

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**  
§ 34 Abs 4 Satz 1 Nr 3 BauGB

**NEUKIRCHEN / BÜHEL**

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

Stand 03.08.2009

## 1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Neukirchen hat 1995 für die größere Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 3094 eine Ortsabrundungssatzung beschlossen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses zu schaffen.

Nachdem nunmehr auch für die nördliche, bisher nicht überplante Fläche des o.g. Grundstückes eine konkrete Bauabsicht besteht, beabsichtigt die Gemeinde Neukirchen für diese Fläche mittels Einbeziehungssatzung eine Bebauung zu ermöglichen.

auch

Städtebauliche bzw. ortsplanerische Bedenken stehen der Satzung nicht entgegen, da sich zwischenzeitlich im unmittelbaren westlichen Anschluss mit dem Baugebiet "Nussbaumer Höhe" ein wesentlicher Siedlungsansatz gebildet hat. Das geplante Wohnhaus wird sich optisch und räumlich in diesen Siedlungszusammenhang einfügen.

## 2. VER- UND ENTSORGUNG

Erschließung:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße.

Die Zufahrt über das Privatgrundstück Fl.Nr. 3092/1 ist mittels Dienstbarkeit zu sichern.

Wasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Abwasserbehandlung:

Ein Anschluss an die kommunale Kläranlage ist möglich. Das anfallende Schmutzwasser und ggf. das verschmutzte Niederschlagswasser sind der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung übernimmt die e.on Netz Versorgung.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung ist durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gesichert.

### 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

#### **3.1 Planungsanlaß**

Im Rahmen der Fachstellenbeteiligung für die Einbeziehungssatzung Bühel / Gemeinde Neukirchen wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Regelverfahren gefordert.

Anfang August wurden vom Büro **Team Umwelt Landschaft** die entsprechenden Geländeerhebungen durchgeführt. Bestands- und Eingriffsbewertung sowie Maßnahmenplanung wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt.

#### **3.2 Bestandssituation**

Die räumliche Zuordnung der erfassten Bestandstypen ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Der Bearbeitungsbereich liegt im Taleinschnitt eines kleinen Bachoberlaufs, dessen Quellbereich ca. 250m oberhalb liegt. Von der im Westen angrenzenden Straße fällt das Gelände als Straßenböschung relativ steil ab, hier ist eine mäßig nährstoffreiche Gras-Krautflur ausgebildet. Neben Fettgräsern sind reliktiert auch Magerarten wie Heide-Nelke (landkreisbedeutsame Pflanzenart gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm), Rundblättrige Glockenblume und Zypressen-Wolfsmilch sowie Versaumungszeiger wie der Mittel-Klee eingestreut. Ein Schutz gemäß Artikel 13d BayNatSchG ist nicht gegeben. Der nach Osten anschließende, flachere Hangbereich wird als Gartengrundstück genutzt (strukturarm). Der kleine Bachlauf (Gerinnebreite ca. 0,3m, von einer dauernden Wasserführung ist auszugehen) wird von einem im Westen schmalen, im Osten breiten, fichtenbestockten Kerbtaleinschnitt begleitet. Die standortfremde Fichtenbestockung (Fichtenjungwald) ist sowohl aus Sicht des Ortsbilds wie auch aus Sicht des Naturschutzes als Vorbelastung einzustufen. Östlich des Fichtenbestands, der bis zur Satzungsgrenze reicht, schließt ein ca. 2m hoher Ranken an mit alten Obstbäumen und Grasflur im Unterwuchs (außerhalb des Satzungsgebiets liegend). Infolge der Fichtenbestockung ist dieser Bereich stark verschattet.

### 3.3 Bestandsbewertung

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003).

Bestandstyp	Wertstufen schutzgutbezogen					Wertstufe gesamt
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschafts- bild	
Mäßig nährstoffreiche Gras-, Krautflur (191m <sup>2</sup> )	II+	II-	II-	I+	II-	II
Grünweg, Rasen, Böschung mit Ziersträuchern (605m <sup>2</sup> )	I+	II-	II-	I+	I+	I
Gemüsegarten (106m <sup>2</sup> )	I+	I+	II-	I+	I+	I
Holzlagerplatz (37m <sup>2</sup> )	I-	I+	I+	I+	I+	I
Standortfremder Fichtenforst im Bemessungsbereich (55m <sup>2</sup> )	I+	II-	II-	I+	I+	I
Bachlauf (liegt außerhalb Bemessungsbereich)	II+	II-	II-	II-	I+	II

