

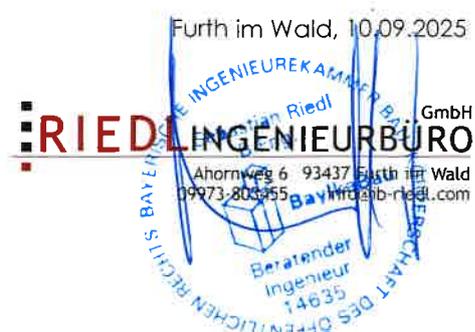
MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT
LANDKREIS CHAM – REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ
MARKTPLATZ 2 – 93453 NEUKIRCHEN B. HL. BLUT



MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT
EINBEZIEHUNGSSATZUNG
LAMBERGER STRASSE
(gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Entwurfssatzung: 06.03.2025
Satzungssatzung: 10.09.2025

ENTWURFSVERFASSER:



Einbeziehungssatzung
Markt Neukirchen b. Hl. Blut – Lamberger Straße
vom 10.09.2025 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:

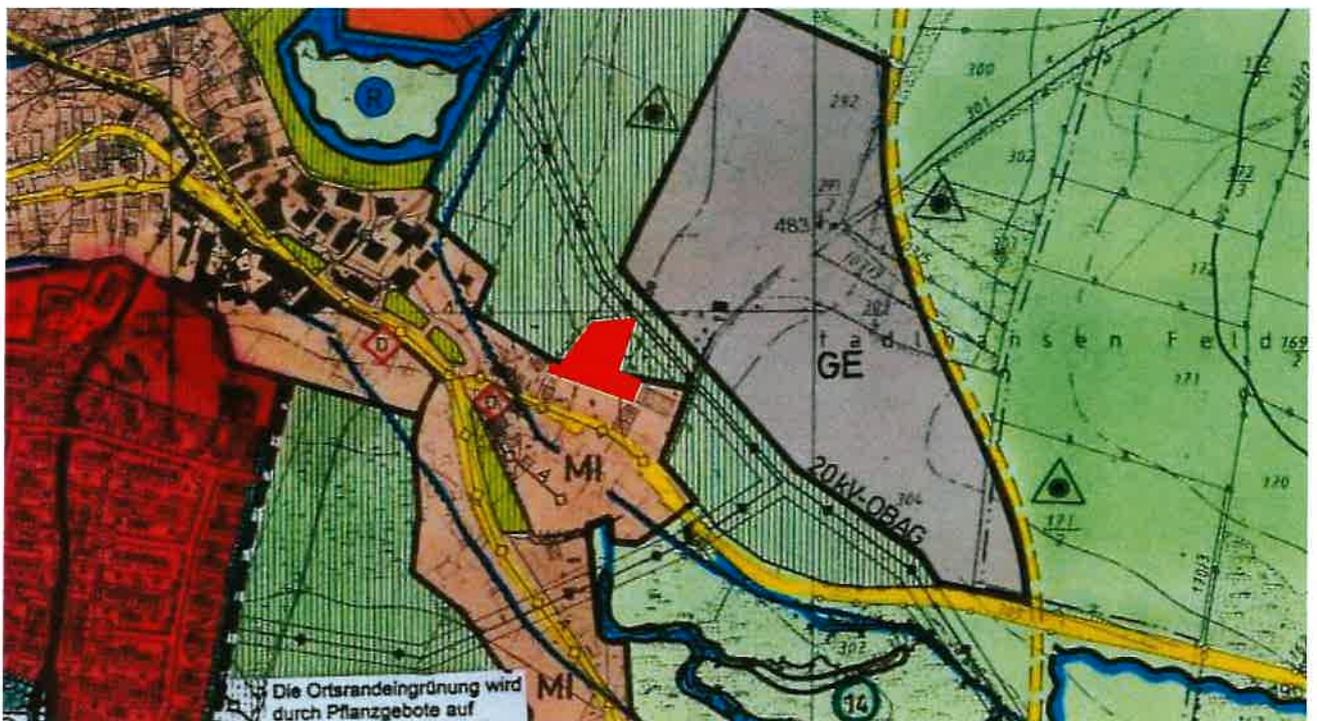
Einbeziehungssatzung
Markt Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße

§ 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. 2.734 m²

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

Die Einbeziehung beinhaltet die Flur-Nrn. 78/1 und Teilbereiche der Flur-Nrn. 78 und 290 der Gemarkung Neukirchen b. Hl. Blut:



→ Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut, ohne Maßstab.

§ 2 – Bestandteile

Die Einbeziehungssatzung besteht aus einem Übersichtslageplan, dem Lageplan M 1:1.000 und den nachfolgenden Bestimmungen.

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

§ 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 sowie Festsetzungen getroffen werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten werden keine entsprechenden Festsetzungen in Verbindung mit der Einbeziehungssatzung Markt Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße getroffen. Die geplanten Bauvorhaben sollen sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Die Errichtung von Nebengebäuden mit einem max. Brutto-Rauminhalt von 75 m³ ist auch außerhalb der Baugrenze nach § 57 Abs. 1 Satz 1 BayBO zulässig.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die bereits bebaute Teilfläche der Flur-Nrn. 78 ist keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf der im Geltungsbereich liegenden Grundstücksfläche umzusetzen. Es ist eine Eingrünung mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahlliste: Cham-Further Senke) auf einer Mindestbreite von 5 m (Pflanzabstand 2 m x 1,50, Länge mindestens 25 m) zu pflanzen zu pflegen und zu erhalten.

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.**
- **Erhalt bestehender Strauch- und Baumstrukturen**

Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb des Geltungsbereiches eine entsprechende Eingrünung anzulegen, 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 heimischen Gehölze und Bäume der Artenauswahlliste 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.

Wasserrechtliche Belange

Wasserversorgung

Die neu errichteten Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasseranlage - Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den bestehenden kommunalen Abwasserkanal. Eine Erschließung mittels Kleinkläranlage ist unzulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

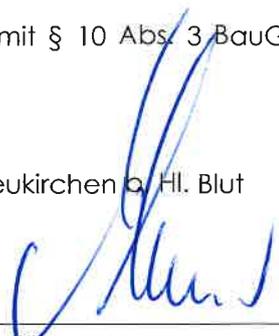
§ 4 – Inkrafttreten

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.

Neukirchen b. Hl. Blut, 07.10.2025



Markt Neukirchen b. Hl. Blut


 Markus Müller - Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktrat Neukirchen b. Hl. Blut hat in seiner Sitzung vom 01.07.2024 für den Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße i. d. F. vom 06.03.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2025 bis 10.06.2025 öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße i. d. F. vom 06.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.05.2025 unter Fristsetzung bis zum 10.06.2025 beteiligt.
4. Nach Abschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße i. d. F. vom 06.03.2025 vom Marktrat Neukirchen b. Hl. Blut gebilligt.
5. Mit Beschluss des Marktrates Neukirchen b. Hl. Blut ist die Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße i. d. F. vom 10.09.2025 analog zu § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Neukirchen b. Hl. Blut, 29.09.2025



Markus Müller - Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße wurde am 07.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung des Ortsteiles Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße 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 des Ortsteiles Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße 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, 07.10.2025



Markus Müller - Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 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 Ortsteil Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße.

Der Markt will im Rahmen seiner Planungshoheit mit dem Erlass dieser Satzung den Bestand und die Entwicklung des Marktes nachhaltig sichern und Abwanderungen frühzeitig entgegenzutreten. Es soll der örtliche Baulandbedarf des Marktes gesichert werden.

Die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung, sowie die maßvolle Entwicklung des Marktes 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 Neukirchen b. Hl. Blut, Lamberger Straße 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).

Die Zufahrt für die im Geltungsbereich der Satzung einbezogenen Grundstücksflächen erfolgt über Teilflächen des Grundstücks der Flur-Nr. 78/1. Der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Das Landschaftsschutzgebiet, Biotope 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

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

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Aufwertung Ausgleichsfläche – Entwicklungsziel

| | | | |
|---|---|----------|-----------|
| → Zielzustand: B113 | = | 10 | WP |
| → Ausgangszustand: Intensivgrünland (G11) | = | 3 | WP |
| → Aufwertung / Zielzustand | = | 7 | WP |

Eingriffsfläche (m²) x Wertpunkte Ausgangszustand x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor =
 Ausgleichsbedarf in Wertpunkte

| Flur-Nr. | Eingriffsfläche m ² | Wertpunkte (WP) | Beeinträchtigungsfaktor Eingriffsschwere | Planungsfaktor | Ausgleichsbedarf (WP) |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------|--|----------------|-----------------------|
| 78/1 | 540 (Baugrenze) | 3 | 0,4 | -10% | 583 |
| 78/1 | 120 (Zufahrt) | 3 | 0,4 | -10% | 130 |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP) | | | | | 713 |

Ausgleichsbedarf

Ausgleichsbedarf (WP) / Aufwertung/Zielzustand (WP) = Ausgleich

| Flur-Nr. | Ausgleichsbedarf (WP) | Aufwertung (WP) | Ausgleichsfläche m² | Obsthochstamm m² | Obsthochstamm St. |
|-----------------|------------------------------|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 78/1 | 713 | 7 | 102 | -- | -- |

Für die bereits bebauten Flächen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flur-Nr. und 78/1 der Gemarkung Neukirchen b. Hl. Blut vorzunehmen. Es ist eine Eingrünung mit einer mindestens zweireihigen, freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Artenauswahlliste: Cham-Further Senke) auf einer Mindestbreite von 5 m (Pflanzabstand 2 m x 1,50, Länge mindestens 25 m) zu pflanzen zu pflegen und zu erhalten.

Landwirtschaftliche Belange / Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt nordseitig unmittelbar an den als Mischgebiet festgesetzten Ortsbereich an der Lamberger Straße an. Südseitig an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich vorhandene Wohnbebauung, ostseitig ein landwirtschaftliches Anwesen und westseitig eine Reithalle mit Koppel. Im Norden befindet sich eine Sportanlage. Bei der Bewirtschaftung und Nutzung dieser Flächen können zeitweise Geruch-, Lärm- und Staubemissionen entstehen. Dies ist bei geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Es ist die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen der Wohnbebauung und der sonstigen Nutzungen der angrenzenden Flächen 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

Bei der Erstellung der Wohnbebauung ist die Rückstauenebene der Kanalisation zu beachten. Tiefliegende Räume sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern (Rückstausicherung).

Im Satzungsgebiet liegen Teilflächen der Flur-Nr. 290 und der Flur-Nr. 78/1, insgesamt ca. 57 m² im Randbereich des ermittelten wassersensiblen Bereiches.

Bei Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Ein Schutz vor eindringendem Grundwasser liegt im Verantwortungsbereich der Bauherren.

Das Planungsgebiet liegt unterhalb von Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es bedingt durch die Hanglage und unter ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Erdabschwemmungen und wild abfließendem Hangwasser kommen. Um Schäden zu

vermeiden, 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).

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

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 des Ortsteiles Neukirchen, Lamberger Straße der Gemarkung Neukirchen b. Hl. Blut.

Neukirchen b. Hl. Blut, 07.10.2025



Markt Neukirchen b. Hl. Blut


Markus Müller - Erster Bürgermeister

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