



# Gemeinde Neukirchen

Einbeziehungssatzung Neukirchen Hauptstraße 1  
Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf



## Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2830.Begr  
Index  
a 22.07.19 gi

P:\Projekte\1pro\_archiv\2830\_OAS Neukirchen  
Westberichte\2830\_Begr\_m\_Unterschrift.doc

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633  
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3, fon 0991/382308  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1, fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
<b>A. Verfahrensvermerke</b>	<b>3</b>
<b>B. Satzung</b>	<b>4</b>
<b>C. Begründung</b>	<b>8</b>
1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung	8
2. Vorbereitende Bauleitplanung	9
3. Erschließung	10
4. Natur und Landschaft	11

Anhang 1: Lageplan M 1:1.000

Planstand 22.07.2019

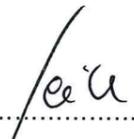
Anhang 2: Bestand und Eingriff M 1:1.000

Planstand 22.07.2019

**A. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2019 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Aufstellung einer Einziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2019 bis 15.10.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einziehungssatzung in der Fassung vom 22.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2019 bis 15.10.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2019 die Einziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 in der Fassung vom 22.07.2019 als Satzung beschlossen.

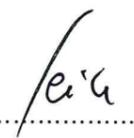
Neukirchen, den **17. Dez. 2019**

  
.....  
Rudi Seidenader, 1. Bürgermeister Gemeinde Neukirchen



5. Die Einziehungssatzung wurde am **13. Feb. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Neukirchen, den **12. Feb. 2020**

  
.....  
Herr Rudi Seidenader, 1. Bürgermeister Gemeinde Neukirchen



**B. Satzung**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Einbeziehungssatzung:

**§ 1 Satzungsgebiet**

(1) Der nördliche Teilbereich des Grundstückes mit der Flurnummer 1762, Gemarkung Neukirchen wird in den im Zusammenhang bebauten Teil des Gemeindegebiets Neukirchen einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 (Anlage 1, Stand 22.07.2019), welcher Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

(1) Auf Fläche nach § 1 ist je beginnende 200 m<sup>2</sup> ein standortheimischer Baum als Hochstamm der Mindestqualität 3xv., STU 16-18 zu pflanzen. Die Artenauswahl hat aus nachfolgender Liste zu erfolgen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

(2) Als Ausgleich für auf dem Grundstück nach § 1 entstehende Eingriffe wird ein Ausgleich aus dem Ökokonto „Wiese nördlich Fröschlhof“ Flurstück Nr. 846 Gemarkung Degernbach, von welchem die Gemeinde Neukirchen Anteilseigner ist, im Wert von 323 m<sup>2</sup> abgebucht.

(3) Stellplätze und Garagenvorflächen sind mit Rasenpflaster oder mit Pflastersteinen (Naturstein oder Beton) mit wasserdurchlässigen Fugen herzustellen.

## § 4 Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung:
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit maximal 0,45 festgesetzt.
  - Zahl der Vollgeschosse: maximal 2
  - Zulässig sind geneigte Satteldächer mit roter bis brauner Dacheindeckung.
  - Zulässige Wandhöhe: traufseitig maximal 6,75 m über Gelände; Zwerchgiebel und Zwerchhäuser bis zu 3,50 m Breite dürfen abweichend davon maximal 7,50 m Wandhöhe im Sinne Art. 6 Abs. 4 Sätze 2 bis 6 BayBO über Gelände aufweisen.
- b) Auffüllungen und Abgrabungen
- Auffüllungen und Abgrabungen sind erst in einem Meter Abstand von den Außengrenzen im Westen, Norden und Osten und nur bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
- c) Einfriedungen
- Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zulässig, durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

## § 5 Textliche Hinweise

- a) Landwirtschaft
- Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- Bei Bepflanzungen entlang von landw. Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- b) Abfallzweckverband
- Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Hauptstraße bereitzustellen.
- c) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
- Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- d) Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- e) 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.

f) Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisherigen Erkenntnissen 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.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Passau, den  
Planverfasser