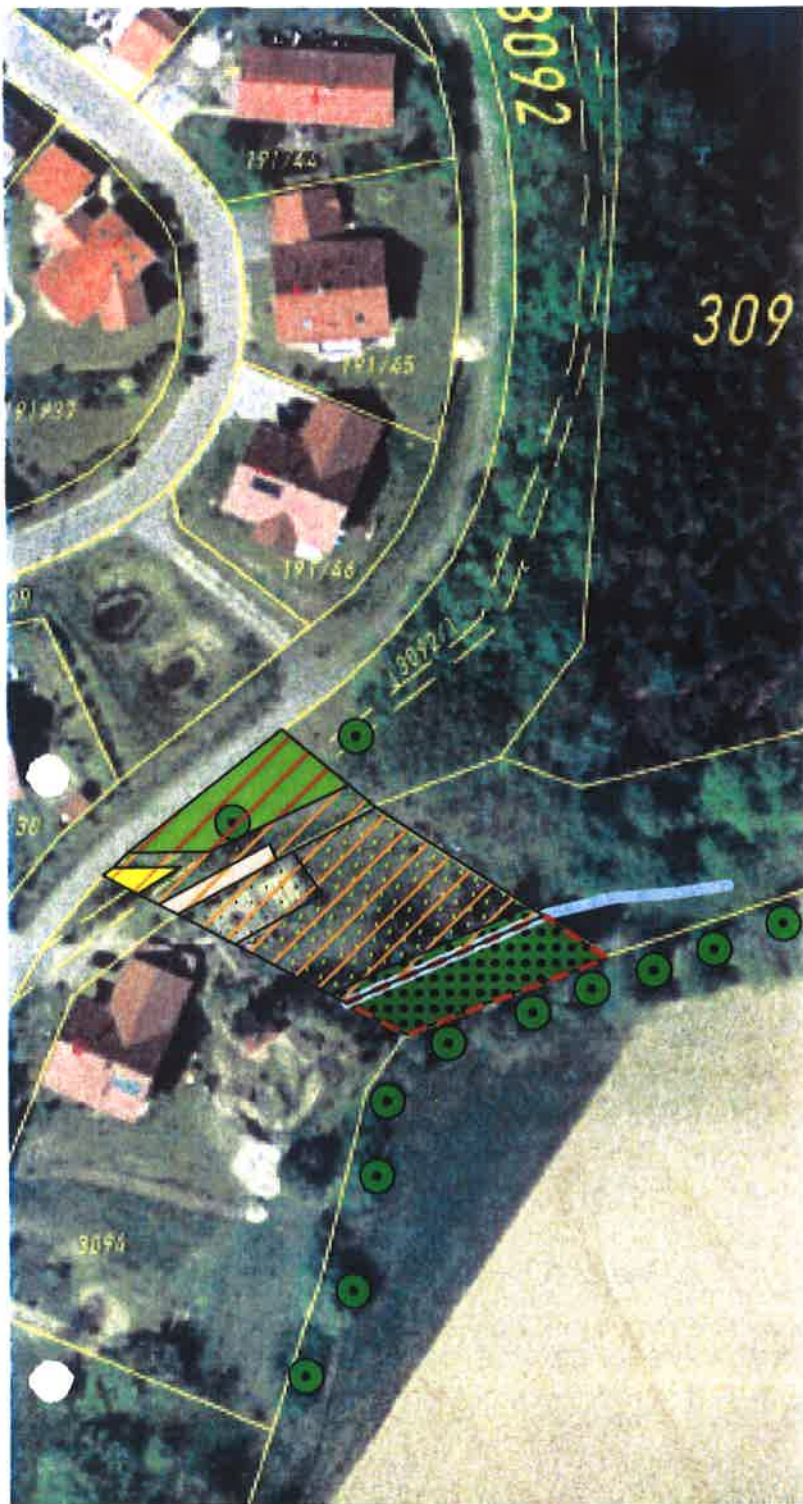
Erläuterung Wertstufen:

- I = Gebiet geringer Bedeutung
- II = Gebiet mittlerer Bedeutung
- III = Gebiet hoher Bedeutung
- = unterer Wert
- + = oberer Wert.

Hinweis:

der standortfremde Fichtenbestand wurde aufgrund seiner beeinträchtigenden Wirkung auf angrenzende Biotopflächen (Bach, Ranken im Osten) in Abweichung zum Leitfaden mit Wertstufe I+ bzgl. Arten- und Biotope bewertet.



