

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

Stand: 16.12.2015

GEMEINDE: NEUKIRCHEN
ORT: NEUKIRCHEN / BÜHEL - SÜD
LANDKREIS: STRAUBING - BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Schloss Hagn in Neukirchen wurde 2012 samt zugehörigem Grundbesitz veräußert.

Die Gemeinde Neukirchen hat das nördlich der ehemaligen Ökonomiegebäude gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 1802 erworben und beabsichtigt eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine bisherige Außenbereichsfläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Bühel zugeordnet. Die maßvolle Erweiterung des bisherigen Innenbereichs steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Neukirchens.

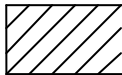
Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung angrenzender Bereiche bereits entsprechend geprägt. Hinsichtlich der Nutzungsart des bisherigen und zukünftigen Innenbereichs ist gem. Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von einem Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO) auszugehen.

Im unmittelbaren baulichen Umgriff befinden sich Wohnnutzungen sowie ein gewerblicher Betrieb (Schreinerei auf Flur Nr. 1801)

Die bisherige Darstellung der einbezogenen Fläche als Fläche für die Landwirtschaft steht der Satzung nicht entgegen.

Durch die geplante Satzung werden weder Schutzgüter im Sinne der FFH Richtlinie beeinträchtigt, noch wird die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

2. Beschreibung des Plangebietes



Durch Baugrenzen definierter Bauraum

Städtebau, Grünordnung, Denkmalpflege

Historisch wird der räumliche Umgriff von den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden des Schlosses Haggn geprägt.

Hierzu zählt neben der Gesamtanlage des Schlossensembles auch das Einzelbaudenkmal auf Flur Nr. 1796.

Das Schlossumfeld stellt einen, im Hinblick auf bauliche Veränderungen sensiblen Bereich dar. Erhalt und Entwicklung ausgedehnter Grünbereiche und das behutsame Einfügen der baulichen Anlagen sind deshalb von besonderer Bedeutung.

Die geplante Einbeziehungssatzung berücksichtigt den Erhalt des wichtigen Freiraums in Richtung der denkmalgeschützten Schlossanlage.

Als Grünzäsur zwischen Schloss und der künftigen Ortsrandbebauung wird eine Streuobstwiese entwickelt.

Mit der geplanten Fußwegverbindung von der Wendeschleife zu dem ursprünglichen Kirchsteig wird eine historische Verbindung der Ortsteile Haggn und Bühel wieder hergestellt.

3. Ver- und Entsorgung

3.1. Verkehr / ÖPNV

Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße von der Ortsstraße „Am Schlossweiher“ aus erschlossen.

Aus dem Erschließungsanger ist eine Fußverbindung in Ost-West Richtung geplant. Der ehemalige Kirchsteig vom Ortsteil Hagn zum Ortsteil Bühel wird wieder hergestellt. Die Straße "Am Schlossweiher" befindet sich ab dem Grundstück Flur Nr. 1802 nach Süden führend in Privatbesitz. Um der Gemeinde langfristig Optionen für eine Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung zu sichern wird in der Einbeziehungssatzung die bestehende Böschung nicht der bebaubaren Fläche zugeschlagen, sondern vorerst als öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün) dargestellt.

Von Neukirchen aus verkehrt 2 x täglich eine Buslinie in Richtung Straubing und zurück (Linie 13). Zusätzliche ÖPNV-Anbindungen sind derzeit nicht realisierbar.

3.2. Abwasserbehandlung

Die Entwässerung des Satzungsgebietes in Neukirchen wird im Trennsystem realisiert. Das Schmutzwasser wird dem im Straßenzug „Am Schlossweiher“ vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser aus der künftigen Innenbereichsfläche wird vor der Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal in einer auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Zisternen mit Drosseleinrichtung zwischengespeichert und gedrosselt abgeleitet. Der Drosselabfluss aus den Parzellen wird zusammen mit dem, ebenfalls über Regen zisternen gedrosselte Oberflächenwasser aus dem Straßengrund in die Vorfluter Elisabethszeller Bach und Dießenbach eingeleitet. Die angeschlossenen Straßenteilflächen sind < 1.000 m² und fallen somit unter die NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung).

3.3. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Bayernwerk AG gesichert.

3.4. Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

3.5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

4. Eingriffsregelung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG ist für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschrieben, sofern auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Eingriffsregelung wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) erstellt.

4.1 Eingriffsbewertung

Erläuterung Wertstufen:

I = Gebiet geringer Bedeutung

II = Gebiet mittlerer Bedeutung

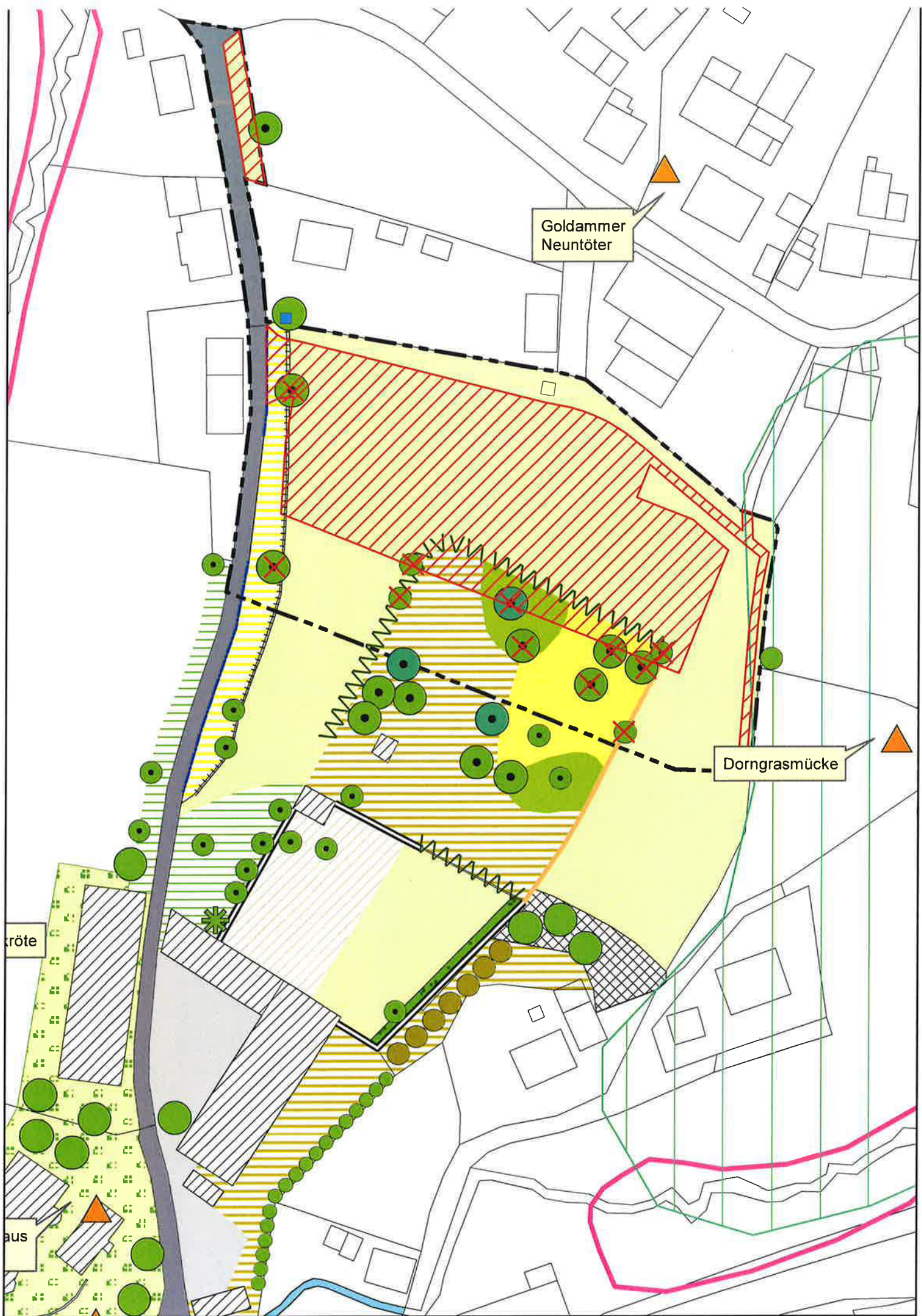
III = Gebiet hoher Bedeutung

| Bestandstyp | Einstufung des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter | | | | | |
|---|---|-------|--------|----------------|----------------|--------|
| | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landchaftsbild | Gesamt |
| Grünland | I+ | II- | II- | I+ | II- | II |
| Nährstoffreiche Gras-/Krautflur | I+ | II- | II- | I+ | II- | II |
| Zwetschgenaufwuchs | II- | II- | II- | I+ | II- | II |
| Nährstoffreiche Gras-/Krautflur, punktuell Magerarten eingestreut | II- | II- | II- | I+ | II- | II |
| Mäßig nährstoffreiche Wiese | II- | II- | II- | I+ | II- | II |
| Nährstoffreiche Gras-/Krautflur | I+ | II- | II- | I+ | II- | II |
| Obstbaum am Nordrand des Geltungsbeereiches | III | II- | II- | I+ | II- | II |

4.2 Eingriffsbilanzierung

Gemäß durchgeführter Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei früheren Planungen wird für die Eingriffsermittlung nicht ein Gesamtansatz als Summenwert für alle Schutzgüter eines Flächentyps zum Ansatz gebracht. Dies liegt in den stark divergierenden Wertigkeiten je Schutzgut begründet. Es wird stattdessen je Schutzgut ein Bilanzierungswert zugeordnet. Der Gesamtwert ergibt sich aus diesen Einzelwerten. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen werden jeweils Ansätze aus dem Mittelbereich der Spannen gemäß dem Leitfadeneingriffsregelung in der Bauleitplanung gewählt.


| Bestandstyp | Fläche in m ² | schutzgutbezogene Kompensationsfaktoren | | | | | Kompensationsfaktor gesamt | Kompensationsbedarf in m ² |
|---|-----------------------------|---|-------|--------|----------------|----------------|-------------------------------|--|
| | | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landchaftsbild | | |
| Grünland | 3.759 | 0,3 | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,48 | 1.804 |
| Nährstoffreiche Gras-/Krautflur | 85 | 0,3 | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,48 | 41 |
| Zwetschgenaufwuchs | 1 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,54 | 1 |
| Nährstoffreiche Gras-/Krautflur, punktuell Magerarten eingestreut | 64 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,54 | 35 |
| Mäßig nährstoffreiche Wiese | 99 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,54 | 53 |
| Obstbaum am Nordrand des Geltungsbereiches | 1 | 1,1 | 0,6 | 0,6 | 0,3 | 0,6 | 0,64 | 1 |








Bestandsdarstellungen

-  Laubbaum, Brusthöhendurchmesser < / > 30cm
-  Obstbaum, Brusthöhendurchmesser < / > 30cm
-  Obstbaum, Brusthöhendurchmesser > 30cm, potenzieller Quartiersbaum
-  Spalierbaum
-  Nadelbaum
-  Hecke baumreich
-  Fichtenhecke
-  lockerer Gehölzaufwuchs
-  flächiger Zwetschgenaufwuchs
-  Schlossgarten
-  Rain mit mäßig nährstoffreicher Gras-/Krautflur
-  mäßig nährstoffreiche Wiese mit eingestreut Magerarten
-  Nährstoffreiche Gras-/Krautflur, punktuell Magerarten eingestreut
-  nährstoffreiche Gras-/Krautflur
-  Rasenfläche, teilweise mit Ziersträuchern
-  Wirtschaftswiese
-  Nutzgarten
-  Bach
-  Graben
-  Drainagerohr
-  Böschung
-  Schotterweg, Schotterfläche
-  Lagerfläche, Hühnerhof
-  Asphalt
-  Gebäude
-  Schlossmauer

Eingriffsermittlung

 Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes

weitere Planzeichen, nachrichtliche Darstellungen

-  Geltungsbereichsgrenze
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum
-  Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald
-  Nachweise naturschutzrelevanter Arten der Artenschutzkartierung
-  Bäume gefällt

Projekt:
Einbeziehungssatzung Bühel - Süd

Planinhalt:
Bestandsplan, Eingriffsermittlung Grünordnung

Datum:
03.09.2015

Planung:

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
1720_bestand_2015_1

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^o, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggenorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



N 1:1.000

4.3 Bilanzierung und Kompensation

Die Bemessungsbereiche für die Eingriffsermittlung sind im Plan Bestand und Eingriffsermittlung dargestellt.

Der private Grünbereich am Südrand des Geltungsbereichs wird in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt. So sind Geländeänderungen, bauliche Anlagen und Einfriedungen nach Süden hin ausgeschlossen. Durch ergänzende Erhaltungs- und Pflanzfestsetzungen wird eine strukturreiche Grünausstattung erreicht. Es ergibt sich gegenüber dem Istzustand für diesen Bereich keine Verschlechterung. Entsprechend wird diese Grünzone nicht in die Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs einbezogen.

Der ermittelte Kompensationsbedarf beträgt 1.934m².

Als Kompensationsflächen sind im Osten und Süden der Einziehungssatzung Streuobstwiesen und Hecken geplant.

Damit ergibt sich folgende anrechenbare Ausgleichsfläche:

| Maßnahmentyp | Fläche in m² | Anrechnungsfaktor | Anrechenbare Kompensationsfläche in m² |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Entwicklung von Streuobstwiesen | 629 | 1,5 | 944 |
| Heckenpflanzung | 661 | 1,5 | 991 |
| gesamt | | | 1935 |

Damit wird mit vorliegender Planung der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig innerhalb des Satzungsgebietes erbracht.

4.4 Sicherung

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben. Die ökologischen Ausgleichsflächen befinden sich somit im Eigentum der Gemeinde Neukirchen. Eine dingliche Sicherung ist nicht erforderlich.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind in der nächstfolgenden Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss herzustellen.

4.5 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist bei einer Satzung gem. § 34 BauGB nicht erforderlich, da dieser gem. § 2 und 2a BauGB ausschließlich bei Bauleitplänen erforderlich ist.

5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurde im September 2012 eine Geländeerhebung in der Maßstabgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildete auch die wesentliche Grundlage für Bestandsbewertung. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung. Daraus resultierende Unsicherheiten wurden durch eine worst-case Annahme minimiert.

Für den Geltungsbereich wurde der Baumbestand in 2015 aktualisiert.

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 5-jährigen Abständen vor dem ersten Schnitt (also in der 2. Junihälfte). Sofern Eutrophierungserscheinungen festzustellen sind, sollte eine vorübergehende Aushagerungsmahd zwischengeschaltet werden. Abweichungen von den per Festsetzung geregelten Pflegevorgaben sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Einbeziehungssatzung wird die Neuschaffung von Baurecht angestrebt. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeschleife. Eine Grünzäsur zwischen Schlossbereich und neuem Innenbereich trägt dazu bei, dass der historische Schlossbereich durch die heranrückende Bebauung nicht überprägt wird.

Festgesetzte Pflanzzonen am künftigen Ortsrand und Baumpflanzungen im Baugebiet tragen zur gestalterischen Einbindung bei.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Vegetationsentwicklung im Bereich der Streuobstwiesen vor.

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Höhe wird vollständig im Geltungsbereich der Satzung erbracht (Entwicklung von Streuobstwiesen am Südrand des Baugebiets).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

| <i>Schutzgut</i> | <i>Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</i> |
|-------------------------|---|
| Arten und Lebensräume | gering |
| Boden | mittel |
| Wasser | gering |
| Klima, Luft | gering |
| Landschaftsbild | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | mittel |
| Mensch | mittel |

II. SATZUNG

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen festgelegt.
Der Lageplan samt Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen ist Bestandteil der Satzung.

§ 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 mit Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) Wohneinheiten:
Je Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- c) Baugestaltung
- | | |
|--------------|---|
| Dachform: | Satteldach; symmetrisch geneigt |
| Dachneigung: | Satteldach 12° - 26° |
| Dachdeckung: | Dachziegel oder Blechdeckung in rötlichen Farbtönen. Unbeschichtete metallische Kupfer- bzw. Zinkeindeckungen sind unzulässig. |
| Dachgauben: | stehende Dachgauben mit einer Vorderansichtsfläche von max. 2,50 m ² |
| Wandhöhe: | max. 6,50 m traufseitig Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. |
| Fassaden: | Putzfassaden bzw. Fassaden mit Holzbekleidungen sind zulässig. Fassadenbekleidungen mit Sichtmauerwerk sind unzulässig. |
| Farbgebung: | Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Farbtöne |
| Sockel: | Sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig. Der Sockelanstrich ist im Farbton der Fassade auszuführen |
- d) Einfriedungen
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen möglich. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Siedlungsgebietes nicht zulässig.
- e) Gelände
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig. Sie müssen einen Böschungswinkel von mind. 2:1 (Länge zu Höhe) einhalten. In einem Abstand unter 2,00 m zur Grundstücksgrenze sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.
- f) Stellplätze und Zufahrten
Vor Garagen ist auf Privatgrund ein nicht eingezäunter Stauraum von mind. 5,00 m freizuhalten. Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten, sowie für die geplanten Fußwege sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breittufiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen möglich.

g) Bepflanzung der Baugrundstücke
Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarrr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

h) Bepflanzungsvorgaben
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 |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere, Eberesche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |

Obstbäume heimischer Arten und Sorten (nur außerhalb festgesetzter Pflanzzonen)

Sträucher

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

Die Pflanzweite in Hecken beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 3-5 Exemplaren je Art).

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 16cm oder vergleichbare Solitärqualität

Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Für Gehölze im Bereich von Pflanzzonen ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden.

i) Ausgleichsmaßnahmen

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung auf Flurstück 1802 Gemarkung Neukirchen erbracht.

Damit ergibt sich folgende anrechenbare Ausgleichsfläche:

| Maßnahmentyp | Fläche in m ² | Anrechnungsfaktor | Anrechenbare Kompensationsfläche in m ² |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|--|
| Entwicklung von Streuobstwiesen | 629 | 1,5 | 944 |
| Heckenpflanzung | 661 | 1,5 | 991 |
| Gesamt | | | 1.935 |

Damit wird mit vorliegender Planung der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erbracht.

§ 5 Hinweise durch Text

a) Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG bedürfen.

b) Bauschuttrecycling

Als Material für den Unterbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten sollte anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung verwendet werden. Dieses Material muss die Z 1.1-Werte der Techn. Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Rohstoffen/Abfällen - einhalten.

c) Sicherheitsabstände

Für die Hausanschlüsse der Versorgungsleitungen (Erdkabel) sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden. Auf die zwingende Berücksichtigung der im öffentlichen Straßenraum festgelegten Baumstandorte - hiervon mind. 2,5 m seitlicher Abstand mit den Hauszuleitungen - wird hingewiesen. Sollten die erforderlichen Abstände im Einzelfall nicht eingehalten werden können, sind bauseits geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführte VDE-Bestimmungen und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" hingewiesen. Bei allen Erdarbeiten in der Nähe von Erdkabeln ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen.

d) Pflanzgut / Verzicht von Mineraldünger und Pestizide / Autochthones Pflanzgut

Bei festgesetzten Bepflanzungen ist autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen abstammende Gehölze) zu verwenden. Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

e) Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachtfaltern soll eine insektenschonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der Natriumdampfhochdrucklampe mit geschlossenem Leuchtkörper und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe vorgesehen werden.

f) Schreinerei

Die für Schreinerbetriebe charakteristischen Emissionen in Form von Holzstaub, Maschinengeräuschen, Ladetätigkeiten etc. sind im Rahmen der für Dorfgebiete typischen Störungen zu dulden.

g) Landwirtschaft

Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können trotz ordnungsgemäßer Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten. Diese sind zu dulden.

h) 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.

i) Hang und Schichtwasser

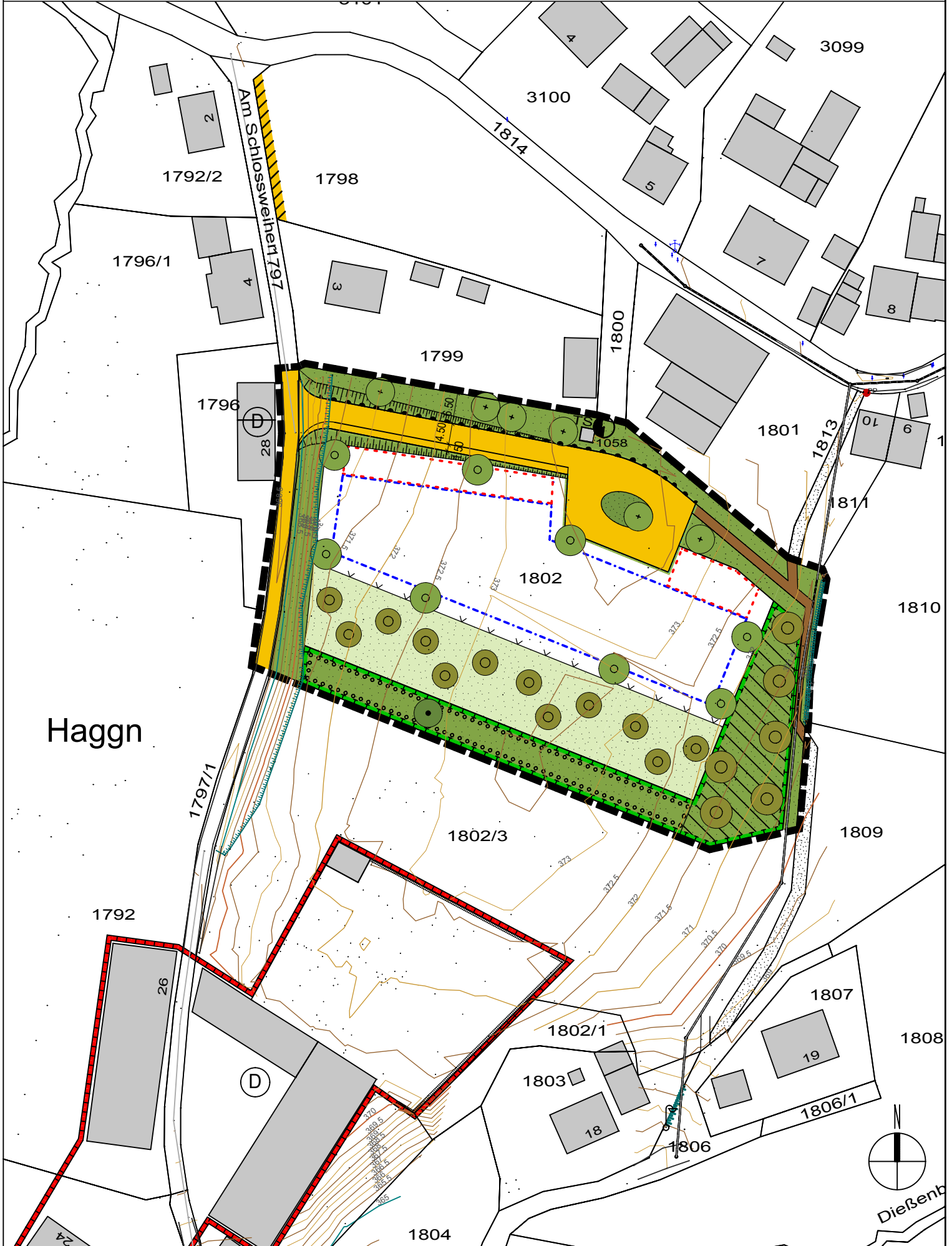
Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem.