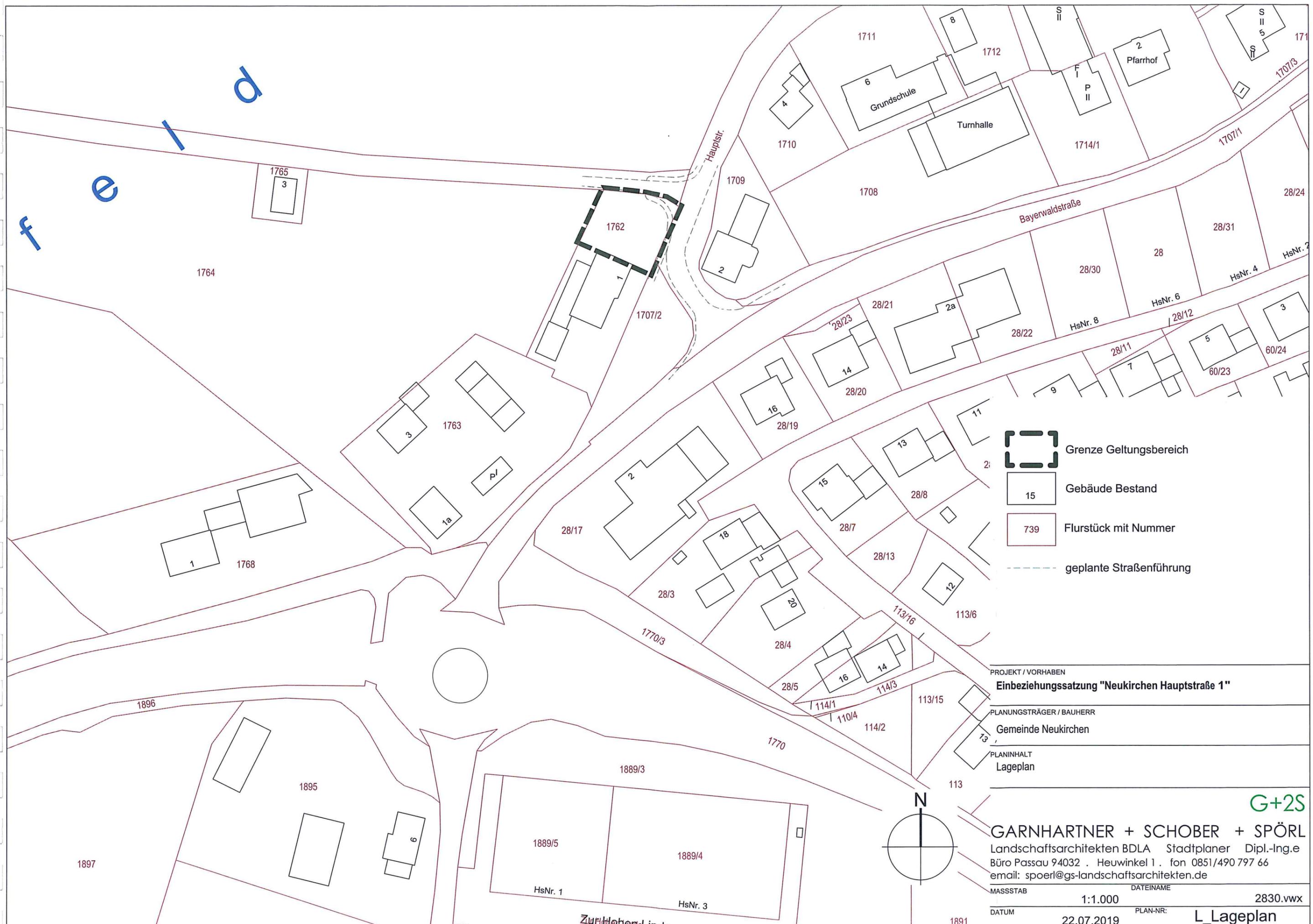
.....  
Dieter Spörl, Stadtplaner+ Landschaftsarchitekt