Damit ergibt sich insgesamt eine Einstufung als Gebiet von geringer - mittlerer Bedeutung.



### Bestandsdarstellung

-  mäßig nährstoffreiche Gras-/Krautflur mit Magerrelikten und lockerem Gehölzaufwuchs (Eiche, Kirsche)
-  Grünweg
-  Rasenfläche
-  Böschungfläche mit Ziersträuchern und Gartenstauden
-  Gemüsegarten
-  Holzlagerplatz
-  standortfremder Fichtenforst
-  Bachlauf
-  Obstbaum

### Bestandsbewertung

-  Fläche von geringer Wertigkeit gemäß Leitfaden Eingriffsregelung; angesetzt Faktor 0,35
-  Fläche von mittlerer Wertigkeit gemäß Leitfaden Eingriffsregelung; angesetzt Faktor 0,65

### weitere Planzeichen

-  geplanter Kompensationsbereich

### Projekt:

Einbeziehungssatzung Neukirchen / Bühel  
Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### Planinhalt:

Plan Bestand und Bewertung

Datum:  
03.08.2009

Planung:

Bearbeitung:  
Fritz Halser  
Plannummer:  
1390\_bestand

**Team** G + S  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.Ling.e landschaftsarchitekten

perlasbergerstraße 3  
94469 deggen Dorf

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



Maßstab  
1 : 1.000

### **3.4 Planungsziele**

Als wesentliche Ziele sind zu nennen:

- Erhalt des Bachlaufs als offenes Gewässer
- Beseitigung der standortfremden Fichtenaufforstung an Hangleite und im Talgrund als wesentliches landschaftsplanerisches Ziel auch im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms
- Verbesserung der Belichtung des westexponierten Rankens mit alten Obstbäumen durch Beseitigung des vorgelagerten Fichtenforsts
- naturraumtypische Einbindung des Bebauungsrandes durch Anlage einer Obstwiese an der westexponierten steilen Hangleite
- Ergänzung des alten Obstbaumbestands entlang der Hangkante durch Neupflanzung und damit Verbesserung der ökologischen Funktionen.

### **3.5 Planerische Umsetzung**

Der vorhandene Bachlauf wird als zu erhaltende Gewässerstruktur festgesetzt. Die bauliche Entwicklung wird auf den Grundstücksteil westlich des Bachs beschränkt, dieser Bereich bildet auch den Bemessungsbereich für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Der Bereich östlich des Bachs wird als Obstwiese festgesetzt.

Grundsätzlich schränkt eine enge räumliche Benachbarung von Bebauung und Kompensationsfläche die ökologische Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen ein. Im vorliegenden Fall wird dies aber aus folgenden Gründen als vertretbar eingestuft:

- reliefbedingt ist eine spätere „Inanspruchnahme“ der Kompensationsfläche durch wohnbedingte Nutzungen stark eingeschränkt
- der vorhandene Bachlauf bildet eine deutliche, dauerhaft nachvollziehbare Grenze zwischen Baugrundstück und Ausgleichsfläche
- Bacherhalt und Obstwiesenentwicklung stellen vorrangige landschaftsplanerische Ziele dar, aufgrund des gegebenen Umfelds können trotz der Wohnnähe wirksame Verbesserungen für Naturhaushalt und Ortsbild erreicht werden.

### **3.6 Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Wie in Kapitel 3 dargelegt ist das Baugrundstück als Fläche von geringer - mittlerer Bedeutung einzustufen. Damit ergibt sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl von max. 0,3 eine Faktorspanne von 0,2 – 0,5 für Flächen von geringer Bedeutung bzw. 0,5 – 0,8 für Flächen von mittlerer Bedeutung.

Flächengröße des Bemessungsbereichs: 993m<sup>2</sup>.

Es wird jeweils der Mittelwert der angegebenen Spannen gewählt, da folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung festgesetzt werden:

- es erfolgt eine raumwirksame Durchgrünung des Baugrundstücks durch Pflanzung von 5 hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen
- Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise erstellt werden
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig
- am Satzungsstrand erfolgt raumwirksame Einbindung durch Anlage einer landschaftstypischen Obstwiese in Anbindung an vorhandenen Altbestand.

Bestandstyp	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	Wertstufe gesamt	Bilanzierungs-faktor	Erforderliche Kompensations-fläche (m <sup>2</sup> )
Mäßig nährstoffreiche Gras-, Krautflur	191	II	0,65	124,15
Grünweg, Rasen, Böschung mit Ziersträuchern	605	I	0,35	211,75
Gemüsegarten	106	I	0,35	37,10
Holzlagerplatz	37	I	0,35	12,95
Standortfremder Fichtenforst im Bemessungsbereich	55	I	0,35	19,25
Bachlauf (liegt außerhalb Bemessungsbereich)	-	II	0,00	0,00
gesamt				405,20

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 405m<sup>2</sup>.

### 3.7 Flächenbilanz

Die festgesetzte Obstwiesenfläche beträgt 214m<sup>2</sup>.

Die Empfehlungen der Regierung von Niederbayern hinsichtlich der Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen sehen für die Anlage von Streuobstflächen einen Faktor bis 2,0 vor.

Bei Ansatz dieses Faktors kann der erforderliche Kompensationsbedarf im Geltungsbereich erbracht werden.

## **SATZUNG**

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Neukirchen folgende Satzung zur Änderung der bestehenden Einbeziehungssatzung:

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die im beigefügten Lageplan M 1:1000 ersichtliche Fläche am östlichen Siedlungsrand des Baugebietes "Nussbaumer Höhe" wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Der Lageplan 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**

- a) Geltungsbereich der Satzung gem. Lageplan M 1 : 1.000
- b) Grünordnerische Festsetzungen gem. Maßnahmenplan Team Umwelt Landschaft M 1 : 1.000.

### **§ 4 Textliche Festsetzungen**

- a) Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,30 festgesetzt.
- b) Die Ausgleichsfläche darf nicht eingezäunt werden.

