GEMEINDE NIEDERVIEHBACH
LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Wocka“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Johannes Birkner
Schulstraße 1
84183 Niederviehbach

PLANVERFASSER:

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung+Bauleitplanung+Freianlagen+Golfanlagen+Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

18.04.2023

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Wocka“ nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1
Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke, Gmk. Niederviehbach, Gmd. Niederviehbach:
Fl.Nrn. 150, 151, 151/1, 151/2, 151/3 und 151/4

§ 2
Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3
Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ist auf max. 0,35 festgesetzt. Die geplante Bebauung hat sich am Maß der umgebenden baulichen Anlagen zu orientieren. Als Bezugspunkt ist der gewachsene Boden festgesetzt.
Bei Wohngebäuden sind nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.
Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 4
Der Bereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist bereits im Westen durch den gewässerbegleitenden Gehölzbestand eingegrenzt, der entlang des Mühl- bzw. Viehbachs verläuft. Im Bereich der Satzung sind trotz der vorhanden Vegetationsstrukturen geeignete Maßnahmen zur Eingrünung umzusetzen. Es ist eine private Eingrünung nach Süden sowie nach Westen hin vorgesehen.

§ 5
Zu jedem Bauantrag sind ein Freiflächengestaltungsplan sowie ein Entwässerungsplan vorzulegen.

TEXTLICHE HINWEISE

Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten – dazu zählt auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern – ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit entsprechender Stelle geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, verwiesen.

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichsatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Abwässer

Oberflächen-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen der Straße und deren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden. An den Abflussverhältnissen des Straßenwassers darf nichts geändert werden. Eventuelle Änderungen sind vom Antragsteller zu tragen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern ist. Erst wenn nachgewiesen (Gutachten!) ist, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist nach Rückhaltung (z. B. rechtlich gesicherte Zisterne) eine Einleitung in den Kanal/ ein Oberflächengewässer zu prüfen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. m. den Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie auf die Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) wird hingewiesen.
Eine punktuelle Versickerung ist nicht zulässig (s. NWFreiV), die Versickerung hat über Mulden oder Rigolen zu erfolgen (keine Sickerschächte).
Für die Versickerung und/oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ist ggf. rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Fläche teilweise im wassersensiblen Bereich befindet. In wassersensiblen Bereichen kann es zu Überschwemmungen und Überflutungen kommen.

Altlasten

Die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 150, 151, 151/1, 151/2, 151/3 und 151/4, Gmk. Niederviehbach, Gmd. Niederviehbach sind nicht im Altlastenkataster ABuDIS erfasst.

Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist.

Bodenschutz- und Abfallrecht

Die ordnungsgemäße Verbringung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und im Baubereich nicht wieder zu verwendenden Bodenaushub ist durch entsprechende Unterlagen zu dokumentieren. Diese sind aufzubewahren und auf Verlangen der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dingolfing-Landau vorzulegen.

Es ist eine genaue Massenbilanzierung des anfallenden Bodenmaterials (unterschieden zwischen Oberboden, Unterboden und Untergrund) zu erstellen, aus der hervorgeht, wie viel und welches Bodenmaterial die Baustelle zur Verwertung oder Deponierung verlässt. Die sach-, umweltgerechten und rechtskonformen Verwertungs- und Entsorgungswege sind darin aufzuzeigen. Ausrechende Lagerflächen für das anfallende Bodenmaterial und die notwendigen Lagerzeiten sind dabei zu berücksichtigen.

Grundsätzliche Hinweise für die Verwertung von Oberbodenmaterial:
Bei der Verwertung von Bodenmaterial durch Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 12 BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertenden Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein.

In diesem Rahmen wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 2 m oder einer Fläche von mehr als 500 m^2 grundsätzlich einer Baugenehmigung bedürfen (Art 55 Abs. 1 BayBO).

Sollten im Zuge der Baumaßnahem organoleptisch auffälliges Bodenmaterial, Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist die Abteilung Bodenschutz- und Abfallrecht beim Landratsamt Dingolfing-Landau unverzüglich zu informieren.

Wasserversorgung

Vorhabensträger für den Anschluss an die Wasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils, Am Wasserwerk 1, 84174 Eching, Tel. 08709 92010, E-Mail: wasserversorgung@isar-vils.de.

Für Leitungen auf privatem Grund sind beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten für den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils einzutragen. Dies gilt auch bei Grundstücksteilungen für bestehende Versorgungsleitungen / Grundstücksanschlüsse.

Werden Änderungen an der Leitung im Straßengrund wegen Baumaßnahmen nötig, sind hierfür die Kosten gemäß Verbandssatzung § 4 Absatz 8 von der Gemeinde zu tragen.

Der Zugang zu Wasserleitungen des Zweckverbandes muss ohne Mehraufwand möglich sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Fremdleitungen nicht an oder über Wasserleitungen des Zweckverbandes verlegt werden dürfen, sowie, dass Leitungen nicht mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 400-3. Sollen Leitungen überbaut werden, sind die Verlege-, bzw. Rückbaukosten vom jeweiligen Eigentümer zu tragen (Baulandfreimachung). Der Zweckverband weist hier insbesondere auf die bestehende Versorgungsleitung DN 80 PVC in den Flurstücken 151 und 151/3 hin. Sollte eine Verlegung dieser Leitung notwendig werden, sind die gesamten Kosten hierfür zu übernehmen.

Eine Entwurfs- und Ausführungsplanung zur Erschließung bzw. Erneuerung von Wasserversorgungsleitungen, erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils. Erschließungsplanungen, Ausführungstermine mit Bauablaufplan sind von der Gemeinde Niederviehbach dem Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils so rechtzeitig mitzuteilen, damit die erforderlichen Maßnahmen, wie Entwurfsplanung, Ausschreibung und Vergabe, veranlasst und mit der Gemeinde, sowie den weiteren Versorgungssparten koordiniert werden können.

Brandschutz

Für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich stehen rechnerisch für den Brandschutz an den bestehenden bzw. zukünftig geplanten Unter- bzw. Überflurhydranten, 13,33 l/s mit einem Vordruck von mindestens 1,5 bar sowie über mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

Auf die Satzungen des Zweckverbandes Wasserversorgung Isar-Vils wird bezüglich des Brandschutzes aus der öffentlichen Wasserversorgung hingewiesen. Reicht die ermittelte Löschwassermenge nicht aus und es wird eine Veränderung des bestehenden Rohrnetzes notwendig, sind die daraus entstehenden Kosten gemäß Verbandsatzung § 4 Absatz 7 von der Gemeinde zu tragen.

Erschließung und Erschließungskosten

Die Kosten der Wasserversorgung werden zum Zeitpunkt der Fertigstellung „Anschluss Wasserversorgung" für alle neu anzuschließenden Parzellen bzw. Grundstücke nach den einschlägigen Satzungen des Vorhabensträgers Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils berechnet.

Im Falle der Erschließung des genannten Vorhabens muss der Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig in die Planungsgespräche eingebunden werden, um ausreichend Handlungsspielraum für die Planung, Ausschreibung und Ausführung zu erhalten. Spätestens nach Vorlage der ersten Entwurf-Planunterlagen muss ein gemeinsamer Spartentermin sowie die Übermittlung der Daten an den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils erfolgen, noch bevor eine Ausschreibung stattfindet. Zum 1. Spartentermin muss die Bauzeitplanung noch variabel sein, sodass die Planung durch den Zweckverband Wasserversorgung Isar-Vils rechtzeitig erfolgen kann.

Vom Zeitpunkt des ersten Spartengespräches mit dem ZV Isar-Vils bis zum Baubeginn der ausführenden Firma für die Wasserleitungsverlegung sollten ca. 18 KW eingeplant werden.

Feuerwehrzufahrt

Es muss eine Zufahrtsmöglichkeit zu den geplanten Objekten für Feuerwehrfahrzeuge und den Rettungsdienst gesichert sein. Bei der Ausführung sind die Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten und einzuhalten.

Löschwasserbereitstellung

Für das Plangebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser sicherzustellen. Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus der Technischen Regel. des DVGW (Arbeitsblatt W 405). Bei Entnahme dieser Löschwassermenge darf der Mindestdruck im Leitungsnetz nicht unter 1,5 bar abfallen.

Die erste Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) soll nicht weiter als 75 m von den geplanten Objekten entfernt sein.

Niederviehbach, 18.04.2023

BEGRÜNDUNG

Ziele und Zweck der Planung:
Die Gemeinde Niederviehbach beabsichtigt im Ortsteil Niederviehbach den Erlass einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB für die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 150, 151, 151/1, 151/2, 151/3 und 151/4, Gmk. Niederviehbach, Gmd. Niederviehbach.
Zweck der Satzung ist es, im Gemeindeteil „Wocka“ bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen und einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen.

Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan:
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach stellt den Geltungsbereich der Satzung im nördlichen Teil des Flurstücks Fl.Nr. 150 als „Streuobstwiese (> 1.000 m²)“, den südlichen Teil als „Splitterbebauung im Außenbereich mit Umgriff“ dar. Das Wohngebäude der Hofstelle (Schloss) ist baudenkmalrechtlich geschützt (Nr. 50). Dabei handelt es sich um einen schlichten zweigeschossigen Rechteckbau mit Walmdach aus dem 18. Jahrhundert, modern verändert (Aktennummer D-2-79-130-53). Außerdem befindet sich das Flurstück im Bereich des Bodendenkmals (Nr. 8) „Wasserburgstall des Mittelalters“ (Aktennummer D-2-7340-0015). Das Flurstück Fl.Nr. 150 wird als Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.
Die im nördlichen Bereich der Satzung gelegenen Flurstücke (Fl.Nrn. 151, 151/1, 151/2, 151/3 und 151/4) sind bereits als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Diese bebauten Bereiche im Außenbereich werden als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren dementsprechend geändert und fortgeschrieben.

Lage und Topographie:
Das Relief des Geltungsbereiches neigt sich von Ost nach West. Entlang des Verbindungsweges zwischen Erlenweg und Hinterkreuther Straße befindet sich die Geländeroberkante auf einer Höhe von etwa 391 m ü. NN, hin zur westlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände auf ca. 387 m ü. NN ab. Der Grundwasserspiegel liegt im Bereich der Satzung gemäß der digitalen hydrogeologischen Karte (dHK100) bei ca. 380 m ü. NN. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als Acker bzw. Grünland genutzt, inmitten des Satzungsbereiches verläuft ein Streuobstbestand junger Ausprägung. Im Westen werden die betroffenen Flurstücke durch einen Waldbestand eingegrenzt, der gewässerbegleitend entlang des Mühlen- bzw. Viehbachs verläuft.

Erschließung:
Die verkehrliche Erschließung, der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind in dem Bereich „Wocka“ vorhanden. Die nötigen Leitungsarbeiten zum Grundstück müssen vom Grundstückseigentümer vorgenommen werden.

Umweltbericht:
Ein gesonderter Umweltbericht entfällt.

Eingriffsregelung:
Für das Vorhaben sind Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung notwendig:

A) Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.
Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Verfahrens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003).

B) Vereinfachte Vorgehensweise nach Ziffer 3.1 des Leitfadens

Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechend Ziffer 3.1 des Leitfadens ist bei der gegenständlichen Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung nicht anwendbar. Somit kommt das Regelverfahren nach Ziffer 3.2 zur Anwendung.

C) Regelverfahren nach Ziffer 3.2 des Leitfadens

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung (Bestandsbeurteilung)

Der Untersuchungsraum kann hier auf die Flächen der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung (Größe 11.892 m²) beschränkt bleiben, da vorhabenbezogene oder schutzgebietsspezifische Beeinträchtigungen über den Geltungsbereich hinaus nicht zu erwarten sind.

Ergebnis:
Das Plangebiet ist hinsichtlich der vorherrschenden Nutzung als Fläche geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen. Die Bestandsfläche innerhalb des Baufensters 1 wird derzeit als Acker bzw. Grünland (intensive Nutzung) genutzt. Die Bestandsfläche im Bereich des geplanten Eingriffsbereiches innerhalb des Baufensters 2 (s. Planzeichnung) zeigt sich momentan als Streuobstbestand junger Ausprägung. Diese Bestandsflächen entsprechen gem. des o. g. Leitfadens jeweils dem oberen Wert der Kategorie I.

Auswirkungen des Eingriffs:
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 11.892 m² setzt sich wie folgt zusammen:

Bestehende Flächennutzung	**Fläche in m² (ca.)**
Acker	2.732
Grünland/Grünfläche	916
Streuobstwiese (junge Ausprägung)	2.408
Gehölze (Sträucher/Bäume)	1.054
Wohnbaufläche	3.625
Gebäude	1.157
Gesamtfläche	**11.892**

Die Eingriffsfläche ist entsprechend der Eingriffsintensität der Planung wie folgt zuzuordnen:

Flächen mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- / Nutzungsgrad (Typ B)
Die zulässigen Eingriffe in der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung werden gemeinsam ermittelt und sollen dann durch entsprechende Ausgleichsflächen ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird entsprechend der Eingriffsfläche je Eigentümer berechnet und anteilig auf deren Grund untergebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der tatsächliche Eingriffsbereich des Baufensters 2 auf dessen Mittelteil beschränkt (s. Planzeichnung) und nur diese Fläche – zusammen mit dem Eingriffsbereich des Baufensters 1 – für die Ausgleichsflächenberechnung herangezogen wird. Grund hierfür ist, dass im Bereich der bereits bebauten Flächen innerhalb des Baufensters 2 aufgrund der bestehenden Bausubstanz nicht mit einem (Neu-)Eingriff zu rechnen ist, sondern dieser auf den unbebauten Mittelteil beschränkt bleibt. Insgesamt reduziert sich der Eingriffsbereich hinsichtlich seiner Beeinträchtigungen auf eine Fläche von insgesamt **3.561 m² als Gebietstyp B**.

Nutzung	*Fläche*		*Faktor nach Leitfaden*	*Ausgleichserfordernis/ -fläche*	
Geplante überbaute Freifläche (Baufenster 1) Fl.Nrn. 151, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4	2.296	m²	0,3	689	m²
Geplante überbaute Freifläche (Baufenster 2) Fl.Nr. 150	1.265	m²	0,3	380	m²
Gesamt Eingriffsfläche	**3.561**	**m²**		**1.069**	**m²**
Acker	853	m²			
Grünland/Grünfläche	465	m²			
Streuobstwiese (junge Ausprägung)	1.143	m²			
Gehölze (Bäume/Sträucher)	482	m²			
Wohnbaufläche	3.162	m²			
Gebäude	1.157	m²			
Gesamt Bestand	**7.262**	**m²**			
Interne Ausgleichsfläche (Fl.Nrn. 151, 151/1, 151/2, 151/3, 151/4)	689	m²			
Interne Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 150)	380	m²			
Gesamtfläche Geltungsbereich	**11.892**	**m²**			
Interne Ausgleichsfläche	1.069	m²	1,0	1.069	m²
Gesamt Ausgleichsfläche	**1.069**	**m²**		**1.069**	**m²**
Ausgleichsflächenbilanz (rechnerisches Guthaben)				**0**	**m²**

Festlegung des Kompensationsfaktors:

Kategorie I / Gebietstyp B – Spanne der Kompensationsfaktoren 0,2 bis 0,5:
Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen, der Grünflächen sowie der Vornutzung erscheint im Bereich des Gebietstyps B der Kompensationsfaktor 0,3 gerechtfertigt.

Ergebnis:

Nach den Ermittlungsgrundsätzen des Regelverfahrens ist aus fachlicher Sicht eine Ausgleichsfläche von 1.069 m² für die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung erforderlich.

Maßnahmen und Standort des Ausgleichs

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für das gegenständliche Satzungsverfahren erfolgt durch folgende Maßnahmen:

Private Grünflächen / Ausgleichsflächen:

Im Süden des Flurstücks Fl.Nr. 150 werden zur Ortsrandgestaltung auf einer extensiv zu nutzenden Grünfläche Bäume/Sträucher gepflanzt, alternativ können auch Streuobstgehölze verwendet werden. Diese Fläche beläuft sich auf eine Größe von **380 m²** (Faktor 1,0).
Das Ausgleichserfordernis, welches sich aus den Eingriffsflächen auf den Flurstücken Fl.Nrn. 151, 151/2, 151/3 und 151/4 ergibt, wird im Bereich südlich des Baufensters 1 erbracht. Wie auch schon auf der südlich gelegenen Ausgleichsfläche vorgesehen, soll dort ebenfalls eine naturnahe Gehölzpflanzung entwickelt werden, welche sich aus dem bereits gewachsenem Pflanzbestand und den Neupflanzungen zusammensetzt. Dabei ist eine einreihige freiwachsende Bepflanzung (Pflanzabstand von mind. 1,5 m sinnvoll) aus heimischen Bäumen/Sträuchern (alternativ Streuobstgehölze) auszubilden, die im Unterwuchs zu einer extensiven Grünfläche entwickelt wird. Die Fläche hat eine Größe von **689 m²** (Faktor 1,0).

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen. Die darunter liegenden Grünflächen werden extensiv genutzt. Dies wird durch eine 2-schürige Mahd/Jahr bewerkstelligt (erster Mahd ab 15.06). Das Mahdgut ist von den Flächen abzutransportieren. Außerdem wird auf den gesamten Flächen auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel verzichtet. Für den Erhalt und die Pflege der Ausgleichsflächen sind die jeweiligen Grundeigentümer zuständig.

Zusammenfassung

Mit den festgelegten Maßnahmen erfolgt jeweils die erforderliche Aufwertung von Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, oberer Wert: landwirtschaftliche Nutzfläche, junge Obstkulturen) in Kategorie II (naturnahe Gehölzpflanzung).

Insgesamt stehen also durch die geplanten Maßnahmen (mit Aufwertungsfaktor 1,0) 1.069 m² zur Verfügung. Abzüglich des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs in Höhe von 1.069 m² verbleibt kein Restguthaben. Das Eingriffsvorhaben kann somit als vollumfänglich ausgeglichen angesehen werden.

D) Pflanzliste

Bäume:

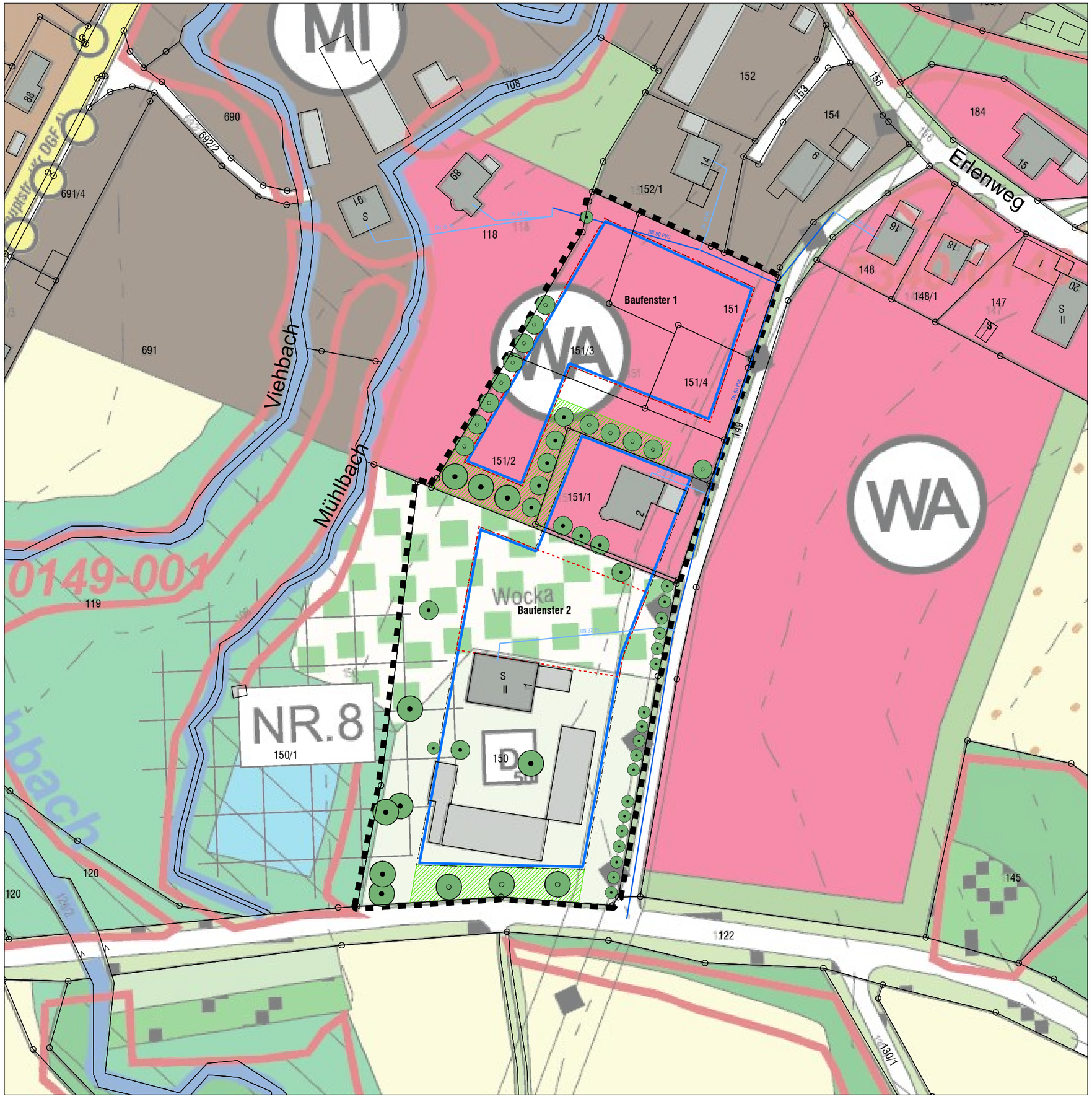
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robina pseudoacacia	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Echter Schneeball

Niederviehbach, 18.04.2023



Legende

Planzeichen als Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baufenster
- Ausgleichsfläche
- zu pflanzende Gehölze

Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 150 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- zu erhaltende Gehölze
- tatsächliche Eingriffsfläche (Bezugsfläche Ausgleich)
- Versorgungsleitung (VW)
- Versorgungsleitung (HA)

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG WOCKA

nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

GEMEINDE: NIEDERVIEHBACH
LANDKREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

N

GEMEINDE NIEDERVIEHBACH

vertreten durch
1. Bgm. Johannes Birkner
Schulstraße 1
84183 Niederviehbach

PLANVERFASSER

LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
Dipl.-Ing, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
Am Kellenbach 21
D-84036 Landshut-Kumhausen
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:1.000 | 18.04.2023 | P1326