Neukirchen, den 12. Feb. 2020  
Gemeinde Neukirchen



.....  
Rudi Seidenader, 1. Bürgermeister Gemeinde Neukirchen

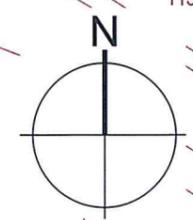




f e i d

-  Grenze Geltungsbereich
-  Gebäude Bestand
-  Flurstück mit Nummer
-  geplante Straßenführung

PROJEKT / VORHABEN	
<b>Einbeziehungssatzung "Neukirchen Hauptstraße 1"</b>	
PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR	
Gemeinde Neukirchen	
PLANINHALT	
Lageplan	
<b>G+2S</b>	
<b>GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL</b>	
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e	
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66	
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de	
MASSSTAB	DATEINAME
1:1.000	2830.vwx
DATUM	PLAN-NR:
22.07.2019	L_Lageplan



Zur Höhe der Linde

## C. Begründung

### 1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB am westlichen Ortsrand zu erlassen. Das Satzungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1762 Gemarkung Neukirchen. Vorgesehen ist, einen Teilbereich der Fläche an die Gemeinde abzutreten, um zur Verbesserung der Verkehrssituation eine Aufweitung der Straßenabzweigung und den Bau eines beidseitigen Gehweges zu ermöglichen. Auf dem verbleibenden Flurstück soll Baurecht als innerörtliche Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstücks entstehen.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks soll ein Mehrfamilien-Wohnhaus mit zugehörigen Stellplätzen errichtet werden. Für die Verwirklichung wird der Erlass einer Einbeziehungssatzung für erforderlich erachtet.

Die Fläche ist entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als Dorfgebiet zu bewerten. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (siehe auch tatsächliche Nutzung).

## 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der geplante Geltungsbereich liegt am westlichen Ortsrand des Ortes Neukirchen innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietes, nördlich angrenzend ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant. Ein rechtsverbindlicher Landschaftsplan ist vorhanden.

Abbildung 1: Flächennutzungsplan Auszug (ohne Maßstab)



### 3. Erschließung

Im Osten des einbezogenen Grundstücks führt die Ortsstraße (Hauptstraße) vorbei, im Norden zweigt die Gemeindeverbindungsstraße Unterwachsenberg-Grad-Neukirchen zu den Orten Grad und Lohhof ab. Die Erschließung der zukünftig zu bebauenden nördlichen Teilfläche des Flurstücks erfolgt durch diese bestehenden Straßen. Seitens der Gemeinde ist die Aufweitung des Einmündungsbereiches der Gemeindeverbindungsstraße Unterwachsenberg-Grad-Neukirchen in die Hauptstraße und eine Verbreiterung auf mindestens 4,50 Meter, ergänzt mit einem beidseitigen Gehweg, geplant. Die Zu- und Ausfahrt des im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücksteiles erfolgt über die bestehende Zufahrt der FINr. 1762.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist aus dem Netz der Gemeinde Neukirchen vorgesehen. Die Entwässerung wird durch eine Hausanschlussleitung an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen.

Der Anschluss an die Stromversorgung kann gewährleistet werden.

#### 4. Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Naturpark Bayerischer Wald jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Neukirchen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes, Schwerpunkt Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes. Potentiell natürlich wäre ein Vorkommen von Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald. Den geologischen Untergrund bilden Ton, Sand, Kies und lokal Braunkohle-Einlagerungen

Das geplante Baugrundstück wird im Ausgangszustand als Privatgarten genutzt.

##### Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft:

Der Vorhabensbereich ist derzeit ein eingefriedeter Privatgarten. Der Bezug zur freien Landschaft ist damit bereits im Ausgangszustand eingeschränkt. Flächenmäßig überwiegen Rasen- und Beetflächen als Teil des Privatgartens. Dem ist eine geringe Wertigkeit für das Schutzgut Arten- und Lebensräume zuzuordnen. Im Westen ist eine lockere Hecke mit Stauden und Gehölzen im Bereich der Grundstücksgrenze vorhanden, im Osten wurde eine Thujenhecke entlang des Maschendrahts gepflanzt. Eine doppelstämmige hohe Tanne befindet sich im Eckbereich der Zufahrt, zwei jüngere Laubbäume im Norden entlang des asphaltierten Landweges. Die Bäume wurden auf Baumhöhlen untersucht, es wurden keine Bruthöhlen für Vögel oder Fledermäuse gefunden. Insgesamt kann die vorhandene Vegetation als strukturreicher Garten eingestuft werden. (mittlere Wertigkeit).

Bewertung Bestand:

Schutzgut Arten und Lebensräume:	II, unterer Wert (Privatgarten, intensiv genutzt)
Schutzgut Boden:	I, oberer Wert (anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs)
Schutzgut Wasser:	II, unterer Wert (hoher Grundwasserflurabstand)
Schutzgut Klima/Luft:	II, unterer Wert
Schutzgut Landschaftsbild:	II, oberer Wert (Lage am seitlichen Ortsrand, Übergang des Ortes zur freien Landschaft)
Gesamtbewertung:	II, unterer Wert,

**Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.**

Nachfolgende Tabelle fasst die im Eingriffsbereich liegenden Bestandstypen zusammen:

**Tabelle 1: Bestandsbewertung**

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	Bewertung gesamt
Garten	403,00	II u	I o	II u	II u	II o	II u
gesamt	403,00						

Erläuterung Wertstufen:

- |     |   |                            |   |   |              |
|-----|---|----------------------------|---|---|--------------|
| I   | = | Gebiet geringer Bedeutung  | u | = | unterer Wert |
| II  | = | Gebiet mittlerer Bedeutung | o | = | oberer Wert  |
| III | = | Gebiet hoher Bedeutung     |   |   |              |

**Maßnahmenkonzept und Planungsziel**

Vorgesehen ist die Schaffung einer Bauparzelle. Aus grünordnerischer Sicht sind keine erhaltenswerten Bäume im Bestand.

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung:

- die Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Parzellengrenzen ausgeschlossen (bizarrr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)

**Eingriffsbilanz**

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegte Grundstücksfläche ist im Bestandsplan der Einbeziehungssatzung dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs). Siehe Anhang 2: Bestand und Eingriff

Der Anteil der befestigten Fläche der künftigen Bebauung sieht einen mittleren Versiegelungsgrad vor. Im Bereich der geplanten Straßeneinmündung im Nordosten wird die Fläche größtenteils versiegelt (hoher Versiegelungsgrad).

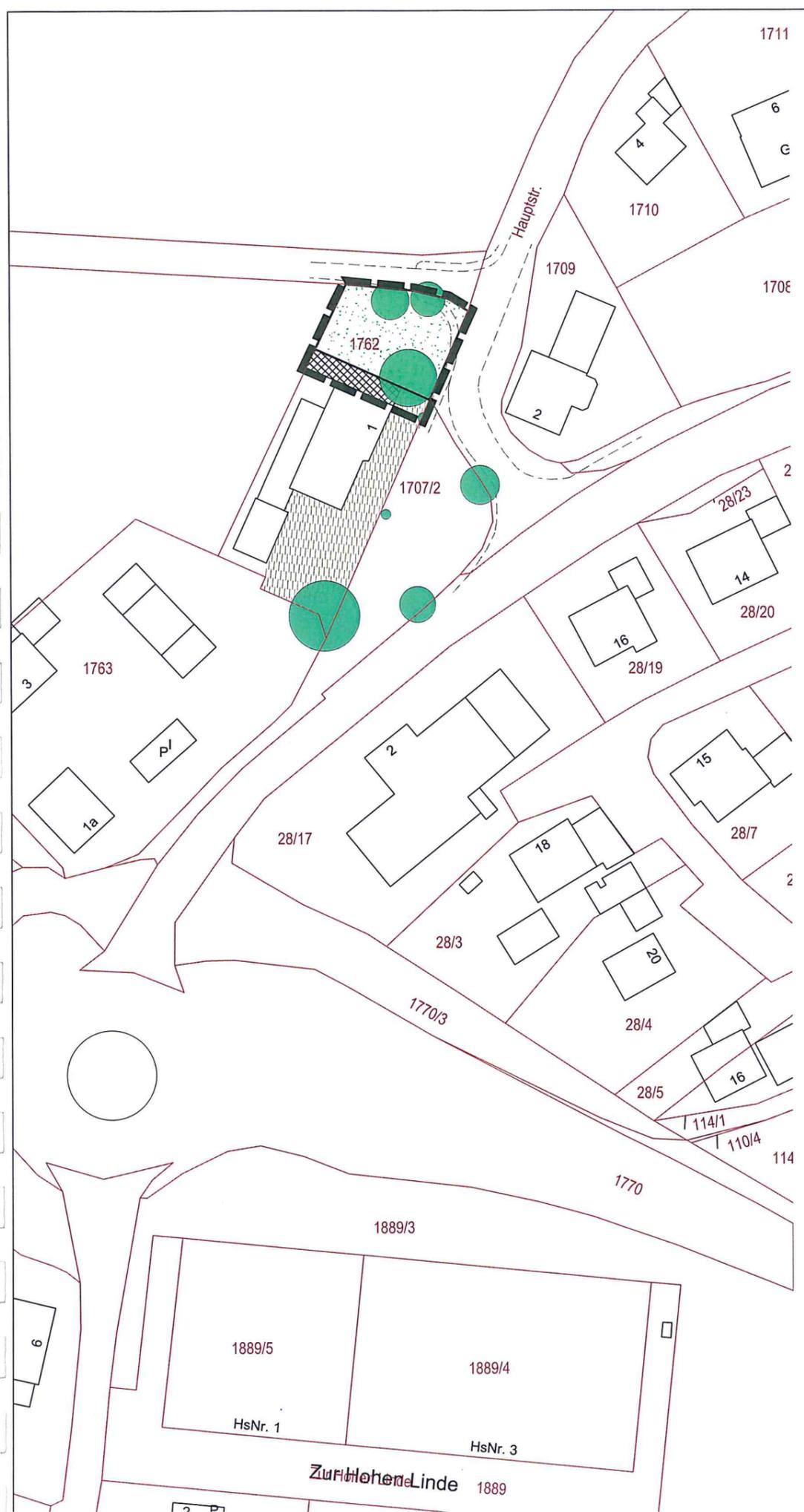
Damit ergibt sich für die betroffenen Flächen eine Zuordnung in Feld Allu der Leitfadenmatrix.

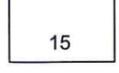
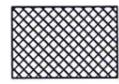
**Tabelle 2: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden in der Bauleitplanung**

Beeinträchtigungintensität	Bedeutung	Fläche/m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenwert /m <sup>2</sup>
A	2	33,00	0,80	26,40
Straße				
A	2	370,00	0,80	296,00
Bebauung				
Summe		403,00		<b>322,40</b>

Aus dem Ökokonto „Wiese nördlich Fröschlhof“ Flurstück Nr. 846 Gemarkung Degernbach, von welchem die Gemeinde Neukirchen Anteilseigner ist, werden 323 m<sup>2</sup> abgebucht.

Damit ist der Kompensationsbedarf abgedeckt.



-  Grenze Geltungsbereich
-  Gebäude Bestand
-  Flurstück mit Nummer
-  geplante Straßenführung
  
- Wirkfaktor/ Schwere der Einwirkung**
-  Flächen, die überbaut werden  
Eingriffschwere - Typ A (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)
  
- Zustand von Natur und Landschaft**
-  asphaltierte Fläche
-  Granitpflaster
-  Hausgarten
-  Baum Bestand

PROJEKT / VORHABEN  
**Einbeziehungssatzung "Neukirchen Hauptstraße 1"**

---

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR  
Gemeinde Neukirchen

---

PLANINHALT  
Bestand und Eingriff

---

**G+2S**

**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

---

MASSSTAB DATEINAME  
1:1.000 2830.vwx

---

DATUM PLAN-NR.  
22.07.2019 L\_B+E

