

3. Änderung der kombinierten Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

ORT:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

GAISSING
SCHWARZACH
STRAUBING-BOGEN

I. BEGRÜNDUNG

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung



Luftbild

Die Marktgemeinde Schwarzach hat im Januar 2006 für den Ortsteil Gaißing eine kombinierte Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung erlassen.

Im Juli 2006 wurde der Geltungsbereich dieser Satzung südöstlich der Kreisstraße SR 29 um eine Bauparzelle erweitert.

2008 erfolgte die 2. Änderung der Satzung. Folgende Flächen wurden in die Satzung aufgenommen:

Fläche 2a

Erweiterung des Dorfgebietes in nordwestlicher Richtung im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 486/5 und 492.

Fläche 2b

Teilweise Umwidmung der bisherigen privaten Grünfläche (Obstgarten) in bebaubare Flächen im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 486/6.

Diese Änderung ist noch nicht rechtskräftig.

Mit der vorliegenden 3. Änderung plant die Gemeinde Schwarzach die Bereitstellung von Bauland für den geringen örtlichen Eigenbedarf.

Es ist beabsichtigt am südlichen Ortsrand von Gaißing eine Teilflächen der Flurnummer 513/3 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen.

Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.



Lageplan Übersicht

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße im Westen. Neue öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Abwasserbeseitigung:

Das Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

Ein Teil des Niederschlagswassers wird auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser wird nach Möglichkeit versickert oder gedrosselt einem Vorfluter zugeleitet.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

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 Schwarzach plant am südöstlichen Ortsrand von Gaißing auf dem Flurstück 513/3 der Gemarkung Schwarzach die Schaffung von 4 zusätzlichen Bauparzellen. Zu diesem Zweck wird die 3. Änderung der bestehende Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt.

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

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Der Ortsbereich Schwarzach ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich. Nördlich des bebauten Ortsbereiches von Gaißing befindet sich ein Vorranggebiet für Bodenschätze, dieses wird durch die Planung nicht berührt.

Flächennutzungsplanung

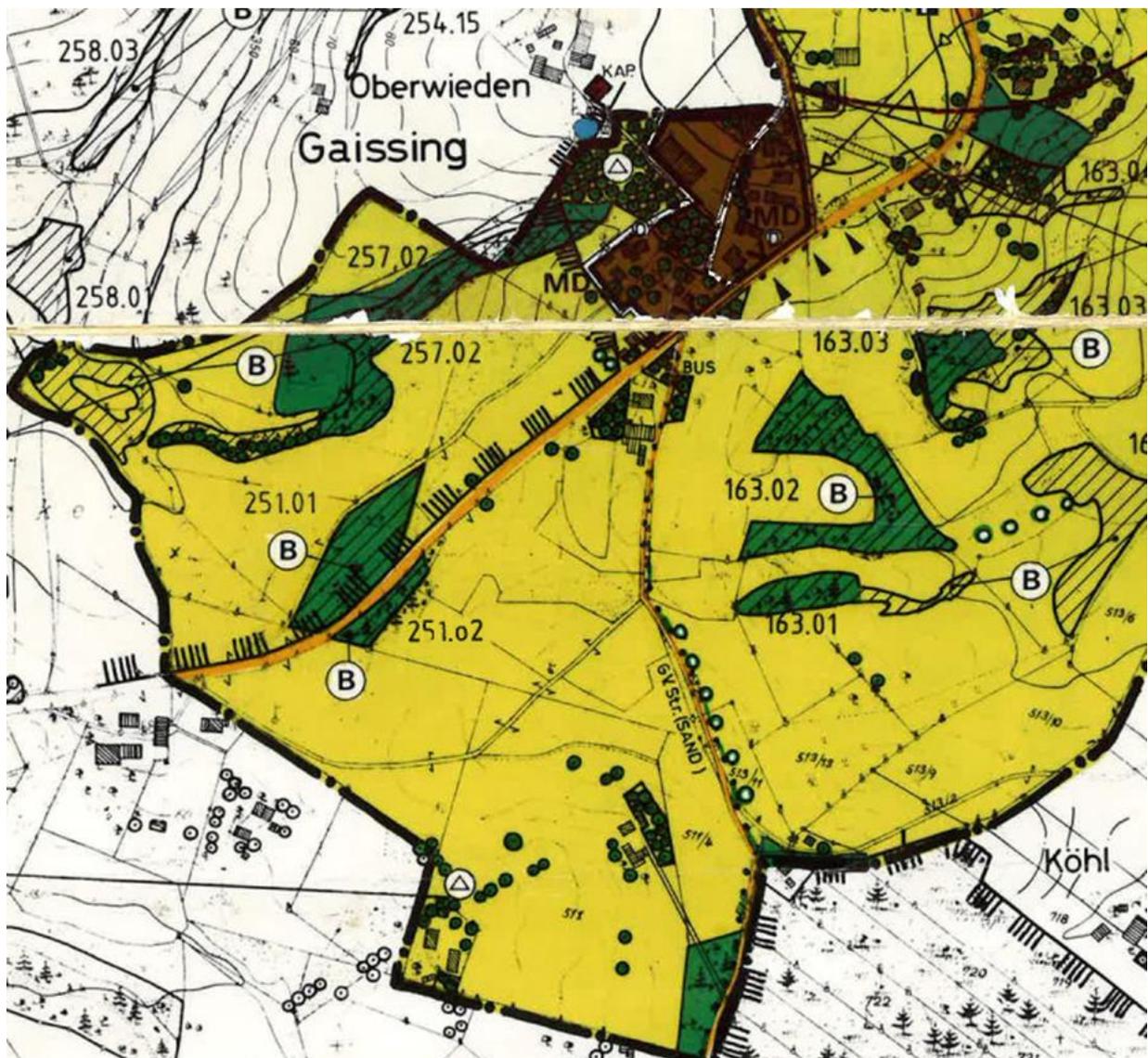


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schwarzach

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet für die geplante Wohnbebauung als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Schutzgebiete, geschützte Flächen

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald und außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets.

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

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich der geplanten Wohnparzellen liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Östlich des Geltungsbereichs liegen kartierte Gehölzbestände (7042-0163-001 und 7042-0163-002). Sie werden vom Vorhaben nicht berührt.

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 Übergangsbiootope 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; 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 angewiesenen 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. Die nordöstlich angrenzenden Gehölze stellen einen Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand dar.

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.

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 Gneis oder Diatexit (wechsellagernd) des Moldanubikum im engeren Sinne gebildet.

Als Böden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich für die geplante Wohnbebauung (Höhe ca. 390 m über NN) wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist als ostexponierter Hang ausgebildet. Nach Norden schließt Wohnbebauung an, im Westen begrenzt die Verbindungsstraße nach Welchenberg den Geltungsbereich.

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan „Bestand und Eingriffsbewertung“ dargestellt.

3.4.2 Spezieller Artenschutz

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

Arten und Lebensräume

Intensivgrünland;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

Wiese/Acker:

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

Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden;

Wasser

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Gebiet außerhalb klimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich ohne eingewachsene Eingrünungsstrukturen in mäßig exponierter Kuppenlage;

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.

Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,35). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 5.945 Wertpunkten.

Bestand	Parzelle	Fläche in m ²	Wert- punkte	Kompensationsbedarf in Wertpunkten	Planungsfaktor in %	Kompensationsbedarf final
Intensivgrün- land (G11)	P1	1273	3	1.337	5	1.270
Intensivgrün- land (G11)	P2	1338	3	1.405	5	1.335
Intensivgrün- land (G11)	P3	1555	3	1.633	5	1.551
Intensivgrün- land (G11)	P4	1496	3	1.571	5	1.492
gesamt				5.946		5.648

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
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen zusätzlich zur obligatorischen Randeingrünung.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **5.648 Wertpunkten**.

3.6 Bilanzierung der Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt westlich der geplanten Bebauung. Vorgeesehen 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	G11	3	B432	10-1	959	6	5.754

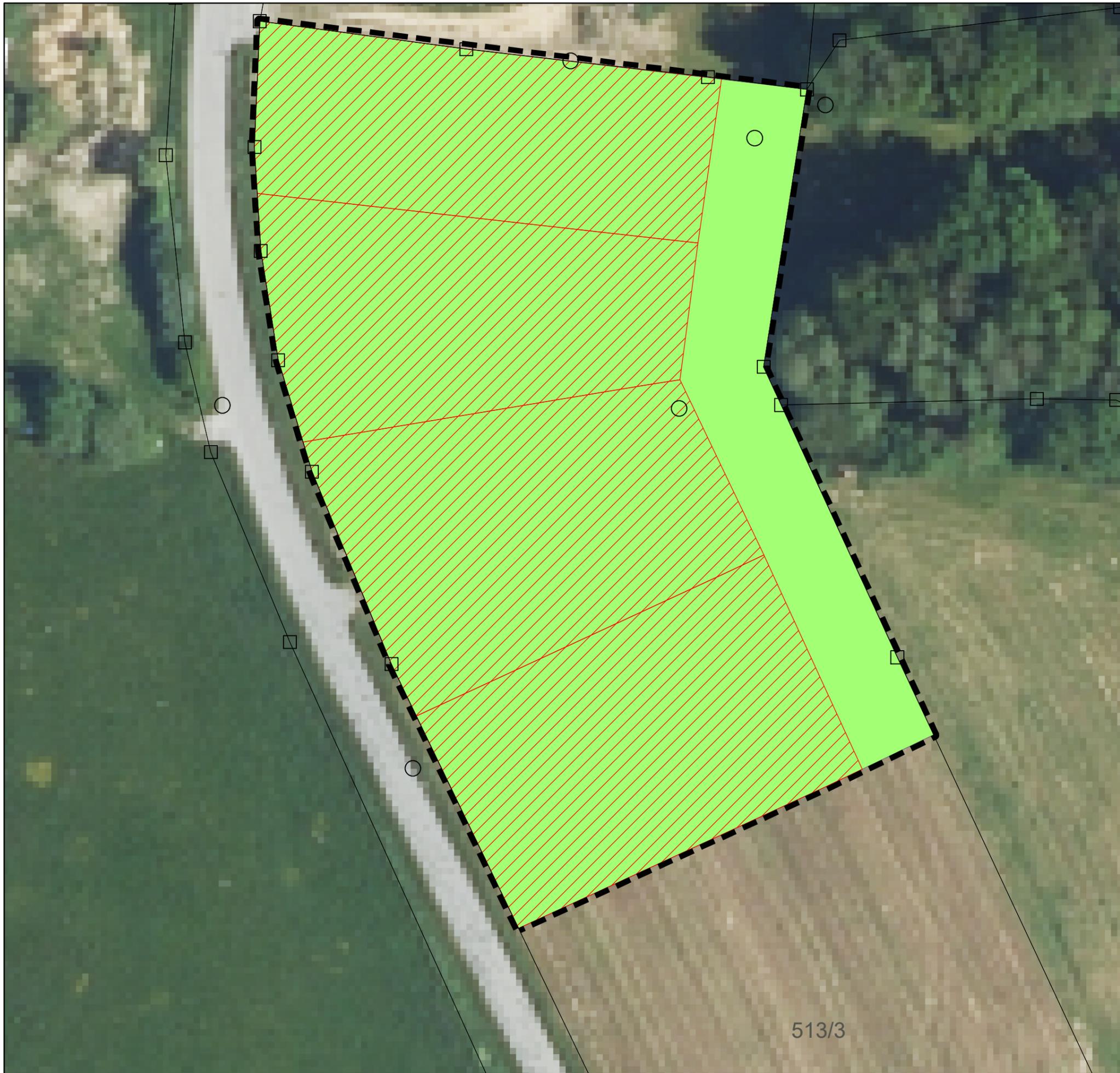
Erläuterung
G11 = Intensivgrünland

Codes:

Der Ausgleichsbedarf von 5.648 Wertpunkten wird dadurch vollständig erbracht.

3.7 Maßnahmen zur Eingriffsregelung

- 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 von Pflanzzonen (zweireihige Hecke mit standortheimischen Gehölzen) am Ost- und Südrand des Baugebiets
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum je 500 m² Baugrundstücksfläche
- 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.



Planzeichen Bestand

 Intensivgrünland (G11, 3 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

 Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Weitere Planzeichen

 Geltungsbereich

Projekt:
 Eineziehungssatzung Gaißing Süd
 Gemeinde Schwarzach

Planinhalt:
 Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:
 27.07.2023

Projektnummer:
 5198

Bearbeitung:
 halser

Plannummer:
 5198_bestand1

1:500



Planung:

**Team
 Umwelt
 Landschaft**

Susanne Ecker
 Fritz Halser
 Katharina Halser
 Christine Pronold
 Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
 94469 Deggendorf

0991 3830433
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de

513/3

II. SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Schwarzach 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. 513/3 (TF); Gemarkung Schwarzach

§ 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 überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern.
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Reine Kies- oder Schotterflächen sind unzulässig.

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
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	Zweigrieffliger 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.

Bei Pflanzung von Obstbäumen ist auf dem Baugrundstück auch die Verwendung von Halbstämmen möglich (im Bereich der Ausgleichsfläche nur Hochstämme).

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).

Apfelsorten

Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

Birnsorten

Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich. Weinbirne
Alexander Lucas

Zwetschgensorten

Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
Kirschsornten
Hedelfinger Riesenkirsche
Große, schwarze Knorpelkirsche.

Kirschsornten

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

Stellplätzen, Zufahrten

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

Maßnahmenumsetzung und 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 östlich der Baugrundstücke erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 959 m².

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, 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. Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen muss gesichert bleiben. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
- b) **Niederschlagswasserableitung**
Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen, sollte nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) zu beachten.
- c) **Archäologie**
Bei archäologischen Bodenfunden ist gemäß § 8 DSchG umgehend das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Straubing-Bogen) zu verständigen.
- d) **Abfallentsorgung**
Die Abfallbehältnisse der neu geplanten Grundstücke sind an den Abfuhrtagen an der Gemeindestraße bereitzustellen.
- e) **Bepflanzung**
Die Grenzabstände von Bepflanzungen bei landwirtschaftlichen Grundstücken gem. AGBGB sind zu beachten.
- f) **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.
- g) **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.
- h) **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.
- i) **Altlasten**
Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde 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.

j) 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.

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

Bei geringen Abständen der Parzellen untereinander können sich dort errichtete Grundwasserwärmepumpen 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.



Geltungsbereich der kombinierten
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Gaißing

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 959 m²

 Entwicklung einer Streuobstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV); Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Pflanzliste, StU mind. 10-12 cm; 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 2/3 der Pflanzzonlänge, alternativ Obstbaumreihe mit Pflanzung von Obstbäumen im Abstand von 8 m; Mindestbreite der Pflanzzone 5m; Pflanzweite bei Hecken 1,0-1,5m; bei Hecken 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)

 Pflanzung einer zweireihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Pflanzzonlänge; 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)

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

 Standorteinheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß textlichen Festsetzungen und Planzeichnung straßenbegleitend zu pflanzen; je nach Positionierung der Einfahrten können Baumstandorte längs der Straße um max. 5m verschoben werden.

Weitere Planzeichen

 Baugrenze

 Geltungsbereich

 Schemabaukörper geplant

Planliche Hinweise

 bestehende Flurgrenzen

 bestehende Bebauung

Projekt:
3. Änderung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Gaißing
Gemeinde Schwarzach

Datum:
12.12.2024 M 1:1000

Planung:

Team
Umwelt
Landschaft
Landschaftsplanung • Biologie • GbR
Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Prenold
Simone Weber
Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf
0991 3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN

III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Schwarzach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.07.2022 die Änderung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Schwarzach,

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

.....
Edbauer, erster Bürgermeister

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Schwarzach,

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

.....
Edbauer, erster Bürgermeister

4. SATZUNG:

Schwarzach,.....

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

.....
Edbauer, erster Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG:

Schwarzach,.....

.....
Edbauer, erster Bürgermeister

6. BEKANNTMACHUNG:

Schwarzach,

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am bekannt gemacht.

.....
Edbauer, erster Bürgermeister

Planung:

12.12.2024

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

**Team
Umwelt
Landschaft**

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR