

I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§§ Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

0,35	Maximal zulässige Grundflächenzahl für Einfamilien- und Doppelhäuser
0,40	Maximal zulässige Geschoßflächenzahl für Einfamilien- und Doppelhäuser
0,40	Maximal zulässige Grundflächenzahl für Mehrfamilienhaus
0,70	Maximal zulässige Geschoßflächenzahl für Mehrfamilienhaus

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

E (D) — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
MFH — Nur Mehrfamilienhäuser zulässig
○ — Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Erschließungswege, wassergebunden
Einfahrt

5. Grünflächen
§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen
Baum I. Ordnung (Hochstamm) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen. Eine lagemäßige Standortverschiebung um bis zu 5 m ist erlaubt.
Sträucher laut textlichen Festsetzungen
Laub- oder Obstbaum laut Festsetzung Gestaltung der Privatgärten Standort frei wählbar, mindestens 1 Stck. pro Parzelle
Erhaltung bestehende Bäume

6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20,

Flächen zum Anpflanzen von und sonstigen Bepflanzungen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Ausgleichsfläche
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungplans
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GA — Garagen
St — Stellplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Hinweise durch Planzeichen

Geplante Parzellen mit vorgeschlagener Ausrichtung der Bebauung
Geplante Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
Geplante Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
Höhenlinien Urgelände
PZ01 847.12 m² — Parzellennummer mit Angabe der vorläufigen Grundstücksgröße

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Prackenbach hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Der Gemeinderat Prackenbach hat den Entwurf des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt und die Auslegung beschlossen.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

7. Der Gemeinderat Prackenbach hat den Entwurf des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt und die Auslegung beschlossen.

8. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

9. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans "WA Im Nahen Feld West II" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

10. Die Gemeinde Prackenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.____ den Bebauungsplan "WA Im Nahen Feld West II" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

11. Ausgefertigt

Gemeinde Prackenbach, den __.__.____

(SIEGEL)
Andreas Eckl, 1. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA Im Nahen Feld West II" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "WAIm Nahen Feld West II" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Prackenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Prackenbach, den __.__.____

(SIEGEL)
Andreas Eckl, 1. Bürgermeister

ENTWURFSFASSUNG: 28.10.2026

BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN " WA IM NAHEN FELD SÜD " GEMEINDE PRACKENBACH
VORHABENSTRÄGER	GEMEINDE PRACKENBACH SCHULWEG 10 94267 PRACKENBACH UNTERSCHRIFT
BAUORT	TEILFLACHEN AUS FLURNUMMERN 541, 542, 544, 546 ,546/1, 547/10 550, 551, 552 GEMARKUNG MOOSBACH, 94267 PRACKENBACH
ENTWURFSVERFASSER	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 D - 94267 Prackenbach www.christl-ingenieure.de UNTERSCHRIFT
PLANINHALT	LAGEPLAN

MASSTAB	1:500	ANDERUNGSVERMERK
GEZEICHNET	JR	
DATUM	Okt. 2026	
GEPRÜFT	MC	
BLATTGROSSE	1189/1100mm	

H/B = 1189 / 1100 (1.31m²)