

GEMEINDE

WEIDING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Reisach

Planverfasser:

A circular blue professional seal for a city planner. The outer ring contains the text 'BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER' at the top and 'KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS' at the bottom. Inside the ring, the text 'STADTPLANER' is at the top, 'BY' and 'AK' are in large letters in the center, and '47 650' is at the bottom.

Vorentwurf vom 13.05.2022
Entwurf vom 27.07.2022
Satzungsfassung vom 10.10.2022

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
VERTRIEBSABTEILUNG FÜR DIE BAUWERKE
St.-Gunther-Strasse 4
D-93412 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

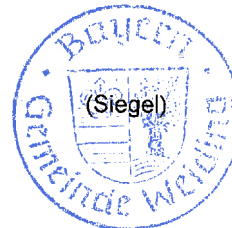
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Weiding hat in der Sitzung vom 17.05.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nach § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 13.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 13.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 01.06.2022 hingewiesen.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.08.2022 bis 16.09.2022 beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 27.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde per Bekanntmachung am 09.08.2022 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Weiding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.10.2022 die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 beschlossen.

Gemeinde Weiding, den 19.10.2022

Daniel Paul

Erster Bürgermeister Daniel Paul

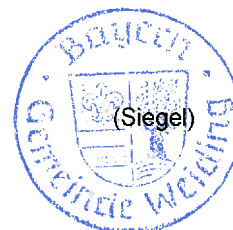


7. Ausgefertigt

Gemeinde Weiding, den 19.10.2022

Daniel Paul

Erster Bürgermeister Daniel Paul

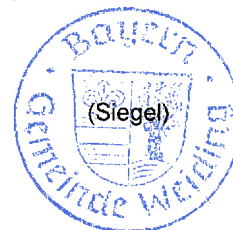


8. Der Satzungsbeschluss wurde am 19.10.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Weiding, den 19.10.2022

Daniel Paul

Erster Bürgermeister Daniel Paul



Satzung

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Reisach

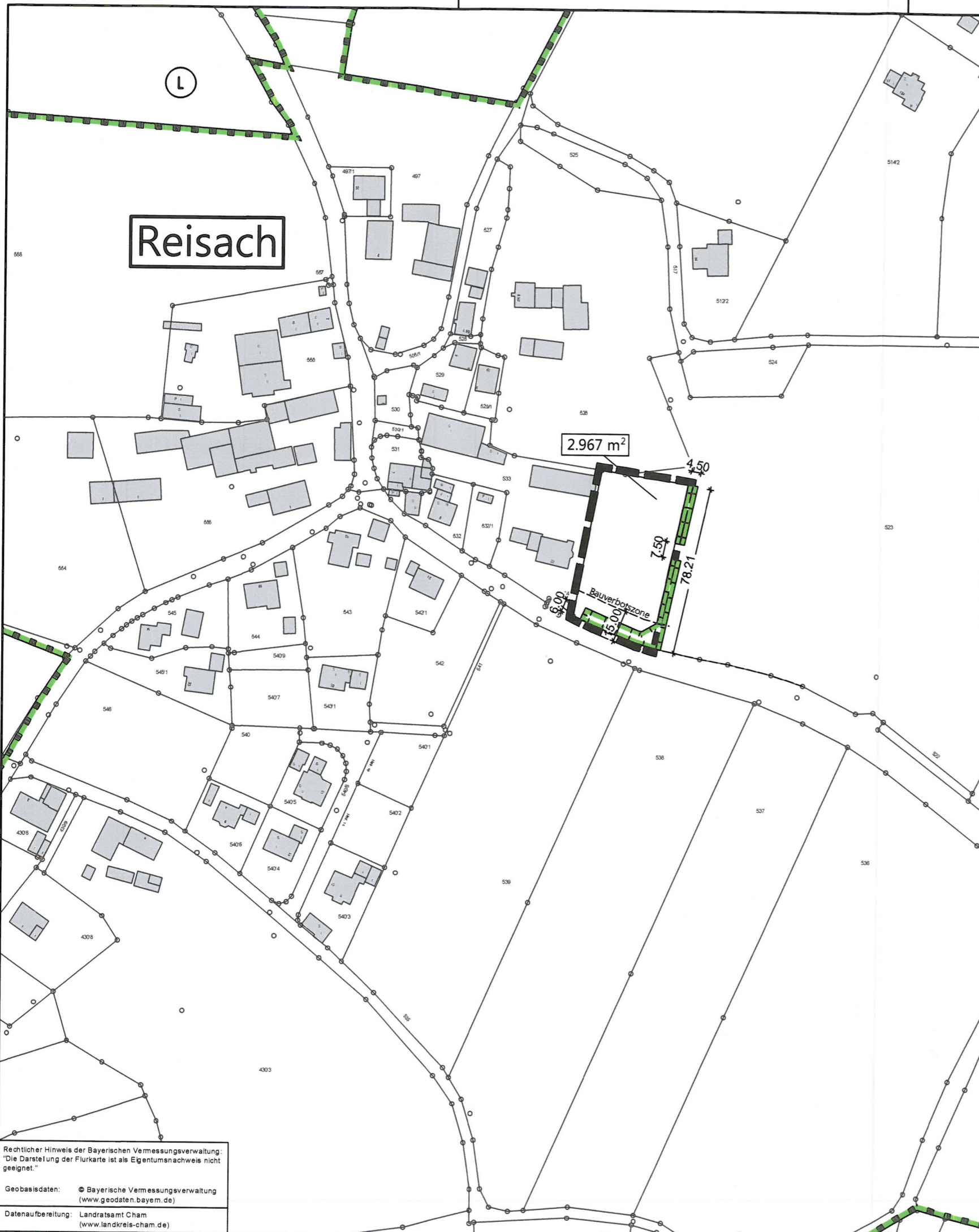
Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674, 677), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Weiding per Satzungsbeschluss vom 18.10.2022 die **Einbeziehungssatzung in Reisach** Gemeinde Weiding in der Fassung vom 10.10.2022.

§ 1

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Reisach wird gem. der im beigefügten Lageplan ersichtlichen Fläche erweitert.

Die Erweiterung umfasst das Flurstück Nr. 523 (TF) der Gemarkung Dalking, Gemeinde Weiding.


Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.



Reisach

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)


13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

 13.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs 6 BauGB); soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden


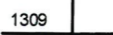

15. Sonstige Planzeichen

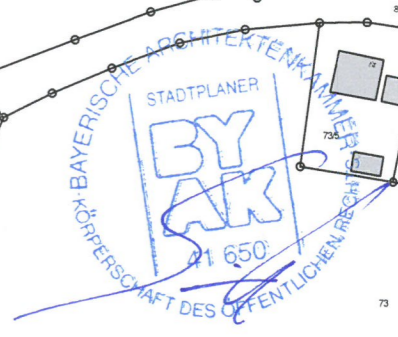
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)

PLANLICHE HINWEISE

 bestehendes Gebäude
 bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
 Bauverbotszone (15m ab Straßenrand)



**Gemeinde Weiding
 Einbeziehungssatzung
 Ortsteil Reisach**



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
 Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landkreis-cham.de)

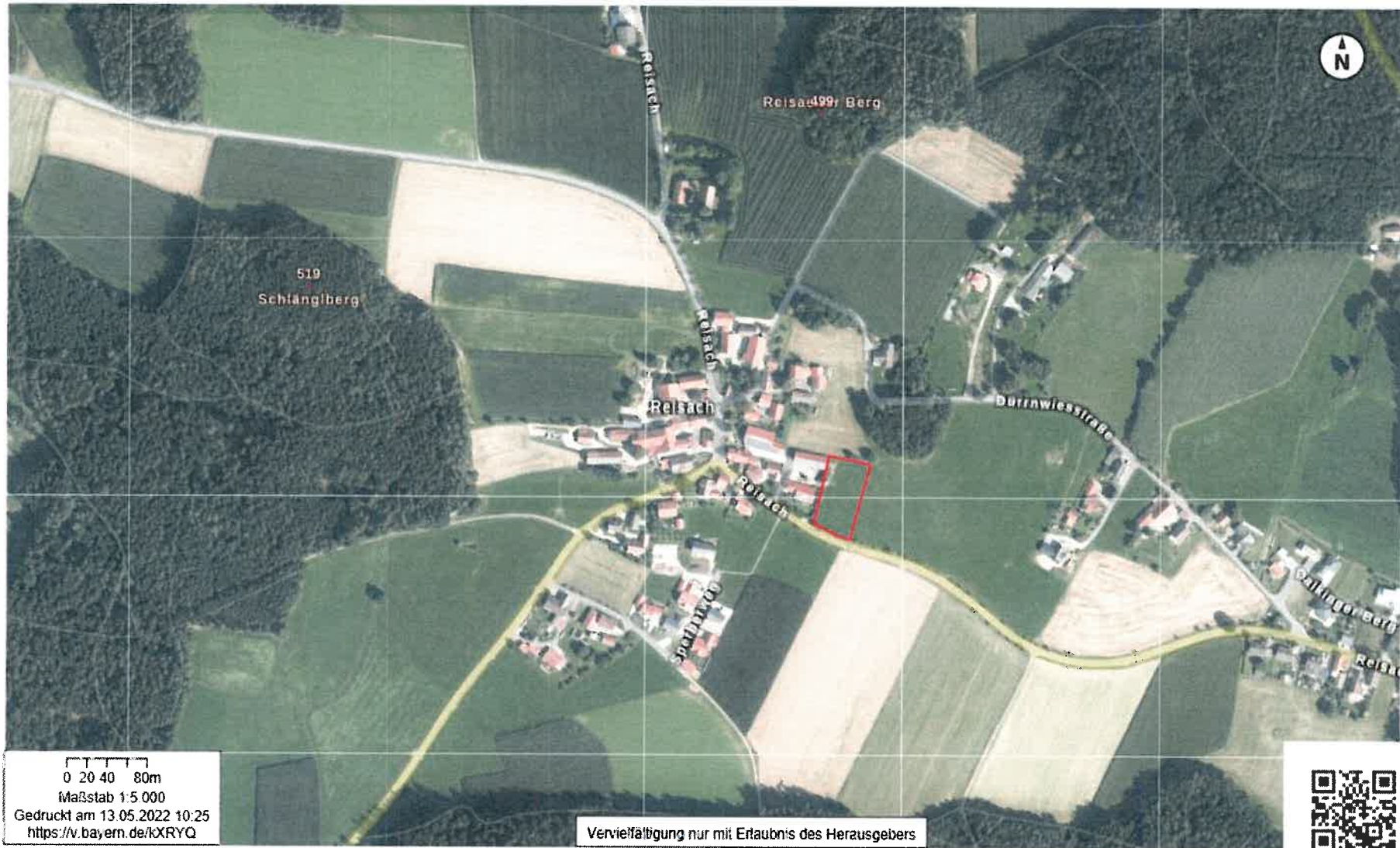
Planzeichnung
 Maßstab 1:2000

Vorentwurf vom 13.05.2022
 Entwurf vom 27.07.2022
 Satzungsfassung vom 10.10.2022



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
 INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
 St.-Gunter-Str. 4 - D-93413 Cham
 FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de
 FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

Übersichtslageplan



§ 2

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

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für das Flurstück Nr. 523 (TF) wird auf dem Flurstück Nr. 523 (TF) der Gemarkung Dalking, Gemeinde Weiding, verbindlich zugeordnet.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf der im Lageplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine freiwachsende Hecke, nach Vorgaben in der Begründung zu pflanzen, welche ca. alle 15 m von einem Baum der Pflanzliste 1 zu überstellen ist.

Die Pflanzung der Hecke hat durchgängig innerhalb der festgesetzten Fläche mit Gehölzarten der Pflanzliste 2 zu erfolgen.

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Pflanzlisten:

Pflanzenliste 1 – Hochstammbäume (Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm)

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	-	Sommer-Linde

Pflanzliste 2 – Sträucher: (Mindestqualität: Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe)

Corylus avellana	-	Haselnuss
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Lonicera nigra	-	Schwarze Heckenkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Rosa pendulina	-	Alpen-Rose
Rosa rubiginosa	-	Wein-Rose
Sambucus racemosa	-	Trauben-Holunder

§ 4

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

Gemeinde Weiding, den 19.10.2022

Daniel Paul

Erster Bürgermeister Daniel Paul



Hinweise und Empfehlungen

Abfallentsorgung

Die Eigentümer der Planungsflächen müssen ihre Abfallbehälter (Restmüll-, Bio- und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll, Altreifen usw. an der Reisacher Straße zur Entleerung/Abholung bereitstellen.

Altlasten

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Baugrund

Es wird ausdrücklich empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Je nach Durchlässigkeit des Untergrundes kann zeitweise oberflächennah Schichtwasser auftreten. Wird auf Unterkellerungen nicht verzichtet, wird empfohlen, notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge bzw. Vernässung des Mauerwerks zu treffen.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird empfohlen, bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerlichtschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Bauverbots-, Baubeschränkungszone

Im Süden grenzt die Kreisstraße CHA18 an. Die damit verbundenen Bauverbots- und Baubeschränkungszone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG sind zu beachten.

Den Bauwerkern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der Kreisstraße CHA18 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt der Landkreis Cham keine Kosten.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem zuständigen Landratsamt bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.

Mit der Vorlage eines Baugenehmigungsantrags wird die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt am weiteren Verfahren beteiligt.

Grundwasser

Der Bauherr/ Grundeigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden.

Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG sowie die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach Art. 70 BayWG sind zu beachten.

Immissionen

Landwirtschaft:

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Die Anwohner müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen beim Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Dünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, Beregnungsbrunnen und durch den Fuhrwerksverkehr.

Verkehr:

Durch die südlich angrenzende Kreisstraße entstehen Emissionen durch den hier verlaufenden Verkehr.

Niederschlagswasser / Einsatz von Zisternen

Das private Niederschlagswasser sollte vorrangig versickert oder (sofern keine Versickerung möglich ist) vergleichsmäßig in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen nach dem „*Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen*“ durchzuführen.

Regenerative Energien

Es wird auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen.

Schmutzwasser

Die Erschließung der Planungsfläche ist im Trennsystem zu erstellen.

Telekommunikation

Es wird darauf hingewiesen, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die SS 62-63 WHG und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu berücksichtigen. Auf ein evtl. notwendiges wasserrechtliches Verfahren wird hingewiesen.

GEMEINDE

WEIDING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in Reisach - Begründung -

Vorentwurf vom 13.05.2022
Entwurf vom 27.07.2022
Satzungsfassung vom 10.10.2022

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Strasse 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2	Geografische Lage, Topografie	3
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
4	Verfahrenswahl	6
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
5.1	Erschließung	7
5.1.1	Verkehrerschließung	7
5.1.2	Trinkwasserversorgung	8
5.1.3	Schmutzwasserentsorgung	8
5.1.4	Niederschlagswasserentsorgung	8
5.1.5	Stromversorgung / Telekommunikation	8
5.1.6	Abfallentsorgung	8
5.1.7	Brandschutz	8
5.2	Immissionsschutz	9
5.2.1	Verkehr	9
5.2.2	Landwirtschaft	9
5.3	Naherholung	9
5.4	Biotope	10
5.5	Natur- und Landschaftsschutz	10
5.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	10
5.7	Baugrund und Bodenverhältnisse	11
5.8	Wasser	11
5.9	Altlasten	11
5.10	Denkmalschutz	11
5.11	Orts- und Landschaftsbild	12
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
6.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	13
6.2	Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen	13

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Reisach.

Der Bedarf an zusätzlichen Bauflächen ist nachweislich durch eine Bauvoranfrage für das Flurstück Nr. 523 der Gemarkung Dalking gegeben, die jedoch abgelehnt wurde, da sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

In der Folge wurde von den Eigentümern ein entsprechender Antrag auf Einbeziehung ihres Grundstücks in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reisach bei der Gemeinde Weiding gestellt.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb von Reisach sind aufgrund des fehlenden Flächenzugriffs oder der ungünstigen Lage nicht verfügbar. Diese Fläche stellte einer Erweiterung des bestehenden Hofes dar.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsflächen ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser kann vom Grundstücksbesitzer östlich angrenzend an die Erweiterungsfläche erbringen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Einbeziehung von im Außenbereich gelegenen Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reisach an städtebaulich sinnvoller Stelle.

Die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Ortsteils soll somit langfristig gesichert werden.

Die Planungsfläche, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, knüpft gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unmittelbar an die bestehende Bebauung von Reisach an und kann über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Vorhabensträgers erschlossen werden.

Die vorgesehene Bebauung soll sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die umliegenden Bebauungen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Zweck der Planung ist eine bedarfsgerechte Ortsrandarrondierung im Osten von Reisach.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche soll die neue Baufläche hin zum neuen Ortsrand bzw. zur freien Landschaft hin eingrünen. Diese dienen der geplanten Nutzung gleichzeitig als Blendschutz.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

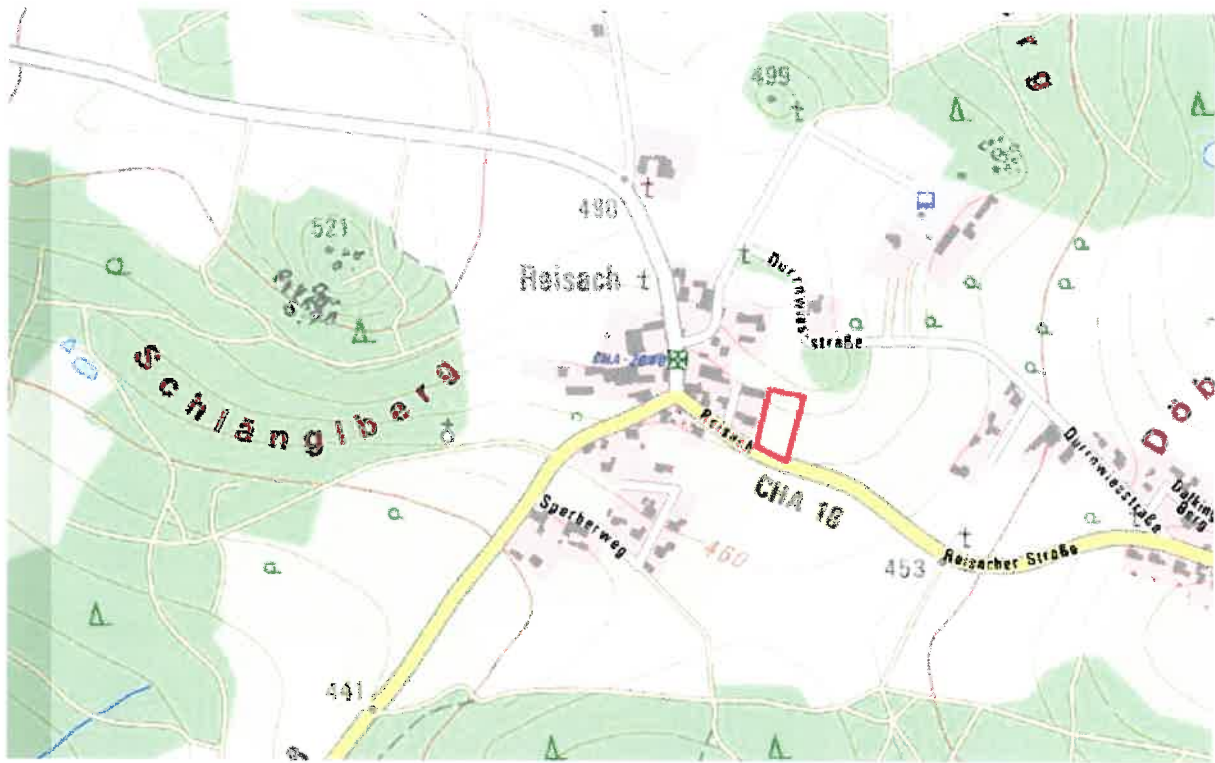
2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Weiding befindet sich zentral im Landkreis Cham, zwischen den Städten Cham, Furth im Wald, Bad Kötzting und Waldmünchen. Der Ortsteil Reisach liegt ca. 2,7 km nordwestlich vom Hauptort Weiding entfernt.

Die Planungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand von Reisach.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese) an. Westlich der Planungsfläche befindet sich eine Wohnbaunutzung mit landwirtschaftlich genutzter Halle, die die Planungsfläche städtebaulich prägt.

Im Süden grenzt die Kreisstraße CHA 18 „Reisacher Straße“ an.



TK mit Lage der Planungsflächen (rot) in Reisach, o.M.



Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot) am Ortseingang von Reisach, o.M.

Die Planungsfläche wurde bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, demnach sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Der Geltungsbereich ist von Norden nach Süden geneigt.

Der Erweiterungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2.967 m² (0,3 ha).

Hierfür muss ein Ausgleich von 6.355 WP erbracht werden.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

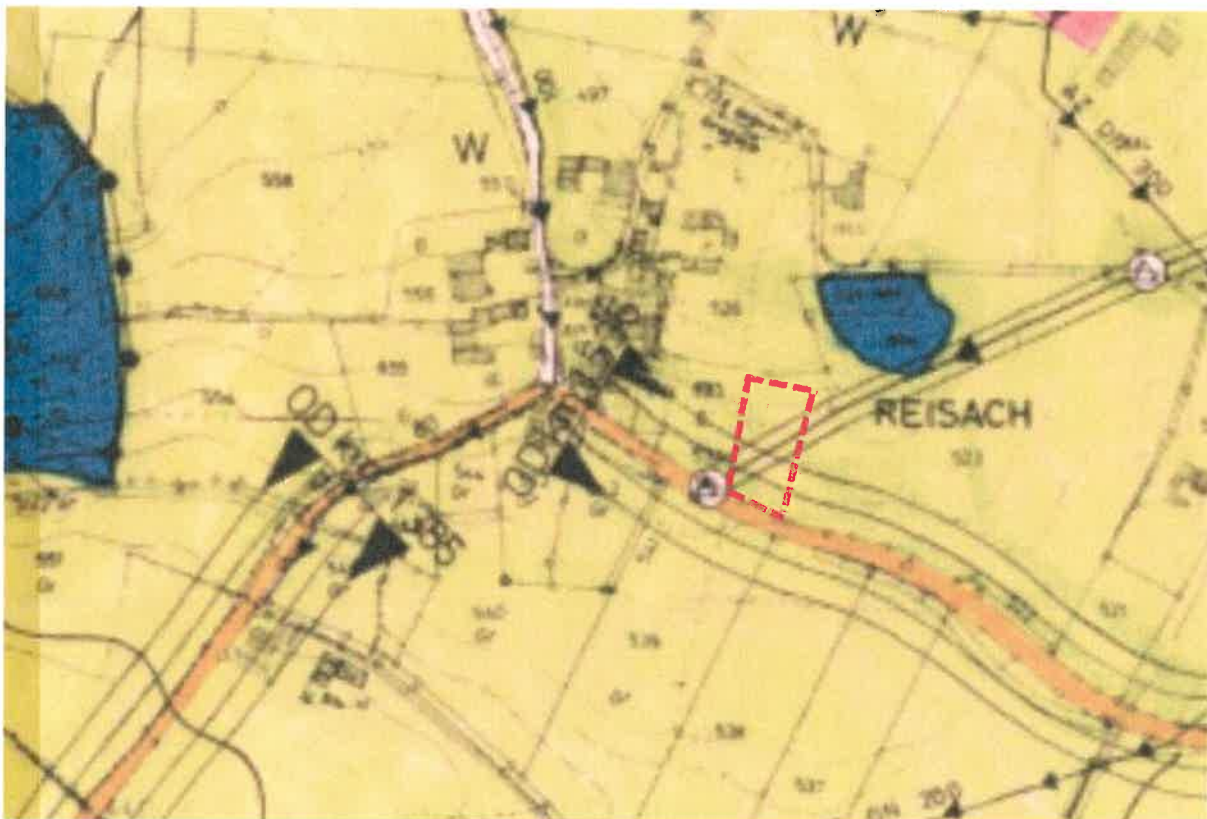
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weiding vom 14.09.1984 ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die gesamte bebaute Fläche von Reisach ist als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

Im Norden befindet sich eine ausgewiesene Fläche für die Forstwirtschaft, auf der sich auch Waldbestand befindet.

Im Süden grenzt die Kreisstraße CHA18 mit den zugehörigen Bauverbots- und Baubeschränkungs-zonen.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsflächen (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan Weiding, o.M.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die dem städtebaulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zugehörig sind.

Im Westen schließt sich der bebaute „Ortskern“ von Reisach an, der vorrangig von landwirtschaftlichen Betrieben und wohnbaulich genutzt wird. Dieser ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB einzustufen.

Eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB besteht für Reisach nicht.

Die Planungsflächen selbst liegen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Somit ergibt sich das Erfordernis zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

4 Verfahrenswahl

Die Einbeziehungssatzung sieht vor, eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Reisach einzubeziehen (vgl. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) und somit die Ortsgrenzen in Richtung Osten zu erweitern.

Die Siedlungsstruktur von Reisach ist gekennzeichnet durch eine bauliche Entwicklung umgeben dem Baudenkmal „Bauernhaus mit zweigeschossigem und traufständigem Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss aus dem 19. Jh.. Die hier ursprünglich vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden über die Jahre durch weitere Wohngebäude ergänzt, die sich sowohl entlang der Hauptstraßen als auch in „zweiter Reihe“ entwickelt haben.

Hier erfolgt eine Weiterentwicklung entlang der Ortsdurchfahrt, direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung.

Für die Erweiterungsfläche liegt eine konkrete Bauvoranfrage vor. Somit erfolgt die Einbeziehung in einem bedarfsgerechten Umfang.

In § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird für eine Erweiterungssatzung die Bedingung formuliert, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

Im direkten und weiteren Umfeld der Planungsfläche befinden sich wohnbaulich genutzte Gebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Hallen. Diese Bebauungen üben aufgrund der Nähe und Bauweise bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus. Auf der Erweiterungsfläche ist ebenfalls wie westlich gelegen ein Zweifamilienwohnhaus geplant, sowie in der Flucht der Halle eine Hackschnitzelheizung mit Nass- und Trockenlager.

Der § 34 Abs. 5 BauGB nennt Voraussetzungen, nach denen einzelne Außenbereichsflächen in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden können:

Voraussetzung nach § 34 Abs. 5 BauGB	Anwendung auf die Planungsfläche
Nr. 1: Das Vorhaben muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.	Die Planungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle und bedarfsgerechte Erweiterung des Ortsteils Reisach in Richtung Osten dar. Damit kann der östliche Ortsrand neu abgerundet und eingegrünt werden. Die Fläche befindet sich in städtebaulich sinnvoller Lage im Anschluss an die bestehenden Wohnbebauungen und Straßen. Der Gemeinderat sieht die Einbeziehung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteil Reisach als vereinbar an.
Nr. 2: Das Vorhaben darf nicht die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erfüllen.	Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.
Nr. 3: Das Vorhaben darf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht beeinträchtigen.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geplante Bebauung: Zweifamilienwohnhaus in offener Bauweise, Hackschnitzelheizung mit Nass- und Trockenlager → fügt sich in Art, Maß, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen in die bestehende Bebauung im Umfeld ein. Im Umfeld bestehen hauptsächlich Gebäude der Bautypen und E+D sowie landwirtschaftliche Gebäude → keine negativen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und keine negativen Emissionen zu erwarten.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsfläche ist nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Bebauungen im Umfeld erkennbar und fügt sich städtebaulich in diese ein → keine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. ▪ Erschließung der Fläche erfolgt über bereits vorhandene Zuwegung auf Fl.Nr. 533, Gemarkung → Ver- und Entsorgung ist gesichert. ▪ nächstgelegenes Flachland-Biotop über einen Kilometer entfernt → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), ca. 250 m nördlich, südlich und westlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung zu erwarten. ▪ nächstgelegenes FFH-Gebiet: „Chamb, Regentalau und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 2,7 km südöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten. ▪ Natura 2000 Gebiete „Regentalau und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 1,0 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten. ▪ nächstgelegenes Vogelschutzgebiet: „Regentalau und Chamtbatal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 1,0 km nordöstlich entfernt → keine negative Beeinträchtigung aufgrund der Distanz zu erwarten. ▪ keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden ▪ nächstgelegenes Oberflächengewässer: Gröblbach liegt ca. 1,1 km nordöstlich und Pinzinger Bach ca. 1,1 km südwestlich entfernt → keine Betroffenheit durch vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, HQextrem oder HQ100 → Lage außerhalb von wassersensiblen Bereichen ▪ Schaffung von neuen Eingrünungen/ Bepflanzungen durch Ausgleichsmaßnahmen → Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen. → Randeingrünung/ Blendschutz ▪ Teilversiegelung des Bodens ist durch die Bebauung zu erwarten. ▪ negative Auswirkungen auf Klima und Luft sind nicht zu erwarten.
--	---

Die Prüfung hat ergeben, dass die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB, eine Außenbereichsfläche in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, erfüllt sind.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrserschließung

Hauptzufahrt für die überplante Fläche stellt die bestehende Zufahrt im Süden, östlich des Trafos, dar. Hierfür gibt es bereits ein bestehendes Geh- und Fahrrecht über das Flurstück 533, Gemarkung Dalking.

Die Planungsfläche kann zusätzlich über die Hofflächen und Zufahrt des westlichen Grundstücks, diese ebenfalls den Vorhabensträger zuzuordnen ist, angefahren werden.

Diese bestehende Zufahrt bindet an die Reisacher Straße im Süden an. Die Reisacher Straße ist eine Kreisstraße CHA 18 des Landkreises Cham.

5.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für die überplante Fläche erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Chamer Gruppe.

5.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Angrenzend an die Planungsfläche besteht ein Trennsystem.

Für die Planungsfläche selbst ist ebenfalls ein Trennsystem vorgesehen.

5.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den privaten Flächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zurückzuhalten, zu verdunsten, (wenn möglich) zu versickern oder (wenn keine Versickerung möglich ist) vergleichsmäßig in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) ist rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen, sofern sie nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) unterliegt.

Die Bodenbeschaffenheit sowie die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist vorab zu untersuchen.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden.

Das Gelände ist von Norden nach Süden geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Schichtenwasser zu rechnen.

Im Hinblick auf immer häufiger auftretende Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser, sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

5.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehenden Infrastrukturen im Umfeld ist möglich.

5.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Die private Zuwegung auf Fl.Nr. 533 wird nicht von den Entsorgungsfahrzeugen befahren. Aus diesem Grund müssen die Anwohner ihre Abfallbehälter (Restmüll- und Altpapiertonnen) sowie Sperrmüll Altreifen usw. an die Reisacher Straße zur Entleerung/ Abholung bereitstellen.

5.1.7 Brandschutz

Die Planungsfläche kann über die Zufahrt über Fl.Nr. 533 im Süden, diese ebenfalls dem Vorhabensträger zugeschrieben werden kann, mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Im Notfall wäre auch eine Anfahrt über die westliche Zufahrt des Flurstücks 533 möglich.

Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz berechnet sich nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den

technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Verkehr

Auf die Planungsfläche wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der südlich angrenzenden Kreisstraße CHA 18 „Reisacher Straße“. Diese ist als örtliche Verbindungsstraße zwischen Pinzing über Reisach nach Dalking mit einer maximal zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 100 km/h, mit Beschränkung durch das Ortsschild Reisach auf 50 km/h, klassifiziert.

Der hier entstehende Verkehrslärm ist aufgrund der geringen Verkehrszahlen als nicht erheblich einzustufen.

Aufgrund der Anbauverbotszone (Art. 23 und 24 BayStrWG) der Kreisstraße sind bauliche Anlagen grundsätzlich 15 m vom Fahrbahnrand abzurücken.

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung erfolgen keine Regelungen zum Schallschutz, da keine aktiven Maßnahmen notwendig sind.

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der Kreisstraße CHA 18 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Schutzmaßnahmen übernimmt die Gemeinde Weiding keine Kosten.

Fremdenverkehr findet in Reisach nicht statt.

5.2.2 Landwirtschaft

Westlich der Planungsfläche befinden sich zwei landwirtschaftliche Halle mit dazugehörigem Wohnhaus. Dieses beschriebene Grundstück ist dem Vorhabensträger zugehörig. Erschlossen ist dieses Grundstück über eine Zufahrt zur Kreisstraße CHA 18 „Reisacher Straße“. Über diese Zufahrt wird das in der Planungsfläche befindliche Zweifamilienwohnhaus und Hack- schnitzelheizung mit Nass- und Trockenlager.

Nördlich und Östlich schließen sich landwirtschaftlich Nutzflächen an, die ortsüblich bewirtschaftet werden.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

Es ist zudem damit zu rechnen, dass durch die in der näheren Umgebung der Erweiterungsfläche befindlichen landwirtschaftliche Anwesen nicht unerhebliche Emissionen wie Lärm, Geruch usw. entstehen können.

5.3 Naherholung

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bislang eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Auf der Reisacher Straße im Ortskern verläuft der „Moos-Rundwanderweg We02“. Lokale Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

Das Erholungspotential des Reisacher Ortskerns wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit der Landschaft erhalten bleibt. Die vorhandene Infrastruktur bleibt unangestastet erhalten.

Erholungsrelevante Defizite durch die Planung sind an anderer Stelle nicht zu erwarten.

5.4 Biotope

Innerhalb der Planungsfläche sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Biotopflächen.

Das nächstgelegene Flachland-Biotop sind über einen Kilometer entfernt. Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind auf der Planungsfläche keine Gehölzstrukturen oder Sträucher vorhanden. Lediglich an den Grenzen befinden sich vereinzelt Bäume und Sträucher, diese aber erhalten bleiben.

5.5 Natur- und Landschaftsschutz

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, Naturparks, FFH- oder Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Folgende Schutzgebiete befinden sich im weiteren Umfeld der Planung:

- Landschaftsschutzgebiet: „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579), ca. 250 m nördlich, südlich und westlich entfernt
- FFH-Gebiet „Chamb, Regentalae und Regen zwischen Roding und Donaumündung“, ca. 2,7 km südöstlich entfernt
- Natura 2000 Gebiete „Regentalae und Champtal mit Rötelseeweihergebiet“ (SPA-DE6741471) ca. 1,0 km nordöstlich entfernt
- Vogelschutzgebiet: „Regentalae und Champtal mit Rötelseeweihergebiet“ (ID 6741-471), ca. 1,0 km nordöstlich entfernt

Aufgrund der Distanz zu den o.g. Schutzgebieten sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die jeweiligen Schutzziele zu erwarten

Die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann die zu erwartenden Eingriffe durch die Planung angemessen kompensieren.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten

im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugtiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird und von den umliegenden bebauten Flächen anthropogen geprägt ist, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ausgegangen, zumal bereits Wohnbauungen, technische Infrastrukturen sowie Straßen im Umfeld vorhanden sind.

5.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen derzeit keine detaillierten Erkenntnisse zum Bodenaufbau und -beschaffenheit vor.

Nach Information der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegt im Bereich der Planungsfläche meist hell-dunkel gebändert, z. T. feinlagig; mit Quarz-Mobilisaten; mit Einschaltungen von Kalksilikatgesteinen, feinkörnigen Biotit-Plagioklas-Gneisen vor.

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) gibt an, dass es sich hier um den Baugrundtyp „Harte Festgesteine, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert“ aus „Gneis, überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus“ handelt mit einer hoch bis sehr hoch, teils mittleren Tragfähigkeit. Als Baugrundhinweis wird noch angeführt: „in ungestörtem und unverwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu wechselnd, unverwittert bis über 50 MPa, stark verwittert bis unter 1,25 MPa)“.

Die Übersichtsbodenkarte 1:25.000 gibt darüber Auskunft, dass die Planungsfläche im Bereich von fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) liegt.

Es wird dringend empfohlen, vor Baubeginn geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

5.8 Wasser

Innerhalb der Planungsfläche sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer Gröblbach liegt ca. 1,1 km nordöstlich und der Pinzinger Bach ca. 1,1 km südwestlich entfernt.

Die Planungsflächen liegen somit weder innerhalb von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, HQextrem- oder HQ100-Gebieten noch in einem wassersensiblen Bereich.

5.9 Altlasten

Es sind keine Informationen über Altlasten sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Planungsbereiches bekannt.

Zur Vermeidung von Bauverzögerungen o.ä. wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

5.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler vor.

In ca. 125 m westlicher Richtung befindet sich jedoch das Baudenkmal „Bauernhaus, zweigeschossiger und traufständiger Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, 19 Jh.“ (D-3-72-174-12).

Negative Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal im Umfeld ist durch die Planung nicht zu erwarten.

5.11 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Reisach ist von freistehenden Einzelhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden in offener Bauweise geprägt. Hauptsächlich ist der Bautyp E + D vertreten. Die Dachlandschaft setzt sich vorrangig aus Satteldächern zusammen.

Das Bauvorhaben sieht ein Zweifamilienhaus Neubau mit Nebengebäude vor. Zudem soll im Norden eine Hackschnitzelheizung mit Nass- und Trockenlager entstehen.



Blick von Süden auf die Planungsfläche

Durch die Einbeziehungssatzung wird sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Planungsfläche nach den Vorgaben des § 34 BauGB richten:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Unter diesen Maßgaben können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Erweiterung ist somit nicht zu erwarten.

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB ist für den Bereich der Planungsfläche ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Dieser ist vom Grundstücksbesitzer zu tragen und abzugelten.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in die Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden.

Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehrs „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021).

6.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Gesamtfläche der Erweiterung beträgt 2.967 m². Da sich aber 475 m² innerhalb der Anbauverbotszone an Verkehrswegen befinden, entfallen diese in der Bilanzierung.

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland	2.492	3	0,85	6.355
Summe	2.492			6.355
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung
Summe (max 20%)				0 %
Summe Ausgleichsbedarf (WP)				6.355

6.2 Ausgleichsermittlung und festgesetzte Maßnahmen

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B313	Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	10 (12-2 Timelag)	360 (4 Bäume a 90m ²)	7	0	2.520

2	G11	Intensiv- grünland	3	B112	Mesophile Ge- büsche / meso- phile Hecken	10	549 (6m - 4,50m breite Hecke)	7	0	3.843
<i>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</i>										6.363
<i>Bilanzierung</i>										
<i>Summe Ausgleichsumfang</i>										6.363
<i>Summe Ausgleichsbedarf</i>										6.355
<i>Differenz</i>										8

Eingriff Fl. Nr. 523 (TF), Gemarkung Dalking:

- Fläche insgesamt: 2.967 m²
- erforderlicher Ausgleich: 7.913 WP
- Ausgleich auf Fl. Nr. 523 (TF), Gemarkung Dalking (siehe Plandarstellung)
- **Festgesetzte Maßnahmen:**

Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist im Süden eine mindestens 3-reihige, durchgängige Hecke (breite ca. 6m) zu pflanzen, welche alle 15 m von einem Baum zu überstellen ist. Im Osten ist eine 2-reihige Hecke (breite ca. 4,5m) mit unter Brechung von 7,5 m zu pflanzen. Die Unterbrechung von 7,5m ist aus landwirtschaftlicher Sicht notwendig um die östlich gelegene Fläche weiter bewirtschaften zu können.

Entwicklungsziel: Schaffung einer qualitativen Ortsrandeingrünung in Richtung Osten hin zur freien Landschaft.

Ausführung Herstellung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 523, Gemarkung Dalking

Träger der Umsetzung: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 523, Gemarkung Dalking

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und bedarfsgerecht zu pflegen. Ausgefallene Sträucher und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Ausführende Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 523, Gemarkung Dalking

Träger der Erhaltung und Pflege: Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 523, Gemarkung Dalking

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Maßnahme ist vom Vorhabensträger dinglich, zugunsten der planenden Gemeinde, zu sichern.

Zeitlicher Ablauf: Die Pflanzung ist bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Gebäude herzustellen.