

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

ORT:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

OBERMÜHLBACH - SCHULSTRASSE
NEUKIRCHEN
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 nördlichen Ortsrand des Ortes Obermühlbach ca. 3 km östlich von Neukirchen die Flurnummer 33, 33/3 und 33/7, Gemarkung Obermühlbach 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 die bestehende Schulstraße über private Zufahrten.

Abwasserbeseitigung:

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und versickert oder ist als Brauchwasser zu nutzen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Gemeinde Neukirchen.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Abfallentsorgung:

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

3. Grünordnung

3.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Neukirchen plant im Norden von Obermühlbach auf den Flurstücken 33, 33/3 und 33/7 der Gemarkung Obermühlbach die Schaffung von 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.

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Neukirchen ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Planungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar im Süden bereits als Wohnbebauung.

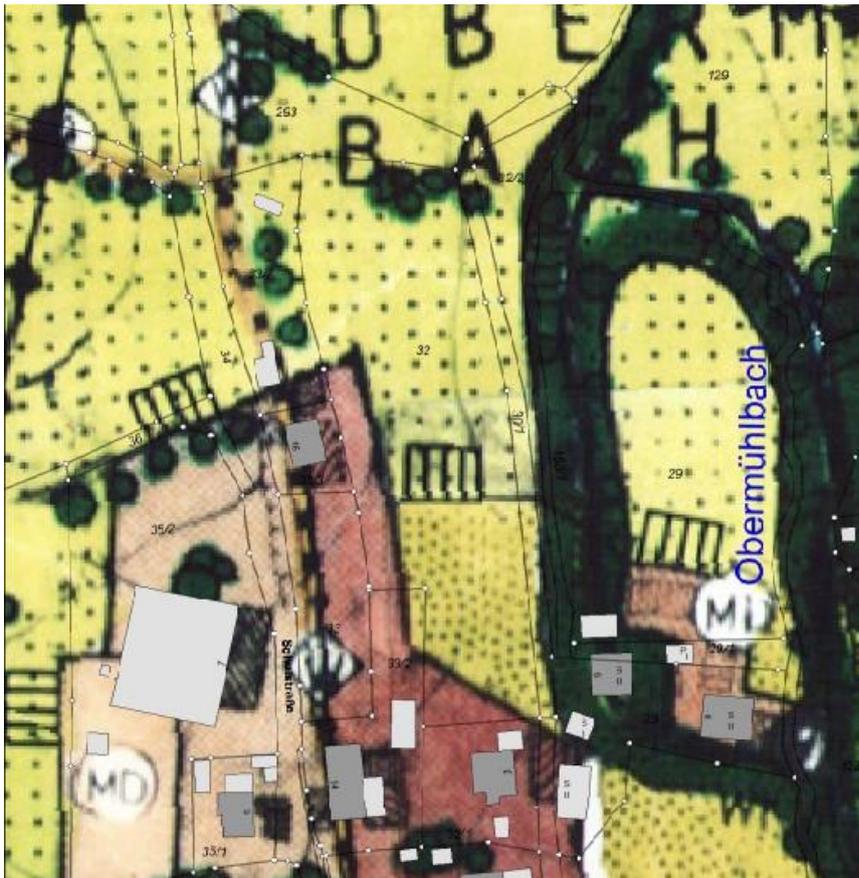


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald sowie im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

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

Amtliche Biotopkartierung Bayern

An der östlichen Parzellengrenze befindet sich ein im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Gehölzbestand. Dieser bleibt erhalten (Festsetzung als zu erhaltender Gehölzbestand).

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen (2007)

Zielvorgaben (Kartenteil)

Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen.

Waldfunktionskartierung

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.

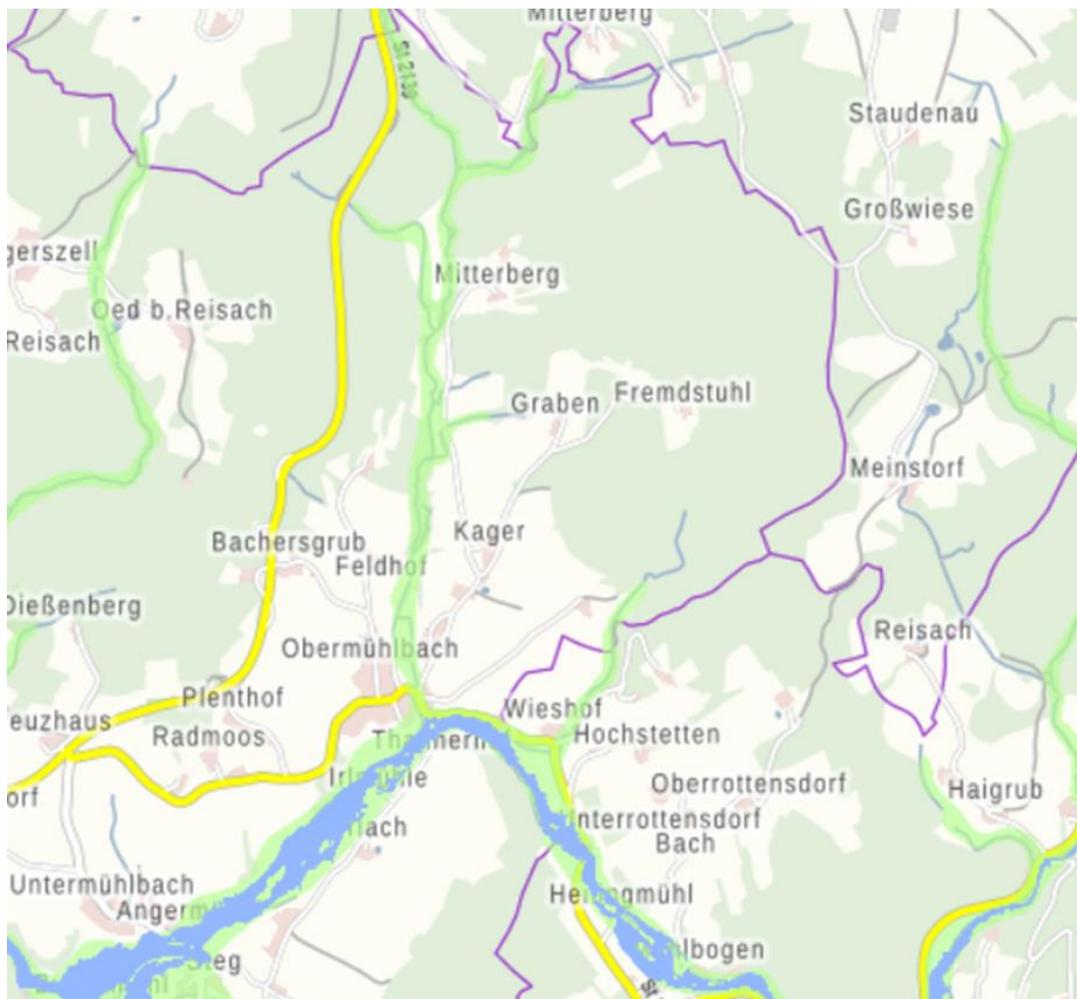


Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2021)

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.

Potenziell natürliche Vegetation: Hainsimsen-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 aus Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus

Böden:

- die Bodenschätzungsübersichtskarte (Quelle Bodeninformationssystem Bayern) stellt für den Vorhabensbereich Lehme der Zustandsstufe 4 dar (Verwitterungsböden)
- die Übersichtsbodenkarte (Quelle Bodeninformationssystem Bayern) beschreibt die Böden des Vorhabensbereichs als Braunerden aus skelettführendem Lehm.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich (Höhe ca. 440m über NN) wird derzeit auf dem südlichen Flurstück Nr. 33 als Wirtschaftswiese (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) genutzt. Das nördliche Flurstück Nr. 33/7 wird in seinem Südteil als intensiv genutzter, strukturarmer Garten genutzt. Der Nordteil stellt sich mit einer jungen Obstwiese sowie randlichen Gehölzstrukturen neben einer Wiese insgesamt deutlich strukturreicher dar. Dort befindet sich auch ein Bienenhaus. Dieser nördliche Bereich wird als strukturreicher Garten eingestuft.

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 genutzter Garten;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

strukturreicher Garten; Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland; Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

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

Lage im Landschaftsschutzgebiet;

Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

bisherige Ortsrandbereiche;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

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 Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung

- = unterer Wert

II = Gebiet mittlerer Bedeutung

+ = oberer Wert

III = Gebiet hoher Bedeutung.

Der Vorhabensbereich wird als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ < 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadensmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgende Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,7 gewählt. Nicht in die Bilanzierung einbezogen werden aktuell bereits versiegelte Flächen (Gebäude bzw. Garage). Es entsteht daher der folgende Kompensationsbedarf:

Flur Nr.	Größe in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf
33/7	551	0,7	386
33	1220	0,7	854
Summe			1.240

3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe auf Flur Nr. 33/7 erfolgt auf dem Baugrundstück (Fl.nr.: 33/7 Gmkg. Obermühlbach). Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese sowie randlich die Entwicklung eines Feldgehölzes.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 386m². Die bestehende Obstwiese wird ohne Anrechnung in die Ausgleichsfläche einbezogen. Es ergibt sich daher eine Ausgleichsfläche mit einem Gesamtumfang von 403m². Eine entsprechend große Ausgleichsfläche wird festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe auf Flur Nr. 33 wird auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht (Flur Nr. 37 Gmkg. Obermühlbach). Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt. Damit ergibt sich eine notwendige Ausgleichsflächengröße von 854m². Eine entsprechend große Ausgleichsfläche wird festgesetzt. Die Ausgleichsfläche wird in den Geltungsbereich integriert. Ergänzend ist eine grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

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
- Erhalt vorhandener Heckenstruktur

3.8 Befreiung Landschaftsschutzgebietsverordnung

Aufgrund der Überlagerung des nördlichen Geltungsbereichsteils mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird ggf. eine Befreiung von der LSG-Verordnung erforderlich.

Durch den Erhalt bestehender Grünstrukturen wird der Randslage am LSG in besonderem Maße Rechnung getragen. Damit sind nach planerischer Einschätzung die Voraussetzungen für eine Befreiungslage gegeben:

- 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.

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. 33, 33/3, 33/7, Gemarkung Obermühlbach

§ 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 1:500

§ 4 Textliche Festsetzungen

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

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer, abgesetzte Pultdächer oder Walmdächer mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformatischen Dachplatten; ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Blechdeckung zulässig.
- Zulässige Wandhöhe max. 6,50 m, gemessen ab bestehendem Gelände.
- Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

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

Sträucher

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

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 flächigen Pflanzungen: Heister, 2 x v, 150-200cm

Die Pflanzweite in der festgesetzten **Pflanzzone** beträgt 1,0 - 1,5 m. Die Pflanzung ist mindestens 2-reihig auszuführen. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Die Pflanzung ist als freiwachsende Hecke zu entwickeln (keine Schnitthecke, ein periodischer Rückschnitt ist möglich).

Für **Obstbaumpflanzungen** (nur außerhalb der Pflanzzone) werden nachfolgende regional typische Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen).

Mindestpflanzqualität Obstbäume: Hochstamm.

Apfelsorten

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Birnensorten

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Zwetschgensorten

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge

Kirschsorten

Hedelfinger Riesenkirsche
Große, schwarze Knorpelkirsche.

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).

Stützmauern, Geländeänderungen

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

Neu entstehende 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. 1,2m 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 auf Flur Nr. 33/7 von 386 m² wird auf dem Baugrundstück (Flurnummer 33/7 Gemarkung Obermühlbach) erbracht.

Der ermittelte Kompensationsbedarf auf Flur Nr. 33 von 854 m² wird auf einer externen Ausgleichsfläche (Flurnummer 37 Gemarkung Obermühlbach) erbracht.

Die Ausgleichsflächen und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern (dingliche Sicherung und Reallast).

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

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 Gemeindestraße 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) Metaldächer**
Bei beschichteten Metaldächern 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 materiellrechtlichen Vorgaben des Bodenschutzes, § 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 verwerthen 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.

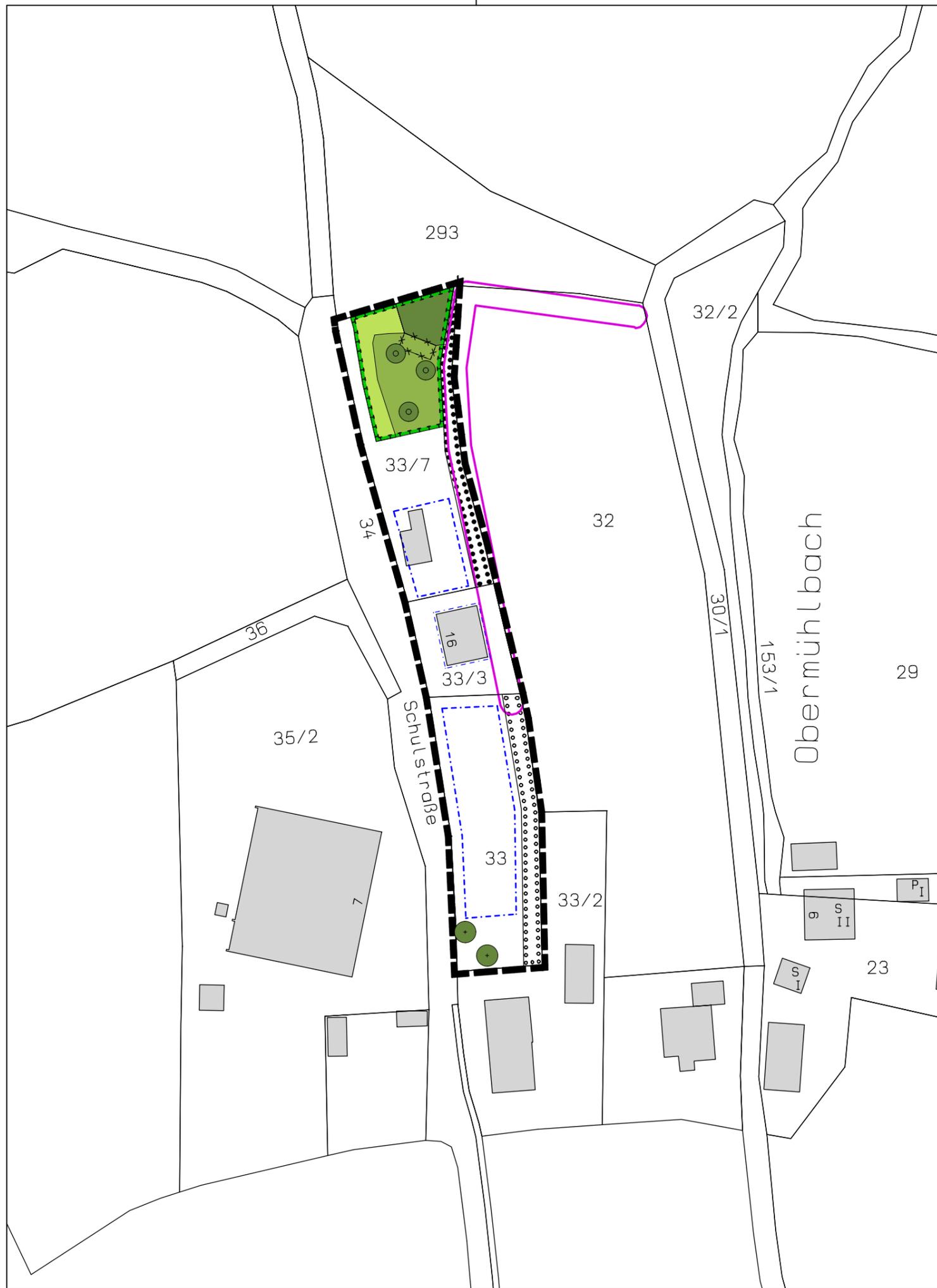
Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeinutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 554 m²
-  Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 12-14 cm; 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
-  Erhalt der bestehenden Streuobstwiese; 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 eines standortgerechten Feldgehölzes; Entfernung der Fichten; Pflanzung von Gehölzen gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen; Baumanteil 20%; Pflanzweite 1,5x1,5m; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen.
-  Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
-  Baugrenze

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern gemäß Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen auf 2/3 der Pflanzzonlänge; Breite der Pflanzzone mind. 4m
-  Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß Artenliste in den textlichen Festsetzungen zu pflanzen, Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von Pflanzzonen, Mindestabstand zu Gebäuden 4m

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
-  Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasstes Biotop
-  Abriss Bienenhaus

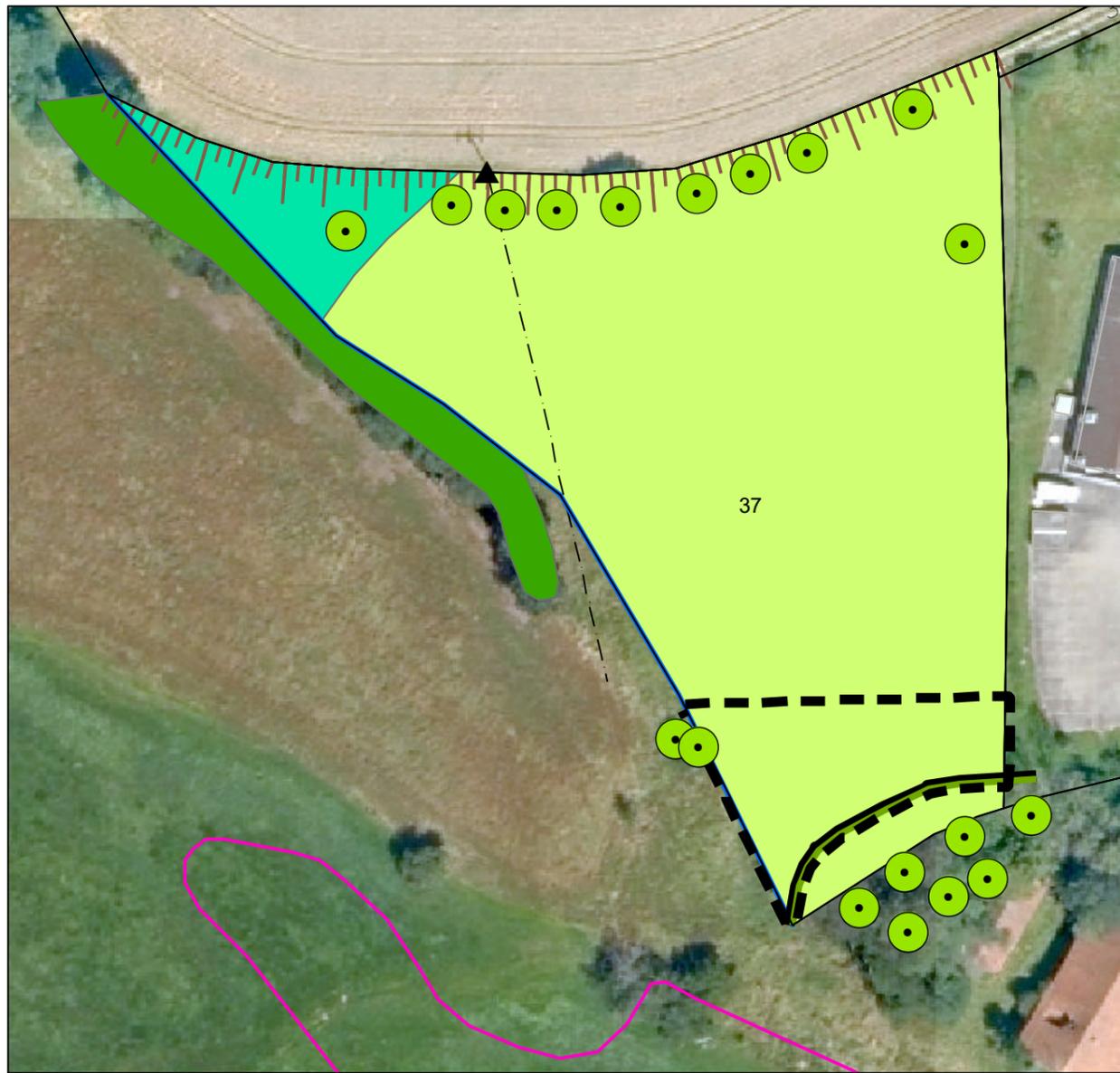


Gemeinde Neukirchen
Einbeziehungssatzung Schulstraße Obermühlbach

Datum: 01.08.2022 M 1 : 500

Team Umwelt Landschaft G+S
fritz halsler 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

GUT THANN HIW ARCHITECTEN



Weitere Planzeichen

-  Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasstes Biotop
-  Geltungsbereich

Planzeichen Bestand

-  Freileitungsmasten
-  Laubbaum / Obstbaum
-  Böschung
-  Freileitung
-  Graben
-  Überschirmungsbereich Gehölze
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
-  Grasflur mit Hochstaudenanteil
-  Mesophile Hecke

Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen

-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 854 m²
-  Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 12-14 cm; Entwicklung der nicht überschirmten und dauerhaft besonnten Bereiche gemäß Ausprägung LRT 6510; Pflege der gesamten Fläche 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

Projekt:
Einbeziehungssatzung Schulstraße Obermühlbach

Planinhalt:
Externe Ausgleichsfläche

Datum:
23.05.2022

Planung:

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5031_ausgleich1



1:1.000

**Team
Umwelt
Landschaft**

fr. tz halser und christine pronold
dipl. Ing., landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

telefon: 0591/3630433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.04.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis 28.01.2022 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 16.12.2021 bis 28.01.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

4. ERNEUTE BÜRGERBETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

5. ERNEUTE FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

6. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.08.2022 die Satzung beschlossen.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG:

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

8. BEKANNTMACHUNG:

Die Einbeziehungssatzung wurde am bekannt gemacht.

Neukirchen,

.....
Wallner, 1. Bürgermeister

Planung:
01.08.2022

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft
fritz halsler 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