§ 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

j) Niederschlagswasserableitung

Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

EINBEZIEHUNGSSATZUNG BÜHEL - SÜD



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



Baugrenze



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen



öffentliche Straßenverkehrsfläche
incl. Straßenbegleitgrün



Straßenbegrenzungslinie



öffentlicher Geh- und Radweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Baum zu erhalten



standortheimischer Laubbaum/ Obstbaum lagerichtig zu pflanzen;
Pflanzvorgaben sh. textl. Festsetzungen



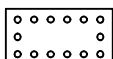
standortheimischer Obstbaum lagerichtig zu pflanzen;
Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen



standortheimischer Laubbaum/ Obstbaum zu pflanzen,
Lage auf dem Baugrundstück variabel;
Pflanzvorgaben siehe textl. Festsetzungen



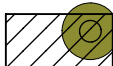
Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes
und Landschaftspflege: dem Vorhaben zugeordnete
Ausgleichsflächen;
Einfriedung bauliche Anlagen, Geländeänderungen sind nicht zulässig;
Flächengröße 1.290 m²; Anerkennungsfaktor 1,5;



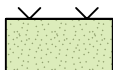
Pflanzzone: Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke mit standort-
heimischen Gehölzen (weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen)
Breite der Pflanzzone 7,50 m;



Öffentliche Grünfläche



Anlage einer Streuobstwiese durch Pflanzung von Hochstämmen lt. Plandarstellung;
Pflege der Wiesenfläche durch 2-schürige Mahd, erster Schnitt in den ersten
2 Juli - Wochen, zweiter Schnitt im September, keine Düngung, kein
Pestizideinsatz, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern das Mähgut ist
abzutransportieren.





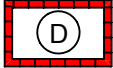

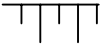



Private Grünfläche, bauliche Anlagen, Geländeänderungen sind nicht zulässig.
Einfriedungen sind nach Süden zur Pflanzzone hin nicht zulässig.



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1.  bestehende Gebäude
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3. 835/1 bestehende Flurstücksnummern
4.  Höhengschichtlinien
5.  Einzelbaudenkmal
6.  Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
7.  bestehende Trafostation
8.  Böschung
9.  Fläche für Straßenverbreiterung

III. VERFAHREN

1. Aufstellung

Die Gemeinde Neukirchen hat am 04.11.2015 beschlossen in Neukirchen, für den südlichen Bereich des Ortsteils Bühel eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren.

2. Billigung des Entwurfes

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Bühel - Süd“ mit Begründung vom 02.11.2015 wurde vom Gemeinderat am 04.11.2015 gebilligt.

3. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.11.2015 bis 15.12.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Ebenso wurde den Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.11.2015 bis 15.12.2015 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind dem Sitzungsprotokoll vom 16.12.2015 zu entnehmen.

4. Abwägung

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf wurden am 16.12.2015 in der Sitzung des Gemeinderates behandelt.

Die Abwägung erfolgt gemäß Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 16.12.2015.

5. Satzungsbeschluss

Die vom Planungsbüro HIW Gesellschaft von Architekten mbH gefertigte Einbeziehungssatzung „Bühel - Süd“ i.d.F. vom 16.12.2015 mit Begründung i.d.F. vom 16.12.2015 wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2015 als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses laut § 10 Abs. 3 BauGB am trat die Einbeziehungssatzung „Bühel - Süd“ in Kraft.

.....
Seidenader, 1. Bürgermeister

16.12.2015

Planung:



Team G + S
Umwelt Landschaft
F. Halser, C. Pronold
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf