

Deckblattänderung Nr. 18 – Planbereich Nord, OT Moosbach

Entwurf 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, GF



.....

Vorhabensträger:

Gemeinde Prackenbach

Prackenbach,

Andreas Eckl, 1. Bürgermeister

.....

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Prackenbach hat in der Sitzung vom die Deckblattänderung Nr. 18 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf der Deckblattänderung Nr. 18 in der Fassung vom wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vombis frühzeitig beteiligt.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Prackenbach hat in der Sitzung vom die Auslegung der Deckblattänderung Nr. 18 in der Fassung vom beschlossen.
4. Zum Entwurf der Deckblattänderung Nr. 18 in der Fassung vom wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis nochmals beteiligt.
5. Der Gemeinderat der Gemeinde Prackenbach hat in der Sitzung vom die nochmalige Auslegung der Deckblattänderung Nr. 18 in der Fassung vom beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom bis
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Prackenbach hat in der Sitzung vom die Deckblattänderung Nr. 18 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Prackenbach,

.....

Andreas Eckl, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 18 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Prackenbach in der Fassung vom mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
8. Die Genehmigung des Deckblatts Nr. 18 des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prackenbach in der Fassung vom wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Deckblattänderung ist somit rechtswirksam.

Prackenbach,

.....

Andreas Eckl, 1. Bürgermeister

Deckblattänderung Nr. 18 – Planbereich Nord, OT Moosbach

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Deckblattänderung	1				1
Umweltbericht zur Deckblattänderung	2				2
Lagepläne	3	Lageplan Deckblattänderung Nr. 18	1:1.000/ 1:2.000	01	3

UNTERLAGE 1

GEMEINDE PRACKENBACH

Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan, OT Moosbach

Begründung Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan

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 Flächennutzungsplan	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 Flächennutzungsplan**

1.1 **Vorhabensträger / Veranlassung**

Vorhabensträger der Deckblattänderung Nr. 18 des Flächennutzungsplans im Ortsteil Moosbach ist die

Gemeinde Prackenbach
Schulweg 10
94267 Prackenbach

Die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Im nahen Feld Süd“ der Gemeinde Prackenbach erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 **Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich der Deckblattänderung 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.

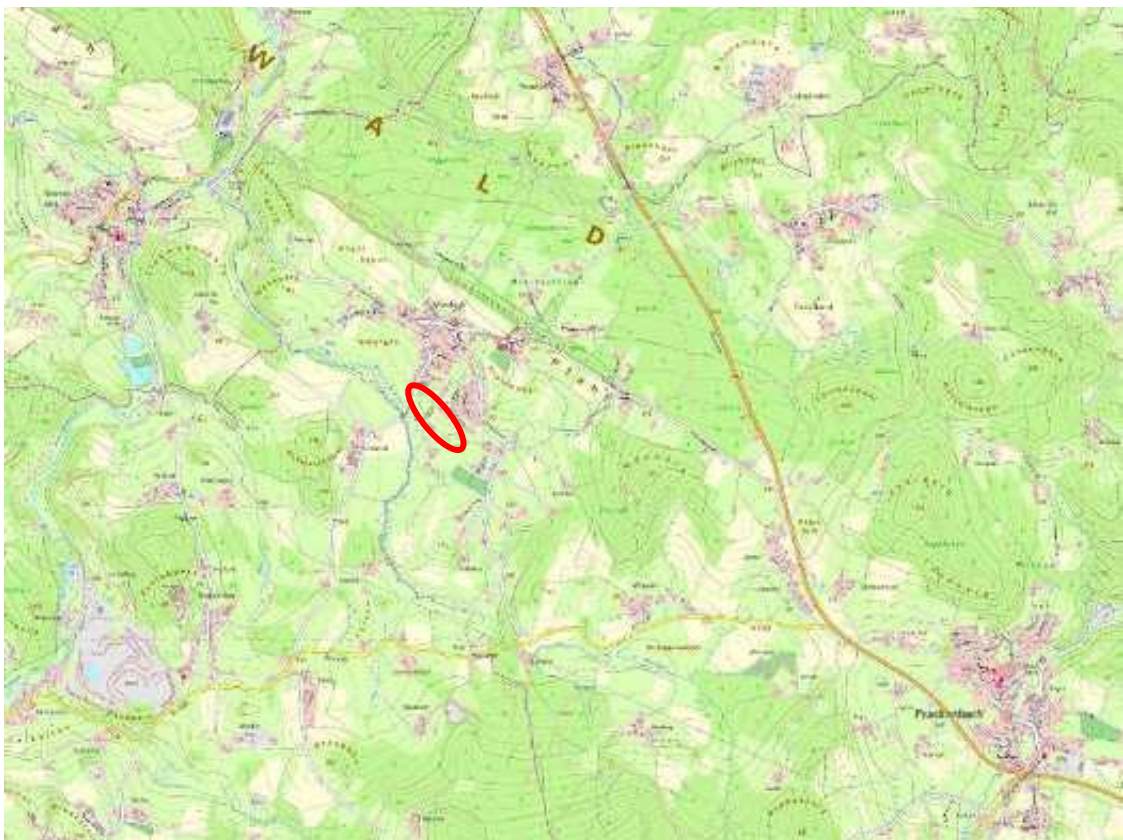


Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens

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.

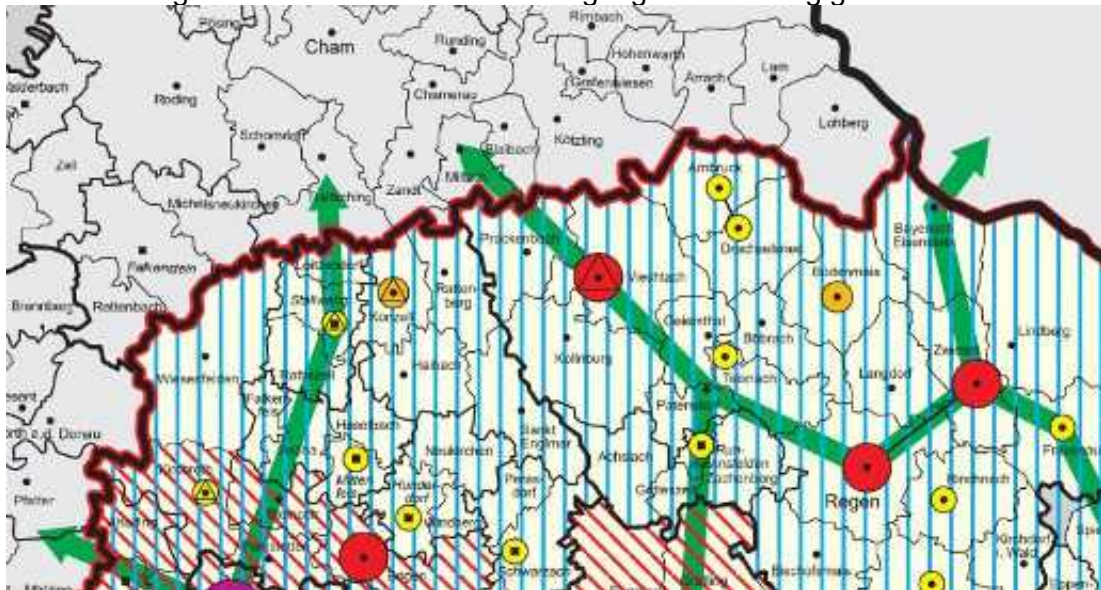


Abbildung 1.2: Regionalplan Region Donau-Wald (12) gemäß www.region-donau-wald.de

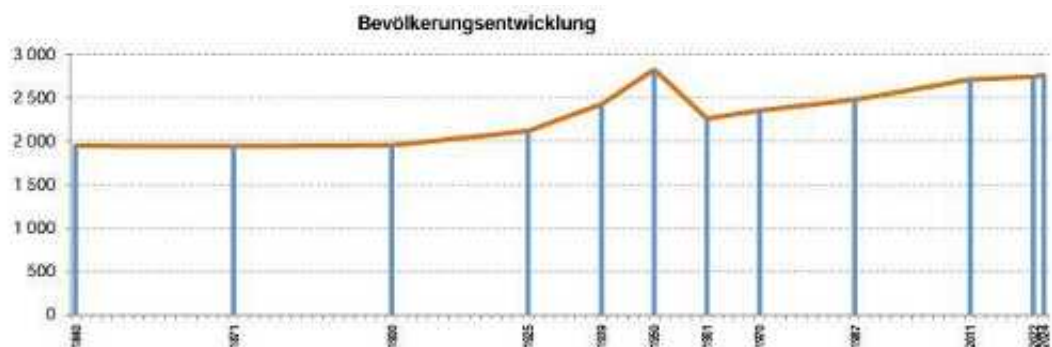
1.4.1.2 Einwohnerdaten

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

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

09 276 135 Prackenbach							
1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840							
Vollzählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	Insgesamt ²⁾	Veränderung 31.12.2024 gegenüber ... in %			Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ³⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	1 946	41,8	49	2014	2 691	- 9	- 0,3
01.12.1871	1 940	42,2	49	2015	2 678	- 15	- 0,6
01.12.1900	1 951	41,4	49	2016	2 704	26	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	1,6
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	1,6	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 ¹⁾					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Beschäftigte am Arbeitsort	402	405	413	397	403	396
davon männlich	268	270	269	261	272	258
weiblich	134	135	144	136	131	137
darunter ²⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	5	7	8	7	-
Produzierendes Gewerbe	212	210	211	210	225	215
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	52	50	65	79	67	-
Unternehmensdienstleister	30	32	37	31	27	23
Öffentliche und private Dienstleister	-	68	73	69	75	83
Beschäftigte am Wohnort	1.258	1.253	1.272	1.297	1.305	1.290

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. Baugenehmigungen³⁾ seit 2017

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnungen)						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	%
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	36	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. Baufertigstellungen³⁾ 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	6	85,7
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	86,4
2024	7	7	100,0	–	–	–	–	10	–	–	1	10,0	9	90,0

¹⁾ Einschl. Wohnheime. – ²⁾ Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. ³⁾ Einschl. Genehmigungerteilungsverfahren. – ⁴⁾ Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Querschnittsveröffentlichungen – Z90021 202500 – Statistik kommunal 2025

12

Bayrisches Landesamt für Statistik

1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo

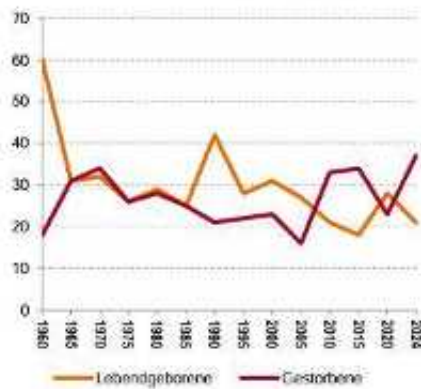
Die Zahl der Abwanderungen war von 1995 bis 2017 in etwa gleich der Zahl der Zugewogenen. Seit 2015 überwiegt die Zahl der Zugezogenen zunehmend.

4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

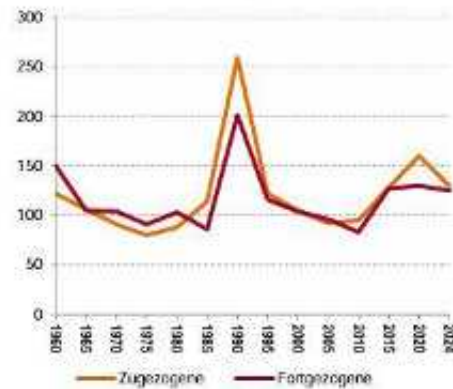
Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (±) ¹⁾
	Geburten		Sterbens		Zugewogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	60	25,3	18	7,6	122	51,5	150	63,4	14
1970	32	13,6	34	14,4	91	38,6	104	44,1	- 15
1980	29	13,0	28	12,5	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	39,3	104	38,0	9
2010	21	7,8	33	12,7	95	35,1	83	30,7	-
2020	28	10,1	23	8,9	160	57,8	130	46,8	36
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

