

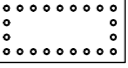



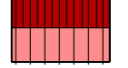






-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
-  Fläche für Massnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche:
Entwicklung eines Extensivwiesen-/Saumstreifens und Anlage eines Reptilienhabitats gemäß den textlichen Festsetzungen.
Flächengröße 1.650m²
-  Pflanzzonen
 - P1 Erhalt der vorhandenen Fichtenhecke oder alternativ Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke auf mind. 2/3 der Pflanzzonenlänge (Pflanzzonenbreite 5m)
 - P2 Pflanzung einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke auf mind. 50% der Pflanzzonenlänge, Pflanzzonenbreite 5m
weitere Vorgaben siehe textliche Festsetzungen)
-  Gliedernde, einbindende Grünfläche
-  Baum zu erhalten
-  Reptilienhabitat
-  Gebäude geplant
- Nachrichtliche Übernahme**
 -  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum
 -  Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

Einbeziehungssatzung Stippich - Grad
Gemeinde Neukirchen

11.09.2013 M 1:1000

Planung:

HIW
HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

Team Umwelt Landschaft G+S
fritz halser und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten
perlasbergerstraße 3
94469 deggen Dorf
fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

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

GEMEINDE:
ORT:
LANDKREIS:

NEUKIRCHEN
STIPPICH-GRAD
STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt für den begrenzten örtlichen Bedarf im Siedlungsgebiet Stippich-Grad Baurecht zu schaffen bzw. den Bestandsschutz bereits bestehender Wohngebäude zu sichern.

Planungsauslöser ist die durch einen Ersatzbau ausgelöste Abbruchverpflichtung für das Mehrfamilienwohnhaus Stippich 1. Dieses markante Gebäude prägt zum Einen das Siedlungsgebiet, zum Anderen stellt es ein Potential an – in Neukirchen eher knappen – Mietwohnungen dar. Es ist daher entgegen der ursprünglichen Absicht geplant dieses Gebäude zu sanieren und weiterhin zu vermieten.

Zur planungsrechtlichen Klärung des baulichen Umgriffes werden in der Satzung auch die Grundstücke Flur Nr. 1922 und 1938 Tfl. erfasst und bebauungsfreie Grünflächen gekennzeichnet.

Die Erschließung des Planungsgebietes mit den üblichen Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Stromversorgung und eine geordnete Abwasserbeseitigung ist gesichert.

Die durch die Planung ausgelöste ökologische Eingriffskompensation kann vollständig innerhalb der Geltungsbereiche erbracht werden.

1.1 Luftbild



2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Anbindung an die St 2139 erfolgt über die bestehenden Gemeindestraße und den Wirtschaftsweg bzw. die Nebenstraßen an der nordöstlichen bzw. westlichen Grenze des Planungsgebietes.

Wasser:

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz der Gemeinde gesichert.

Abwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwasserkanal gegeben.
Das Niederschlagswasser kann im Planungsgebiet über vorhandene oberirdische Gewässer abgeleitet werden.

Elektro:

Die Stromversorgung ist durch das Leitungsnetz der e.on AG sichergestellt.

Abfall:

Die Abfallbeseitigung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind dabei an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

3. Planungsvorgaben und -grundlagen

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neukirchen stellt das geplante Satzungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Regionalplanung

Der Regionalplan Donau-Wald trifft für den Bearbeitungsbereich keine Aussagen. Das Satzungsgebiet liegt außerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Schutzgebiete, Amtliche Biotopkartierung

Im Bereich der Baugrundstücke des Satzungsgebiets liegen keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Die Hecken nördlich der geplanten Baugrundstücke sind im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasst (Biotopnummer 7042-0404-001 und 002).

Die amtliche Biotopkartierung ist im Bestandsplan dargestellt.

Der Bearbeitungsbereich enthält keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts. Der Ortsumgriff (außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung) ist großflächig als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Arten und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing Bogen (2007)

Die in der amtlichen Biotopkartierung erfassten Biotope südlich der Bebauung und des Satzungsgebietes sind als lokal bedeutsam eingestuft. Als großräumige Ziele werden der Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesenen Lebensräume in den Offenlandbereichen sowie Erhalt und Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen formuliert.

Der Bearbeitungsbereich ist Teil des Schwerpunktgebiets für Naturschutz „Vorland des Bayerischen Walds“.

4. Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald (Untereinheit Randhöhen und Hochflächen des Vorwalds). Es handelt sich dabei um ein Kuppen- und Riedelland, das im Süden vom Donaurandbruch, im Norden von den deutlich höheren Kämmen des Vorderen Bayerischen Walds begrenzt wird.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Buchenwald im Übergang zum Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald;

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm;

Böden: Lehmböden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

5. Bestandssituation

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Der Bearbeitungsbereich liegt an einem flachen, westexponierten Hang.

Das Einbeziehungsgrundstück weist im Anwesenfeld einen bildprägenden Gehölzbestand auf.

An der Nordgrenze ist eine Fichtenhecke vorhanden. Im Ostteil und Südostteil wurde die Fichtenhecke gerodet.

Das geplante Baugrundstück ist im Nordteil als artenreiche Extensivwiese einzustufen. Aspektbildend sind Scharfer Hahnenfuß und Wiesenknopf. Als Kennarten für Magerwiesen treten Hasenbrot, Wiesen-Margerite, Ruchgras und Bleiche Segge auf.

Der Südteil des geplanten Baugrundstücks wird als Gartenfläche (häufig gemähte Wiesenfläche mit Spielgeräten und Garten mit Gehölzen) genutzt.

Infolge der vorhandenen Gehölzstrukturen und der vorgelagerten Bebauung ist nur eine eingeschränkte Einsehbarkeit gegeben.

6. Eingriffsbewertung, Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Bewertung erfolgt gemäß dem „Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“. Die parzellen- und bestandstypenbezogene Bewertung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Vorgesehen ist die Schaffung einer Bauparzelle im Bereich von Flurstück 1920 der Gemarkung Neukirchen.

Die bereits befestigten Zufahrtbereiche und Bauflächen sowie der Nutzgartenbereich des vorhandenen Anwesens werden nicht in Bilanzierung aufgenommen, da sich hier keine weiteren Eingriffe ergeben.

Für den überwiegenden Flächenanteil ergibt sich eine Einstufung als Gebiet mittlerer Bedeutung. Die Fichtenhecke wird als Gebiet mit geringer Bedeutung eingestuft.

Bestandstyp	Fläche (m²)	Einstufung des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter					Gesamt
		Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaftsbild	
Wiesen- / Rasenfläche	714	I+	II-	II-	I+	II-	II
artenreiches Extensivgrünland	1.390	II+	II-	II-	I+	II-	II
Fichtenhecke, gerodete Fichtenhecke	444	I+	II-	II-	I+	I-	I

Erläuterung Wertstufen:

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

Bei der geplanten Bebauung ist ein niedriger Versiegelungsgrad gegeben (festgesetzte Grundflächenzahl max. 0,35).

Die anzusetzenden Kompensationsfaktoren liegen damit für die Flächen mit geringer Bedeutung in der Spanne 0,2-0,5 mit mittlerer Bedeutung in der Spanne 0,5-0,8.

Aufgrund der festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden die Kompensationsfaktoren von 0,4 bzw. 0,7 gewählt.

Bestandstyp	Einstufung des Plangebiets nach Bedeutung der Schutzgüter	Fläche (m²)	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Wiesen- / Rasenfläche	Wiesen- / Rasenfläche	714	0,7	500
artenreiches Extensivgrünland	artenreiches Extensivgrünland	1.390	0,7	973
Fichtenhecke, gerodete Fichtenhecke	Fichtenhecke, gerodete Fichtenhecke	444	0,4	178
gesamt				1.650

Damit ergibt sich folgende Eingriffsbilanz:

7. Planungsziele

- Erhalt der bildprägenden Einzelgehölze mit Funktion für die Ortsrandgestaltung
- Einbindung der geplanten Bebauung mit standortheimischen Gehölzen oder Erhalt der vorhandenen Fichtenhecken
- Schaffung eines funktional gleichartigen Ausgleichs für den Extensivwiesenverlust durch Entwicklung eines westexponierten Saumbereiches in Oberhanglage als Ergänzung zu den biotopkartierten Heckenbereichen.

8. Maßnahmenplanung

8.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- keine Stützmauern an den Parzellenaußengrenzen.
- 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
- Erhaltungsfestsetzung für Einzelbäume zur Einbindung des Baugebiets auf der südlichen Parzellenseite
- Festsetzung zur Baugebietseingrünung.

8.2 Maßnahmen zur Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollständig im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung erbracht. Vorgesehen ist die Anlage eines Saum- Extensivwiesenstreifens westlich der biotopkartierten Hecke 7042-0402-02.

Maßnahmenfläche gesamt: 1.650 m²

Anrechnungsfaktor: 1,0

anrechenbare Kompensationsfläche: 1.650 m².

Damit kann der Kompensationsbedarf vollständig im Geltungsbereich erbracht werden.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat spätestens in der an die Fertigstellung der Gebäude anschließenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

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 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

§ 4 Textliche Festsetzungen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,35 festgesetzt.

Dachform

Hauptgebäude sind mit einem symmetrisch geneigten Satteldach auszubilden. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind Pultdächer zulässig.

Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 6,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind ab Urgelände nur bis zu 0,75 m zulässig.

Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen, Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets sowie im Bereich der Pflanzonen nicht zulässig.

Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf privaten Stellplätzen und Zufahrten sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken

Im Bereich der Pflanzzone 1 ist die vorhandene Fichtenhecke zu erhalten oder es ist alternativ eine 2-reihige, freiwachsende Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mindestens 2/3 der Pflanzonenlänge zu pflanzen.

