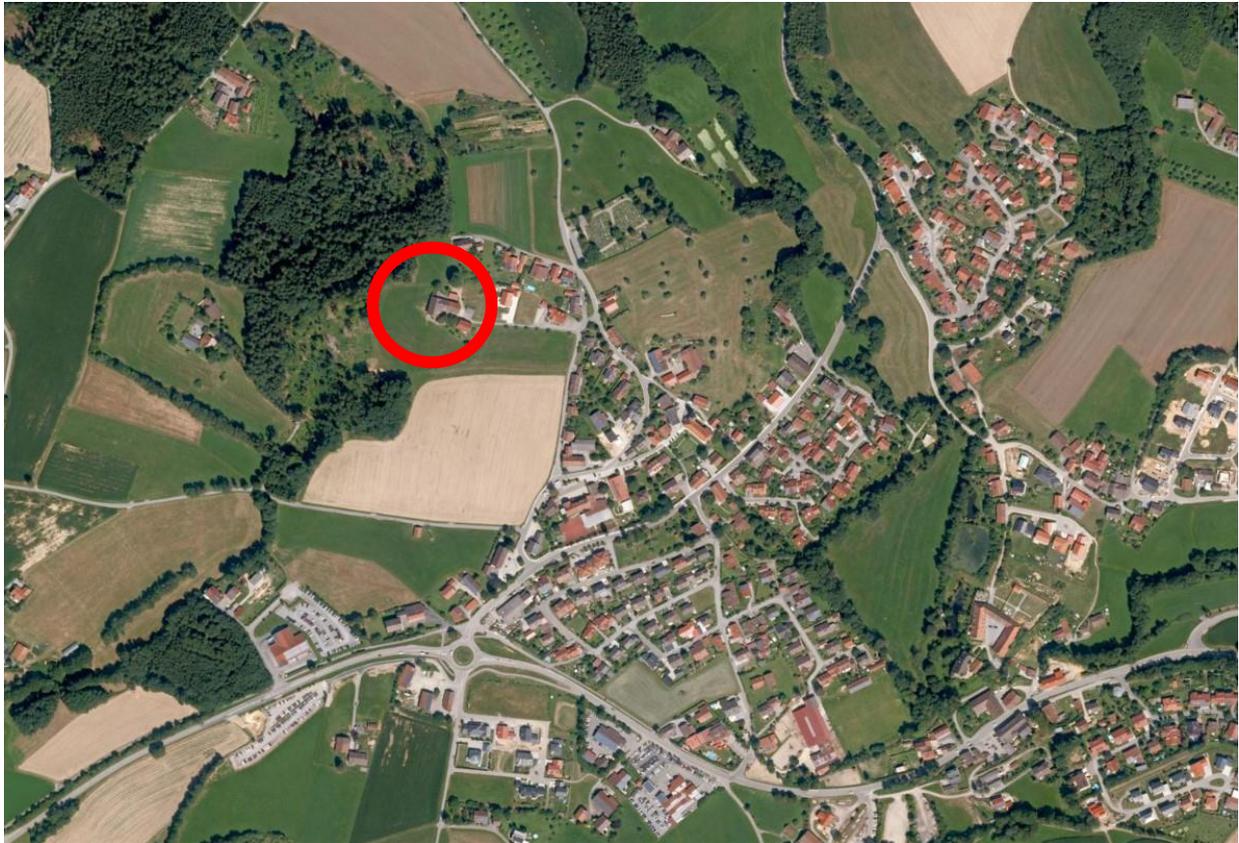


EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ORT: NEUKRICHEN - WALDWEG
GEMEINDE: NEUKIRCHEN
LANDKREIS: STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung



Luftbild

Mit der vorliegenden Satzung plant die Gemeinde Neukirchen die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am westlichen Ortsrand von Neukirchen Teilbereiche der Flurnummer 1757, Gemarkung Neukirchen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den bestehenden Waldweg und eine private Erschließungsstraße über private Zufahrten.

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwasser erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal in die gemeindliche Kläranlage.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Erschließungsflächen und das auf privatem Grund anfallende Niederschlagswasser wird über eine neu zu verlegende unterirdische Entsorgungsleitung in das geplante Regenrückhaltebecken im Westen geleitet dort gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet. Der Verlauf der unterirdischen Entsorgungsleitung ist in der Satzung als Hinweis enthalten;

Ein wasserrechtliches Verfahren wird separat durchgeführt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Abfallentsorgung:

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert. Die Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

3. Grünordnung**3.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Neukirchen plant am nordwestlichen Ortsrand von Neukirchen auf dem Flurstück 1757 der Gemarkung Neukirchen die Schaffung von vier zusätzlichen Bauparzellen für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt.

Südwestlich des Geltungsbereiches ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Baugebietes vorgesehen. Dieses ist jedoch nicht Teil der vorliegenden Satzung sondern wird gesondert in einem eigenen Verfahren (Wasserrechtsverfahren) behandelt.

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen**Landes- und Regionalplanung**

Der Ortsbereich Neukirchen ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Der Planungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich nicht in einem wassersensiblen Bereich oder einer Hochwassergefahrenfläche.



Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2021)

3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes). Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainmieren-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm.

Der Untergrund besteht im Geltungsbereich aus Schluff bis Grus, das Ausgangsgestein ist engräumig wechselnd bzw. nicht identifizierbar.

Als Boden liegt im Nordteil des Geltungsbereiches fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm vor. Im südlichen Teilbereich handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde aus (grusführendem) Lehm. Für die Flächen wird eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit angegeben.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 380-385m über NN) wird derzeit als Grünland genutzt (Flurstück 1757). Im östlichen Teilbereich befindet sich ein alter Hof mit umgebenden Gartenanlagen. Daran angrenzend befindet sich eine Wiesenfläche, welche voraussichtlich gemäß Art. 23 BayNatSchG geschützt ist (artenreiches Extensivgrünland). Aufgrund des Erfassungszeitpunktes im Winterhalbjahr ist eine endgültige Einstufung jedoch noch nicht möglich.

Als wertvolle Struktur kann außerdem die Baumgruppe mit Totenbrettern und Kreuz gesehen werden. Die alten Gehölze eignen sich zum Teil als Habitatbaum für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse. Auch kulturhistorisch ist der zentrale Punkt mit den Totenbrettern als wertvoll zu erachten. Nicht zuletzt hat diese Gruppe alter Gehölze eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Westlich und nördlich des Vorhabensbereichs grenzt Fichtenwald, der nach Käfer-/Sturmschaden teilweise eingeschlagen ist, an, nach Osten folgt die Bebauung von Neukirchen. Richtung Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Arten und Lebensräume

Intensiv genutztes Grünland;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Baumgruppe;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Garten strukturreich;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Verdachtsfläche artenreiches Extensivgrünland;

Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Pflaster/Asphalt, Befestigte Fläche/Schotterfläche, Gebäude;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

versiegelter/befestigter Boden;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

Wasser

Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen;

Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

Die kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente können im Zuge der geplanten Bebauung erhalten werden. Eine gesonderte Beachtung der hohen Bedeutung des Vorhabensbereiches für das Schutzgut Landschaftsbild bei der Planung der Ausgleichsfläche ist daher nicht erforderlich.

3.5 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Bestandstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Gebäude, versiegelte Flächen (V11, V31, X4)	0	1.214	0	0
Intensivgrünland (G11)	3	2.827	0,35	2.968
Befestigte Flächen / Schotterflächen (V32)	3	312	0,35	328
Garten strukturreich (P22)	8	1.192	0,35	3.338
Baumgruppe (B312)	8	227	0 (Erhalt der Baumgruppe)	0
Artenreiches Extensivgrünland (G214-GE6510)	12	676	1	8.112
Kompensationsbedarf gesamt				14.746

Die bereits versiegelten und mit Gebäuden überbauten Bereiche des Geltungsbereichs besitzen aktuell keine naturschutzfachliche Bedeutung und gehen daher in die Bilanzierung mit dem Faktor 0 ein. Ebenfalls mit dem Faktor 0 wird die Gehölzgruppe mit Totenbrettern und Kreuz einbezogen, da dieser Bereich im Zuge der Planung erhalten werden kann. Die Flächen mit geringer Bedeutung werden gemäß der festgesetzten GRZ von 0,35 mit dem Faktor 0,35 bilanziert. Das artenreiche Extensivgrünland (gesetzlich geschützt gemäß Art. 23 BayNatSchG) wird aufgrund seiner hohen Bedeutung (12 Wertpunkte) mit dem Faktor 1,0 bilanziert. Es ergibt sich damit ein Kompensationsbedarf von 14.745 Wertpunkten.

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 737 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 14.009 Wertpunkten.

Auf einer Gesamtfläche von 676m² wird in gesetzlich geschütztes artenreiches Extensivgrünland eingegriffen. Dieser Eingriff ist flächengleich durch die Wiederentwicklung des Biotoptyps G214-GE6510 auszugleichen.

3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt südlich des Baugebietes auf dem Flurstück Nr. 1757.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese sowie von artenreichem Extensivgrünland.

Berechnung des Ausgleichsumfanges:

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Streuobstwiese	G11	3	B432	10-1	1.321	6	7.926
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland	G11	3	G214 - GE6510	12	676	9	6.084
gesamt					1.997		14.010

Erläuterung

Codes:

G11 = Intensivgrünland

G432 = Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung

G214-GE6510 = Artenreiches Extensivgrünland

Der Ausgleichsbedarf von 14.009 Wertpunkten wird damit vollständig erbracht. Ebenso wird der Eingriff in die gesetzlich geschützte Fläche mit artenreichem Extensivgrünland auf 676m² vollständig durch Wiederentwicklung ausgeglichen.

3.7 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

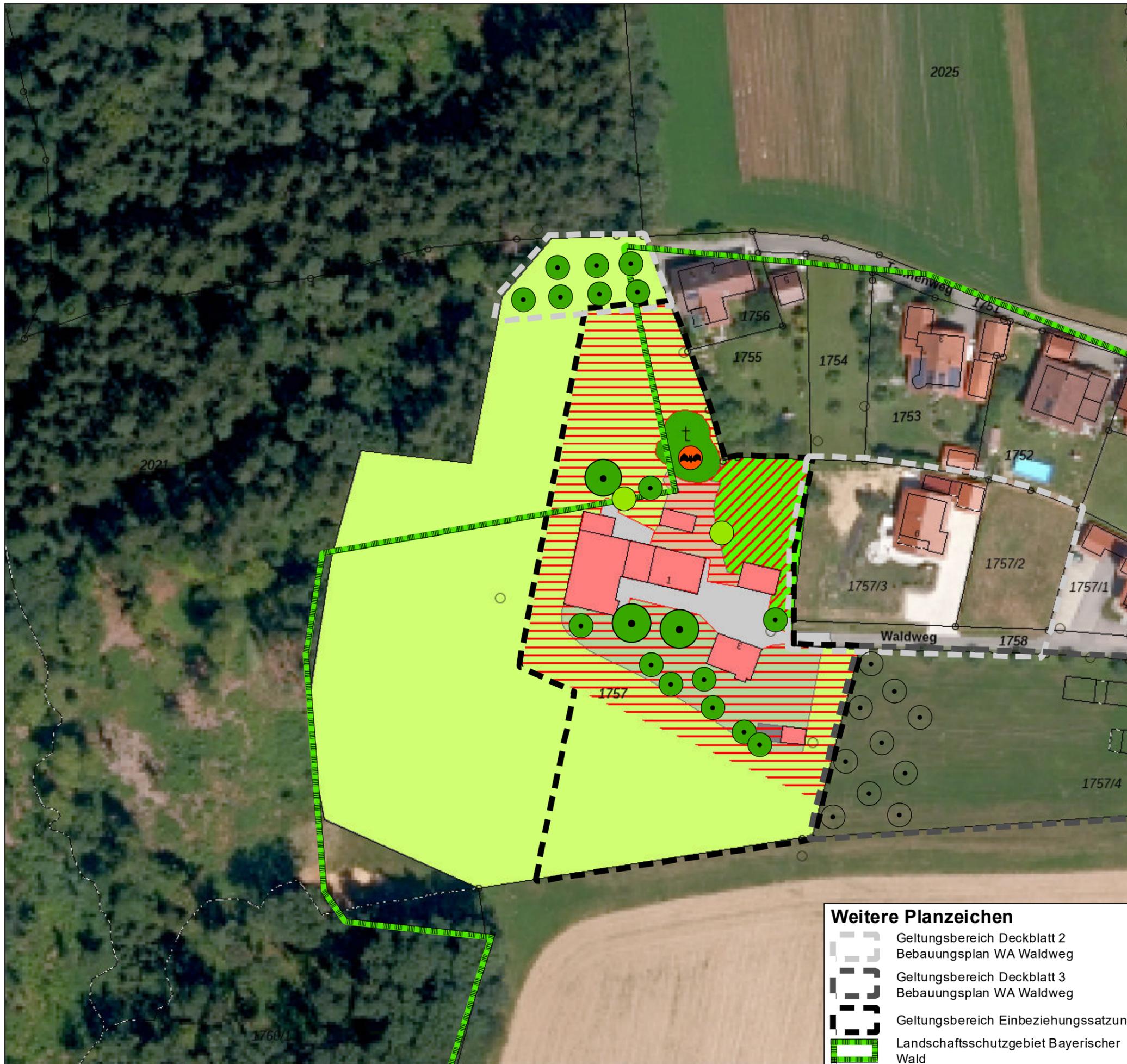
- das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35).
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellenaußengrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Festsetzung einer Pflanzzone (Heckenpflanzung) am südlichen und westlichen Baugebietsrand
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischem Laubbaum auf dem Baugrundstück außerhalb der Pflanzzone.

3.8 Befreiung Landschaftsschutzgebiet

Aufgrund der randlichen Überlagerung von Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird ggf. eine Befreiung von der LSG-Verordnung erforderlich.

Durch die Randeingrünung am West- und Nordrand des Baugebiets wird der Randlage am LSG in besonderem Maße Rechnung getragen. Damit sind nach planerischer Einschätzung die Voraussetzungen für eine Befreiungslage gegeben:

- es handelt sich um eine Baugebietsentwicklung, die das Schutzgebiet nur randlich tangiert
- die geplante Bebauung und die geplante Ortsrandeingrünung schaffen einen Abschluss der baulichen Entwicklung in Richtung des Schutzgebietes
- das Schutzgebiet bleibt in seiner Substanz unberührt
- der Schutzzweck bleibt auch weiterhin erreichbar und wird für die örtlich vorrangigen Aspekte des Landschafts- und Ortsbilds vorhabensbedingt gefördert (Festsetzung der ortsbildprägenden Gehölzgruppe mit Totenbrettern als zu erhalten).



Planzeichen Bestand

- Einzelstrauch
- Obstbaum (noch zu pflanzen gemäß Festsetzungen in DB 3 Bebauungsplan WA Waldweg)
- Laubbaum / Obstbaum
- Potentieller Quartiersbaum
- Baumgruppe mit Feldkreuz und Totenbrettern (B312, 8WP)
- Garten strukturreich (P22, 8 Wertpunkte)
- Verdachtsfläche artenreiches Extensivgrünland, *gesetzlich geschützt gemäß Art. 23 BayNatSchG* (G214-GE6510, 12 Wertpunkte)
- Intensiv genutztes Grünland (G11, 3 Wertpunkte)
- Pflaster/Asphalt (V11/V31, 0 Wertpunkte)
- Sitzplatz befestigt (V32, 3 Wertpunkte)
- Schotterfläche, teilweise begrünt (V32, 3 Wertpunkte)
- Gebäude (X4, 0 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriffsanalyse

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes

- Beeinträchtigungsfaktor 0 (Erhalt) 227m²
- Beeinträchtigungsfaktor 0 (keine naturschutzfachliche Bedeutung) 1.214m²
- Beeinträchtigungsfaktor 0,35 (=GRZ) 3.140m²
- Beeinträchtigungsfaktor 1,0 676m²

Projekt:
Einbeziehungssatzung Waldweg
Gemeinde Neukirchen

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum:
02.02.2022

Planung:

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5102_bestand2

**Team
Umwelt
Landschaft**

fritz halser und christine prondel
dipl. ing., landschaftsarchitekten
am stadtpark 8
94469 deggendorf
telefon: 0991/3830433
info@taam-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:1.000

Weitere Planzeichen

- Geltungsbereich Deckblatt 2 Bebauungsplan WA Waldweg
- Geltungsbereich Deckblatt 3 Bebauungsplan WA Waldweg
- Geltungsbereich Einbeziehungssatzung
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

II. SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.
Flur Nr.1757 (TF), Gemarkung Neukirchen

§ 2 Zulässigkeit

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

§ 3 Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

a) **Für die gemäß Planzeichen einbezogenen Außenbereichsflächen gilt:**

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer oder Walmdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformatigen Dachplatten; ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Blechdeckung zulässig.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist über die neu geplante Leitung in das westlich gelegene geplante Regenrückhaltebecken zu leiten. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung kann kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

b) Textliche Festsetzung zur Grünordnung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Bäume:

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

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb von Pflanzzonen)

Sträucher

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

Die Pflanzweite in der festgesetzten Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm

Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 10-12cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Bepflanzung der Baugrundstücke

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkender Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Gehölzentfernung

Erforderliche Gehölzentfernungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).

Stützmauern, Geländeänderungen

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) oder als Naturstein-Trockenmauern (Höhe max. 1m) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 10cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, alternativ ist die Ableitung des Oberflächenwassers in ausreichend dimensionierte, versickerungsfähige Grünflächen möglich.

Unbebaute Grundstücksflächen

Reine Schotter-, Kies- oder Steinflächen, die nicht als Wege-, Platz- oder Lagerflächen dienen, dürfen max. 2% des Baugrundstückes einnehmen.

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 14.009 Wertpunkten wird südlich des Baugebietes (Flurnummer 1757 Gemarkung Neukirchen) erbracht.

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Mit Rechtskraft der Einbeziehungssatzung ist die Ausgleichsmaßnahme an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind vor Rechtskraft der Einbeziehungssatzung grundbuchrechtlich zu sichern (dingliche Sicherung mit Reallast).

Gesetzlicher Biotopschutz

Mit dem Bauantrag zu Parzelle 4 ist ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG).

§ 5 Textliche Hinweise

- a) **Landwirtschaft**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken und Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.
- b) **Niederschlagswasserableitung**
Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW).
- c) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf öffentlichen und privaten Flächen ist der Einsatz von Pestiziden und Mineraldünger zum Schutz von Boden und Grundwasser zu unterlassen. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen ist der Einsatz von Streusalz und anderen ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser, angrenzender Vegetation und zum Schutz der Pfoten von Haustieren, insbesondere Hunden und Katzen, unzulässig.
- d) **Archäologie**
Bei archäologischen Bodenfinden ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- e) **Abfallentsorgung**
Die Abfallbehältnisse der neu geplanten Grundstücke sind an den Abfuhrtagen an der Lindenstraße bereitzustellen.
- f) **Bepflanzung**
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.
- g) **Sicherheitsabstand Baumpflanzungen**
Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Ein Schutzabstand von 2,50 m zur Trassenachse ist einzuhalten. Wird dieser Abstand unterschritten sind Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen“ ist zu beachten.
- h) **Hang und Schichtwasser**
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild Abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- i) **Metalldächer**
Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- j) **Altlasten**
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Neukirchen altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

k) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge von Baumaßnahmen anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Bodenaushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70% davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwerten dem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

Ferner ist in diesem Zusammenhang eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzte Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder sonstigen schützenswerten Flächen i.d.R. nicht gegeben.

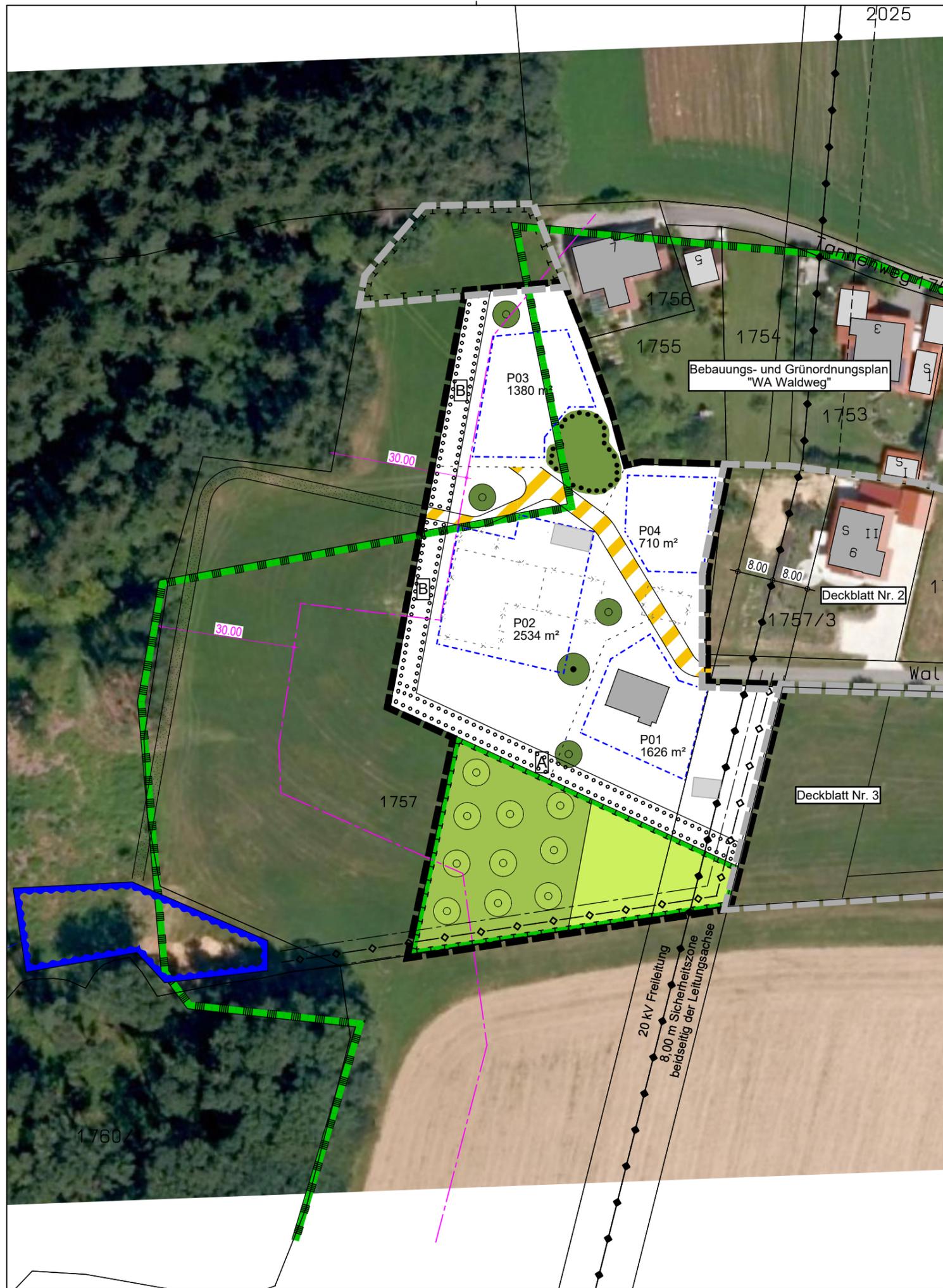
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