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen

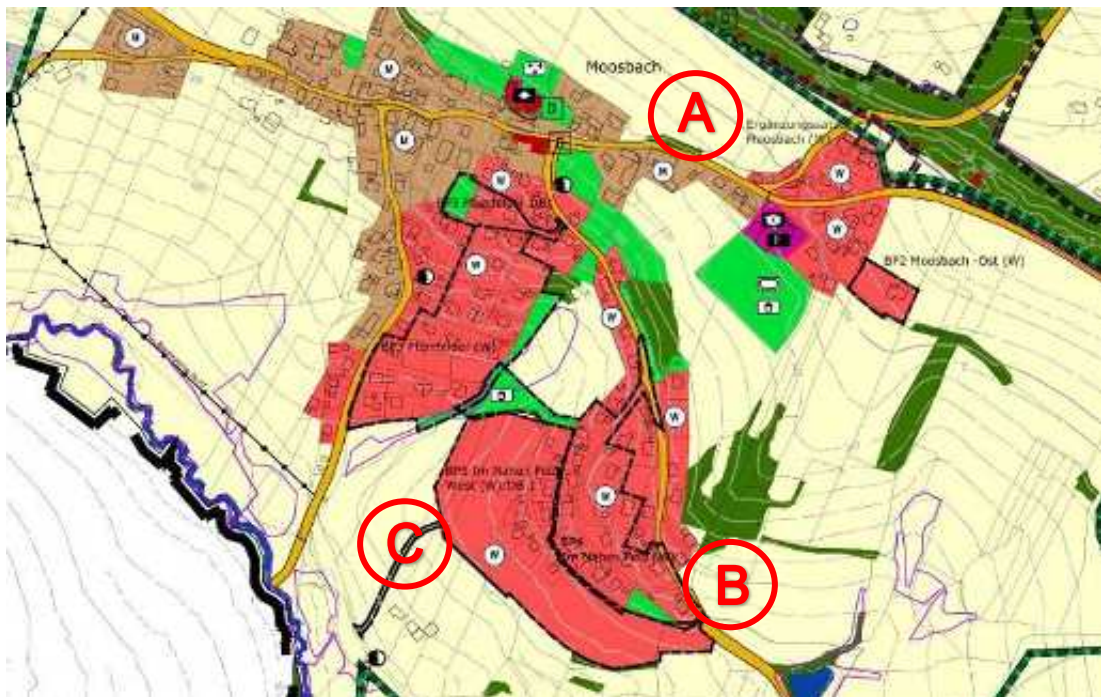


Abbildung 1.3: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

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 diskutierten 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