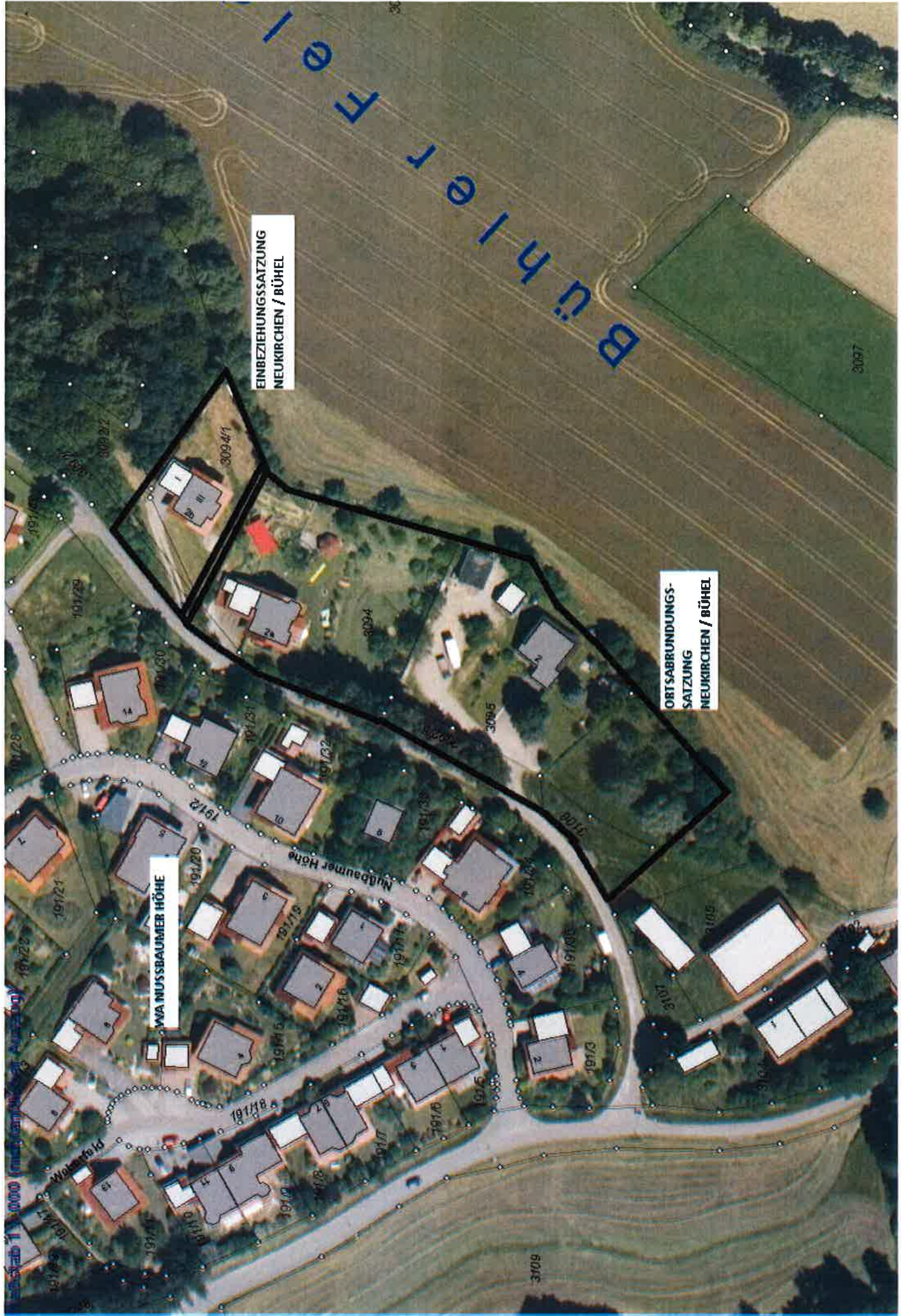
### **§ 5 Textliche Hinweise**

- a) Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser sollten die Bauwerber die techn. Möglichkeiten zur Wassereinsparung durch geeignete Technologien bzw. Regenwassernutzung nutzen.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen sollte über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.
- c) Waldabstand  
Neu zu errichtende Gebäude sind in möglichst weitem Abstand zur Waldfläche zu errichten. Einzelne sturmwurfgefährdete Bäume sind in Absprache mit dem Waldbesitzer zu entnehmen.
- d) Schutzzonen  
Im Planungsgebiet befinden sich Versorgungsanlagen der e.on AG. Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich ist vorab mittels Suchschlitzen der genaue Verlauf festzustellen. Der Schutzzonenbereich beträgt beidseitig je 0,5 m zur Trassenachse. Bei Pflanzmaßnahmen beträgt der Abstand 2,50 m, darunter sind geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

### **§ 6 Bekanntmachung**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.





EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
NEUKIRCHEN / BÜHEL

ORTSABRUNDUNGS-  
SATZUNG  
NEUKIRCHEN / BÜHEL

WA NUSSBAUMER HÖHE

Bühler Höhe

1:1000 (mit dem Maßstab)

3097

3094

3095

3108

3109

3106

3107

3108

19128

19129

19130

19131

19132

19133

19134

19135

19136

19137

19138

19139

19121

19120

19119

19118

19117

19116

19115

19114

19113

19112

19111

19110

19109

19108

19107

19106

19105

19104

19103

19102

19101

19100

19099

19098

19097

19096

19127

19126

19125

19124

19123

19122

19121

19120

19119

19118

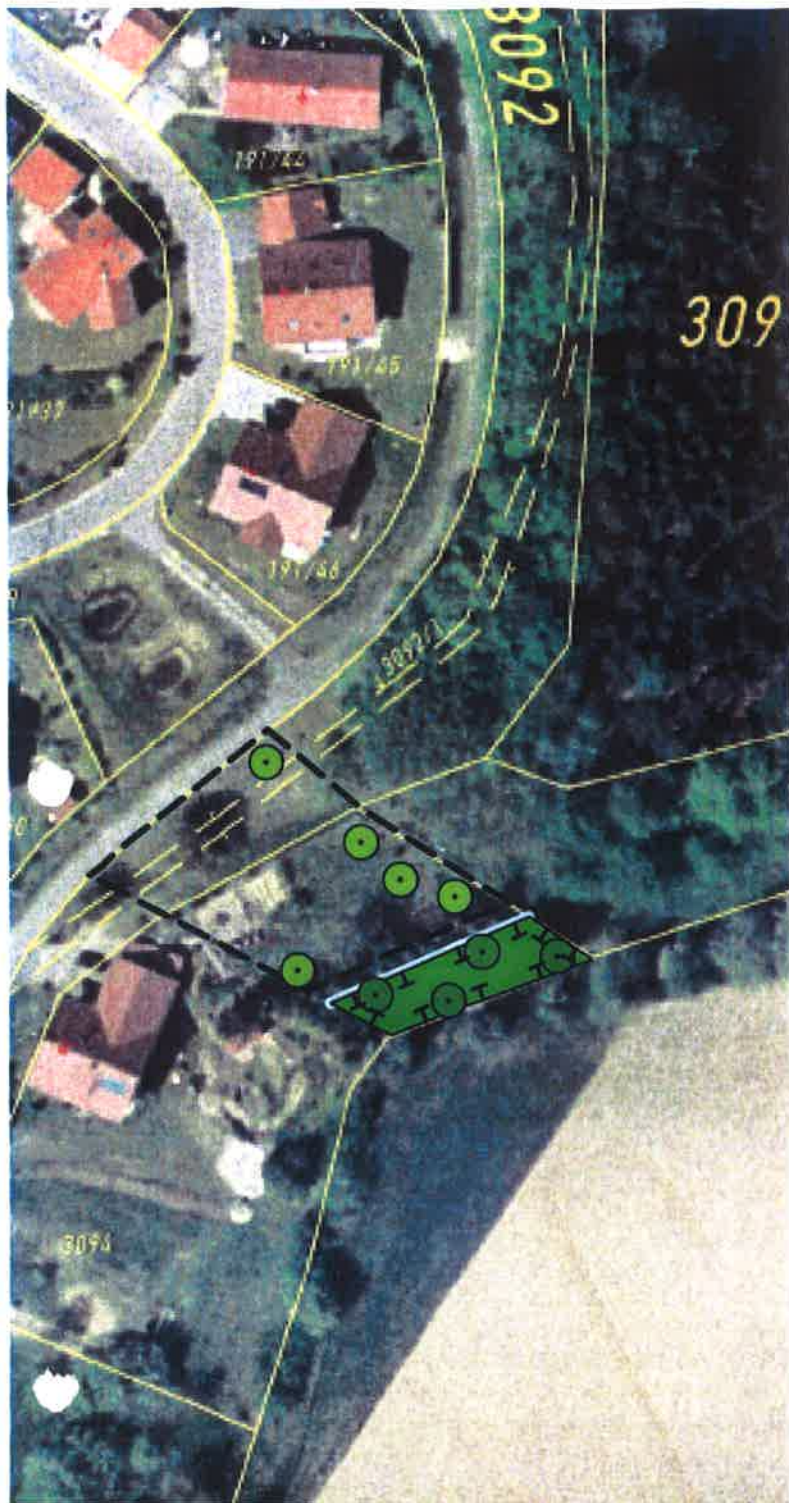
19117

19116

19115

Nussbaumer Höhe

Wolfsfeld



## Festsetzungen Grünordnung



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Ausgleichsfläche):

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Obsthochstämmen heimischer Arten und Sorten gemäß Pflandarstellung; die Wiesenfläche ist 2-3 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren, keine Düngung, kein Pestizideinsatz



Erhalt des vorhandenen Bachlaufs; Verrohrungen sind nicht zulässig; Gebäude müssen einen Mindestabstand von 3m zum Bach hin aufweisen



im Bereich des Baugrundstücks sind 5 großkronige, standortheimische Laubgehölze (auch Obstbäume) zu pflanzen (Lage variabel)

Die Befestigung von Stellplätzen muß mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

Betonierte Stützmauern und durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Hinweise:



bebaubare Grundstücksfläche gemäß grünordnerischen Festsetzungen

Projekt:

Einbeziehungssatzung Neukirchen / Bühel  
Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Planinhalt:

Festsetzungen Grünordnung

Datum:  
05.08.2009

Planung:

Bearbeitung:  
Fritz Halser

Plannummer:  
1390\_massn

**Team** G + S  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ling.e landschaftsarchitekten

perlasbergerstraße 3  
94469 deggendorf

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



Maßstab  
1 : 1.000

**VERFAHREN**

**1. BÜRGERBETEILIGUNG:**

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 13 Abs.1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.09 bis 30.07.09 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 21.12.09

Seidenader, 1. Bgm.



**2. FACHSTELLENBETEILIGUNG:**

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 30.06.09 bis 30.07.09 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen, 21.12.09

Seidenader, 1. Bgm.



**3. SATZUNG:**

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.08.09 die Satzung beschlossen.

Neukirchen, 21.12.09

Seidenader, 1. Bgm.



**4. AUSFERTIGUNG:**

Neukirchen, 21.12.09

Seidenader, 1. Bgm.



**5. BEKANNTMACHUNG:**

Die Ausfertigung wurde am 21.12.09 bekannt gemacht.

Neukirchen, 21.12.09

Seidenader, 1. Bgm.



Planung:



21.12.2009

Seidenader

1. Bürgermeister

Datum / Unterschrift

