

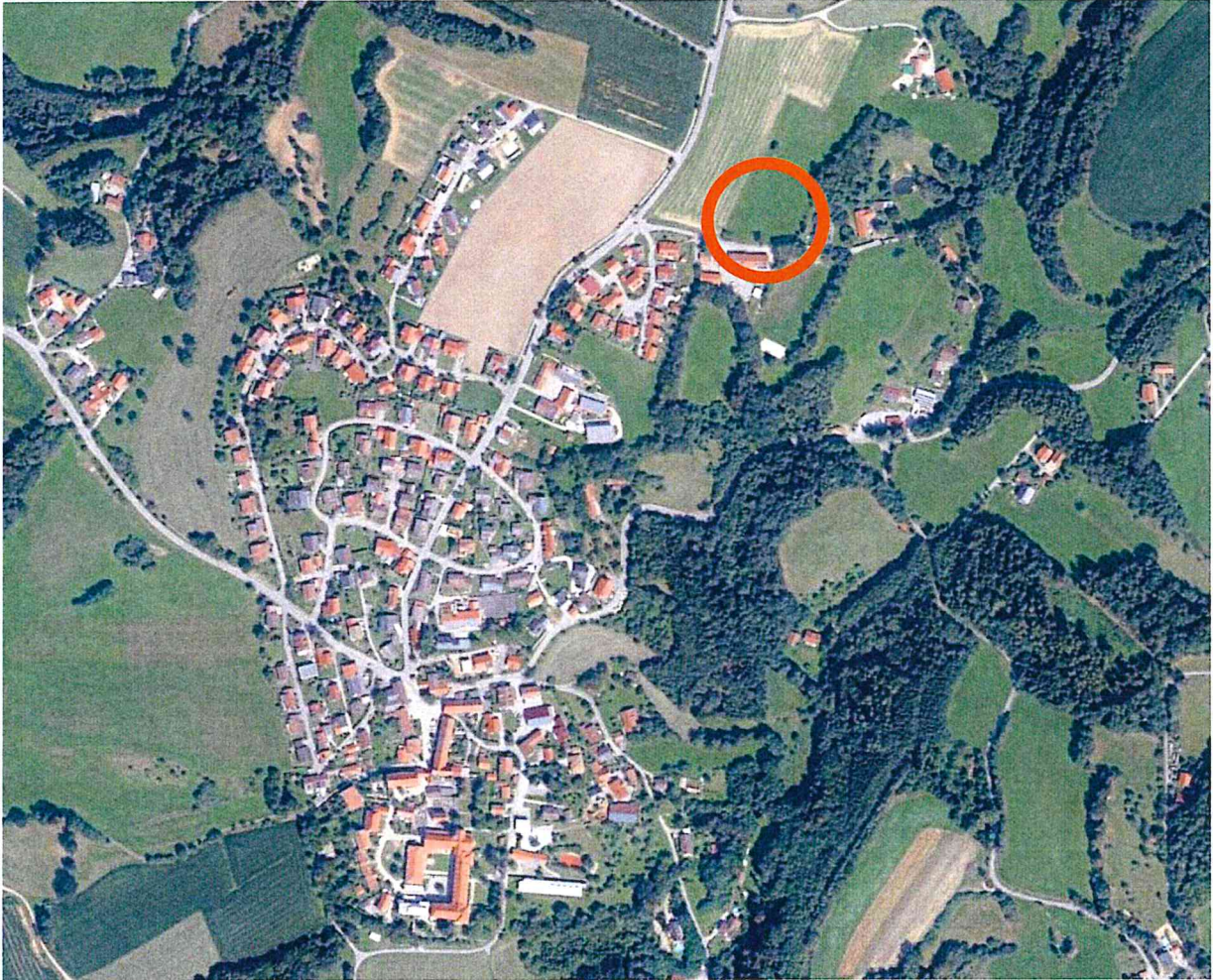
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ORT:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WINDBERG
WINDBERG – AM PRÜGLFALTER
STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung



Luftbild

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

Es ist beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Windberg die Flurnummer 553/2, Gemarkung Windberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. In den Geltungsbereich mit aufgenommen wird außerdem der Bauhof der Gemeinde Windberg (Teil des Flurstücks 585 Gemarkung Windberg). Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße Steinhöhe - Ochsenweiher über private Zufahrten.