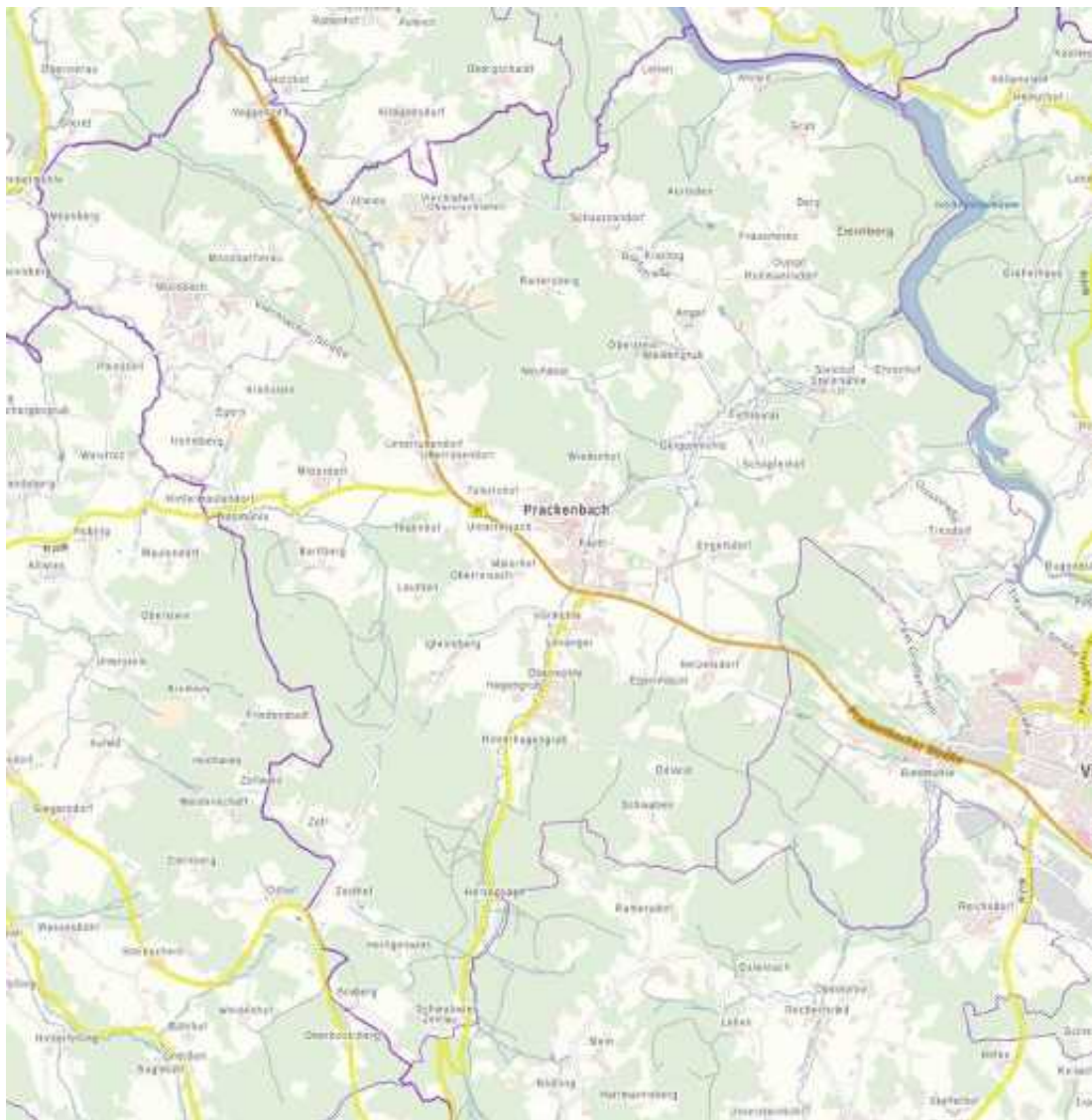


Abbildung 1.4: Gemeindegebiet Prackenhach

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 Pfarrpfünde 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 Prackebach 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.

Prackebach

Die klassischen Baulücken im Hauptort Prackebach (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 Prackebacher 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 in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Zwei Parzellen befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde Prackebach, eine davon soll jedoch zeitnah veräußert werden.

Viechtafel

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 Prackebach 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	Einwohner- zahl Ge- meinde	Belegungsdichte	Auflocke- rung
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 Prackebach 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 Prackebach

Bevölkerungs- stand am 31.12. des Jahres ...	inagesamt	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:

$(0,30 / 15 \text{ Jahre}) * 14 \text{ Jahre (2025 – 2038)} = \underline{0,28}$ bis zum Jahr 2038

Belegungsdichte prognostiziert für das Kalenderjahr 2038:

$2,11 - 0,28 = \underline{1,83}$ Einwohner pro WE

Durch den vorhergesagten Bevölkerungsstand von ca. 2.810 Einwohnern zum 31.12.2038 für das Gemeindegebiet Prackebach 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 Prackebach 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 Prackebach wird die Ausweisung von Neubauflächen verstärkt in den „Hauptortsteilen“ Prackebach 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 Prackebach 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 Prackebach. 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 Prackebach unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung mit einem leichten Zuwachs der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Prackebach 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 Prackebach 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 Wohngebietes.

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 Prackebach. Hierin befindet sich lediglich ein Hackschnitzel- und Gerätelager für die Beheizung der kommunalen Liegenschaften und die Bewirtschaftung der Waldflächen der Gemeinde Prackebach. 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 Gemeinschaftsgebäude 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 Geruchsmissionen 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 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“ zum Bebauungsplan 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 Wen-dehammer 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 Versorgungsunternehmen 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 mit den vorliegenden Unterlagen.



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
Prackebach, 28.10.2026

UNTERLAGE 2

GEMEINDE PRACKENBACH

Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan, OT Moosbach

Umweltbericht Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan

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

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 Iglesbach 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, Wiesen-schaumkraut, 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 Nährstoffgehalt 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. Düngemiteleinträge 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



2.6: Blick von Mitte des Geltungsbereiches in Richtung Südosten

Abb.

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 Gemeinschaftsgebäude 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 Geruchsmissionen 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 Prackebach 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 Baptist (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 Baudenkmalern 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 Bebauungsplans, 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 Prackenhach zur Entwicklung eines Wohngebietes. Des Weiteren stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse momentan keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung.

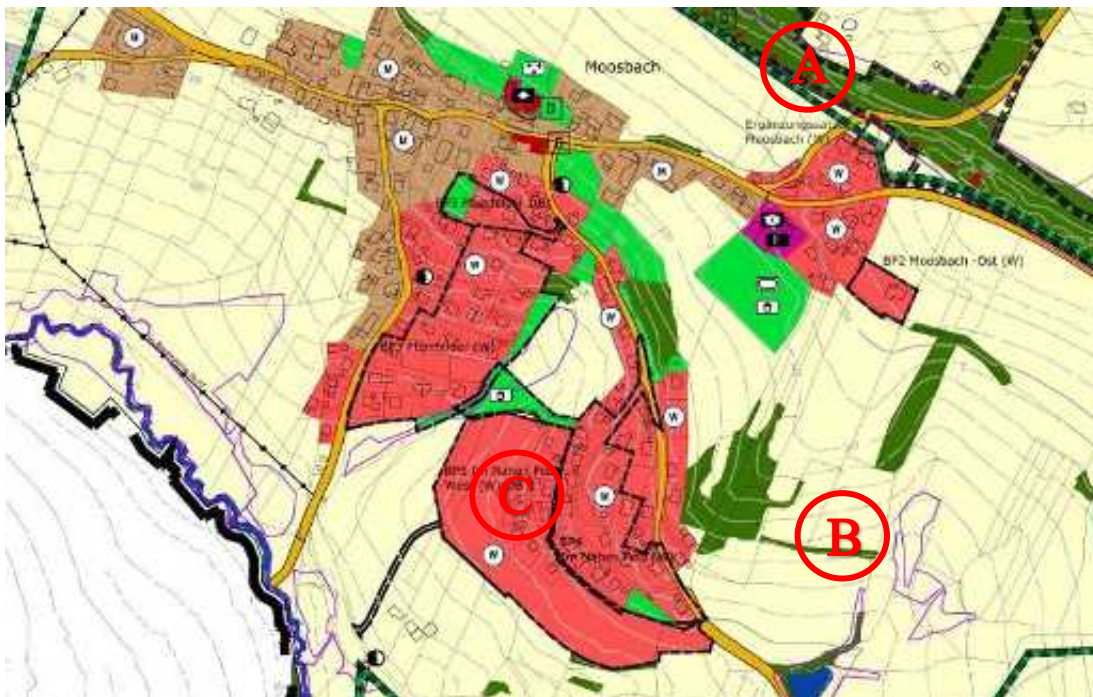


Abb. 2.8: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

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 Einhaltung 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

Deckblatt Nr. 18 Flächennutzungsplan, OT Moosbach

Lageplan Deckblattänderung Nr. 18

Vorhabensträger:

Gemeinde Prackebach

Schulweg 10

94267 Prackebach

Telefon: 09942 94450

Landkreis:

Regen

Entwurfsverfasser:

Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG

Am Kunzenweiher 5

94267 Prackebach

Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Christl

Prackebach, 28.10.2026

Manuel Christl



Vorhabensträger:

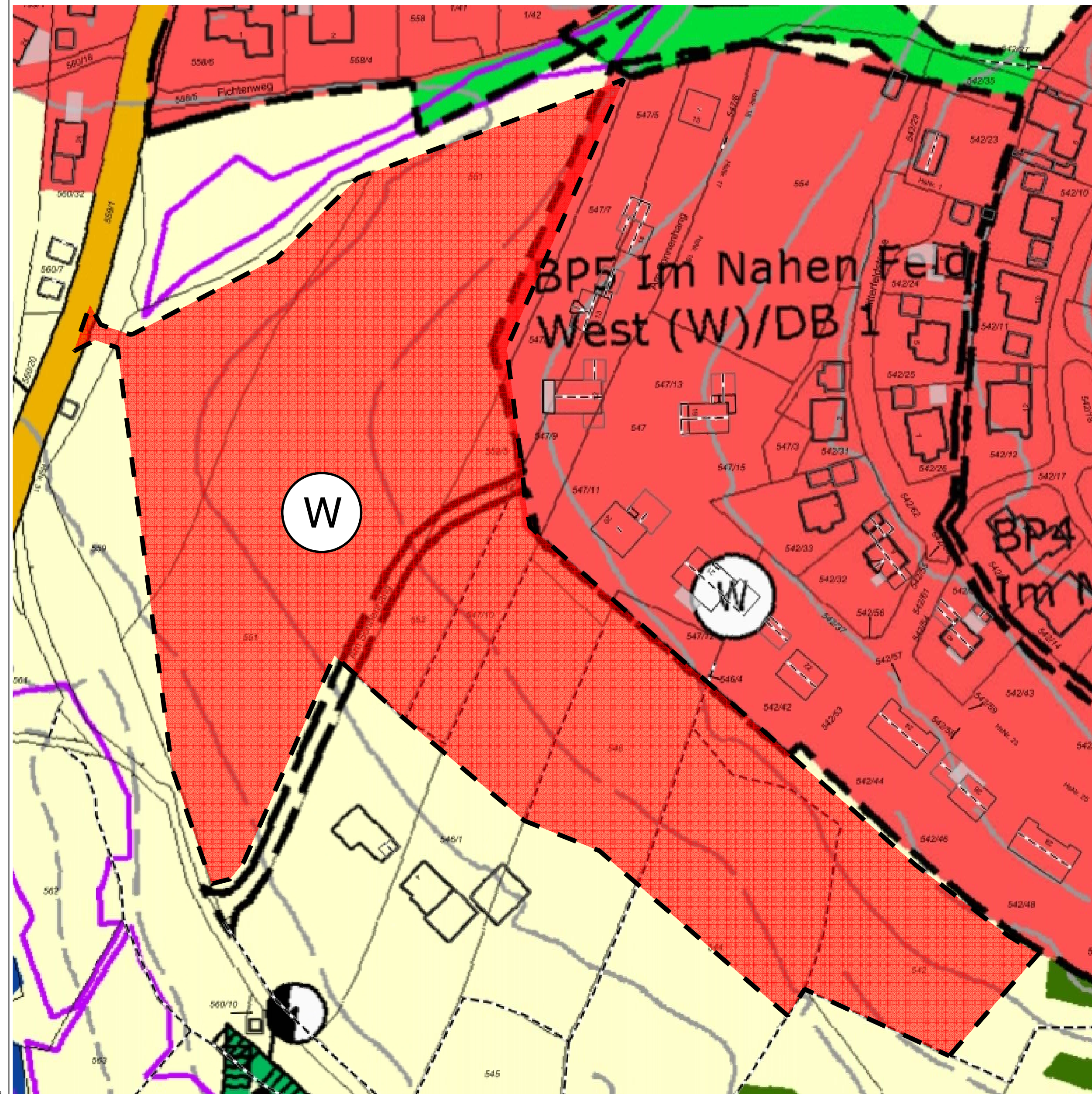
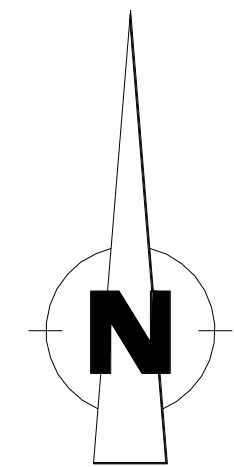
Gemeinde Prackebach

Prackebach,

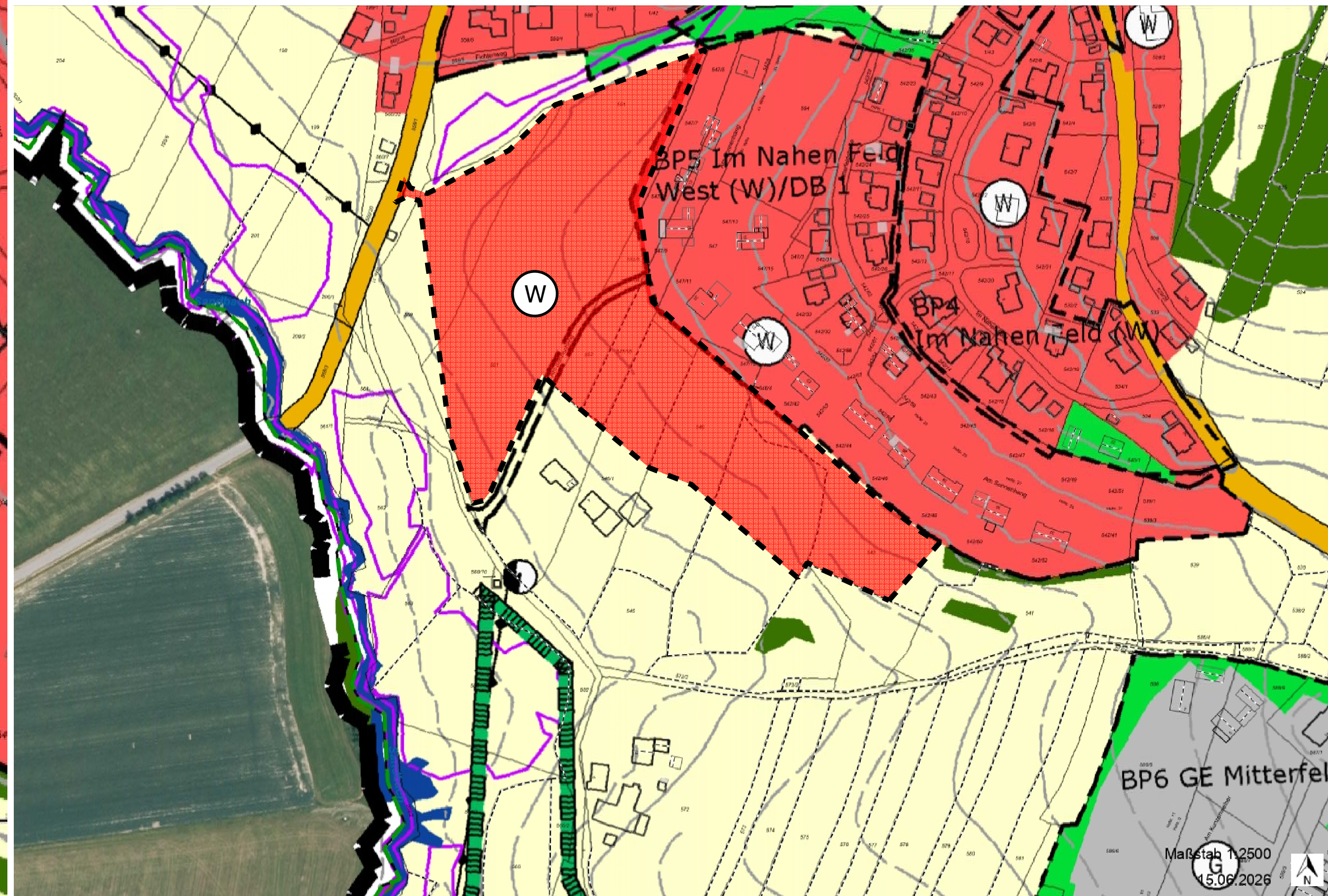
Andreas Eckl, 1. Bürgermeister

.....

1:1000



1:2000



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 1 Abs. 1 BauNVO) nicht 1-11

- Bestand Planung
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Bebauungspläne
 - Außenbereichssetzungen

Einrichtungen und Anlagen für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauG)

- Bestand Planung
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kindergarten
 - Post
 - Feuerwehr
 - Kirchliche Einrichtungen
 - Soziale Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauG)

- Bestand Planung
- örtliche und überörtliche Hauptverkehrswege
 - Baubeschränkungszone, 40 m
 - Bauverbotszone, 20 m
 - Ortsdurchfahrt mit Kilometerangabe
 - Radweg

Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauG)

- Bestand Planung
- Ver- und Entsorgungsflächen mit Zweckbestimmung:
 - Hochbehälter
 - Kläranlage / Klärteich
 - Trafostation
 - Wasserkleinkraftwerk
 - Windkraftanlage
 - Hochspannungsleitung (110 kV) mit Schutzstreifen
 - Mittelspannungsleitung (20 kV)
 - unterirdische Leitung mit Bezeichnung:
WBW = Wasserversorgung Bayerischer Wald
Femgas mit Schutzstreifen 8 m

GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauG)

- Bestand Planung
- Grünflächen mit Zweckbestimmung:
 - Sportplatz
 - Kinderspielfeld
 - Friedhof
 - Wildgehege

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauG)

- Bestand Planung
- Wasserfläche
 - Grundwasserschutzgebiet

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauG)

- Bestand Planung
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für die Forstwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauG)

- Bestand Planung
- Naturschutzgebiet "Moosbacher Pfahl"
 - Schutzwald
 - Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
 - Flächenumgrenzung für Ausgleichsflächen
 - Naturpark "Bayerischer Wald" (berührt komplettes Gemeindegebiet)
 - Biotope gemäß amt. Biotopkartierung

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauG)

- Bestand Planung
- Abgrabungsflächen
