

Einbeziehungssatzung Buchberg Süd

Gemeinde Offenberg

Satzung über die Einbeziehung einzelner
Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang
bebauten Ortsteil - Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_5436_IBS_Buchberg\berichte\
5436_EBS_Buchberg_Sued_Bericht1.
odt

katharina halser–
08.01.2026

PLANUNG:

Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggen Dorf

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ablauf und Ziele der Planung.....	3
2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.....	3
3	Raumordnung / Landesplanung.....	3
4	Städtebau, Ver- und Entsorgung.....	4
5	Immissionsschutz.....	4
6	Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung.....	8
6.1	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	8
6.2	Natürliche Grundlagen.....	8
6.3	Örtliche Situation.....	9
6.4	Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung.....	9
7	Maßnahmenkonzept und Planungsziele.....	9
8	Eingriffsermittlung.....	10
9	Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung.....	11
10	Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen.....	12
11	Sonstige Hinweise.....	13

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriff, Maßstab 1 : 500
- Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 500

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Offenberg plant am südlichen Ortsrand von Buchberg auf den Flurstücken 24/2 und 24/3 (Gemarkung Buchberg) 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 gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) abgehandelt.

2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

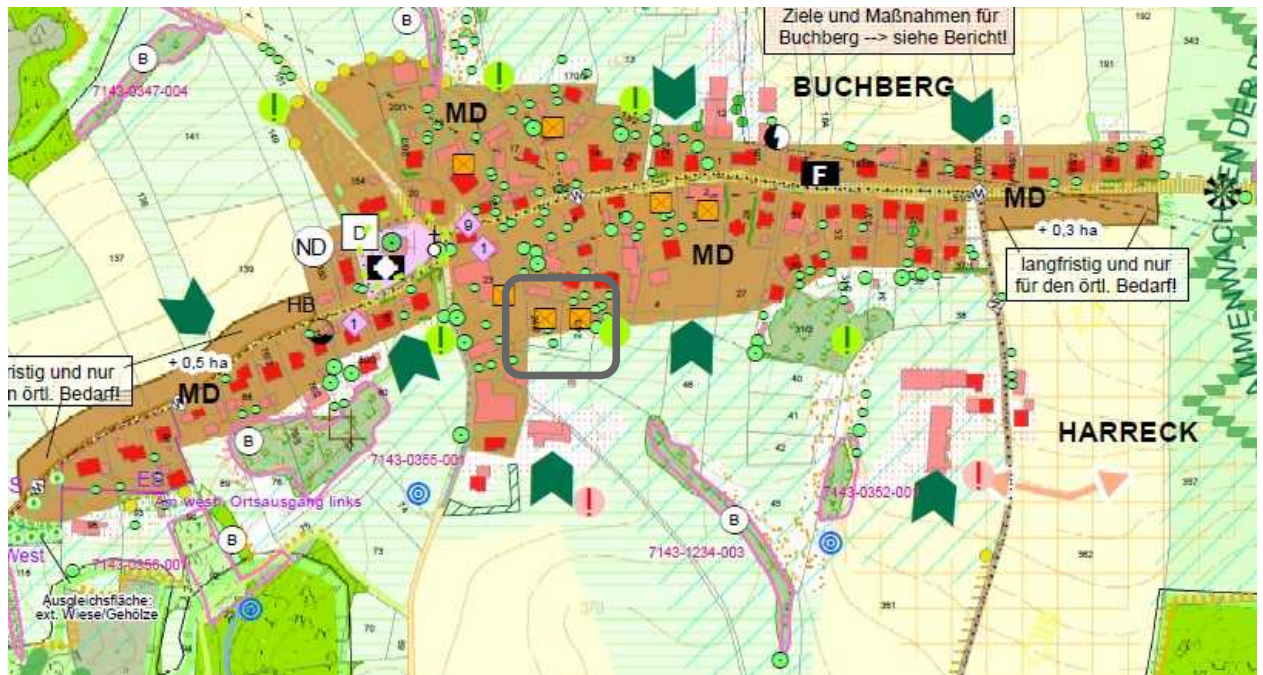


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Offenberg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Lediglich der südliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die beiden Flurstücke wurden als mögliche Nachverdichtungsflächen identifiziert, die im Detail zu prüfen sind. Der Baumbestand wird überwiegend als erhaltenswerter, ortsbildprägender Bestand festgelegt.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Buchberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Offenberg und liegt in ca. 2 Kilometer Entfernung zum Hauptort Neuhausen. Die Anbindung an den Hauptort erfolgt über die Kreisstraße DEG33.

Die Gemeinde Offenberg wird landesplanerisch dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Vorhabensbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

4 Städtebau, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung von Buchberg erstreckt sich beidseitig entlang einer Ortsstraße. Das Zentrum des Ortes bildet die Fialkirche St. Leonhard.

Die Einbeziehungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so geprägt, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen kann.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Abwasserkanal eingeleitet (Trennsystem).

5 Immissionsschutz

Aufgrund der von Hauptverkehrsachsen abgerückten Lage sind verkehrsbedingte Immissionen nicht zu erwarten.

Auf dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 24 Gmkg. Buchberg befindet sich ein Milchviehbetrieb mit ca. 25 Milchkühen (Laufstall) und Jungvieh (ca. 40 Stück). Die Entfernung zur geplanten Baugrundstück beträgt ca. 37m. Nördlich befindet sich auf dem Flurstück Nr. 23 Gmkg. Buchberg ein Pferdestall mit ca. 5 Pferden. Die Entfernung zur geplanten Baugrundstück beträgt ca. 21m. Es werden ausreichende Mindestabstände eingehalten, um Geruchsbelästigungen durch die angrenzenden Tierhaltungen zu vermeiden.

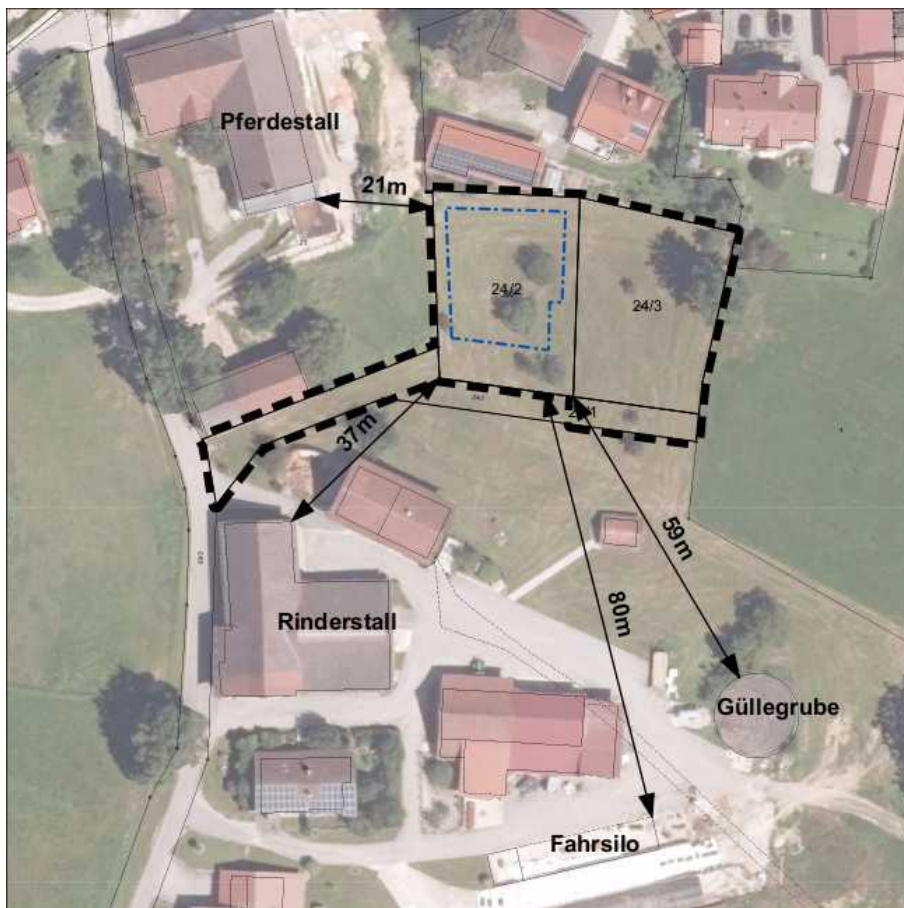


Abbildung 2: Abstände emittierender Standorte zur geplanten Bauparzelle

Als Bewertungsgrundlage wird die Abstandsregelung für Rinderhaltungen bzw. Pferdehaltungen des Bayerischen Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ herangezogen. Das Arbeitspapier legt in Abhängigkeit von der Bestandsgröße in Großvieheinheiten (GV) Mindestabstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung in einem Dorfgebiet oder einem Wohngebiet fest. Folgende Bestandsgrößen konnten für die angrenzenden Tierhaltungen ermittelt werden:

Rinderhaltung südlich des Geltungsbereiches:

Tierkategorie	GV je Tier	Anzahl Tiere	GV
Kuh (über 2 Jahre)	1,2	25	30
Jungvieh (1-2 Jahre)	0,6	40	24
GV im Betrieb			54

Pferdehaltung nördlich des Geltungsbereiches:

Tierkategorie	GV je Tier	Anzahl Tiere	GV
Pferd (über 3 Jahre)	1,1	5	5,5
GV im Betrieb			5,5

Die Bestimmung des Mindestabstands erfolgt nach Bild 4 (Wohnhäuser in Dorfgebieten) für Rinder bzw. Bild 2 (Wohnhäuser in Dorfgebieten) für Pferde aus den jeweiligen Werken zu Abstandsregelungen des Bayer. Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“:

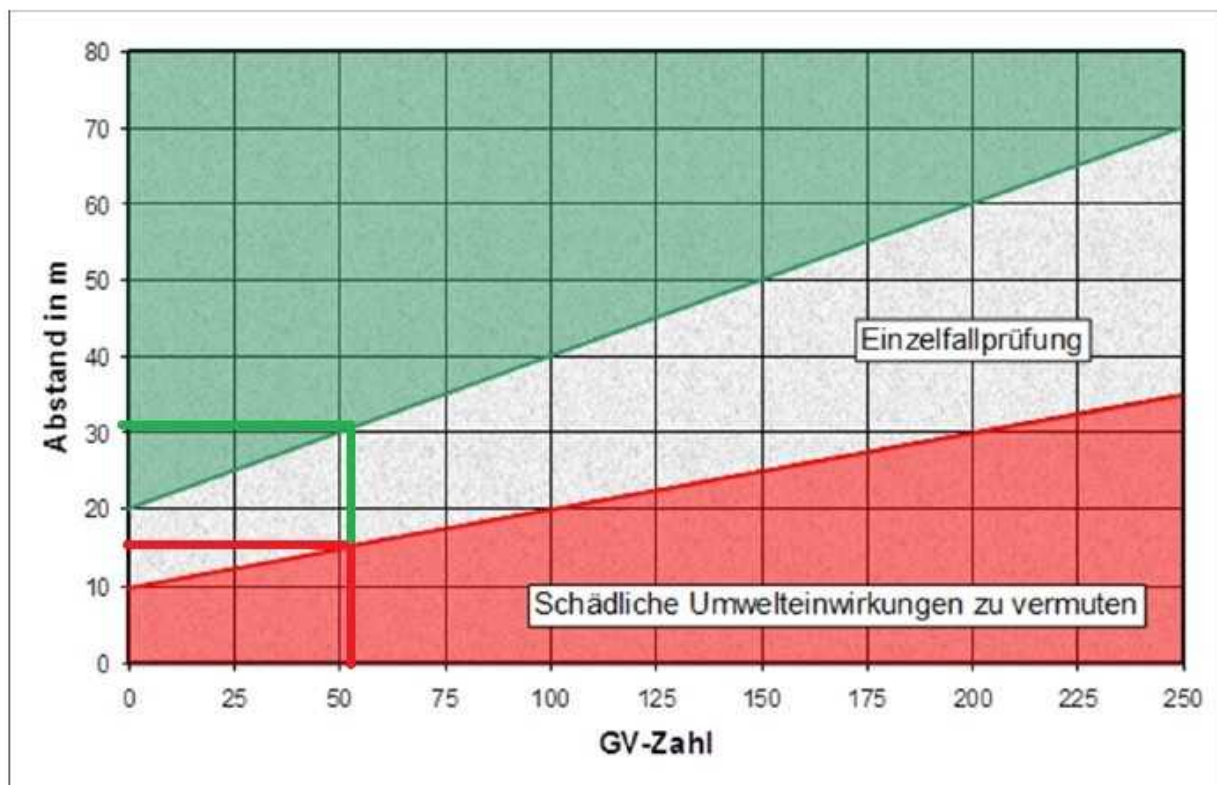


Abbildung 3: Abstand von Rinderhaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet (Bild 4 der Abstandsregelung für Rinderhaltungen, Bayerischer Arbeitskreis für "Immissionsschutz in der Landwirtschaft")

Wie die obige Abbildung zeigt, ist bei der vorliegenden Betriebsgröße von 52 GV mit schädlichen Umwelteinwirkungen bei der Unterschreitung eines Abstandes von 16m zu rechnen. Ab einem

Mindestabstand von 31m ist auch ohne Einzelfallprüfung davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

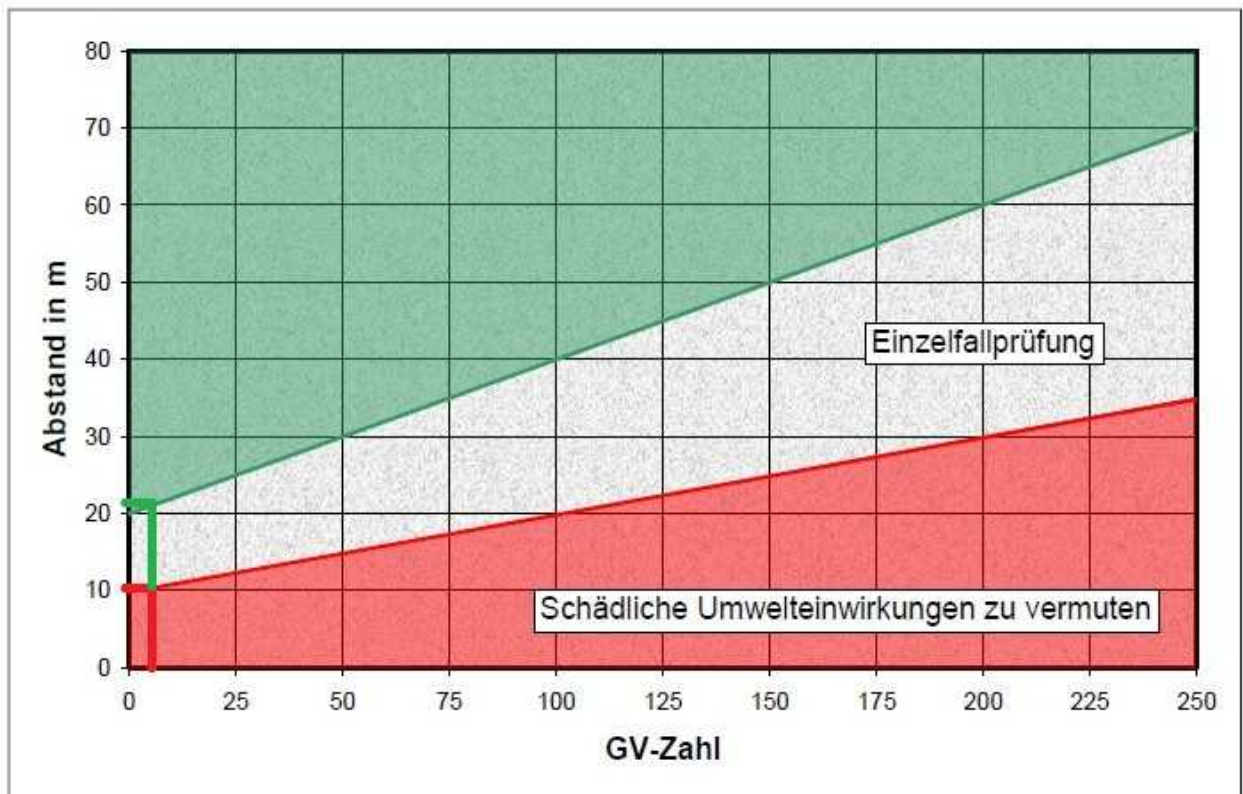


Abbildung 4: Abstand von Pferdehaltungsbetrieben zu Wohnhäusern im Dorfgebiet (Bild 2 der Abstandsregelung für Pferdehaltungen, Bayerischer Arbeitskreis für "Immissionsschutz in der Landwirtschaft")

Wie die obige Abbildung zeigt, ist bei der vorliegenden Betriebsgröße von 5,5 GV mit schädlichen Umwelteinwirkungen bei der Unterschreitung eines Abstandes von 10m zu rechnen. Ab einem Mindestabstand von 21m ist auch ohne Einzelfallprüfung davon auszugehen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen bestehen.

In Gärftersilos können Geruchsemissionen durch Fehlgärungen entstehen. Bei der Errichtung von Fahrsiloanlagen sollte gemäß dem o.g. Arbeitspapier aufgrund vorliegender Erhebungen bzw. Erfahrungen ein Mindestabstand von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet eingehalten werden. Dies ist bei dem vorliegenden Fahrsilo des Rinderhaltungsbetriebes der Fall.

Zu Güllegruben macht das Arbeitspapier folgende Angabe:

- Generell sollten emissionsrelevante Anlagenteile wie offene Stallseiten, Laufhof, Melkkammer (Lärm), Fahrsilos und Güllegruben auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite geplant werden.
- Güllelagerung: Je nach Lage der Güllegrube, den meteorologischen Verhältnissen, den vorliegenden Standortbedingungen usw. kann eine geeignete Abdeckung erforderlich werden.

Es wird aufgrund des Abstandes und der Größe nicht von erheblichen unzumutbaren Belästigungen ausgegangen.

Bewertung der vorliegenden Abstände

Gemäß den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen bzw. Pferdehaltungen des Bayerischen Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen auf die geplante Bauparzelle vermutet.

6 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Regionalplan enthält keine einschränkenden Aussagen für den Planungsbereich. Der Planungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich keine erfassten Biotopflächen. Südöstlich in ca. 80m Entfernung befindet sich der biotopkartierte Lebensraum Nr. 7143-1234-003 Hecken im Süden von Buchberg. Es handelt sich dabei um eine Hecke.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist im näheren Umkreis (bis max. 250m Entfernung) des Vorhabensbereichs folgende Nachweise auf:

- 71432210 Großes Mausohr in Buchberger Kapelle (1992)
- 71432225 Fledermäuse unbestimmt bei Einzelhof in Buchberg (2000)
- 71432543 Regensburger Widderchen bei Buchberg (1931)

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Das Vorhaben befindet sich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwalds“.

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele im Kartenteil des ABSP:

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Nutzungsformen der Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis
- Erhalt und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft des Vorwalds, der Donaurandhöhen und der Rodungsinseln im Vorderen Bayerischen Wald mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte.

6.2 Natürliche Grundlagen

Buchberg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds (FIN-Web 2025).

Den geologischen Untergrund bilden polygenetische, pleistozäne bis holozäne Talfüllungen aus Lehm oder Sand. Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist mittel (Bayernatlas 2025).

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald gebildet.

6.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 385-395m über NN, wobei das Gelände nach Süden hin abfällt.

Es handelt es sich um eine mäßig extensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche mit Wiesennutzung. Obstbäume unterschiedlichen Alters prägen die Flächen.

6.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die Wiese im Vorhabensbereich stellt sich überwiegend als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dar. Es findet sich außerdem eine Einlagerung von gesetzlich geschütztem Extensivgrünland in Form einer Flachland-Mähwiese. Verteilt auf den Flurstücken befinden sich außerdem vereinzelte Obstbäume, welche teilweise eine Eignung als Quartier für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten aufweisen.

7 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Ursprünglich war die Schaffung von zwei Bauparzellen vorgesehen. Dies hätte zu größeren Eingriffen in gesetzlich geschützte Flächen (artenreiche Flachlandmähwiese) geführt. Im Sinne der Eingriffsvermeidung erfolgte eine Reduzierung auf eine Bauparzelle.

Aus städtebaulicher Sicht sind Vorgaben zu Gebäudehöhen und Geländeänderungen sowie zur maximal überbauten Fläche wichtig, um die Einbindung in das Ortsrandgefüge sicherzustellen.

Aus grünplanerischer Sicht ist der Aufbau eines dorftypischen Ortsrandgefüges vorrangig. Es werden einbindende Gehölzpflanzungen festgelegt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind der Ausgleich von Eingriffen in gesetzlich geschützte Flachland-Mähwiese sowie ein Erhalt der angrenzenden geschützten Wiesenbereiche von Relevanz. Außerdem werden Regelungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich.

8 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.

Bilanziert wird neben dem Baugrundstück auch die für die Erschließung nötige Erschließungsstraße (aktuell Grünweg).

BayKompV	WP	Beeinträchtigungsfaktor	Fläche (m²)	Kompensationsbedarf (WP)
G214-GU651E	12	1	104	1.248
G211	6	0,3	612	1.102
V12	1	0,3	15	5
B432	10	0,3	180	540
V332	3	0,3	245	221
Kompensationsbedarf gesamt				3.115

Hinweis: Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung werden alle Bestände zwischen 1 und 5 Wertpunkten pauschal mit 3 Wertpunkten sowie alle Bestände zwischen 6 und 10 Wertpunkten pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Bestände mit mehr als 10 Wertpunkten werden entsprechend ihrer tatsächlichen Wertigkeit bilanziert. Auf diese Vereinfachung wird aufgrund der Detailschärfe der Bestandsaufnahme verzichtet.

Bei den vorhandenen Grünlandtypen handelt es sich um Bestandstypen von mittlerer bis hoher Bedeutung. Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der GRZ (0,3). Es entsteht damit ein Kompensationsbedarf von 3.115 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
- 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 156 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **2.959 Wertpunkten**.

9 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung

Der in Kapitel 8 ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird östlich im Anschluss an die Bauparzelle erbracht. Vorgesehen ist der Erhalt der Einlagerung einer gesetzlich geschützten Flachland-Mähwiese sowie eine Ausweitung dieser auf dem restlichen Grundstück durch Aufwertungsmaßnahmen für die Wiese. Ein Erhalt des Baumbestandes ist ebenfalls Bestandteil der Planung. Im Nordteil der Ausgleichsfläche soll auch als Eingrünungsstruktur eine Obstwiese entwickelt werden.

Folgender Bilanzierung ergibt sich für die Ausgleichsfläche:

Ausgangszu- stand	WP Ausgangszu- stand	Zielzustand	WP Zielzustand	Aufwertung in WP	Fläche (m²)	Kompensatio n
G211	6	B432	10-1	3	321	963
G211	6	G214-GU651E	12*	6	334	2004
G214-GU651E	12	G214-GU651E	12	0	356	0
Kompensation gesamt						2967

**Auf den Abzug eines „Time-lags“ von einem Wertpunkt wird aufgrund des bereits hochwertigen Ausgangszustandes und der daraus resultierenden kurzen Entwicklungszeit verzichtet.*

Mit der geplanten Kompensationsfläche (2.967 WP) wird der erforderliche Ausgleich (2.959 WP) erreicht.

Neben den oben dargelegten Ansätzen, tragen folgende Vorgaben zur Eingriffsvermeidung bei:

- das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,3)
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) und mit einem Mindestabstand Boden-Zaununterkante von 15 cm zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen und im Bereich der Pflanzzone nicht zulässig
- Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis max. 1 m bzw. 1,5m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen, Geländeänderungen sind nur bis zu einem Grenzabstand von 0,5m zulässig.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Koniferen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.
- am Parzellenrand wird zur Baugrundstückseingrünung eine Pflanzzone festgesetzt, zugleich fungiert die Streuobstwiese in der Ausgleichsfläche als Eingrünungsstruktur
- Vorgaben zu Gehölzfällungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und Ersatz verlorengender Quartiere.

10 Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Pflanzung von Obsthochstämmen

Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung.

Es wird die Verwendung heimischer Sorten gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste empfohlen.

Apfel

Fromms Goldrenette
Danziger Kantapfel
Sommermaschankker
Tiroler Maschankker
Hauxapfel
Schöner von Boskoop
Wiltshire ("Weiße Wachsrenette")
Rheinischer Bohnapfel
Brettacher
Schmidtberger Winterrenette
Landsberger Renette
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")
Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")
Idared
Dülmener Herbstrosenapfel
Roter Boskop
Geflammtter Kardinal
Roter Eiserapfel
Jakob Fischer

Purpurroter Consinot

Birnen

Köstliche von Charneu
Madame Verte
Gute Luise
Gute Graue
Neue Poiteau
Rotbichlbirne (Mostbirne)
Steyer Weinbirne (Mostbirne)
Clapps Liebling
Conference

Zwetschge

Erslinger Frühzwetschge
Hauszwetschge (niederbayerischer Typ)
Schönberger Zwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen

Hedelfinger
Van
Burlat
Frühe Maikirsche

11 Sonstige Hinweise

Nutzung von Oberflächenwasser:

Im Sinne der Ressourcenschonung wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und der Verwendung als Gartenbewässerung zuzuführen. Überschüssiges Wasser ist in den Untergrund zu versickern. Die Vorgaben der NWFreiV und der TRENGW müssen dabei beachtet werden. Sollte die NWFreiV nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt zu beantragen.

Die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist im Einzelfall mit den Behörden zu klären.

In Anbetracht der Mehrung von Starkregenereignissen mit sturzflutartigen Überschwemmungen werden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten empfohlen:

- Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 cm höher als die umgebende Kellerfläche liegen.
- Es sollten Vorkehrungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation getroffen werden.

Auf Altlasten und Schadensfälle im Geltungsbereich liegen derzeit keine Anhaltspunkte dar.

Es wird empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei Störungen oder Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Die durch eine fachgerechte Nutzung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen entstehenden Emissionen sind durch die Bewohner hinzunehmen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsfläche durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

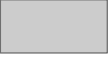
Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

Bau- und Bodendenkmale sind für diesen Bereich nicht bekannt. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Naturschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.



Planzeichen Bestand

-  Obstbaum
-  Obstbaum mit potenzieller Quartiers-eignung für Fledermäuse und/oder höhlenbrütende Vogelarten
-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211, 6 Wertpunkte)
-  Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E, 12 Wertpunkte); gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG
-  Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (B432, 10 Wertpunkte)
-  Hofzufahrt versiegelt (V31, 1 Wertpunkt)
-  Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Buchberg Süd"
-  Eingriff

Projekt:
Einbeziehungssatzung "Buchberg Süd"

Planinhalt:
Bestands- und Eingriffsermittlung

Datum:
08.01.2026

Projektnummer:
5436

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
5436_bestand2

1:500



Planung:

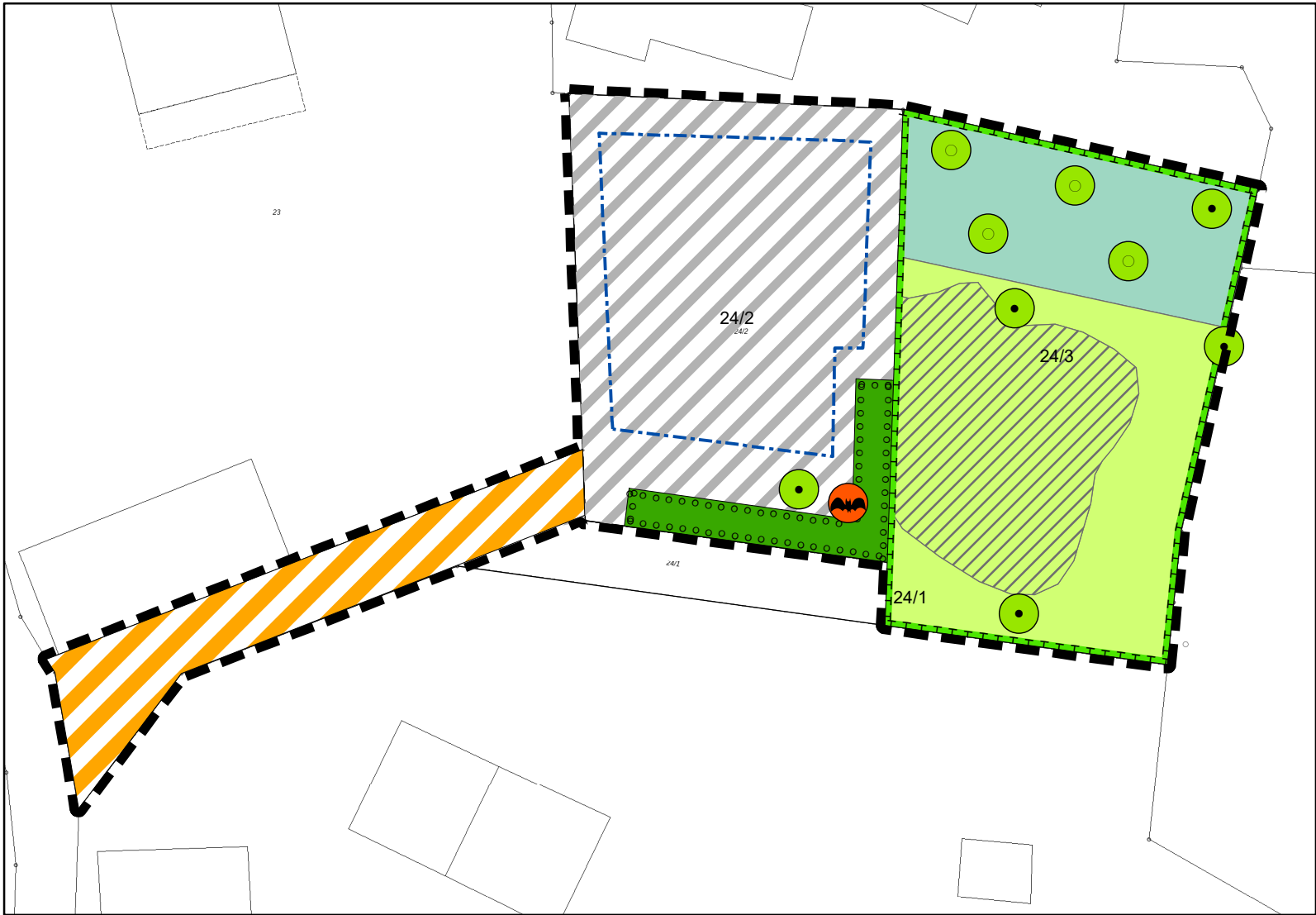
Team
Umwelt
Landschaft

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

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



Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat Offenberg hat in der Sitzung vom gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Buchberg Süd beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Offenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Einbeziehungssatzung Buchberg Süd gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. d. F. vom als Satzung beschlossen. Offenberg, den

5. Ausgefertigt Offenberg, den

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Gemeinde Offenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Offenberg, den

Hans-Jürgen Fischer (1. Bürgermeister)

Hans-Jürgen Fischer (1. Bürgermeister)

Festsetzungen durch Text

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl I S. 3018) und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796-BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. S.1057) erläßt die Gemeinde Offenberg folgende Satzung:

§1 Geltungsbereich

Die Grenzen der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen ergeben sich aus dem nebenstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 500.

Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich nach § 1 soweit sie den Darstellungen des Lageplans nach § 1 und den Festsetzungen der §§ 2-9 dieser Satzung nicht widersprechen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Absätze 1-3 BauGB.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl im Sinne § 19 Absatz 1 BauNVO beträgt für das einbezogene Baugrundstück: 0,3; § 19 Abs. 4 BauNVO ist anzuwenden.
max. Wandhöhe 6,5 m über bestehendem Gelände.
Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht zulässig.
Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.
Abstandsflächen: Die Abstandsregelung nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

§4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die einbezogene Parzelle sind den ermittelten Eingriffen die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zugeordnet.
Die planlich dargestellten und im Folgenden beschriebenen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

erforderlicher Kompensationsbedarf: 2.959 WP

festgesetzter Kompensationsumfang: 2.967 WP

Die Ausgleichsfläche ist eindeutig mit Pflocken im Gelände zu kennzeichnen.

§ 5 Bepflanzung

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten gemäß Auswahlliste in der Begründung zulässig;
Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück hat spätestens in der an den Nutzungsbeginn anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen.
Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.
Mindestpflanzqualitäten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume im Bereich der Hecken: Heister, 2 x v, 150-200cm
Bäume außerhalb von Hecken: Hochstammqualität, Obstbäume als Halb- oder Hochstämme, Obstbäume in den Ausgleichsflächen als Hochstämme.
Die Pflanzweite im Bereich der Hecke beträgt 1,0 - 1,5m. Die Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art).
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremde Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntlaubige Gehölze sowie Koniferen, insbesondere Thuja nicht zulässig.

§ 6 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe zulässig. Ferner sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig.
Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (nur Punktfundamente zulässig).
Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere (Kröten, Igel, etc.) zu erhalten.
Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig.

§ 7 Beläge

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

§ 8 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen sind bis max. 1m zulässig. Aufschüttungen sind bis max. 1,5m zulässig.
Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.
Geländeveränderungen sind nur bis zu einem Grenzabstand von 0,5m zulässig.
Zu erhaltende Bäume dürfen nicht überfüllt werden.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1m zulässig. Stützmauern sind auf das engere Gebäudeumfeld zu beschränken, im Bereich der Pflanzzone sind keine Stützmauern zulässig.

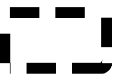
§ 9 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken weitestmöglich zu versickern oder rückzuhalten.
Beeinträchtigungen von Unterliegern müssen ausgeschlossen sein.
Wild abfließendes Wasser soll gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

§ 10 Gehölzrodungen

Gehölzrodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen (also keine Rodungen im Zeitraum März – September).
Für die im Eingriffsbereich erfassten potenziellen Quartiersbäume von Fledermäusen und höhlenbrütenden Vogelarten gilt:
• Die Rodung potenzieller Quartiersbäume erfolgt im Oktober im Beisein einer qualifizierten Umweltbaubegleitung.
• Als Ausgleich für verloren gehende Quartiere sind im verbleibenden Gehölzbestand je 3 Nistkästen für Vögel und Fledermäuse (unterschiedliche Ausführungen) anzubringen.

Festsetzungen durch Planzeichen



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "Buchberg Süd"



Baugrenze
Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig



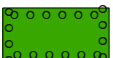
Private Zufahrtsstraße



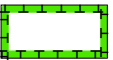
Obstbaum zu erhalten



Obstbaum mit potenzieller Quartierseignung für Fledermäuse und/oder höhlenbrütende Vogelarten zu erhalten



Pflanzung einer einreihigen Hecke gemäß Artenliste und textlichen Festsetzungen auf mindestens 2/3 der Pflanzzonlänge;
Mindestbreite der Pflanzzone 3m;
Pflanzweite 1,0-1,5m;
es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu verwenden, die einzelnen Straucharten sind gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren zu pflanzen;
Baumanteil mindestens 10%;
Baumanteil mind. 10%;



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes;
Einfriedungen, bauliche Anlagen, Geländeänderungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche sind nicht zulässig;
Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe;
Größe 1.011 m²



Entwicklung einer Extensivwiese (Typ G214-GU651E gemäß BayKompV);
Artenanreicherung durch streifenweises Aufreißen (auf mind. 20% der Fläche) und Begrünung mittels Aufbringen von samenhaltigem Heumulch-/Heudruschmaterial aus dem angrenzenden hochwertigen Bestand der Flachland-Mähwiese zu zwei verschiedenen Mähzeitpunkten;
Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr mit erstem Schnitt ab Mitte Juni und zweitem Schnitt im September; das Mahgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (möglichst als rotierender Brachestreifen).



Entwicklung einer Obstwiese (Typ B432 gemäß BayKompV);
Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung; StU mind. 10-12 cm;
Pflege durch zweischürige Mahd; das Mahgut ist bei jedem Schnitt abzutransportieren, erster Schnitt ab 15.06., zweiter Schnitt im September; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.



Erhalt von artenreichem Extensivgrünland
Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr mit erstem Schnitt ab Mitte Juni und zweitem Schnitt im September; das Mahgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern;
je Mähgang sind 10% der Fläche als Rückzugsbereich zu belassen (möglichst als rotierender Brachestreifen).

Projekt:
Einbeziehungssatzung "Buchberg Süd"

Planinhalt:
Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Projektnummer:
5436

Datum:
08.01.2026

Bearbeitung:
halser

Plannummer:
5436_planung2



1:500

Planung:

Team
Umwelt
Landschaft

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8
94469 Deggendorf

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

Susanne Ecker
Fritz Halser
Katharina Halser
Christine Pronold
Simone Weber