

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

**ORT:
GEMEINDE:
LANDKREIS:**

**MEIDENDORF – HAUPTSTRASSE 35
WINDBERG
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 Meidendorf eine Teilfläche der Flurnummer 705, Gemarkung Windberg in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Für die Einbeziehungsflächen wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt und es werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

2. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über eine private Zufahrt von der Flur Nr. 703, Gemarkung Windberg aus.

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser:

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers erfolgt in den Schmutzwasserkanal (Fl. Nr. 703, Gemarkung Windberg) über das gemeindliche Kanalnetz in die Kläranlage Hunderdorf. Die Anschlussnahme an den Mischwasserkanal ist durch den Abschluss einer Kostenerstattungsvereinbarung vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Niederschlagswasser:

Die Abwasserbeseitigung des Oberflächenwassers in der zulässigen Menge erfolgt in den Regenwasserkanal in der Kreisstraße SR3 (Flur Nr. 821, Gemarkung Windberg). Die Anschlussnahme an den Regenwasserkanal ist durch den Abschluss einer Kostenerstattungsvereinbarung vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

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 Abfuertagen an der Durchfahrtsstraße bereitzustellen.

3. Grünordnung

3.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Windberg plant am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Meidendorf auf dem Flurstück 705 der Gemarkung Windberg die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

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

3.2 Planungsvorgaben und –grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde 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.

Südlich schließt ein Wohngebiet an, nach Norden und Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Osten befindet sich eine Kreisstraße SR3.

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. Westlich des Vorhabens befindet sich in etwa 50m Entfernung das Biotop 7042-1244-000 (Talauenkomplex am Oppersdorfer Bach nördlich Meidendorf).

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 Nutzungsfächern (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. Westlich des Vorhabens befindet sich in etwa 100 m Entfernung ein Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand.

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, Schmithüsens 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 tertärem bis quartärem Zersatz (Ausgangsgestein engräumig wechselnd oder nicht identifizierbar) gebildet (Schluff bis Grus).

Als Boden 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. 467m über NN) wird derzeit im Überwiegenden als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt. Im Norden des Flurstücks stellt sich die Wiese artenreicher dar. Es findet sich dort insbesondere die Rote Liste-Art Pechnelke (Rote Liste Bayern 3). Dieser Bereich wird von der Planung ebenso wenig berührt wie die im Umfeld stockenden Gehölze (Apfelbaum im Westen und Hecke sowie Baumreihe im Nordosten). Im Süden schließt bestehende Bebauung an. Im Nordwesten ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden. Im Norden schließt ein Waldstück an. Im Osten verläuft unmittelbar entlang des Grundstücks die Kreisstraße SR3.

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. Bewertet werden nur Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

Arten und Lebensräume

Intensivgrünland;

Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

Wiese:

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

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Wasser

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Randbereiche klimatisch wirksamer Luftraustauschbahnen;

Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich, überprägt ohne eingewachsene Grünstrukturen;

Gebiet mit geringer 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.

Bestandstyp	Wert-punkte	Eingriffsfläche (m²)	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland (G11)	3	1.129	0,35	1.185
Kompensationsbedarf gesamt				1.185

Beim Bestand handelt es sich beim Intensivgrünland um einen Bestandstyp mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es wird daher dieser Bestand mit 3 Wertpunkten bilanziert. Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,35). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 1.185 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 59 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **1.126 Wertpunkten**.

3.6 Bilanzierung und Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erfolgt auf dem Baugrundstück (Flurstück 705 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	G11	3	B432	10-1	190	6	1.140
gesamt					190		1.140

Erläuterung

G11 = Intensivgrünland

Codes:

B432 = Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv bewirtschaftetem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung

Der Ausgleichsbedarf von 1.126 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 sockellose 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 Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen)
- Baugebiedsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens 2 Obstbäumen oder standortheimischen Laubbäumen nordöstlich der Baugrenze
- 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 Landschaftsschutzgebietsverordnung

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

- Apfelbaum
- Mesophile Hecke (B112-WH00BK, 10 Wertpunkte)
- Baumgruppe standortheimischer Arten, junge Ausprägung (B311, 5 Wertpunkte)
- Intensivgrünland (G11, 3 Wertpunkte)
- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E, 12 Wertpunkte)
- Bewachsener Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriff

- Bemessungsfläche für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs durch die geplante Bauparzelle

Sonstige Planzeichen

- L Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Projekt:
Einbeziehungssatzung Meidendorf
Gemeinde Windberg

Planinhalt:
Bestand und Eingriffsermittlung

Datum: 08.05.2024 Projektnummer: 5358

Bearbeitung: halser, halser Plannummer: 5358_bestand1

1:1.000



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

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.705 (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, symmetrisch geneigt mit roter bis brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung in kleinformativen Dachplatten, ausschließlich bei untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Blechdeckung zulässig.

Nebengebäude und untergeordnete Anbauten können auch mit einem Pultdach versehen werden. In diesem Fall ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig.

Zulässige Wandhöhe max. 6,75 m, gemessen ab bestehendem Gelände.

Auffüllungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Niveauunterschiede sind als flach geneigte Böschungen (Höhe: Breite 1:3) auszubilden.

Das anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend über Rückhalte- und Sickereinrichtungen auf dem privaten Grundstück zu versickern. Der öffentlichen Niederschlagswasserableitung darf lediglich eine Menge von max. 0,3 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche zugeleitet werden. Für die Behältergröße gilt: mindestens 0,4 m³ Fassungsvermögen je 100 m² Grundstücksfläche.

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	Zweigriffliger 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
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
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 abschnittsweiser 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 (bizar 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, Geländeveränderungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzaune bis 1,20 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.

Geländeveränderungen (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 wasser durchlässiger Bauweise auszuführen oder alternativ Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in angrenzenden Grünflächen auf dem Baugrundstück.

Maßnahmenumsetzung durch 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 190 m² (Flur Nr. 705, 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, 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 (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

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

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 Bodenfunden 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 Durchfahrtsstraße 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 Korrosionsschutzkategorie 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 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 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.



III. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.06.2024 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen.

2. BÜRGERBETEILIGUNG:

Windberg, 12. SEP. 2025.

Haimerl, erster Bürgermeister



Den betroffenen Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2024 bis 27.09.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. FACHSTELLENBETEILIGUNG:

Windberg, 12. SEP. 2025

Haimerl, erster Bürgermeister



Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. SATZUNG:

Windberg, 12. SEP. 2025

Haimerl, erster Bürgermeister



Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2024 die Satzung beschlossen.

5. AUSFERTIGUNG:

Windberg, 12. SEP. 2025

Haimerl, erster Bürgermeister



6. BEKANNTMACHUNG:

Windberg, 15. SEP. 2025

Haimerl, erster Bürgermeister



Die Einbeziehungssatzung wurde am 15. SEP. 2025 bekannt gemacht.

Planung:
09.10.2024

GUT
THANN
HGW
ARCHI
TEKTEN

Team
Umwelt
Landschaft

Landschaftsplanung + Biologie BbR

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber