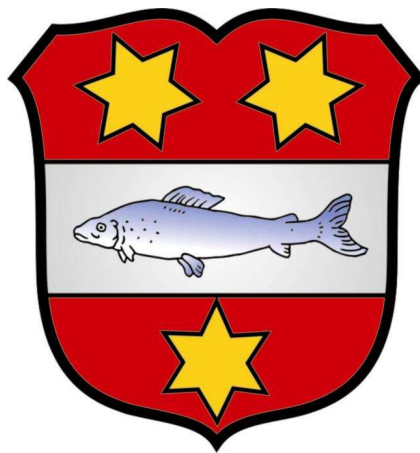


EINBEZIEHUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG)

Nr. 1 "Dietersdorf "

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Stadt Windischeschenbach



Entwurfsverfasser:

Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau
Sonnleite 11, 92670 Windischeschenbach

Windischeschenbach, 14.04.2020

I. B E G R Ü N D U N G

1. Anlass, Ziel und Zweck

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist das der Grundstückseigentümer auf den Flurstücken (107/16, Teilfläche 107 und 107/5) Baurecht schaffen möchte. Gründe hierfür sind, dass Ortsansässige im Ortsteil Dietersdorf bauen wollen. Weiterhin können die best. Innerortsflurstücke 107/6 und 107/13 erschlossen werden. Eine Bebauung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der sich östlich anschließenden Innerortsbebauung ortsplanerisch vertretbar und dient dazu, Bauland für den örtlichen Bedarf in Dietersdorf bereitstellen zu können. Mit der Einbeziehungssatzung gemäß §. 34 BauGB soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzung geschaffen werden. Die einbezogenen Flächen sind durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Dadurch das die bestehende Wohnbebauung bereits bis an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzt, ist die landwirtschaftliche Fläche bereits durch die Bebauung geprägt.

2. Bestandslage

Das rund 0,55 ha große Plangebiet Flur-Nr. Teilfläche 107, 107/16 und Flur- Nr. 107/5 der Gemarkung Dietersdorf wird im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und auch bewirtschaftet. Das noch unbebaute Plangebiet steigt von Süden nach Norden an. Im Osten grenzt die bestehende Wohnbebauung an. Durch das Plangebiet verläuft die Gemeindeverbindungsstraße von Neuhaus nach Dietersdorf. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3. Erschließung

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße sowie die im Norden angrenzenden Ortsstraße gesichert.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage gesichert.

Oberflächenwasser

Aufgrund der Hanglage ist ggf. mit wild abfließendem Oberflächenwasser (z.B. bei Starkniederschlägen) zu rechnen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern. Eine Ableitung von wild abfließendem Niederschlagswasser muss schadlos erfolgen.

Da das Plangebiet im Trennsystem erschlossen wird, ist für die Oberflächenwasserableitung eine Regenwasserrückhaltung vor Einleitung in das Oberflächengewässer zu errichten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung ist durch Anschluss an vorhandene Anlagenteile des Energieversorgers gesichert.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Neustadt/WN gesichert.

Telekommunikation

Die Telekommunikation ist durch Anschluss an vorhandene Anlagen des örtlichen Anbieters gesichert.

Technischer Umweltschutz

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt

Immissionsschutz

Die von der umliegenden Landwirtschaft und deren ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen) sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb hingenommen, bzw. geduldet werden.

Die aus der BAB A93 entstehenden Emissionspegel überschreiten nicht die Orientierungswerte der DIN18005 im Plangebiet.

4. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Es wird daher nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen und deren Umsetzung ist nachfolgend beschrieben bzw. aufgeführt.

Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete)

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG). Das genannte Grundstück, einschließlich ihres näheren Umfeldes, tangiert keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke werden Vorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen. Um mögliche Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern, ist das Baufeld außerhalb der Brutzeit zu räumen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzes sind auf den genannten Flurstücken nicht vorhanden.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

Eingriffsfläche:

Flur-Nr.: Teilfläche 107 und 107/5 Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland

Bewertung des Bestandes

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerflächen, Grünland	Ackerflächen, Intensiv genutztes Grünland	anthropogen überprägter Boden tlw. unter Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung	Flächen mit mittlerer Versickerungsleistung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

	→Gebiet geringer Bedeutung	→Gebiet geringer-mittlerer Bedeutung	→Gebiet geringer-mittlerer Bedeutung	→Gebiet geringer Bedeutung	→Gebiet geringer-mittlerer Bedeutung	
--	----------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------	--------------------------------------	--

Auswirkungen des Vorhabens

Als Eingriffsfläche wird das gesamte Planungsgebiet betrachtet.

Eingriff: 6.101 m²

Festgesetzte GRZ 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ $\leq 0,35$ ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden) zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\leq 0,35$), Typ B einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Auf Grund der Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen wird die Verwendung des Faktors von 0,4 für die Ackerfläche und das intensiv genutzte Grünland für ausreichend angesehen.

	Kompensationsfaktor	Flächengröße	Kompensationsbedarf
Ackerfläche, Grünland	0,40	6.101 m ²	2.440 m ²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Gesamtgröße von 6.101 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 2.440 m² erforderlich. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-einstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebens-räume	X			X			X			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen und Intensivgrünland.
Boden		X		X			X			Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.
Klima/Luft	X			X			X			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche
Wasser		X		X			X			Das Gelände für die geplante Wohnbebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand.
Landschaftsbild und	X				X		X			Die Flächen befinden sich im Anschluss an eine bestehende Straße, sowie bestehende

Erholung									Wohnbebauung und weisen somit nur geringe Erholungsfunktion aus. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.
Kultur und Sachgüter	X			X			X		nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	X			X			X		Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Aufgrund der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h ist ausgehend von der angrenzende GVS mit keinen über das gesetzliche Maß hinausgehenden Immissionen zu rechnen.

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ca. 2.440 m² außerhalb des Plangebietes zu erbringen.

Die Flächen werden zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet und werden im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne als solche festgeschrieben. Die Flächen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und müssen zur Verfügung stehen, so lange der Eingriff wirkt.

Das Erreichen der Entwicklungsziele nach frühestens 5-10 Jahren muss von der unteren Naturschutzbehörde bestätigt werden. Es sind keine weiteren Funktionskontrollen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen

Teilfläche Flur-Nr.107

Bestand: Ackerfläche

Naturraum: 401-D „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“

Teilfläche Flur-Nr.186

Bestand: Intensivgrünland

Naturraum: 401-D „Nordwestlicher Oberpfälzer Wald“

Maßnahmen:

Pflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Einzelsträuchern, Abstand 7 m

Sicherung der Gehölze gegen Wildverbiss

Ggf. ausreichende Bewässerung der neuen Gehölze in den ersten zwei Jahren

Ausgefallene Pflanzen müssen ersetzt werden

Extensivierung der Nutzung (keine Düngung oder Herbizide) auf der ganzen Fläche.

Angepasstes Mahdregime (fünf Jahre zweimalige Mahd, nach Erfolgskontrolle evtl. Umstellung auf eine Mahd in Abstimmung mit der uNB); jeweils mit ordnungsgemäßer Beseitigung des anfallenden Mähgutes; 1. Mahd jährlich zwischen 15.06. und 01.07.; 2. Mahd zwischen 01.09. und 15.09.

Brachestreifen gehölzfrei halten (alle 2-3 Jahre Mahd oder Einzelentnahme von aufkommenden Gehölzen).

Sträucher

Mindest-Pflanzgröße vStr. 40-80

Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit Extensivgrünland und Brachestreifen

Maßnahmen:

Pflanzung von 10 Hochstamm-Obstbäumen, Abstand der Bäume untereinander ca. 12 m (Obstarten und -sorten nachfolgend aufgeführt), Kronenansatz mind. 1,60m Höhe.

Pflanzung von 5 Bäumen 2. Ordnung

Unterschiedliche, regionale Arten und Sorten, Verdunstungsschutz, Verbisschutz, Sicherung gegen Windwurf und Wühlmäuse

Ausreichende Bewässerung der Obstbäume in den ersten zwei Jahren; fachgerechter Schnitt und Ersatz ausgefallener Obstbäume

Extensive Nutzung (kein Einsatz von chemischen Düngemitteln, Gülle oder Pestiziden)

Die Flächen sind mind. einmal jährlich ab dem 20.Juni zu mähen.

Das Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Nach fünf Jahren soll, nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde, auf eine einmalige, späte Mahd, idealerweise ab 1. September, umgestellt werden.

Hochstammobstbäume mit einem Kronenansatz von mind. 1,60 m Höhe

Sortenvorschlag Obstbäume (Möglichst viele unterschiedliche Sorten. Alternativ andere regionale Sorten möglich.)

Mindestpflanzgröße Hochstamm oB 7 - 8:

Äpfel: Landsberger Renette, Jakob Lebel, Zuccalmaglio, Topaz, Grahams Jubiläumsapfel, Piros, Reglindis, Maunzen-Apfel

Birne: Gräfin von Paris, Köstliche von Charneu, Gelbmöstler, Vereins Dechantsbirne, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge

Kirsche: Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Koröser Weichsel, Schattenmorelle, Burlat

Bäume 2. Ordnung Mindestpflanzgröße Hei. 100-150

Acer campestre - Feld-Ahorn

Betula pendula - Hänge-Birke

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium - Vogel-Kirsche

Sorbus aucuparia - Vogelbeere

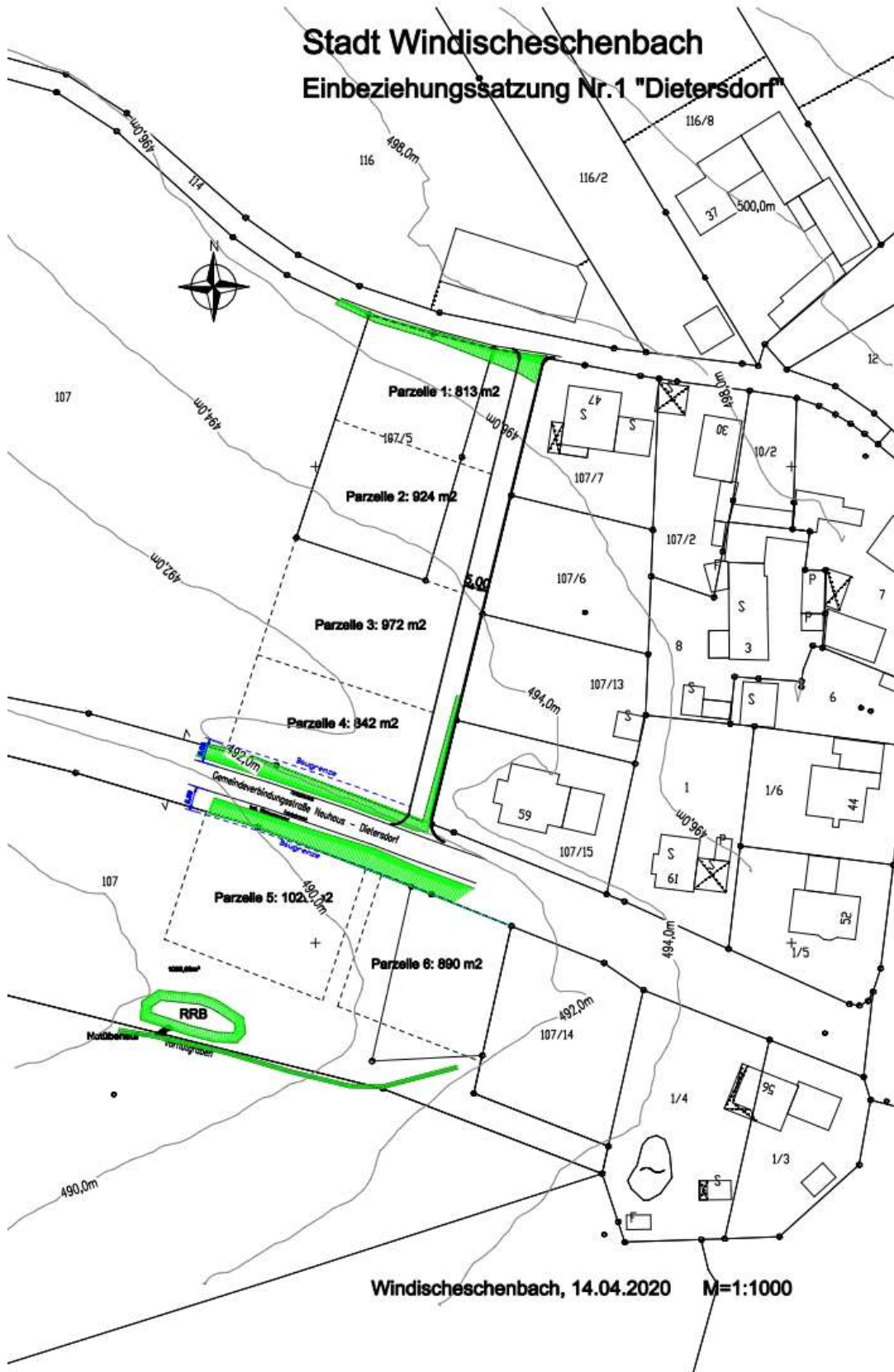
Sortenvorschlag Sträucher

schwarzer Holunder, Traubenholunder, Schlehe, Weißdorn, Hasel,

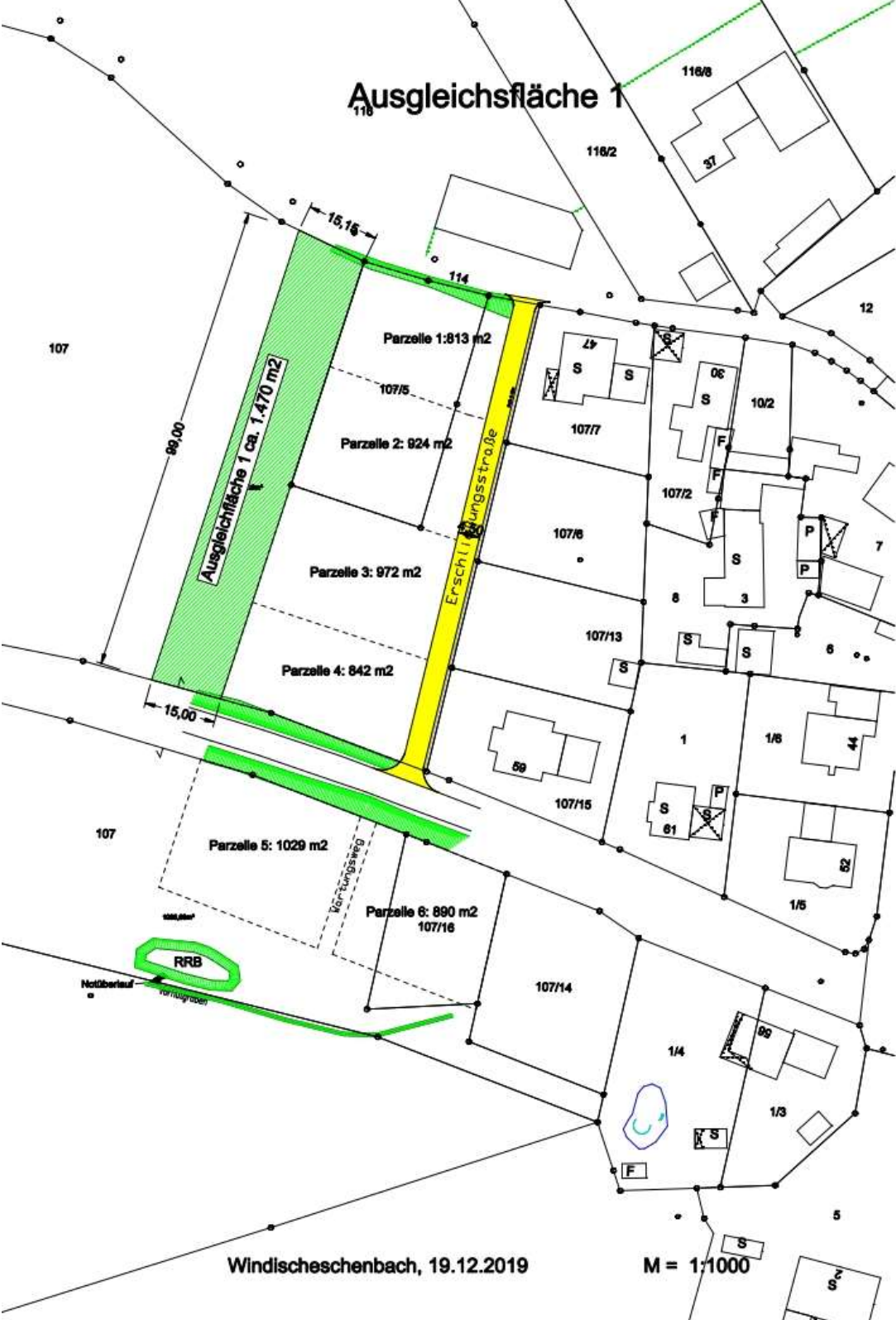
schwarze Heckenkirsche, Hundsrose, Salweide, Vogelbeere,

gewöhnlicher Schneeball.

Stadt Windischeschenbach Einbeziehungssatzung Nr.1 "Dietersdorf"

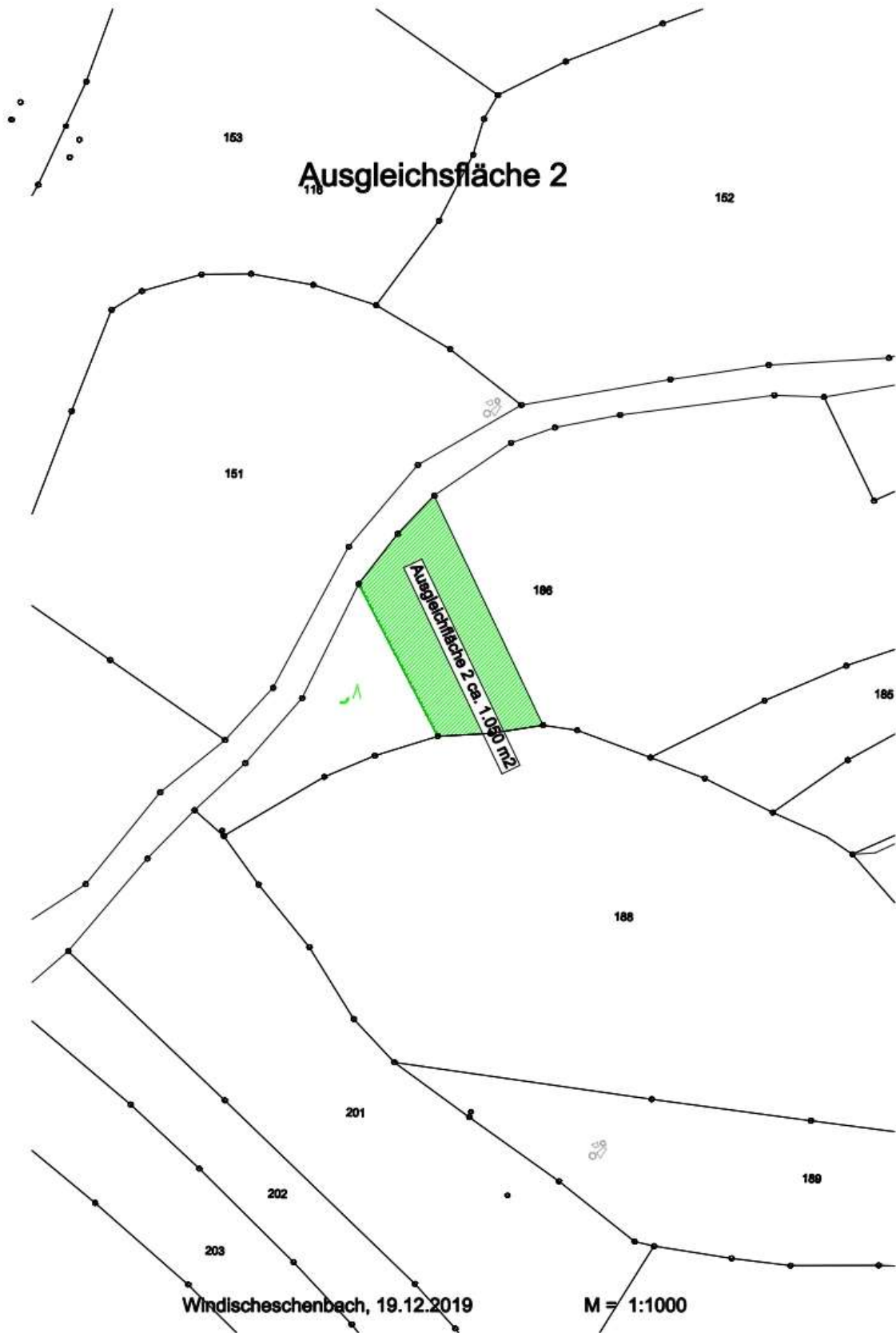


Ausgleichsfläche 1



Windischeschenbach, 19.12.2019

M = 1:1000



Ausgleichsfläche 2

Ausgleichsfläche 2 ca. 1.000 m²

Windischeschenbach, 19.12.2019

M = 1:1000

II. Satzung

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.V.m. § 34 BauGB in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Stadt Windischeschenbach die Einbeziehungssatzung „Dietersdorf“.

§ 1 Geltungsbereich

Die Ergänzung des Innenbereiches erstreckt sich auf die Flurstücke Teilfläche 107, 107/16 und 107/5 der Gemarkung Dietersdorf im westlichen Bereich von Dietersdorf. Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergeben sich aus dem Lageplan vom 27.08.2019 im Maßstab M 1:1000. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB und den in § 3 aufgeführten Festsetzungen.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Gemäß Lageplan M 1:1000 vom 14.04.2020

§ 4 Textliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung werden folgenden Festsetzungen getroffen:

Der Abstand baulicher Anlagen zur Gemeindeverbindungsstraße (Fahrbahnrand) muss mindestens 5,00 m betragen.

Die Befestigung von Stellplätzen soll mit sicherfähigen Belägen erfolgen

Einfriedungen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen hat sockellos zu erfolgen

Auffüllungen der Parzellen 4, 5 und 6 sind bis zur Hälfte der Parzellengröße von 1,50 m über best.

Gelände zulässig. Bezugspunkt ist das bestehende Gelände am tiefsten Punkt der jeweiligen Parzelle.

§ 5 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße sowie die Ortsstraße.

§ 6 Eingriffsregelung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des erforderlichen Bedarfs an Ausgleichsflächen und deren Umsetzung erfolgt nach Absprache mit dem SG 41-Naturschutz beim Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab über die „vereinfachte Vorgehensweise für Bauvorhaben im Außenbereich“ im Rahmen des Verfahrens.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu gestalten, sobald die Erschließung des Plangebietes abgeschlossen ist und eine Nutzungsaufnahme der Gebäude erfolgt.

§ 7 Hinweise

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können - diese sind zu dulden.

Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayer.Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen

§ 8 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Windischeschenbach,

Stadt Windischeschenbach

Karlheinz Budnik

1. Bürgermeister

III. Verfahren (vereinfachtes Verfahren)

1. Aufstellungsbeschluss nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
5. Beteiligung der Öffentlichkeit
6. Behandlung der Stellungnahmen
7. Erneute öffentliche Auslegung
8. Satzungsbeschluss
9. Öffentliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

Die 1. Einbeziehungssatzung Dietersdorf ist in Kraft getreten

Wndischeschenbach,

Stadt Windischeschenbach

Karlheinz Budnik

1.Bürgermeister