 - Aufschüttungsflächen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauG)

- Bestand Planung
- Baudenkmale
 - Vorrangflächen für Naturstein (nachr. Übernahme aus Regionalplan)

Sonstige Planzeichen

- Bestand Planung
- Streubebauung, Weiler und Einöden im Außenbereich
 - Überschreitung der zulässigen Schallpegel nach DIN 18005
 - Grenze des Planungsgebietes

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat Prackenhach hat in der Sitzung vom 28.09.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 für die Gemeinde Prackenhach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.09.2022 hat in der Zeit vom 08.10.2022 bis 08.11.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 in der Fassung vom 22.09.2022 hat mit Schreiben vom 06.10.2022 mit Terminstellung bis 08.11.2022 stattgefunden.
- Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 in der Fassung vom 22.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2023 bis 04.04.2023 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 in der Fassung vom 22.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.02.2023 mit Terminstellung bis 31.03.2023 beteiligt.
- Die Gemeinde Prackenhach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.04.2023 festgestellt:

Gemeinde Prackenhach, den _____

Andreas Eckl, 1. Bürgermeister (Siegel)

7. Das Landratsamt Regen hat die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 mit Bescheid vom _____ Aktenzeichen _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Unterschrift Genehmigungsbehörde (Siegel)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Prackenhach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Prackenhach, den _____

Andreas Eckl, 1. Bürgermeister (Siegel)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Deckblattänderung Nr. 18 - WA Im nahen Feld Süd

VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Prackenhach
Schulweg 10
94267 Prackenhach

UNTERSCHRIFT

Entwurfsverfasser *Christl* Bauherr

ENTWURFSVERFASSER: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenhach
www.christl-ingenieure.de