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt in den Schmutzwasserkanal über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage in Hunderdorf. Die Anschlussnahme an den Schmutzwasserkanal ist durch den Abschluss einer Kostenerstattungsvereinbarung mit der Gemeinde Windberg vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Niederschlagswasser:

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

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die gemeindliche Wasserversorgung.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG. In dem überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk AG betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

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 Windberg plant am nördlichen Ortsrand von Windberg auf dem Flurstück 553 der Gemarkung Windberg die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. In den Geltungsbereich mit aufgenommen wird außerdem der Bauhof der Gemeinde Windberg (Teil des Flurstücks 585 Gemarkung Windberg).

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

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Der Ortsbereich Windberg ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

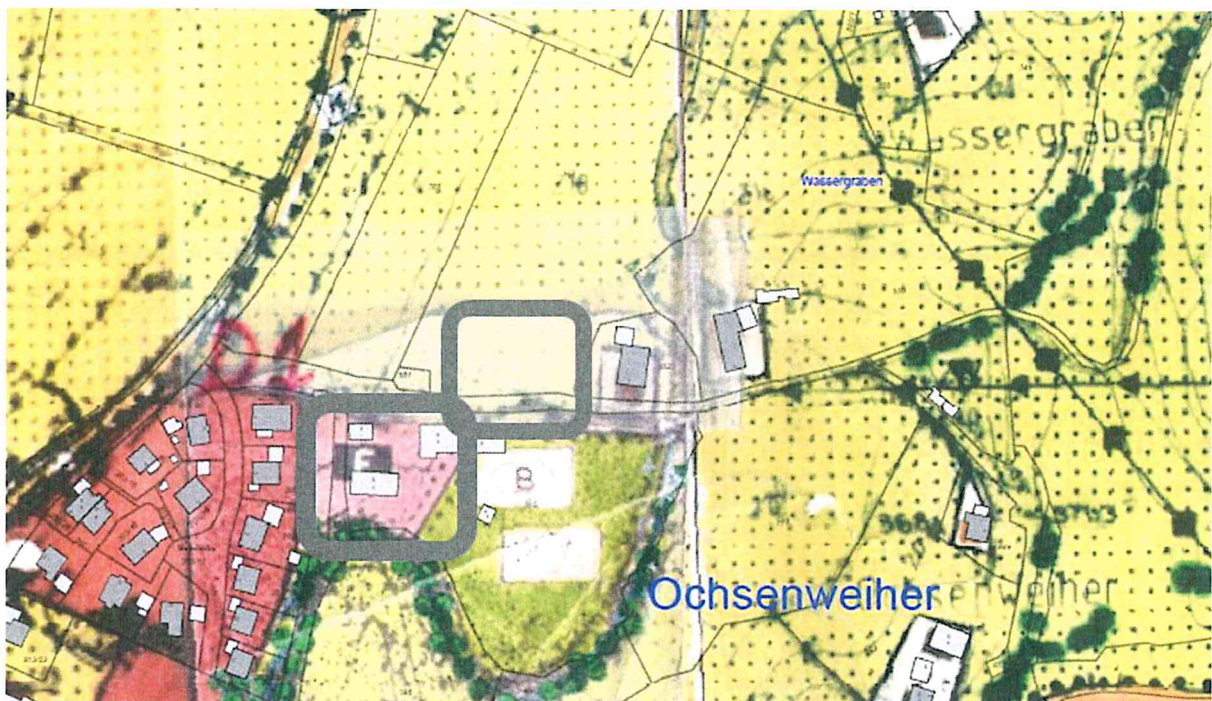


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Windberg

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet für die geplante Wohnbebauung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bauhof ist bereits als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Westlich schließt ein Wohngebiet an, nördlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten befinden sich zwei Einzelanwesen sowie ein Sport-/Spielplatz.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

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

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

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich der geplanten Wohnparzelle liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Im Bereich der querenden Straße liegen zwei kartierte Gehölzbestände (7042-0313-001 und 7042-0313-002) aus dem Jahr 1985, welche nicht mehr (vollständig) existieren.

Im Süden grenzt das Biotop 7042-0313-003 unmittelbar an den Geltungsbereich an.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt im Schwerpunktgebiet „Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes“. Folgende Ziele und Maßnahmen werden formuliert (im Folgenden auf relevante Ziele und Maßnahmen gekürzt):

1. Erhalt der reich strukturierten Kulturlandschaft; Optimierung des Netzes an naturnahen bzw. extensiv genutzten Flächen (Gehölze, Hecken, Raine, Extensivgrünland trockener und feuchter Ausprägung, Abbaustellen); Beibehaltung oder Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung in allen typischen Lebensräumen.
3. Erhalt und Wiederausdehnung von extensiv oder nur periodisch genutzten, mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, Waldrändern, Wegrändern und Gehölzsäumen als Übergangsbiotope zwischen den Nutzungsflächen (Sicherung über Randstreifenprogramme oder ein Beweidungssystem).
5. Vorrangiger Erhalt und Optimierung der noch artenreichen, regional bis überregional bedeutsamen Ausprägungen der Magerrasen und Extensivwiesen (vgl. obige Auflistung); Erstellung eines Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den überregional bedeutsamen Magerwiesenkomplex bei Mühlbogen-Haigrub (7042 B1214) unter besonderer Beachtung der überregional bedeutsamen Artvorkommen (*Psophus stridulus*, *Stenobothrus stigmaticus*, *Dactylorhiza sambucina*).

Im Kartenteil sind für den Vorhabensbereich folgende Ziele formuliert:

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

Waldfunktionskarte

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und von Hochwassergefahrenflächen. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.



Abbildung 2: Wassersensible Gebiete (Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete 2022)

3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Oberpfälzer und Bayerischer Wald, in der Naturraum-Einheit (Meynen, Schmithüsen et al.) Falkensteiner Vorwald und in der 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: 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 wird aus metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis des Moldanubikum im engeren Sinne gebildet.

Als Böden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit wurde für den Vorhabensbereich als gering eingestuft.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich für die geplante Wohnbebauung (Höhe ca. 441m über NN) wird derzeit im Überwiegenden als intensiv bewirtschafteter Acker genutzt. Die Randbereiche stellen sich als Intensivgrünland mit Einzelgehölzen dar. Nach Osten schließt Wohnbebauung an, während nach Norden und Westen landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Das südlich gelegene Gelände des Bauhofs wird geprägt durch verschiedene Gebäude (Bauhof, Feuerwehr, WC, Schuppen Wertstoffhof) und befestigte / versiegelte Flächen, welche als Lagerflächen (Container, Bauschutt / Baumaterial etc.) genutzt werden. Zwei Gehölzbestände befinden sich ebenfalls auf dem Gelände. Östlich grenzt ein Bolzplatz an, westlich schließt Wohnbebauung an. Im Süden und Osten wird das Gelände von Gehölzen eingerahmt.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsbewertung dargestellt.

3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Flächen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurden nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) bewertet:

Arten und Lebensräume

Intensivgrünland/Acker;

befestigte/versiegelte

Flächen

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Einzelgehölze/Gehölzgruppen aus überwiegend einheimischen

Arten;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

Wiese/Acker:

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

Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

versiegelte und befestigte Verkehrs- und Lagerflächen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Wasser

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Randbereiche klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen;

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 Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den o.g. Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums.

Versiegelte Flächen werden in die Bilanzierung nicht einbezogen. Im Bereich des Bauhofgeländes befinden sich neben versiegelten Flächen auch befestigte Schotterflächen. Von einer Bilanzierung wird abgesehen, da die Flächen durch häufiges Befahren stark verdichtet sind und damit einer versiegelten Fläche gleichkommen.

Bestandstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland (G11)	3	265	0,35	278
Acker (A11)	3	771	0,35	810
Baumreihe (B312)	8	125	0,35	350
Kompensationsbedarf gesamt				1.438

Beim übrigen Bestand handelt es sich beim Intensivgrünland und Acker um Bestandstypen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es werden daher diese Bestände mit 3 Wertpunkten bilanziert. Die Baumreihe mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird mit 8 Wertpunkten bilanziert. Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,35). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 1.438 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 72 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **1.366 Wertpunkten**.

3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Flurstück 553 Gmkg. Windberg) westlich der geplanten Bebauung.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese.

Berechnung des Ausgleichsumfangs:

Maßnahme	Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bewertung in WP	Code	Bewertung in WP	Größe in m ²	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
Entwicklung Streuobstwiese	A11	2	B432	10-1	140	7	980
Entwicklung Streuobstwiese	G11	3	B432	10-1	77	6	462
gesamt					217		1.442

Erläuterung

G11 = Intensivgrünland

A11 = Acker

Codes:

Der Ausgleichsbedarf von 1.366 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

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, sonstige Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 3) auszubilden
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzende Grünflächen auf dem Baugrundstück
- Festsetzung einer Pflanzzone (zweireihige Hecke mit standortheimischen Gehölzen)
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum
- Ausschluss der Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen an den Grundstücksgrenzen
- nicht überbaute Flächen des Baugrundstücks werden wasserdurchlässig belassen bzw. hergestellt und begrünt bzw. bepflanzt
- Ausschluss reiner Kies- und Schotterflächen.

3.8 Befreiung Landschaftsschutzgebiet

Aufgrund der 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:

- 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.






Planzeichen Bestand

-  Laubbaum
-  Intensiv bewirtschafteter Acker (A11, 2 Wertpunkte)
-  Intensivgrünland (G11, 3 Wertpunkte)
-  Tritt-/Parkrasen (G4, 3 Wertpunkte)
-  Fläche mit Regenrückhaltebecken
-  Baumreihe (B312, 9 Wertpunkte)
-  Versiegelte Verkehrsfläche (V11, 0 Wertpunkte)
-  Versiegelter Weg (V31, 0 Wertpunkte)
-  Geschotterte Fläche (V32, 1 Wertpunkt)
-  Gebäude (X4, 0 Wertpunkte)
-  Sonstige versiegelte Freifläche (P5, 0 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

-  Gebiet ohne Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Projekt:
Einbeziehungssatzung Am Prüglfalter
Gemeinde Windberg

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:
22.08.2022

Planung:

Bearbeitung:
halser, halser

Plannummer:
5130_bestand3

Projektnummer:
5130

**Team
Umwelt
Landschaft**

fritz halser und christine pronold
dipl.ing., landschaftsarchitekten


am stadtpark 8
94469 deggenorf

telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



1:500

Weitere Planzeichen

-  Im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Windberg 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.553 (TF), Flur Nr. 585 (TF), Flur Nr. 582 (TF), Gemarkung Windberg

§ 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, 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 über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern.

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
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher 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, 60-100 cm
Bäume in Hecken: Heister, 2 x v, 150-200 cm
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.

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 abschnittweiser Rückschnitt ist möglich).

Zu festgesetzten Gehölzen ist mit baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen ein Mindestabstand von 2m einzuhalten.

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.

Unzulässige Pflanzen

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

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- und Schotterflächen

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern, Geländeänderungen

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). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

Niveauunterschiede sind an den Parzellenaußengrenzen als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite mind. 1 : 2) auszubilden.

Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück.

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah 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 wird im Satzungsgebiet westlich des Baugrundstückes erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 217 m² (Flur Nr. 553, Gemarkung Windberg).

Die Ausgleichsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

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**
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.
- 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 Windberg 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

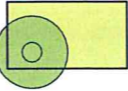
Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Genehmigung, erteilt durch das Landratsamt Straubing-Bogen, erforderlich. Grundwasserwärmepumpen können sich gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauwerbern bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch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

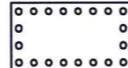
§ 6 Satzung

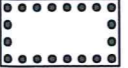
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.


Grünordnerische Festsetzungen durch Planzeichen


-  Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe; Größe 217 m²

-  Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung, StU mind. 12-14 cm; Einsatz mit Regiosaatgut der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald oder 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; 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.


-  Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 75% der Pflanzzonnlänge; Mindestbreite der Pflanzzone 5m; Pflanzweite 1,0-1,5m; es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen; Baumanteil mindestens 10%; im Bereich der Pflanzzone sind keine baulichen Anlagen zulässig (außer zulässige Einfriedungen)


-  Erhalt Grünstrukturen:
Erhalt des vorhandenen Bewuchses einschließlich der Gehölze; die Errichtung von baulichen Anlagen und Flächenversiegelungen sind nicht zulässig


-  Erhalt Laubbaum

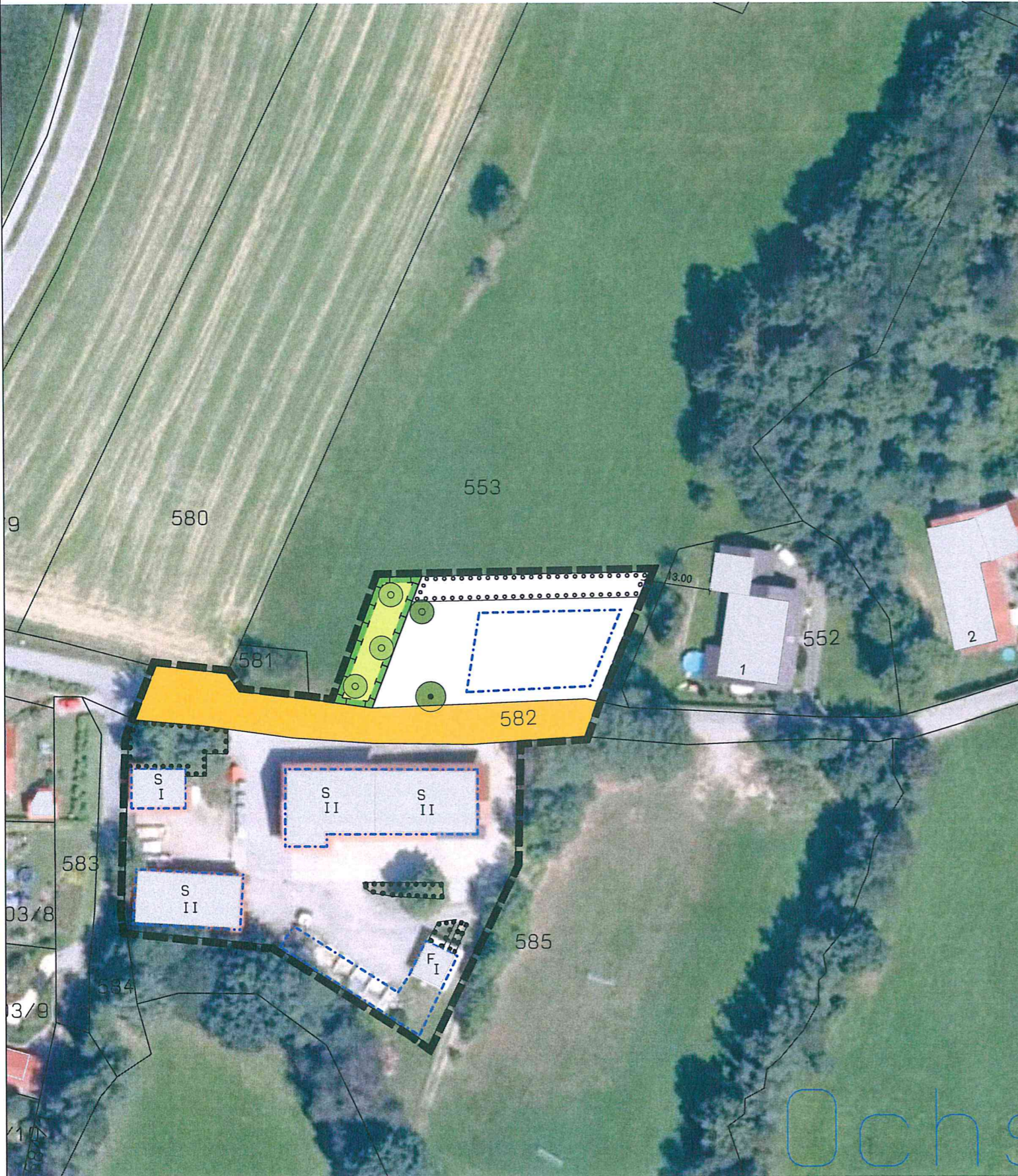
-  Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel, außerhalb von festgesetzten Pflanzzonen und Ausgleichsflächen, Mindestabstand zu Gebäuden 4m

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Einziehungssatzung

-  Baugrenze

-  öffentliche Straßenverkehrsfläche



Einziehungssatzung Am Prügelfalter
Gemeinde Windberg

M 1:1000

Datum:
12.10.2022

Planung:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft
Ulrich Hübner, Uwe Christiane Prochold
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekten
am Stadtpark 8
94469 Deggendorf
Tele: 0981/3830433 Fax: 0981/3830986
info@team-urbs+landschaft.de
www.team-urbs+landschaft.de

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.12.2021 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG:

Windberg - 6. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.06.2022 bis 11.07.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. FRÜHZEITIGE FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Windberg - 6. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.06.2022 bis 11.07.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. BÜRGERBETEILIGUNG:

Windberg - 6. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2022 bis 10.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Windberg - 6. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.09.2022 bis 10.10.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. SATZUNG:

Windberg - 6. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.10.2022 die Satzung beschlossen.

7. AUSFERTIGUNG:

Windberg - 6. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



8. BEKANNTMACHUNG:

Windberg - 3. FEB. 2023

Haimerl, 1. Bürgermeister



Die Einbeziehungssatzung wurde am 13.02.23 bekannt gemacht.

Planung:
12.10.2022

**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