



Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Satzung der Gemeinde Neukirchen vorm Wald zur Änderung der Ortsabrundungssatzung „**Pirking**“

Pirking

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 3 BauGB)

4. Änderungssatzung -Endfertigung-

Inhalt

- A. Lageplan M 1/2000 Übersichtsplan DB 1 - 3**
- A.1 Lageplan M 1/1000 DB 4**
- B. Textliche Festsetzungen**
- C. Begründung**
- D. Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
Verfahrensblatt**

Entwurf vom	20.10.2016
ergänzt	20.10.2019
ergänzt	30.07.2020
ergänzt	18.03.2021
Satzungsbeschluss	22.07.2021

Bearbeitung:
K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.Ing. FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel 08504 93322

GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD

SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES PIRKING 4. ÄNDERUNG

AUFGRUND DES § 34 ABS. 4, NR 3 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)
ERLÄSST DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD FOLGENDE SATZUNG ÜBER
DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL **PIRKING**.

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL PIRKING WERDEN GEMÄß
DEN IM BEIGEFÜGTEN LAGEPLAN (M 1/1000) ERSICHTLICHEN DARSTELLUNG FESTGELEGT.
DER LAGEPLAN VOM 20.10.2016, FESTLEGUNG DURCH PLANZEICHEN UND TEXTLICHEN
FESTSETZUNGEN IST BESTANDTEIL DIESER SATZUNG.

§ 2

INNERHALB DER IN § 1 FESTGELEGTEN GRENZEN RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE
ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (§ 29 BAUGB) NACH § 34 BAUGB. SOWEIT FÜR EIN GEBIET DES
GEMÄß IN § 1 FESTGELEGTEN INNENBEREICHES EINE RECHTSVERBINDLICHE BAULEITPLANUNG
VORLIEGT ODER NACH INKRAFTTRETEN DIESER SATZUNG EIN BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT
WIRD, RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT DER VORHABEN NACH § 30 BAUGB.

§ 3

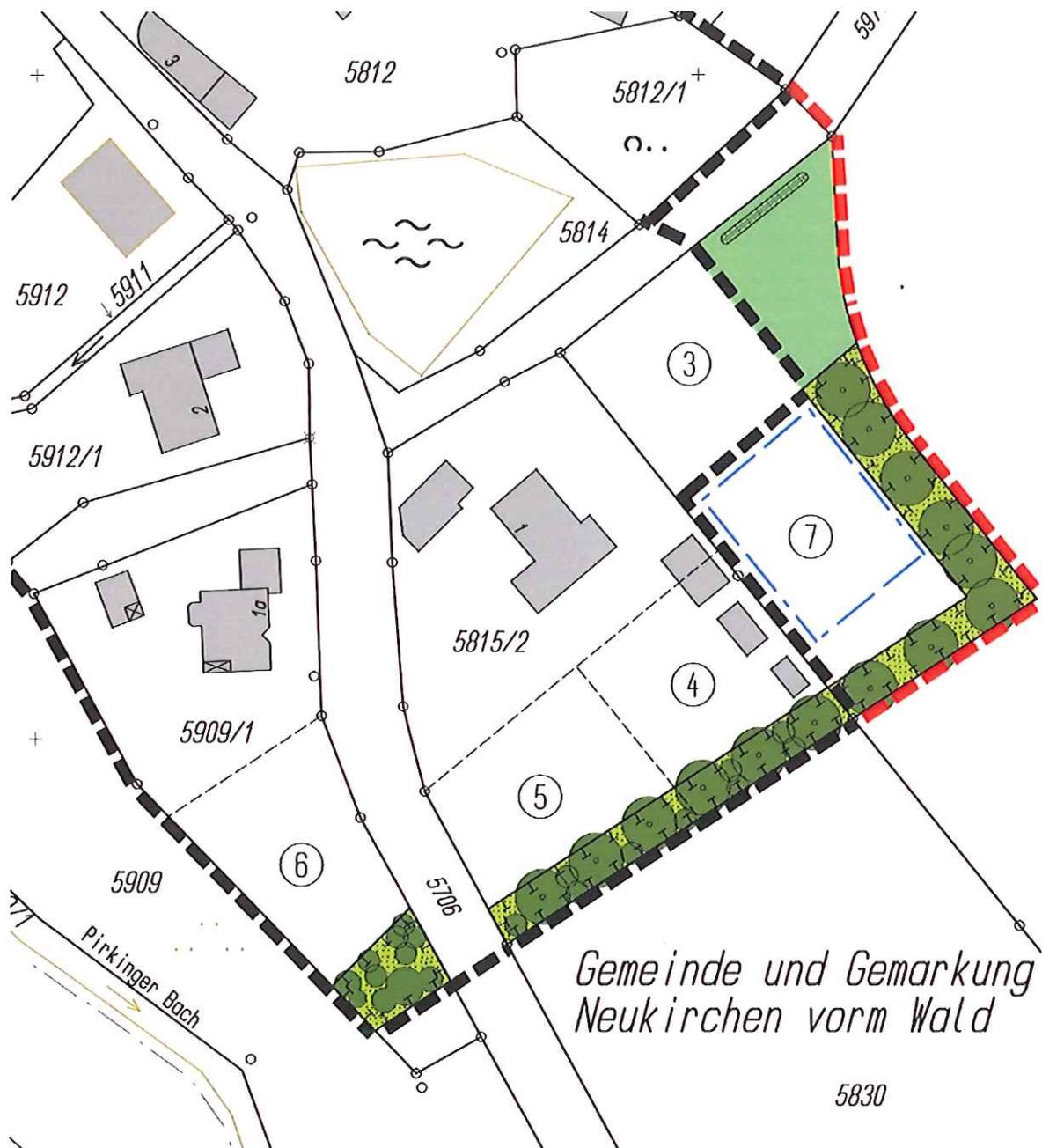
DIESE SATZUNG TRITT MIT DER BEKANNTMACHUNG AM **1 1. AUG. 2021** IN KRAFT.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN **1 1. AUG. 2021**



ERWIN BRAUMANDL
ERSTER BÜRGERMEISTER

A.1 LAGEPLAN M 1/1000 DB 4



Gemeinde und Gemarkung
Neukirchen vorm Wald

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ortsabrundung
- Änderungsbereich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
- Grenze der Ausgleichsfläche
- Private Grünfläche
- Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
- vorgeschlagene Parzellengrenze (variabel)

- | | |
|--|---|
| | Bisher |
| | Neu DB 4 |
| | Baugrenze |
| | Versickerungsfläche mit Überlauf Flurst. 5814 |

C. BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **PIRKING DB 4**

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1.1 **ZIEL UND ZWECK** DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT DEN ERLASS EINER **PLANUNG** SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **PIRKING** BESCHLOSSEN **HIER: 4. ÄNDERUNG**

ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG IST ES DEN BISHERIGEN GELTUNGSBEREICH
ZU ERWEITERN UM EINE GEREGLTE BEBAUUNG ZU ERMÖGLICHEN.
DIE SATZUNG SOLL IN DIESEM BEREICH (PARZELLE 3) UM EINE ZUSÄTZLICHE
PARZELLE (7) ERWEITERT WERDEN, WEIL IM ZUGE DER HOFÜBERGABE DES
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER VEREINBART WURDE, DASS BEIDE KINDER
JEWEILS IM ORT EINE BAUPARZELLE ERHALTEN.
DIE PLANUNG WURDE MIT DEM LANDRATSAMT ABGESTIMMT,
AUS STÄDTEBAULICHER SICHT BESTEHEN GEGEN DIE GEPLANTE
ERWEITERUNG KEINE GRUNDSÄTZLICHEN BEDENKEN.



LUFTBILD M 1:2500 (QUELLE BAYERNATLAS VOM 07.04.2021)

- 1.2 **FLÄCHEN- NUTZUNGSPLAN** EIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FÜR DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD BESTEHT NICHT, DIE PLANUNG IST IM JANUAR 2017 VERGEBEN WORDEN. DIE ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG STEHT DER WEITEREN ENTWICKLUNG DER GEMEINDEGEBIETES NICHT ENTGEGEN.

2.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 **LAGE** DIE ÄNDERUNG BEFINDET SICH IM OSTEN DES DORFGEBIETES
- 2.2 **GRÖSSE** DAS DB 4 UMFASST EINE FLÄCHE VON 2.242 M² INCL. AUSGLEICHFLÄCHE DIE BEBAUBARE FLÄCHE DER PARZELLE 7 BETRÄGT 957M²
- 2.3 **BESCHAFFENHEIT** DAS GELÄNDE FÄLLT VON NORD-OST NACH WEST LEICHT BIS MITTEL AB.

3.0 PLANUNGSHINWEIS

- 3.1 **ERLÄUTERUNG DER PLANUNG** AUFGRUND DIVERSE PLANUNGEN VON WOHNHÄUSERN WILL DIE GEMEINDE DIE REGELUNGEN ZUR GEORDNETEN BEBAUUNG TREFFEN. DIE IM GELTUNGSBEREICH VORHANDENEN PARZELLEN SIND BIS AUF DIE NR. 3 UND 6 ALLE BEREITS BEBAUT. DIE PARZELLE 3 SOLLTE IM ZUGE DER ERWEITERUNG MIT DER PARZELLE NR. 7 GEMEINSAM BEBAUT WERDEN. DIE VERFÜGBARKEIT VON BAULÜCKEN (INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALE) WURDE IM RAHMEN DES VITALITÄTS-CHECK DURCH DIE GEMEINDE IM JAHR 2019 BEREITS GEPRÜFT. AUßERDEM WIRD AUF DIE STELLUNGNAHME DER REG. V. NIEDERBAYERN VOM 29.05.2020 VERWIESEN, WONACH AUF GRUND DER GERINGEN GRÖßENORDNUNG EINE ERWEITERUNG NOCH VERTRETBAR IST.
- 3.2 **BEBAUUNGS-KONZEPT** DAS BEBAUUNGSKONZEPT SIEHT DIE BEIBEHALTUNG DER REGIONAL-TYPISCHEN GESTALTUNG VOR. DARÜBER HINAUS SOLLEN AUCH NEUE FORMEN, DIE DIE ENERGETISCH GÜNSTIGE BAUWEISE ERMÖGLICHEN, ERLAUBT SEIN.

4.0 ERSCHLIEßUNG

- 4.1 **STRASSE** DER ERSCHLIEßUNG ERFOLGT DURCH DIE GEMEINDEVERBINDUNGSSTRASSE NEUKIRCHEN VORM WALD – OBERPOLLING UND EINE DORFSTRASSE VON NORD NACH SÜD.
- 4.2 **WASSER** DIE WASSERVERSORGUNG IST DURCH DAS ÖFFENTLICHE WASSERNETZ DER GEMEINDE FÜRSTENSTEIN GESICHERT.
- 4.3 **ABWASSER** DAS SCHMUTZWASSER WIRD IM TRENNSYSTEM DER KLÄRANLAGE OBERPOLLING/GEMEINDE FÜRSTENSTEIN ZUGEFÜHRT. EINE VERSICKERUNG DES OBERFLÄCHENWASSER AUF DEN GRUNDSTÜCKEN IST LT. IB IMH VOM 23.03.21 NICHT MÖGLICH.DIE OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG ERFOLGT ÜBER EINEN NEU ZU ERRICHTENDEN STRAßENGRABEN (RÜCKSTAUINHALT CA. 5.0 M³) MIT ÜBERLAUF IN DEN DORFWEIHER MIT VARIABLEM WASSERSTAND AUF FL NR. 5814. DER ÜBERLAUF DES DORFWEIHER ERFOLGT ÜBER DIE FL.NR. 5911 IN EINEN NAMENLOSEN GRABEN ZUM PIRKINGER BACH. DIE EINLEITUNG ERFOLGT ERLAUBNISFREI GEMÄß DER TECHN. REGELN ZUM EINLEITEN VON GESAMMELTEM NIEDERSCHLAGSWASSER IN OBERIRDISCHE GEWÄSSER (TRENOG) IM RAHMEN DES GEMEINGEBRAUCHS (ART.21 ABS 1 SATZ 3 NR 2 BAYWG).

D. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **PIR KING**

INHALTVERZEICHNIS

1. BESTANDSAUFNAHME
2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG
3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN
4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

1. BESTANDSAUFNAHME

BEWERTUNG DES ZUSTANDES DES PLANUNGSGEBIETES NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

KATEGORIE I:

DER CHARAKTER DES ORTES IST MIT DER WOHNBEBAUUNG, LANDWIRTSCHAFT UND NICHT STÖRENDE
GEWERBEBETRIEBEN ALS **DORFGEBIET MD** (§ 5 BAUNVO) EINZUORDNEN.

DIE VON DER ORTSABRUNDUNG UMGRENZTEN FLÄCHEN STELLEN SICH IM BESTAND ALS INTENSIV
GENUTZTES GRÜNLAND DAR, WELCHE GROSSTEILS BIS AN DIE UNMITTELBARE NÄHE DER GEBÄUDE
REICHT.

- INTENSIVES WIRTSCHAFTSACKERLAND
- INTENSIV GEFLEGT GRÜNFLÄCHEN IN DEN HAUSGÄRTEN

2. ERFASSEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

AUFGRUND DES NIEDRIGEN NUTZUNGSGRADES UND DADURCH BEGRENZTEN EINGRIFFSSCHWERE,
WIRD DAS DORFGEBIET DEM **Typ B** ZUGEORDNET.

INNERHALB DES GEBIETES WERDEN 6 NEU BAUPARZELLEN AUSGEWIESEN.
JEDE PARZELLE WIRD EINZELN BETRACHTET, DIE AUSGLEICHSFLÄCHE WIRD AUF DEM BAUGRUND-
STÜCK GESICHERT. FÜR EINE WEITERE AUSWEITUNG DES DORFES IST IN ABSEHBARER ZEIT KEIN
BEDARF GEGEBEN.

MASSNAHMEN DIE DER VERMEIDUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT DIENEN

- FESTSETZUNG VON OBSTWIESEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- FESTSETZUNG VON FELDHECKEN UND BAUMREIHEN ZUR ORTSRANDEINGRÜNUNG
- SAMMLUNG DES OBERFLÄCHENWASSER IM VORHANDENEN LÖSCHTEICH
- LAGERUNG UND SCHUTZ DES OBERBODENS WÄHREND DER BAUZEIT, WIEDEREINBAU
DES OBERBODENS
- VERWENDUNG WASSERDURCHLÄSSIGER BELAGSMATERIALEN FÜR GRUNDSTÜCKS-
ZUFahrTEN UND STELLPLÄTZEN
- FESTSETZUNGEN VON GRÜNDÄCHERN FÜR GARAGEN ZUR VERGRÖSSERUNG
VERDUNSTUNGSFÄHIGER FLÄCHEN

3. ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

FELD BI, KOMPENSATIONSAKTOR 0,2 - 0,5

AUFGRUND DER INTENSIVEN GRÜNLANDNUTZUNG IST DIE FLÄCHE BISHER ÖKOLOGISCH NICHT SEHR WERTVOLL, EIN KOMPENSATIONSAKTOR VON 0,3 WIRD ALS AUSREICHEND BETRACHTET.

4. ÄNDERUNG

ENTWICKLUNGSZIEL:

FLUR.ST.NR. TEILFLÄCHE AUS 5831

STREUOBSTWIESE GEM. PFLANZPLAN

PARZELLE 7

957 M² X 0,3 = 287 M²

AUSGLEICH FÜR PZ 7 DES DB 4

PARZELLE 3 AUS DB 1

688 M² X 0,3 = 206 M²

AUSGLEICH FÜR PZ 3 DES DB 1

AUSGLEICHSFLÄCHE 493 M² ERFORDERLICH

GEWÄHLT 538 M²

4. AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND NATURSCHUTZFACHLICH SINNVOLLER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

4.1 AUSWAHL DER FLÄCHEN

DA ES SICH UM EIN BAULEITPLANVERFAHREN HANDELT, IST KEIN GRUNDDIENSTBARKEITS-EINTRAG NOTWENDIG (AUCH WENN DIE FLÄCHEN AUF PRIVATEM GRUND SIND). DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND VON DEN EINGRIFFSVERURSACHERN DURCHZUFÜHREN/HERZUSTELLEN UND DIE AUSGLEICHSFLÄCHE IST VON DER GEMEINDE AN DAS LFU ZU MELDEN. DER EINGRIFFSVERURSACHER HAT DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN BIS SPÄTESTENS EINE VEGETATIONSPERIODE NACH FERTIGSTELLUNG DES GEBÄUDES (BEZUGSFERTIGKEIT) HERZUSTELLEN. DIE PFLANZMASSNAHMEN SIND NACH FERTIGSTELLUNG DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE ZUR ABNAHME ANZUZEIGEN.

SINNVOLLE AUSGLEICHSMASSNAHMEN:

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND AUF DIE PARZELLEN BEZOGEN DURCHZUFÜHREN (SIEHE PUNKT 3)

4.2 FESTSETZUNGEN FÜR DIE AUSGLEICHSFLÄCHE

WIESENFLÄCHE AUS AUTOCHTHONES SAATGUT.

(BEZUGSQUELLE LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND PASSAU E.V)

MIT ZWEIMALIGER MAHD NICHT VOR DEM 15. JUNI UND ABTRANSPORT DES MÄHGUTES,
DIE ZWEITE MAHD IST SECHS BIS ACHT WOCHEN NACH DER ERSTEN MAHD DURCHZUFÜHREN.
EINE HAUSGARTENNUTZUNG IST AUSGESCHLOSSEN.

VERZICHT AUF SPRITZ- UND DÜNGEMITTEL.

„EINE EINZÄUNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE ZUR FREIEN LANDSCHAFT HIN IST UNZULÄSSIG.“

DIE LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE DEM LAGEPLAN M 1:1000 ZU ENTNEHMEN.

4.3 PFLANZLISTE FÜR PRIVATE HAUSGÄRTEN UND AUSGLEICHSFLÄCHE

FREMDLÄNDISCHE KONIFEREN, WIE THUJEN ODER SCHEINZYPRESSEN BZW. ZÜCHTERISCH BEEINFLUSSTE GEHÖLZE WIE TRAUER-, HÄNGE- UND KUGELFORMEN SIND NICHT ZULÄSSIG. BEI DEN OBSTBÄUMEN SIND HOCHSTÄMME ZU VERWENDEN. EINE GEEIGNETE AUSWAHL IST IN ABSPRACHE MIT DEM KREISFACHBERATER FÜR GARTENBAU UND LANDSCHAFTSPFLEGE ZU TREFFEN.

FÜR FREIWACHSENDE PFLANZUNGEN WERDEN FOLGENDE GEHÖLZARTEN VERWENDET:

BÄUME:

ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
TILIA CORDATA	WINTERLINDE
CRATAEGUS LAEVIGATA	ZWEIGRIFFELIGER WEISSDORN
PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	VOGELBEERE
QUERCUS ROBUR	EICHE

ROBUSTE HEIMISCHE OBSTGEHÖLZE

APFEL	JAKOB FISCHER, BOSKOP, GEFLAMMTER KARDINAL, GRAVENSTEINER
KIRSCHEN	PRUNUS AVIUM
PFLAUMEN	ZAR-PLAUMEN, HAUSZWETSCHGEN

PFLANZQUALITÄT OBSTBÄUME: STANDORTHEIMISCH, PFLANZABSTAND VON 10 – 12 M, HOCHSTAMM STU 10-12. AUSFÄLLE SIND UMGEHEND ZU ERSETZEN. ZUM SCHUTZ VOR WILDVERBISS IST FÜR DIE OBSTBÄUME EIN WILDVERBISS-SCHUTZZAUN ANZUBRINGEN, ERHALT MIND.5 JAHRE UND NACH MAX. 7 JAHREN SELBSTSTÄNDIG ZU ENTFERNEN.

GEHÖLZPFLANZEN:

CORNUS MAS	KORNELKIRSCHEN
CORNUS SANGUINEA	GEMEINER HARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA	HASEL
MALUS SYLVESTRIS	HOLZ APFEL
PRUNUS SPINOSA	SCHLEHDORN
RHAMNUS CATHARTICUS	KREUZDORN
ROSA ARVENSIS	FELDROSE
ROSA CANINA	HUNDSROSE
ROSA PENDULINA	ALPENHECKENROSE
RUBUS IDAEUS	HIMBEERE
SALIX CAPREA	SAL WEIDE
SALIX CINEREA	GRAU WEIDE
SAMBUCUS NIGRA	SCHWARZER HOLUNDER
VIBURNUM OPULUS	GEMEINER SCHNEEBALL

ANSAAT VON LANDSCHAFTSRASEN MIT KRÄUTERN 20g/m²
(BEZUGSQUELLE: LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND)

VERFAHRENSBLATT

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER GEMEINDERAT NEUKIRCHEN VORM WALD HAT IN DER SITZUNG VOM **20.10.2016** EINE ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DIE FESTLEGUNG DER GRENZEN DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILES **PIRKING** (ORTSABRUNDUNGSSATZUNG) DURCH **DECKBLATT 4** GEM. § 34 Abs. 4 SATZ 1 NR. 3 BESCHLOSSEN.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

DEN BETROFFENEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE MIT SCHREIBEN VOM **06.05.2020, 28.01.2021 (2. ANHÖRUNG) BZW. 05.05.2021 (3. ANHÖRUNG)** ZUR ABGABE IHRER STELLUNGNAHME EINE ANGEMESSENE FRIST VON EINEM MONAT GESETZT.
(§ 4 Abs.2 BAUGB)

3. BÜRGERBETEILIGUNG:

DEN BETROFFENEN BÜRGERN DES ORTSTEILES WURDE MIT SCHREIBEN VOM **06.05.2020, 28.01.2021 (2. ANHÖRUNG) BZW. 05.05.2021 (3. ANHÖRUNG)** BIS **10.06.2020, 02.03.2021 (2. ANHÖRUNG) BZW. 10.06.2021 (3. ANHÖRUNG)** GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN.

4. ABWÄGUNG:

DIE ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN WURDE IN DER SITZUNG **AM 30.07.2020, 18.03.2021 (2. ANHÖRUNG) BZW. 22.07.2021 (3. ANHÖRUNG)** DURCHGEFÜHRT.
(§ 3 Abs. 2 BZW. § 4 Abs. 2 BAUGB)

5. SATZUNGSBESCHLUSS:

DIE GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM **22.07.2021** DIE 4. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNG **PIRKING** DURCH **DECKBLATT 4** ALS SATZUNG BESCHLOSSEN (§ 34 Abs. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB).

6. MITTEILUNG DER BESCHLÜSSE:

DAS ERGEBNIS DES ANHÖRUNGSVERFAHRENS WURDE DEN BETROFFENEN BÜRGERN BZW. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE MIT SCHREIBEN VOM **07.08.2020, 05.05.2021 (2. MITTEILUNG) BZW. 09.08.2021 (3. MITTEILUNG)** MITGETEILT.

7. **INKRAFTTRETEN:**

DIE ORTSABRUNDUNGSSATZUNG PIRKING IST AM 1 1. AUG. 2021 ORTSÜBLICH BEKANNT
GEMACHT WORDEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG IST DIE SATZUNG IN KRAFT GETRETEN.

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. AUG. 2021



Braumndl

E. BRAUMANDL, ERSTER BÜRGERMEISTER

8. **AUSGEFERTIGT:**

NEUKIRCHEN VORM WALD, DEN 1 1. AUG. 2021

SIEGEL



Braumndl

E. BRAUMANDL, ERSTER BÜRGERMEISTER