Im Bereich der Pflanzzone 2 ist eine 2-reihige, freiwachsende Hecke mit standortheimischen Gehölzen auf mindestens 50% der Pflanzonenlänge zu pflanzen.

Die Arten sind aus folgender Liste auszuwählen. Baumanteil mindestens 10%.

Bäume

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
Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

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 purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:
 Sträucher 3-5 Triebe, 60-100cm
 Bäume als Heister 2 xv, 150-200cm.

Unzulässige Pflanzen

An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

Ausgleichsflächen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf Flurstück 1904 der Gemarkung Neukirchen.

Begrünung der Fläche erfolgt durch Aufbringen von samenhaltigem Mähgut artenreicher Wiesenflächen aus dem Gemeindegebiet. Der Spenderbestand muss den Kriterien einer artenreichen Flachland-Mähwiese oder Berg-Mähwiese entsprechen (Lebensraumtyp 6510 bzw. 6520 gemäß der FFH-Richtlinie) und darf keine Neophytenbestände aufweisen. Alternativ ist eine Ansaat mit vollautochthonem Saatgut gemäß den Vorgaben des Bayerischen Umweltministeriums möglich (Regelsaatgutmischung bodensaure Magerwiese, Herkunftsregion Ostbayerisches Grundgebirge).

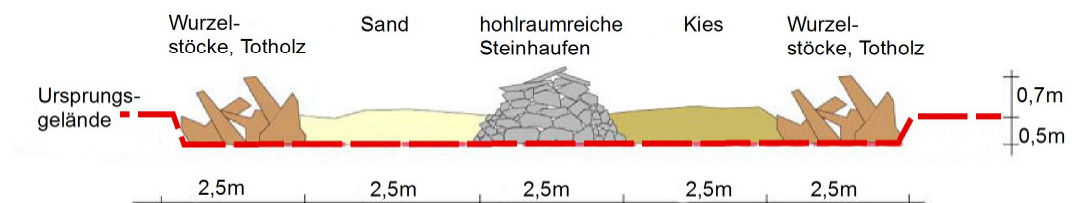
Die Fläche ist 2-mal jährlich zu mähen, erster Schnitt ab 1. Juli, Abtransport des Mähguts, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden; dabei ist bei jedem Schnitt ein Rückzugsbereich von 10% der Fläche zu belassen (wird beim nächsten Schnitt mit gemäht, rotierender Brachestreifen). Die Ausgleichsfläche ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin dauerhaft und wirksam zu markieren (Eichenpfähle oder Lesesteinhaufen oder Wurzelstöcke).

Zur weiteren Biotopaufwertung und Strukturergänzung wird ein Reptilienhabitat gemäß nachfolgender Schemadarstellung angelegt.

Im Bereich des Reptilienhabitats ist der Oberboden abzutragen.

Das Reptilienhabitat ist dauerhaft bewuchsfrei zu halten.

Schemaschnitt durch das anzulegende Reptilienhabitat
 Strukturbreite 1,5m



§ 5 Hinweise

- a) Landwirtschaft
Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.
- b) Abfallzweckverband
Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der Durchgangsstraße bereitzustellen.
- c) Niederschlagswasserableitung
Das anfallende Niederschlagswasser kann im Planungsgebiet über vorhandene oberirdische Gewässer abgeleitet werden.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.
- d) Mineraldünger und Pestizide, Streusalz
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.
- e) Bei archäologischen Bodenfinden ist umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) und die Kreisarchäologie Straubing-Bogen zu verständigen.
- f) Anbauverbotszone
Die Anbauverbotszone von 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2139 ist von Bebauung freizuhalten.
Auf Neupflanzungen von hochstämmigen Gehölzen ist bis zu einer Entfernung von 8,00 m zum Fahrbahnrand der Staatstraße zu verzichten.
- g) 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 Kupferdeckung > 50m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.
- h) Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasserauftritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließender Wasser darf nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- i) Sicherheitsabstände Baumpflanzungen
Hinsichtlich der Baumpflanzungen wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ verwiesen.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

III. VERFAHREN (vereinfachtes Verfahren)

1. ÖFFENTLICHKEITS- BETEILIGUNG:

Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2013 bis 12.08.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen,

.....

1. Bürgermeister

2. BEHÖRDENBETEILIGUNG:

Den berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 BauGB in der Zeit vom 11.07.2013 bis 12.08.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Neukirchen,

.....

1. Bürgermeister

3. SATZUNG:

Die Gemeinde Neukirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.09.2013 die Satzung beschlossen.

Neukirchen,

.....

1. Bürgermeister

4. AUSFERTIGUNG:

Neukirchen,

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

.....

1. Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Neukirchen,

.....

1. Bürgermeister

Stand 11.09.2013

Planung:



Team

G + S

Umwelt Landschaft
F. Halser, C. Pronold
Perlasberger Straße 3
94469 Deggendorf