

BEGRÜNDUNG

ZUR ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG

OBERNEUSTIFT

MARKT HOFKIRCHEN
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



BREINL. ■ ■ ■
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Industriestraße 1 94419 Reisbach/Obermünchsdorf

telefon: 08734 - 93 91 396
mobil: 0151 - 108 198 24
mail: info@breinl-planung.de

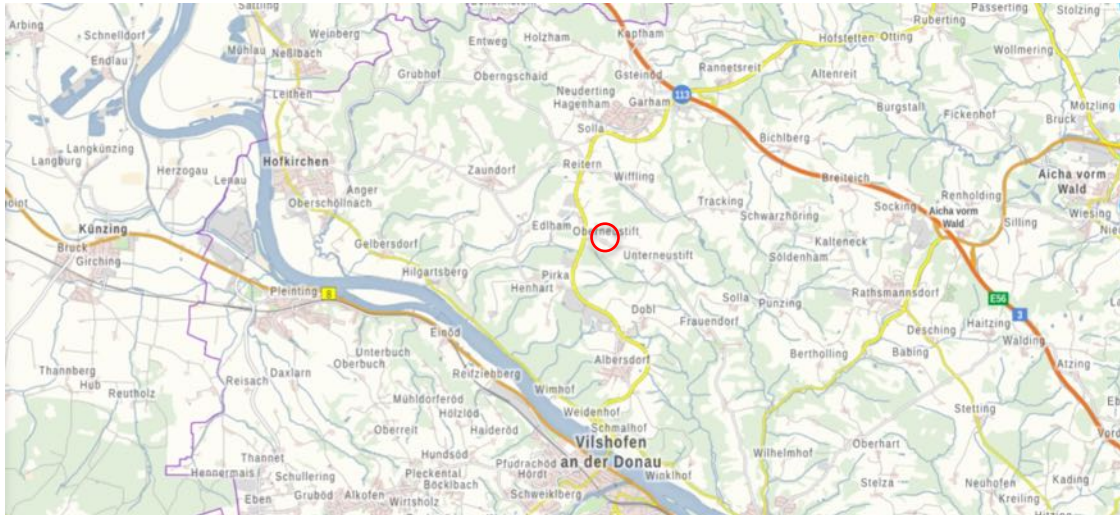
Datum: 22.07.2025
Stand: Satzung

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner, Anita Wiester Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Anbindung

Der Markt Hofkirchen liegt im Landkreis Passau im Regierungsbezirk Niederbayern und gehört der Region 12 Donau-Wald an. Der Ortsteil Oberneustift liegt etwa 4km östlich von Hofkirchen.



Ortskarte ohne Maßstab Quelle: Bayernatlas

1.2 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.2.1 Bisherige Planungen

Der Geltungsbereich der geplanten Ortsabrundungssatzung liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Es liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitplanungen oder Satzungen vor.

1.2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markts Hofkirchen ist das Planungsgebiet derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nördlich von Oberneustift verläuft eine Stromleitung, nordöstlich liegt ein Sondergebiet mit Photovoltaikanlage. Nordwestlich der Planung ist eine Fläche mit Christbaumkultur dargestellt.

In der Umgebung sind zu erhaltende Gehölze dargestellt. Südöstlich befinden sich Wohnhäuser. Ein Baudenkmal (Ortskappelle) ist im Osten von Oberneustift, ein weiteres Baudenkmal (Wegkappelle) westlich von Oberneustift nahe der Staatsstraße 2119 verzeichnet. Das Siedlungsgebiet von Oberneustift ist umgeben von Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsflächen. Nördlich von Oberneustift liegt eine Fläche der amtlichen Biotopkartierung. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Radwegverbindung. Aufgrund der Lage außerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsgebiets ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche die Flächen im Planungsgebiet als Bauflächen darstellt. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Der Markt Hofkirchen kann gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind und gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 einzelne Fläche die durch die angrenzenden Nutzungen entsprechend geprägt sind in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile mit einbeziehen.

2. Angaben zum Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet liegt beim Ortsteil Oberneustift, Markt Hofkirchen, Gemarkung Hilgartsberg und Gemarkung Garham, auf einer Höhe von ca. 436 bis 446 m ü.NN.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 422/10 Teil, 420/5, 420/4 Teil, 412 Teil, 412/3 Teil, 412/1, 412/2, 422 Teil, 422/7 Teil Gemarkung Hilgartsberg sowie 3343, 3342/1, 3342 Teil, 3342/2 Teil, 3340 Teil, 3410/1 Teil, 3340/2 Teil, 3410/2 Teil, 3338 Teil Gemarkung Garham, schließt eine Fläche von 2,83 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden Straße/Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen,
- im Osten, im Westen und im Süden durch Landwirtschaftsflächen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet im Ortsteil Oberneustift ist durch die umgebenden Landwirtschaftsflächen und die bestehenden Bebauungen geprägt. Die geplante Bebauung führt zu keiner wesentlichen Änderung der vorhandenen Verhältnisse. Die Erschließung ist gesichert und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da sich die geplanten Gebäude in ihrer Beschaffung in den Bestand einfügen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des als Siedlungsgebiet dargestellten Bereichs im Flächennutzungsplan, daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren. Der Marktgemeinderat Hofkirchen möchte durch den Erlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung einzelner Fläche in die im Zusammenhang bebauter Ortsteile) Baurecht schaffen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Der Markt Hofkirchen beabsichtigt, die Satzung über die Festlegung des bebauten Bereiches „Oberneustift“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) und Einbeziehung von Flächen (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) aufzustellen.

Ziel ist es, eine Erweiterung der Bebauung im bestehenden Siedlungsgebiet durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude im Südwesten, Nordwesten sowie im Osten des Ortsteils Oberneustift zuzulassen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die geplanten Gebäude sollen der Neuausweisung von

Bauland an anderer Stelle entgegenwirken. Es liegen der Gemeinde konkrete Bauwünsche vor und werden dieser Satzung zugrunde gelegt.

Die Eingrünung wird verbindlich festgesetzt und soll gleichzeitig den Eingriff in die Landschaft kompensieren. Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Markts Hofkirchen nicht entgegen.

5. Erschließung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Oberneustift wird über das öffentliche Leitungsnetz des Marktes Hofkirchen ermöglicht. Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet. Die geplanten Gebäude können an das Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Abwasser

Es gibt keinen Schmutzwasserkanal, die Abwässer werden derzeit in privaten Kleinkläranlagen beseitigt. Eine öffentliche Kanalisation wird hier dauerhaft nicht zur Verfügung gestellt. Die Abwasserbeseitigung im gesamten Einzugsbereich ist daher Sache des jeweiligen Bauherrn und über private Kleinkläranlagen sicherzustellen. Genehmigungspflichtige Einleitungen sind in diesem Zusammenhang rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Es gibt keinen Regenwasserkanal. Niederschlagswasser wird derzeit auf den Grundstücken versickert bzw. breitflächig über die Wiesenflächen abgeleitet.

Vorrangig ist auch weiterhin breitflächig zu versickern sofern geeignete Voraussetzungen dafür vorliegen. Eine gemeindliche Anlage / Leitung zur Niederschlagswasserentsorgung gibt es nicht. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll auch künftig privat erfolgen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nötig, wenn Niederschlagswasser von mehr als 5.000 m² befestigter Fläche auf 1.000 m Gewässerlänge eingeleitet wird, wovon im Planungsgebiet auszugehen ist.

Eine mögliche breitflächige Versickerung oder Rückhaltung mit Drosseleinrichtung ist auf den Privatgrundstücken darzustellen.

Mit dem Bauantrag ist ein Wasser/Abwasser Ver- bzw. Entsorgungsplan bei der Gemeinde einzureichen. Werden die Grenzen der NWFreiV überschritten ist ein wasserrechtlicher Antrag mit Darstellung der Regenwasserableitung und einer entsprechenden Erläuterung mit Berechnungen beim Landratsamt Passau, Sg. Wasserrecht einzureichen.

Für Niederschlagswasser von blanken (nicht beschichteten oder lackierten) Metalldächern mit einer Fläche von mehr als 50 m² muss in jedem Fall beim

Landratsamt Passau eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße innerhalb des Planungsgebiets.

Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die Bayernwerke. Auskünfte können beim Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen erfragt werden. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

Die für das Kabelnetz erforderlichen Verteiler und Hausanschlusschränke sind innerhalb der Baugrundstücke zu integrieren.

6. Sonstige Erläuterungen zu den Festsetzungen durch Plan und Text:

Art und Maß baulicher Nutzung:

Die Art baulicher Nutzung wird entsprechend seiner bisherigen Prägung als Dorfgebiet festgesetzt. Es befinden sich zwei größere aktive Landwirte und ein Gewerbebetrieb im Geltungsbereich. Die im MD allgemein zulässigen Nutzungen werden weiter entsprechend dem städtebaulichen Wunsch der Marktgemeinde konkretisiert.

Das Maß baulicher Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Wobei für die Parzelle auf Flurnummer 420/5 eine GRZ von 0,55 zulässig ist, da diese bereits im Bestand vorhanden ist. Weiter wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe bergseitig 6,50m und talseitig 7,50m bei Wohngebäuden und bergseitig 8,0m und talseitig 9,0m bei landwirtschaftlichen Gebäuden) definiert. Bei Nebengebäuden beträgt die maximale talseitige Wandhöhe 5,0m.

Bauweise:

Die Baugrenzen sichern die gewünschte Lage der bestehenden und geplanten Bebauung. Außerhalb dieser Baugrenzen sind nur Verkehrsflächen, Terrassen, Gartenwege und Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grün- oder Ausgleichsflächen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine ortstypische offene Bauweise sichern.

Grünordnung:

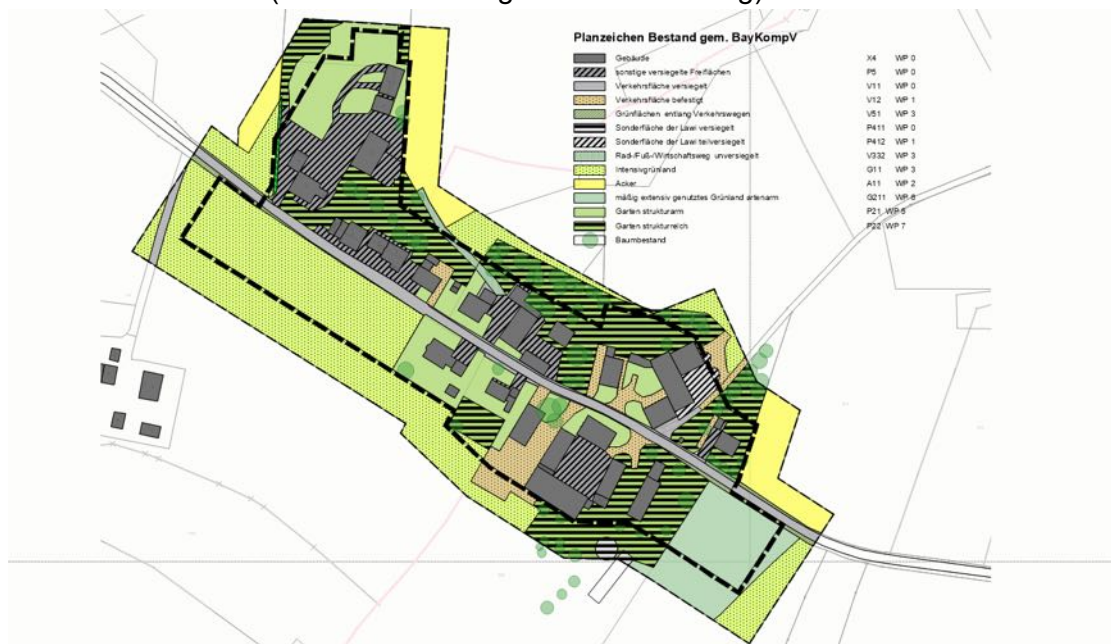
Südlich, westlich und nördlich des Planungsgebiets sowie innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bestehende Gehölze. Um die Siedlungseinheit und die neugeplanten Gebäude in die umgebende Landschaft einzubinden, wurden Festsetzungen zu Neupflanzungen an den Grenzen des Geltungsbereiches getroffen.

und vorhandene Gehölze als zu erhaltend gekennzeichnet. Ein Teil dieser Eingrünungen stellt auch den naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich dar. Zusätzlich zu den Eingrünungen wurden innerhalb des Geltungsbereiches noch weitere zu pflanzende Einzelbäume festgesetzt. Diese dienen in erster Linie dazu, eine ortstypische innerörtliche Durchgrünung sicherzustellen. Es sind nur gebietsheimische Pflanzen zulässig.

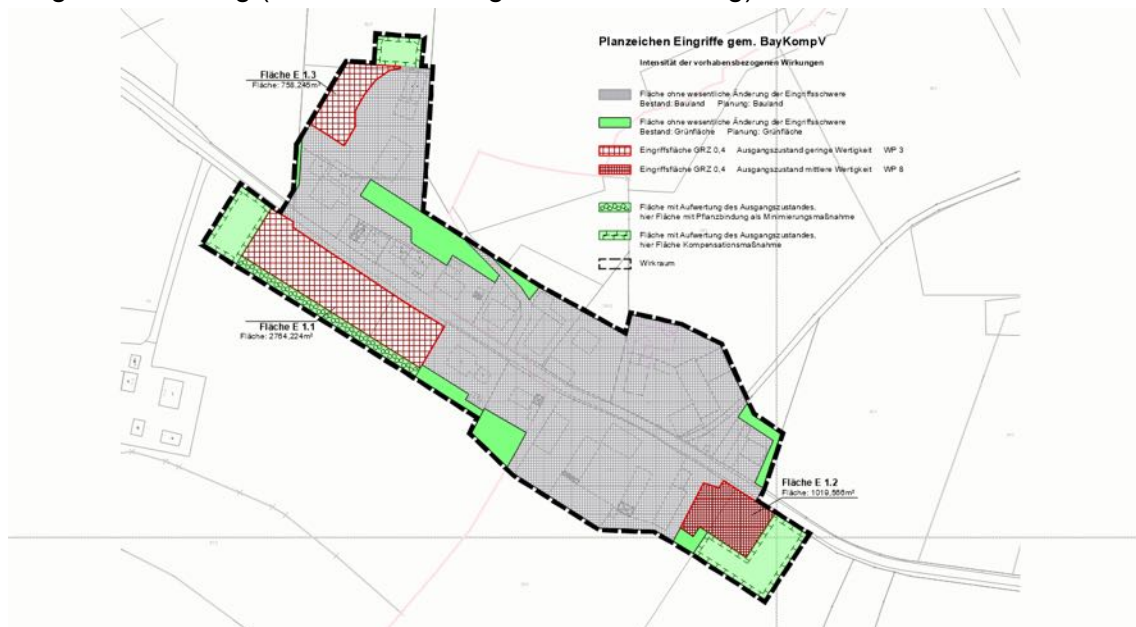
7. Eingriffsregelung

Durch die Satzung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und geleistet wird.

Bestandsaufnahme (siehe auch beiliegender Plananhang):



Eingriffsbewertung (siehe auch beiliegender Plananhang):



Fläche mit Änderung der Eingriffsschwere

Der westliche Teil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland sowie strukturarmer Garten) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 3 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung. Der östliche Teil der Fläche wird für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Fläche mit mittlerer Bedeutung (mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland) eingewertet. Gemäß Empfehlung des Leitfadens wird die betroffene Fläche pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Die Qualität der anderen Schutzgüter rechtfertigen keine Höherbewertung.

Der westliche Teil der Eingriffsfläche E 1.1 wird derzeit als „nicht bebaubare Gartenfläche“ festgesetzt. Bei konkretem Bedarf soll diese Fläche jedoch bebaut werden (=sinnvolle Ortsabrundung), daher wurde diese potentielle Baufläche bei der Eingriffsermittlung bereits berücksichtigt.

Nutzungsbereich	Eingriffsfaktor
Grundstücke gemäß festgesetzter GRZ:	0,40

Vermeidungsmaßnahmen und daraus resultierender Planungsfaktor

Im Bebauungsplan werden umfassende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzverpflichtungen auf den Grundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung unter besonderer Berücksichtigung der Übergangszonen zur freien Landschaft
- Versickerung von Oberflächenwasser in Teilflächen

Da nur das direkte Bauland als Eingriffsfläche gewertet wurde raus resultiert der maximale Planungsfaktor von 0%

Kompensationsbedarf						
		Fläche	Bestand	GRZ	Faktor	WP
E 1.1		2764,2	3	0,4	1	3317,1
E 1.2		1019,6	8	0,4	1	3262,6
E 1.3		758,2	8	0,4	1	909,8
Gesamt						7489,5

Kompensation

Im Geltungsbereich werden Flächen mit derzeit intensiv genutzte Grünlandflächen und mäßig extensiv genutztem Grünland (artenarm) zu einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland umgewandelt. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Lage / Flurnummer(n): Teilfläche K1.1 Flurnummer(n) 412 Teil und 412/3 Teil (Gemarkung Hilgartsberg)
Teilfläche K1.2 Flurnummer(n) 3338 Teil (Gemarkung Garham)
Teilfläche K1.3 Flurnummer(n) 422/7 Teil (Gemarkung Hilgartsberg)

Bestand: K1.1 Intensivgrünland (G11 gem. BNT 3WP)
K1.2 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland (G211 gem. BNT 6WP)
K1.3 Garten strukturarm (P21 gem. BNT 5 WP)

Ziel: Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland B 432 (10 Wertpunkte).
Aufgrund der Differenz des Zieltyps und Entwicklungszeitraumes wird für die Fläche K1.1 sowie K1.3 ein time lag von 2 Wertpunkten und für die Fläche K 1.2 (höherwertiger Ausgangszustand) ein time lag von 1 Wertpunkt in Ansatz gebracht.

Kompensationsfläche: K 1.1 665qm * 5 WP (Aufwertung) = 3.325 WP
K 1.2 1090qm * 3 WP (Aufwertung) = 3.270 WP
K1.3 342qm * 3 WP (Aufwertung) = 1026 WP

Entwicklungsziel: Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit extensiv genutztem Grünland auf bisher intensiv genutzten Grünland (Teilfläche K1.1), mäßig extensiv

genutztem artenarmen Grünland (Teilfläche K1.2) und strukturarmen Garten (Teilfläche K1.3)

Erstgestaltungsmaßnahmen: Pflanzung von 6 Obstbäumen auf Teilfläche K1.1, 9 Obstbäumen Teilfläche K1.2 und 3 Obstbäumen Teilfläche K1.3 jeweils (nur alte Sorten) in der Qualität Hochstamm StU 14-16 3xv. Auf Teilfläche K1.1 und K1.3 ist durch Umbruch von mind. 50% der Fläche eine Artenanreicherung mit artenreichem gebietseigenem Saatgut durchzuführen entspr. Lebensraumtyp 6510. Eine Artenanreicherung ist bei schlechter Entwicklung der Flächen im 5 Jahr nach Anlage der Fläche auf mind. 30% der Fläche zu wiederholen, dies trifft auch auf Teilfläche K1.2 zu.

Es ist nur autochthones Saatgut des Vorkommensgebietes der Region 19 – „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zulässig

Pflegemaßnahmen: Wiesenfläche: 1.-5. Jahr: 2-3-schürige Mahd, 1Mahd vom 01.06 - 15.06, ab dem 6. Jahr 2-schürige Mahd 1. Mahd vom 15.06 - 01.07, mit Schnittgutabfuhr, Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngemittel
Bäume: nur Erziehungs-, Pflegeschnitt

Es ist gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Bei Ausfall von Pflanzen ist in der festgesetzten Qualität in der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.

Es sind keine baulichen Anlagen innerhalb der Fläche zulässig. Die Flächen sind mit Holzpfohlen abzupflocken.

Kompensation						
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bestand	Ziel	time lag	Aufwertung	WP
K 1.1	665	3	10	2	5	3.325
K 1.2	1.090	6	10	1	3	3.270
K 1.3	342	5	10	2	3	1.026
	2.097					7.621
					Deckung	-131,5

Allgemeine Auflagen zu den Kompensationsflächen:

Umsetzungsbeginn:

Die zuvor beschriebene Bewirtschaftungsweise / Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (bzw. Inbenutzungnahme) des ersten Gebäudes herzustellen.

Rechtliche Sicherung:

Für die Anlage / Umsetzung und Bewirtschaftung der Ausgleichsflächen sind, sofern nichts anderes vereinbart ist, die jeweiligen Eingriffsverursacher anteilig verantwortlich. Werden Ausgleichsflächen auf Fremdgrundstücken umgesetzt, ist vor Satzungsbeschluss eine dingliche Sicherung (Kauf/Grunddienstbarkeit) für die Umsetzung und Pflege der Maßnahmen erforderlich.

Hier ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau erforderlich.

8. Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiet

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im näheren Umfeld (<5km) des Planungsgebietes.

Überschwemmungsgefahr/Wassersensible Bereiche

Das Planungsgebiet liegt in keinem Hochwasserbereich bzw. ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten oder wassersensiblen Bereichen.

Schutz vor Sturzfluten durch Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können flächendeckend überall auftreten. Im Östlichen Mittelgebirge können solche Niederschläge heftig sein und werden durch die Klimaänderungen an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch unsere Erfahrungen zeigen, dass bei solchen Ereignissen Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden können. Aufgrund der geographischen Lage sind diese Ereignisse auch im Planungsgebiet möglich. Aufgrund der Hanglage und der geringen Sickerfähigkeit der anstehenden Böden (mittleres bis hohes Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen gemäß Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) ist jedoch das Schadenspotential nur theoretisch uns als tendenziell niedrig bis mittel einzustufen. Trotz des tendenziell geringen bis mittleren Risikos sollte bei der Planung und Bauausführung von Bauvorhaben folgendes beachtet werden:

- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude sollte über Straßenoberkante bzw. dem Gelände liegen und/oder entsprechende

Abflusskorridore für den freien Abfluss des Oberflächenwassers freigehalten werden.

- Gebäude sind bis zum Bereich einer möglichen Überflutung (empfohlen ca. 15 cm über GOK) wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und Auftrieb -sicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)
- Sollten Lichtgräben für eine höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Bauherren sollten ihre Planer auf die dauerhaft verbleibenden Starkregen- und Grundwasserrisiken ausdrücklich hinweisen. Außerdem sollten planende Büros, die die bekannten natürlichen Gegebenheiten nicht berücksichtigen, darauf hingewiesen werden, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können.

Verwiesen wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<http://www.bmub.bund.de/P3275> (oder Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel“).
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.
www.elementar-versichern.de.

9. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Um die Staubfracht von landwirtschaftlichen Flächen in Richtung der Gebäude zu reduzieren wurde u.a. auf eine Eingrünung, in allen Richtungen Wert gelegt, um hier mögliches Konfliktpotential zu reduzieren. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmal

Im Planungsgebiet und auf benachbarten Flächen sind keine Bodendenkmäler verzeichnet, lt. BLFD sind jedoch Bodendenkmäler aus dem Mittelalter zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art 8 Denkmalschutzgesetz meldepflichtig. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 DSchG). „Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gern. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“. Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und sollten frühzeitig geplant werden.

Baudenkmal

Im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen sind keine Baudenkmäler verzeichnet. Im Osten von Oberneustift, etwa 140m entfernt, befindet sich die Ortskapelle (D-2-75-127-33, Ortskapelle, Adresse Mittelfeld, Dorfkapelle, giebelständiger Satteldachbau mit stichbogigem Eingang, 19. Jh.; mit Ausstattung; Verfahrensstand: Bauen hergestellt, nachqualifiziert.). Hier besteht eine Sichtbeziehung über die Ortsstraße. Etwa 85m entfernt in westlicher Richtung liegt eine Wegkapelle (D-2-75-127-32, Wegkapelle, Nähe St 2119, Wegkapelle, Anfang 19. Jh.; westlich an der Hauptstraße., Verfahrensstand: Bauen hergestellt, nachqualifiziert.), östlich der Staatsstraße 2119. Die Kapelle liegt erhöht und es bestehen Sichtbeziehungen zwischen dem Baudenkmal und dem Planungsgebiet, welche zu berücksichtigen sind. Diese bestehen auch schon zum derzeitigen Ortsrand.

11. Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt.

12. Sicherstellung der Höhenlage

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltungen Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen und des geplanten Geländes, der Geländeanschlüsse an benachbarte Grundstücke sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und ein Querschnitt).



.....
1. Bürgermeister
Josef Kufner

.....
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.