l) Grundwasserwärmepumpen

Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung, erteilt durch das Landratsamt Straubing-Bogen, erforderlich. Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

§ 6 Satzung

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Festsetzungen durch Planzeichen

- Baugrenzen
- private Erschließungsstraße

Grünordnerische Festsetzungen

- Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 1.997m²
- Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 10-12cm; Pflege durch zweischürige Mahd mit Abtransport des Mähgutes, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
- Entwicklung einer Extensivwiese; in den ersten 3 Jahren Ausmagerung durch dreimalige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähgutes; anschließend Artenanreicherung durch streifenweises Aufreißen der Vegetationsdecke auf mindestens 25% der Fläche, anschließend Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/ Heudruschmaterial aus der Region (Naturraumeinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes), die Spenderfläche muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Mähwiese (G214-GE6510) entsprechen und neophytenfrei sein, die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; alternativ zu Heudrusch/Heumulch Einsaat mit Regioaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald; Alternative zu streifenweisem Umbruch Schlitzsaat; danach Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern
- Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von Pflanzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4 m.

- Pflanzung einer zweireihigen Hecke aus standortheimischen Gehölzen aus mind. 2/3 der Pflanzonenlänge je Parzelle gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Mindestbreite der Pflanzzone 5m; Pflanzweiter 1,0 - 1,5 m; Baumanteil mind. 10%; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, Pflanzung der Straucharten in Gruppen von 2 - 5 Exemplaren; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen)

- Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Festsetzungen zu Pflanzzone A; alternativ Pflanzung von 4 Obstbäumen oder Laubbäumen 2. Ordnung pro Parzelle gemäß Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer Einfriedungen)
- Erhalt des bestehenden Nussbaumes
- Erhalt der bestehenden Gehölzgruppe

Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Gebäude
- oberirdische Versorgungsleitung 20kV Freileitung mit Schutzstreifen 8 m beidseits
- unterirdische Entsorgungsleitung; Niederschlagswasser
- Pflegeweg
- Regenrückhaltebecken geplant;
- Abbruch bestehender Gebäude
- Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "WA Waldweg" Deckblatt Nr. 3 bzw. Nr. 2
- von Bebauung freizuhaltender Waldabstand; 30 m

Einbeziehungssatzung Waldweg 12.12.2022
 Gemeinde Neukirchen M 1 : 1.000

Planung:

GUT THANN HIW ARCHITECTEN

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

III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.02.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2022 bis 08.04.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

4. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2022 die Satzung beschlossen.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG:

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Die Einbeziehungssatzung wurde am bekannt gemacht.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

Planung:
12.12.2022

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

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