

**Markt Neukirchen b. Hl. Blut**

Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig  
Entwurfssatzung vom 19.12.2022

---

MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT -LANDKREIS CHAM  
MARKTPLATZ 2 – 93453 NEUKIRCHEN B. HL. BLUT

---



MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG  
„KOLLERWEG“ - OT RITTSTEIG  
(GEMÄSS § 34 ABS. 4 SATZ 1 NR. 3 BAUGB)

ENTWURFSFASSUNG: 19.12.2022  
SATZUNGSFASSUNG:

FURTH IM WALD, 19.12.2022

ENTWURFSVERFASSER:

**RIEDLINGENIEURBÜRO** GmbH  
Ahornweg 6 93437 Furth im Wald  
09973-803455 info@ib-riedl.com

**Markt Neukirchen b. Hl. Blut**

Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig  
Entwurfssatzung vom 19.12.2022

## Einbeziehungssatzung

## „Kollerweg“ - Ortsteil Rittsteig

vom 19.12.2022 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Der Markt Neukirchen b. Hl. Blut, Landkreis Cham, erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung folgende Satzung:

## Einbeziehungssatzung

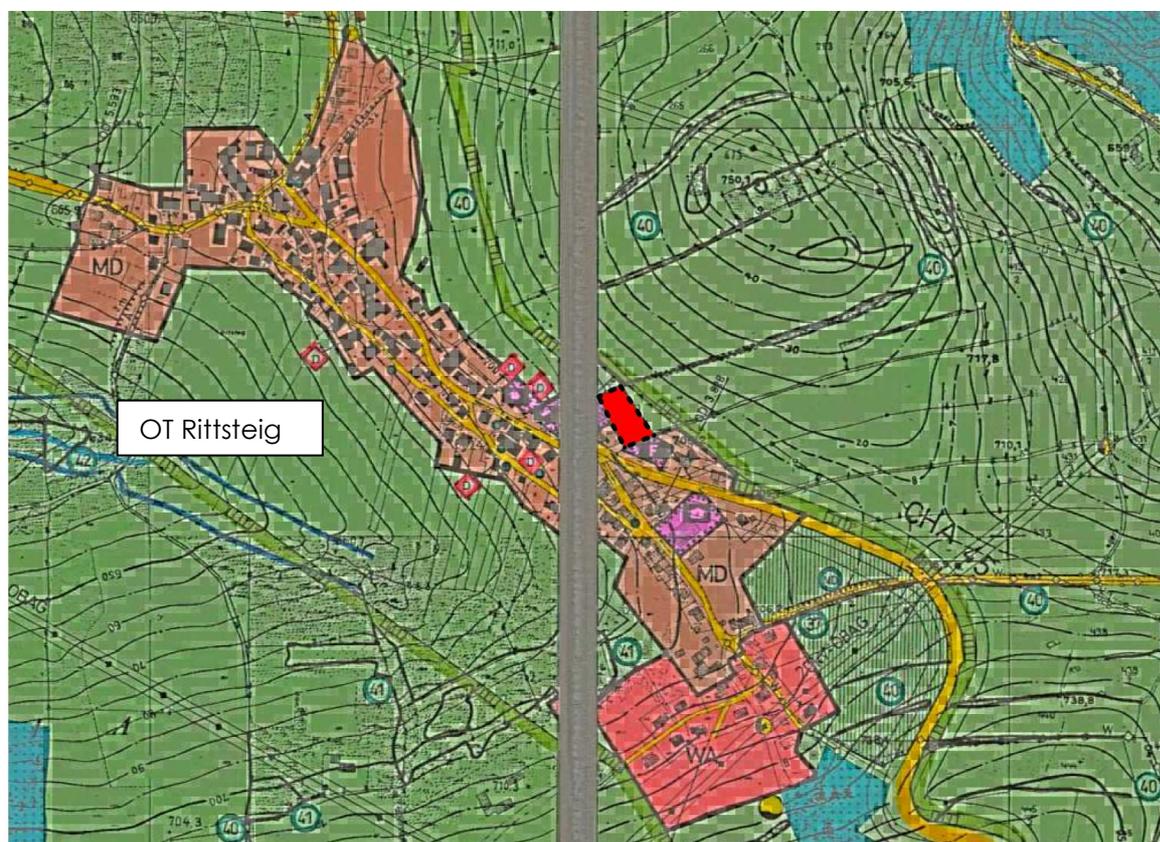
## „Kollerweg“ - Ortsteil Rittsteig

## § 1 - Geltungsbereich

1. Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan – M 1:1.000.
2. Die Größe des überplanten Geltungsbereiches beträgt ca. 2.375 m<sup>2</sup>

Im Flächennutzungsplan des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut ist der Geltungsbereich des Satzungsgebietes als landwirtschaftliche Fläche gewidmet.

Die Einbeziehung beinhaltet die Flur-Nrn. 424/6, 424/7 und 424/8 der Gemarkung Rittsteig.



## § 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan M 1:2.500 (Seite 11), dem Lageplan M 1:1.000 (Seite 11) und den nachfolgenden Bestimmungen.

Der Satzung ist eine naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung sowie eine Begründung beigefügt.

## § 3

Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB sowie Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenze ist zulässig.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

**Für die geplante Zufahrt der Fläche Flur-Nr. 424/8 sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

**Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die Flur-Nr. 424/6 und Flur-Nr. 424/7, Gemarkung Rittsteig erforderlich:**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist ausschließlich auf der überplanten Grundstücksfläche umzusetzen.

Auf Flur-Nr. 424/6 ist an der nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 65 m eine 2-reihigen Hecke – 2,50 m Breite + 0,50 m Saum und ein Obsthochstamm oder heimischen Laubbäumen (60 m<sup>2</sup> je Hochstamm) zu pflanzen.

Die nordöstliche Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 424/7, mit einer Länge von ca. 37 m ist zur freien Landschaft hin mit einer 2-reihigen Hecke – 2,50 m Breite + 0,50 m Saum zu bepflanzen. Die Differenz der Berechnung der Ausgleichsfläche (incl. Zufahrt Flur-Nr. 424/8) zur Fläche der Heckenpflanzung ist durch Pflanzung von drei Obsthochstämmen oder heimischen Laubbäumen (60 m<sup>2</sup> je Hochstamm) als weitere Maßnahme auf der Fläche auszugleichen.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind auf den Flächen festgesetzt:

- **die Zufahrten zu den Garagen, alle Stell- und Lagerflächen sind versickerungsfähig auszubauen**
- **Gestaltung sockelloser und für Kleintiere durchlässige Zäune**
- **die Begrünung der privaten Bereiche muss landschaftsgerecht mit einheimischen Laubgehölzen erfolgen**
- **Schottergärten sind nicht zulässig.**

**Markt Neukirchen b. Hl. Blut**

Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig  
Entwurfsfassung vom 19.12.2022

---

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen bzw. den naturschutzfachlichen Maßnahmen in Form von Pflanzungen heimischer Obst- bzw. Laubbäumen auszugleichen. Diese auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten und bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierzu ist in den Unterlagen eines Bauantraggesuchs ein entsprechender Eingrünungsplan mit aufzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind Zug um Zug im Rahmen der Verwirklichung der noch zu genehmigenden Bauvorhaben vorzunehmen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzungen und Eingrünungen sind die auf Seite 10 genannten Bäume und Gehölze der Artenauswahlliste heimischer Laubgehölze zu verwenden. Für die Bepflanzung der Gärten ist ein Anteil von 30 % an Ziergehölzen zulässig.

Nadelgehölze sowie fremdländische und züchterische veränderte Gehölze sind als naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht zulässig.

#### § 4 – Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.



Markt Neukirchen b. Hl. Blut

Neukirchen b. Hl. Blut, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markus Müller - Erster Bürgermeister

**Markt Neukirchen b. Hl. Blut**Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – OT Rittsteig  
Entwurfsfassung vom 19.12.2022

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat Neukirchen b. Hl. Blut hat in seiner Sitzung vom 23.05.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – OT Rittsteig gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig i. d. F. vom 19.12.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig i. d. F. vom 19.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ unter Fristsetzung bis zum \_\_\_\_\_ beteiligt.
4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig i. d. F. vom 19.12.2022 vom Marktrat Neukirchen b. Hl. Blut gebilligt.
5. Mit Beschluss des Marktrates Neukirchen b. Hl. Blut ist die Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig i. d. F. vom \_\_\_\_\_ analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neukirchen b. Hl. Blut,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Markus Müller - Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig ist damit in Kraft getreten.
7. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen.
8. Die Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ – Ortsteil Rittsteig mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Neukirchen b. Hl. Blut,

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Markus Müller - Erster Bürgermeister

## Begründung zur Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - Ortsteil Rittsteig gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 Halbsatz 2 in Verbindung mit § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine Begründung mit den Angaben entsprechend über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen beizufügen.

### **Anlass, Ziel und Zweck**

Der Markt Neukirchen b. Hl. Blut beabsichtigt den Erlass Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den „Kollerweg“ - Ortsteil Rittsteig.

Die Gemeinde will im Rahmen Ihrer Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung des Marktes nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf des Marktes gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Dorfes sind durch den begrenzten Geltungsbereich gegeben.

### **Wesentliche Auswirkungen**

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vertretbar sind
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

zu Pkt. 1 Die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil, Rittsteig ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

zu Pkt. 2 Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

zu Pkt. 3 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden berücksichtigt bzw. entsprechende Gebiete sind nicht vorhanden (§34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB).

### **Erschließungsmaßnahmen**

Abzweigend von der Hauptstraße führt ein öffentlicher Weg zum Planungsbereich. Wegen der fehlenden Wendemöglichkeit kann kein Winterdienst erfolgen.

Die Erschließung durch Abwasserent- und Wasserversorgung, Energieversorgung und Telekommunikation endet an der Hauptstraße. Die vollständige Erschließung (Verkehrsanlage; Abwasseranlage; Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation) ist durch die Grundstückseigentümer herzustellen. Der Markt Neukirchen b. Hl. Blut ist an der Planung der Erschließungsmaßnahmen zu beteiligen und die Vorgaben der Marktgemeinde sind zu berücksichtigen.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Bedingt durch die fehlende Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge sind die Behälter an der Hauptstraße abzustellen.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

Biotop-, Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige ökologisch wertvolle Flächen werden durch die vorliegende Satzung nicht tangiert, dennoch sind bei der Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben Beeinträchtigungen und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Damit die Bauvorhaben auf den bisherigen Außenbereichsflächen verwirklicht werden können, sind für die naturschutzrechtlichen Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

### **Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich mit den Flur-Nrn. 424/6; 424/7 und 424/8 ist derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche.

Die Flächen sollen einer städtebaulichen geordneten Entwicklung zugeführt werden und sind naturschutzrechtlich auszugleichen.

**Markt Neukirchen b Hl. Blut**

Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig  
Entwurfssatzung vom 19.12.2022

**Wahl des Kompensationsfaktors / Berechnung der Ausgleichsflächen****→ 0,2\_Typ B\_Kategorie I – intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen**

Flur-Nr.	A_gesamt m <sup>2</sup>	Kompensationsfaktor	A_Ausgleich rechnerisch m <sup>2</sup>	A_Ausgleich Randeingrünung m <sup>2</sup>	Hochstamm 60 m <sup>2</sup> / St.	A_Ausgleich insgesamt m <sup>2</sup>
424/6	1.000	0,2	200	185	1	245
424/7 424/8	1.250 125	0,2	275	115	3	295
<b>Σ</b>	<b>2.375</b>		<b>475</b>			<b>540</b>

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Flur-Nr. 424/6 und Flur-Nr. 424/7 der Gemarkung Rittsteig vorzunehmen. Den erforderlichen Umfang der notwendigen Maßnahmen regelt der § 3 der vorliegenden Satzung zur Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - Ortsteil Rittsteig mit den Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Der Markt Neukirchen prüft Bauvorhaben zwei Jahre nach Fertigstellung dahingehend, ob die Forderungen hinsichtlich der Randeingrünung und Bepflanzung erbracht wurden.

**Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz**

Im Anschluss an das Satzungsgebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es ist auch die Einhaltung der notwendigen Abstände zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu prüfen. Bei der Anpflanzung und der Pflege der Randeingrünung ist darauf zu achten, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ohne Einschränkung möglich ist.

**Wasserrechtliche Belange**

Im Satzungsgebiet gibt es weder ein festgesetztes noch ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet oder wassersensible Bereiche.

Bei Starkregenereignissen, kann es bedingt durch die Hanglage und unter ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Erdabschwemmungen und wild abfließendem Hangwasser kommen. Es wird empfohlen bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, z.B. wasserdichte Kellerfenster und Kellereingangstüren, Sockelhöhen von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke (z.B. Unterlieger) bestehen (§37 WHG).

Niederschlagswasser von Dach- und unverschmutzten Hofflächen ist auf den Grundstücken über Mulden oder Rasenflächen breitflächig zu versickert bzw. vorher in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

**Markt Neukirchen b. Hl. Blut**

Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig  
Entwurfssatzung vom 19.12.2022

---

**Denkmalpflege**

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - Ortsteil Rittsteig der Gemarkung Rittsteig.



Neukirchen b. Hl. Blut, \_\_\_\_\_

Markt Neukirchen b. Hl. Blut

\_\_\_\_\_  
Markus Müller - Erster Bürgermeister

**Markt Neukirchen b. Hl. Blut**

Einbeziehungssatzung „Kollerweg“ - OT Rittsteig  
Entwurfssatzung vom 19.12.2022

**ARTENAUSWAHLLISTE**

Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum „Cham-Further Senke“ (402)  
(Furth im Wald, Eschlkam, Arnschwang, Cham, Pösing, Neukirchen b. Hl. Blut)

Laubgehölze	Standort		
	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides (Spitzahorn)			X
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)			X
Alnus glutinosa (Schwarzzerle)	X		
Betula pendula (Sandbirke)		X	
Betula pubescens (Moorbirke)	X		
Carpinus betulus (Hainbuche)			X
Corylus avellana (Haselnuss)			X
Crataegus leavigata agg. (Zweiggriffeliger Weißdorn)		X	
Crataegus monogyna agg. (Eingriffeliger Weißdorn)		X	
Fagus sylvatica (Rotbuche)			X
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)	X		
Hedera helix (Efeu) Kletterpflanze			X
Populus tremula (Zitterpappel)			X
Prunus avium (Vogelkirsche)		X	
Prunus padus (Traubenkirsche)	X		X
Prunus spinosa (Schlehe)		X	
Pyrus communis (Holzbirne)		X	
Quercus robur (Stieleiche)		X	
Rhamnus cartharticus (Kreuzdorn)		X	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	X		
Rosa canina (Heckenrose)		X	
Rubus caesius (Kratzbeere)	X		X
Rubus fruticosus agg. (Brombeere)		X	
Rubus idaeus (Himbeere)			X
Salix aurita (Öhrchenweide)	X		
Salix caprea (Salweide)		X	
Salix cinerea (Grauweide)	X		
Salix fragilis (Bruchweide)	X		
Salix purpurea (Purpurweide)	X		
Salix triandra (Mandelweide)	X		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		X	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)		X	
Tilia cordata (Winterlinde)			X
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)			X
Viburnum opulus (Gewönl. Schneeball)	X		