



EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL Afham – Süd

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

VEREINFACHTES VERFAHREN

GEMÄSS § 34 ABS. 6 SATZ 1 I. V. M. § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 und NR. 3 BAUGB

- Verfahren -

Endfassung vom 28.01.2016 (mit red. Ergänzung v. 19.04.2016)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 24.03.2015 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 28.01.2016 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2016 bis einschließlich 05.04.2016.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 25.02.2016.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2016 bis einschließlich 05.04.2016.

4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom 19.04.2016 die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Afham- Süd i. d. F. vom 28.01.2016 (mit redaktionellen Ergänzungen entspr. Beschluss v. 19.04.2016) gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 08. Dez. 2016



Stefan Lang

Stefan Lang
Erster Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 08. Dez. 2016 gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Aushang an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln).
Die Ergänzungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 08. Dez. 2016



Stefan Lang

Stefan Lang
Erster Bürgermeister

EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL Afham-Süd

Präambel:

Der Markt Ortenburg erlässt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Mai 2015 (GVBl S. 82, FN BayRS 2020-1-1-I) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) folgende

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung zur

Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Afham-Süd“

wird gemäß der im Lageplan Maßstab 1:1000 (Bezeichnung „Karte/Lageplan zur Satzung mit planlichen Festsetzungen“) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan v. 28.01.2016 mit Ergänzung v. 19.04.2016 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den textlichen und planlichen Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

Statt einer Grundflächenzahl wird die maximal bebaubare Fläche je „Baugrundstück“ festgelegt.

Diese ist als Planeintrag in der Karte zur Satzung festgelegt.

Flurnr. 1736: max. 130 m²

Flurnr. 1738: max. 180 m²

Flurnr. 1739: max. 200 m²

Flurnr. 1740 m TF 1470/ 2: max. 380 m²

Zahl der Vollgeschosse: Maximal II

2. Eine Bebauung ist nur außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets „HQ 100“ zugelassen.

Festlegung aufgrund Lage neben Wolfach/ neben Überschwemmungsgebiet:

Die Oberkante Fußboden ist auf mindestens auf 348,00 m üNN (HW 100 mit ca. 347,50 m üNN + 0,50 m) zu legen.

3. Zur **Baugestaltung** werden keine weiteren spezifischen Festsetzungen getroffen, hier gilt das **Einfü- gungsgebot** entsprechend § 34 BauGB.

4. **Maßnahmen zur Grünordnung und zur Eingriffsminimierung**

4 a) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Im Südosten und Nordwesten des Planungsbereiches sind die erforderlichen Ausgleichsflächen anzulegen, zum einen als Hecke aus standortgerechten, autochthonen Gehölzen im Nordwesten als Übergang am Ortsrand, zum anderen als gewässerbegleitender Ufersaum zur Wolfach aus den best. Ufergehölzen und Neupflanzung v.a. von Ufergebüsch nach Entfernung der Fichten jeweils mit den zugehörigen Saumzonen. Die Bereiche sind dieser Zielsetzung zu entwickeln bestandsgemäß pflegen. Festgelegt sind auf Flurnr. 1736 TF : 298 m² und auf Flurnr. 1740/2 TF: 91 m² Ausgleichsflächen. Ein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht erlaubt. Die Flächen sind rechtlich zu sichern und an das Landesamt für Umweltschutz zu melden (vgl. dazu auch die weiteren Ausführungen in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

4 b) *Pflanzgebot nach §178 BauGB (Mindestbepflanzung), Erhaltungsgebot und Erstellung eines Freiflä- chengestaltungsplans*

Die im Plan gekennzeichneten heimischen Laubbäume sind zu erhalten. Ist eine Erhaltung im Einzelfall nicht möglich, so ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

Auf den nicht überbauten Flächen des Planungsbereiches sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeräumt. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten. Es sind nur heimische Laub- gehölze, Obstgehölze und in Gebäudenähe auch dörfliche Ziergehölze zugelassen (vgl. dazu auch weitere Ausführungen und Empfehlungen in Anlage 2:Empfohlene Gehölze).

Die nicht standortgerechten Nadelgehölze/ Thujenhecken sind nach und nach zu entfernen. Aufgrund der Randlage und teilweise auch sensibleren Lage an der Wolfach und dem Überschwem- mungsbereich (HQ 100) ist zum jeweiligen Bauvorhaben ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

4 c) *Bodenversiegelung*

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrt, Stellplätze, sonstige Belagsflächen für Wege, Ter- rassen) ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Befestigung der Zufahrten und Pkw- Stellplätze ist zwingend wasserdurchlässig (z. B. Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundene Decken usw.) auszuführen.

4 d) *Einfriedungen*

Es sind nur Zäune ohne durchgehende, massive Sockelausbildung zulässig, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist. Zur Wolfach hin ist keine Einfriedung zugelassen.

4 e) *Geländegestaltung*

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden.

5. Die **planlichen Festsetzungen** ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan („Karte/Lageplan zur Satzung mit planlichen Festsetzungen“).

§ 4 Hinweise

1) Wasserwirtschaft

Das Gebiet grenzt an die Wolfach an. Die überschwemmungsgefährdeten Gebiete (Quelle „überschwemmungsgefährdete Gebiete“; Bayernatlas) reichen an den Geltungsbereich heran bzw. in geringem Umfang hinein mit HQ 100 (vgl. dazu auch Karte in den Ausführungen zur Begründung). Eine Bebauung in den überschwemmungsgefährdeten Bereichen HQ 100 ist nicht zulässig. Außerdem ist in der Karte zur Satzung nachrichtlich die Darstellung HQ extrem im Geltungsbereich übertragen (aus IÜG).

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser werden die Bauwerber hiermit auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für die Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regensammelsammelbehälter) erreicht.

Um den Anfall an Niederschlagswasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden neben der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge weitere Maßnahmen empfohlen wie möglichst breitflächige Versickerung in den Garten-/Grünflächen, naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (z. B. in offenen Rinnen, Mulden, Gräben) oder auch Rückhaltung/ Sammlung auf den Grundstücken und Nutzung zur Gartenbewässerung/ als Brauchwasser. Abwasser und Oberflächenwasser aller Art darf von Bauflächen nicht auf den Straßengrund abgeleitet werden. Das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Die Anforderungen der TREN OG, TRENGW bzw. DWA-M 153 sind zu beachten bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung.

Da der Abfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachbedeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Nach Kenntnisstand der Gemeinde unterliegen die Niederschlagswassereinleitungen des Baubestandes nicht der Erlaubnispflicht, insbesondere berührt der Geltungsbereich keine Wasserschutzgebiete. Abweichungen von den einschlägigen technischen Regelwerken sind darüber hinaus nicht ersichtlich. Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung künftiger Vorhaben ist im Rahmen des jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Neubauvorhaben im Planungsgebiet sind mit Schmutzwasser an die zentrale Abwasseranlage Ortenburg anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung nachzuweisen.

2) Immissionsschutz/Landwirtschaft

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten.

Diese Belastungen sind insofern als ortsüblich und zumutbar einzustufen und hinzunehmen.

3) Biber/ Haftungsausschluss

Entlang der Wolfach sind Biber vorhanden. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind auch aus diesem Grund neue Gebäude nicht in direkter Gewässernähe zu errichten und ggfs. geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Gebäudeschäden von der Haftungspflicht des Staates ausgeschlossen sind.

4) Hinweis auf Leitungen

Im Planbereich befinden sich laut Auskunft der BayernwerkAG Versorgungseinrichtungen. Es darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Einrichtungen nicht beeinträchtigt werden. Beidseitig der Erdkabel ist eine Zone von 2,5 m von Baumpflanzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Die genaue Kabellage kann beim Gebietservice der Bayernwerk AG angefordert werden.

Die Telekom Deutschland GmbH weist darauf hin, dass die bestehenden Anlagen eventuell nicht ausreichen um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 08. Dez. 2016



Stefan Lang
Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK: 08. Dez. 2016
Der Satzungsbeschluss wurde am 08. Dez. 2016 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1 (Bauamt)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt.
Die Bekanntmachung wurde am 08. Dez. 2016 angeheftet und wird am 09. Jan. 2017 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 08. Dez. 2016



Stefan Lang
Stefan Lang
Erster Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

und Erläuterung zur Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung Ortsteil Afham – Süd

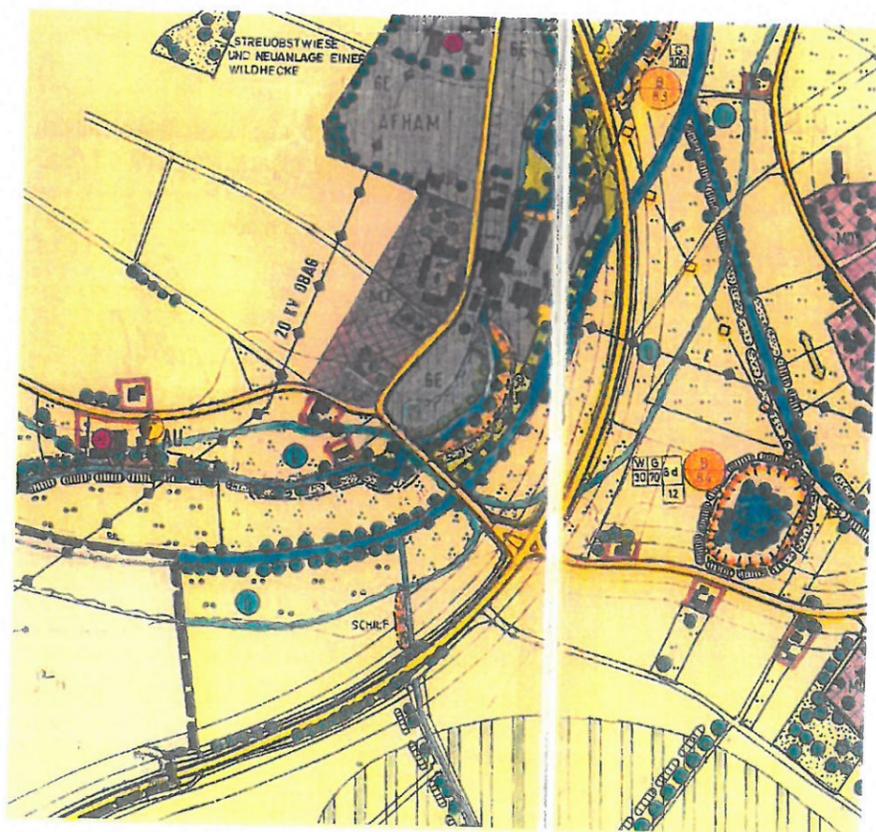
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg besteht derzeit eine große Nachfrage an Baugrundstücken. Der Markt Ortenburg beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes die Ausweisung von mehreren kleinen Bauflächen in verschiedenen Ortsteilen über Bebauungs- und Grünordnungspläne bzw. zum Teil auch durch Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat deshalb beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Afham im Süden durch Einziehungssatzung geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewisse Ergänzung/Erweiterung der bestehenden Bebauung auf den einbezogenen Grundstücksflächen zu schaffen, zumal entsprechender Bedarf und Anfragen vorliegen.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Einziehung von einzelnen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Bereich an, der bereits durch Satzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil Afham in den Jahren 1999/2000 ausgewiesen wurde und ist von diesem geprägt. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

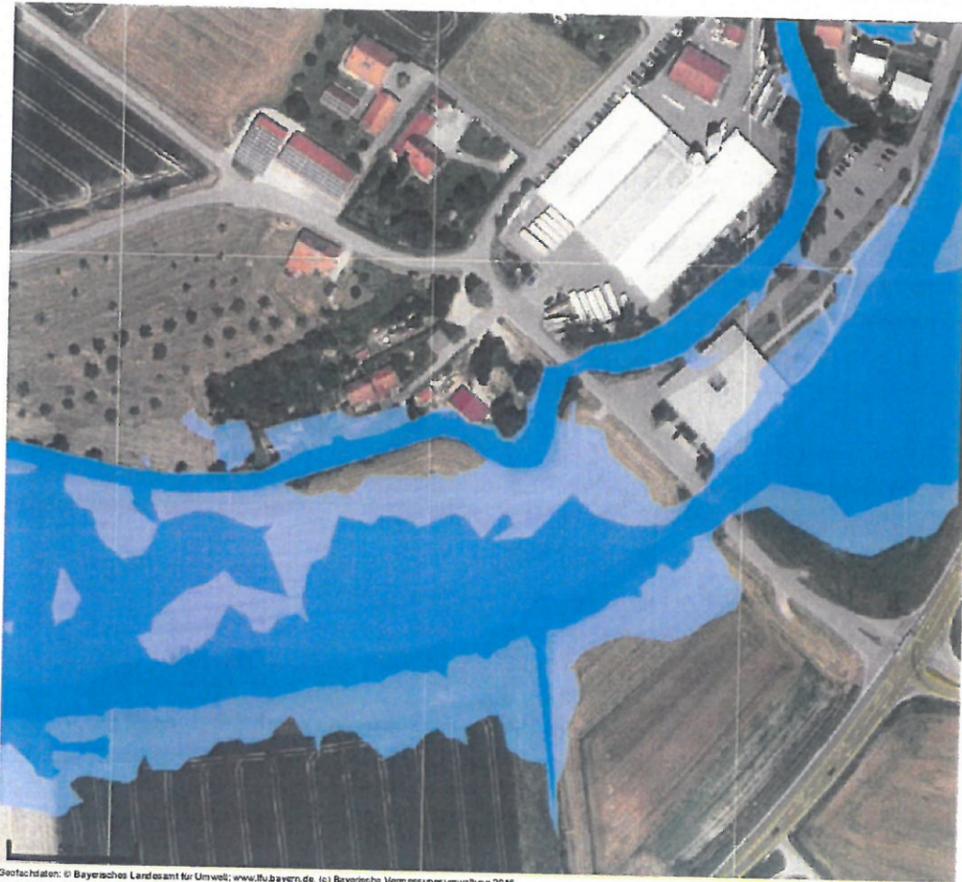


Im Nordosten schließt das Gewerbegebiet Afham an, das bereits durch 2 Deckblätter ergänzt/ überplant wurde (Erweiterung durch Deckblatt 2 im Jahre 2007 bez. Besucherzentrum Fa. Sonnleitner). Der Planungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg mit Einzelgehöften im Außenbereich dargestellt, zumal das Überschwemmungsgebiet (Festsetzung Hochwassergrenze v.08.08.1968) hier noch deutlich weiter nach Norden reichte.

Hier ist eine ergänzende Bebauung aufgrund der Außenbereichslage bisher nicht genehmigungsfähig. Allerdings soll in einem moderaten Umfang eine ergänzende bauliche Weiterentwicklung ermöglicht werden und zwar außerhalb der überschwemmungsgefährdeten Gebiete (lt. Bayernatlas, siehe nachfolgend unmaßstäblich eingefügter Kartenausschnitt; dunkleres blau häufig überschwemmt ; helles blau HQ 100).

IÜG: Informationsdienst
Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Bayerisches Landesamt für
Umwelt



Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; www.lfu.bayern.de. (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2016
Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt; www.lfu.bayern.de

Die vorliegende Planung nimmt ca. die Grenze des Geltungsbereiches der bestehenden Satzung jenseits der Gemeindestraße auf und rundet unter Einbeziehung der oben genannten Grundstücksflächen/ -teilflächen den bestehenden Ortsrand ab, so dass die Geschlossenheit der vorhandenen Bebauung durch eine gewisse Ergänzung/ Nachverdichtung bestärkt wird. Es ist allerdings aufgrund der Lage am Ortsrand und nahe der Wolfach nur eine lockere Bebauung außerhalb der neuen Überschwemmungsgrenzen eingeplant.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurnummer 1736, 1737, 1738, 1739 (Teilfläche), 1740, 1740/1 und 1740/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Iglbach.

Die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Erschließung

Die Erschließung ist durch die bereits vorhandenen Anlagen und Einrichtungen gegeben und damit gesichert. Eventuell noch fehlende Anschlüsse sind im Benehmen mit den Versorgungsträgern fachgerecht herzustellen.

2.1 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich der Satzung wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen Flurnummern 1721 und 1698 Gemarkung erschlossen. Diese sind wiederum an das weitere öffentliche Straßennetz angebunden.

2.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage des Marktes Ortenburg und ist abwassertechnisch im (modifizierten) Trennsystem erschlossen. Der Planungsbereich ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

2.3 Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Ortenburg angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

2.4 Energieversorgung, Strom, Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Planungsbereiches im Bereich von Kabel- und Leitungstrassen sind die zuständigen Stellen der Bayernwerk AG bzw. der Telekom zu verständigen.

2.5 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der Ortsstraße Afham Flurnummer 1721 bzw. 1698 Gemarkung Iglbach bereitzustellen

3. Denkmalpfleger. Gesichtspunkte

Die geplante Erweiterung durch das Satzungsgebiet ergänzt den Bestand durch eine moderate Ausweitung. Die Blickbeziehungen auf das gewachsene Ortsbild und oder Baudenkmäler werden dadurch nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind nicht ausgewiesen und betroffen, es wird jedoch auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

4. Naturschutzfachliche Aspekte, und Anwendung der Eingriffsregelung

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Es sind keine Schutzgebiete (FFH- oder SPA - Gebiete, LSG, NSG usw.) entsprechend der Naturschutzgesetze betroffen. Kartierte Biotop entsprechend Biotopkartierung Bayern sind nicht betroffen. Der Bereich entlang der Wolfach ist nicht naturnah ausgebildet und somit auch nicht als geschützter Biotop entsprechend § 30 (2) 1. BNatSchG einzustufen, da es sich hier derzeit nicht um natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der zugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation handelt.

Die ergänzend möglichen Bauflächen liegen außerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ 100).

Die ergänzende Neubebauung rückt nicht näher an die Wolfach heran als der Bestand bzw. sind die Erweiterungsflächen vornehmlich in den weiter von der Wolfach entfernten Bereichen und weniger sensiblen bzw. naturschutzfachlich geringerwertigen Bereichen eingeplant. Naturnahe Uferzonen sind abgesehen von den wenigen vorhandenen Gewässerbegleitgehölzen direkt an der Wolfach in diesem Bereich nicht vorhanden. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen bzw. gewerblichen Prägung der Bereiche hier bzw. im näheren Umfeld entlang der Wolfach und des Fehlens zusammenhängender naturnaher Uferabschnitte/ naturnaher Lebensräume oder erfasster "Biotopflächen" ist eine Betroffenheit sensibler und seltener Arten nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Arten wie der Biber (*Castor fiber*) sind im Umfeld des Planungsgebiets – selbst im anschließenden Gewerbegebiet Afham - bei intensiver gewerblicher Nutzung immer wieder vorzufinden, wobei sich diesbezüglich durch die baulichen Erweiterungen im Satzungsgebiet, die vornehmlich weiter von der Wolfach entfernt entwickelt werden sollen, keine relevanten Veränderungen gegenüber der Bestandssituation entlang der Wolfach ergeben (im Hinblick auf artenschutzrechtlich relevante Arten wie den Biber).

4.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB bestimmt, dass für die sogenannten Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzungen die §§ 1 a Abs. 2 und 3 und 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden sind.

Bei den Einbeziehungsflächen handelt es sich um bereits teilweise bebaute Flächen, „dörfliche Ruderalflächen/ Sukzessionsflächen (mit Gehölzentwicklung), bisherige Stellplatzflächen und Zufahrten bzw. Rasen-/Wiesenflächen/Gartenflächen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes und dessen Prägung auch durch die angrenzenden bereits baulich genutzten Bereiche ist es als Fläche mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung (bezüglich Arten- u. Lebensräumen) einzustufen und damit der Kategorie I bzw. II zuzuordnen. Es ist hierbei die Mehrung des Baurechts zu werten gegenüber dem (genehmigten) Bestand. Die neu für ergänzende Bebauung eingeplanten Flächen sind von geringer Dimension. Bei der geplanten Nutzung ist der Versiegelungsgrad im Gebiet insgesamt betrachtet als gering (Typ B) zu werten.

Die Berechnung mit den Faktoren laut Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist hier modifiziert anzuwenden, zumal es sich um eine Ergänzung/ Mehrung des Baurechts auf bereits bebauten Grundstücken handelt. Insofern können nicht die Baugrundstücke an sich herangezogen werden und die darauf abgestimmten Faktoren des Leitfadens.

Es ist hier die Mehrung des Baurechts in m² auszugleichen. In den entfernteren, weniger sensiblen Bereichen des Satzungsgebiets (mit größerem Abstand zum Überschwemmungsgebiet) erfolgt ein flächengleicher Ausgleich, also mit Faktor 1. Im Bereich der wolfachnahen Zone/ pot. Auenstandorte ist ein höherer Ausgleich für den sensiblen ufernahen Bereich, somit mit Faktor 2 anzusetzen.

Demnach ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf für die Mehrung des Baurechts von mind. 2 x 100 m² und 1x 189 m² somit zusammen 389 m².

Die Ausgleichsflächen werden eingeplant mit Schwerpunkt in der Uferzone zur Wolfach Teilbereich A1 (mit zusammen 298 m²) in Form einer naturnahen Gehölzuffersaumzone, die hier standortgerecht ist, statt der bisher. Gartenfläche mit Fichtenhecke, Rasen. Die besteh. Ufergehölze (3 Eschen und 1 Weide) sind zu erhalten und in den Bereich zu integrieren.

Der 2. Teil des Ausgleichs (A2 mit 91 m²) wird festgesetzt in der neuen Ortsrandzone / Übergangszone zur freien Landschaft am nördlichen Rand des Geltungsbereichs der Satzung in Form einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind jeweils rechtlich zu sichern (Grundbucheintrag mit Reallast)

und durch die Gemeinde beim Landesamt für Umweltschutz zu melden. Vergleiche dazu weitere Ausführungen in der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Anlage 1.

4.2 Umweltbericht

Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet entsprechend § 34 Absatz 6. Von einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

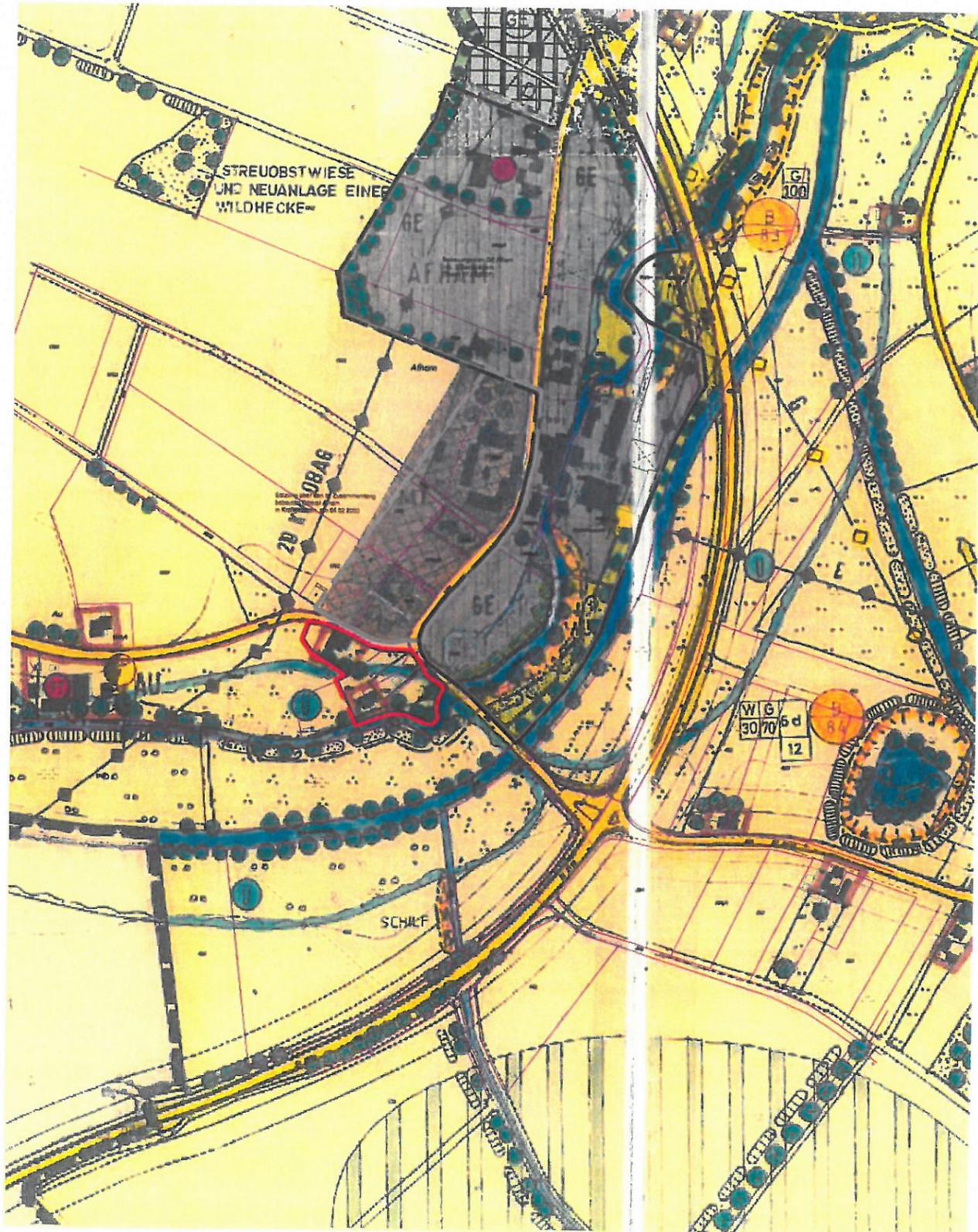
Gebilligt mit Beschluss vom 19.04.2016

Ortenburg, 08.12.2016



Stefan Lang, Erster Bürgermeister

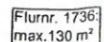
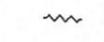
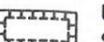
Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg (unmaßstäblich eingefügt)
hier mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorl. Satzung



Karte zur Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung Ortsteil Afham- Süd Markt Ortenburg M 1:1000



FESTSETZUNGEN

1. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1  Max. Baufläche pro Grundstück laut Planeintrag
 Flurnr. 1736: max. 130 m²
 Flurnr. 1738: max. 180 m²
 Flurnr. 1739: max. 200 m²
 Flurnr. 1740 m TF 1470/ 2: max. 380 m²
2. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN/ PLANZEICHEN**
 - 2.1  Geltungsbereich der Satzung
 - 2.2  Abgrenzung überschwemmungsgefährdete Gebiete
Linie HQ 100 (lt. Bayernatlas; 2016)
 - 2.3  Abgrenzung überschwemmungsgefährdete Gebiete
ca. Linie HQ Extrem (lt. Bayernatlas; 2016;
nachrichtlich)
3. **GRÜNORDNUNG/ AUSGLEICH**
 - 3.1  Gehölzbestand nachrichtlich außerhalb
 - 3.2  Gehölzbestand innerhalb (Laubgehölz)
 - 3.3  Gehölzbestand innerhalb (Nadelgehölz)-
Entfernung empfohlen
 - 3.4  Gehölzbestand innerhalb (Nadelholzhecke
geschnitten) - Entfernung empfohlen
 - 3.5  Gehölzbestand innerhalb Erhaltungsgebot
(ggfs. Ersatzpflanzung erforderlich)
 - 3.6  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - 3.7  Anpflanzen von Ufergehölzen und Hecken im
Bereich der gepl. Ausgleichsflächen in Kombination
mit Saum (siehe auch textliche Festsetzungen 4a)
 - 3.8  Anpflanzen von Hecken / Gehölzuffersäumen im
privaten Bereich
Pflanzgebot vgl. textl. Festsetzungen 4b

Datum: 28.01.2016 (mit redaktioneller Ergänzung
entsprechend Beschluss v 19.04.2016)

Markt Ortenburg
Am Stausee 1
94496 Ortenburg

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

Bestand und Planung Bauflächen auf einz. Grundstücken:	
Flurnr. 1736: Bestand: gen.ca. 30 m ²	Planung max: 130 m ²
Flurnr. 1738: Bestand: 134 m ²	Planung max: 180 m ²
Flurnr. 1739: Bestand: 148 m ²	Planung max: 200 m ²
Flurnr. 1740 m. 1740/2TF Bestand: 289 m ²	Planung max: 380 m ²

M 1: 1000



Anlage zu: Einbeziehungssatzung Afham- Süd Markt Ortenburg Pflanzenliste zu geeigneten / empfohlenen Gehölzen

Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:
In den Ausgleichsflächen sind nur heimische Gehölze (1.1 bis 1.3) zugelassen bzw. Obstbaumhochstämme im gewässerfernen Bereich

1.1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide/ Kopfwede
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Kleinkronige Bäume

Obstbäume,
in der Ausgleichsflächen auf jeden Fall Hochstämme (StU mind. 8-10 cm)
in ortsüblichen möglichst robusten Sorten
und mindestens Halbstämme in Privatgärten

außerdem heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia Moravica	Eßbare Eberesche

bzw. auch Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)

1.3 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten

1.4 Ziersträucher

(insbesondere für Gärten/ Vorgärten geeignet ; „dörfliche Ziersträucher“)

geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelia

2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden.

Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig.

Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche.

Negativliste

Fremdartige Gehölze wie z.B. Blaufichte, Lebensbaum, Scheinzypresse, Blutberberitze o.ä. und bizarre Formschnittgehölze sind zur Begrünung nicht zulässig.

Vorhandene Pflanzungen sollen nach und nach entfernt werden



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT: Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Afham- Süd, Markt Ortenburg

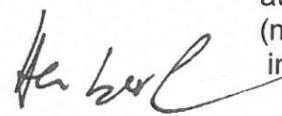
Kurzbeschreibung: gepl. Erweiterung der Bebauung im Bereich Afham Süd
Geltungsbereich: Flurnummer 1736, 1737, 1738, 1739 (Teilfläche), 1740, 1740/1 und 1740/2 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Iglbach.
Die Einbeziehungssatzung Afham beinhaltet einen teilweise bereits bebauten Bereich am südlichen Rand von Afham westlich der Wolfach im Markt Ortenburg. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,59 ha.
Es ist hier nur eine moderate Ergänzung der Bebauung eingeplant, um dem Bedarf nach Erweiterung einerseits und der Ortsrandsituation an der Wolfach andererseits Rechnung zu tragen.

Ergebnis Im vorliegenden Fall sind die einbezogenen Flächen bereits zum Teil bebaut mit Wohn- und Nebengebäuden, Schuppen usw. Im Rahmen der Satzung sollen Neubauten bzw. Ersatzgebäude ermöglicht werden. Hierzu wird je „Baugrundstück“ eine max. bebaubare Fläche festgelegt. Zu bilanzieren ist die Mehrung des Baurechts gegenüber dem genehmigten Bestand. Die Berechnung mit den Faktoren laut Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist hier modifiziert anzuwenden. In weniger sensiblen Bereichen des Satzungsgebiets (mit größerem Abstand zum Überschwemmungsgebiet) flächengleicher Ausgleich, also mit Faktor 1. Im Bereich der wolfachnahen Zone/ pot. Auenstandorte ist ein höherer Ausgleich für den sensiblen ufernahen Bereich, somit mit Faktor 2 anzusetzen. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf für die Mehrung des Baurechts von mind. $2 \times 100 \text{ m}^2$ und $1 \times 189 \text{ m}^2$ somit zusammen 389 m^2 . Die Ausgleichsflächen werden eingeplant mit Schwerpunkt zur Wolfach in Form einer naturnahen Gehölzufersaumzone auf TF Flurnr. 1736 mit 298 m^2 , die hier standortgerecht ist, statt der bisher. Gartenfläche mit Fichtenhecke, Rasen. Die besteh. Ufergehölze (3 Eschen und 1 Weide) sind zu erhalten und in den Bereich zu integrieren. Der 2. Teil des Ausgleichs wird festgesetzt auf Flurnr. 1740/2 mit 91 m^2 in der neuen Ortsrandzone/ Übergangszone zur freien Landschaft am nördlichen Rand des Geltungsbereichs der Satzung in Form einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Flächen sind jeweils rechtlich zu sichern (Grundbucheintrag m. Reallast) und durch die Gemeinde beim Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Inhalte Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen,
Einordnung in **Bestandskategorien**
Ermittlung der Eingriffsschwere
Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität
Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden ‚Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘
BayStMLU München Januar 2003

aufgestellt 28.01.2016
(m. red. Ergänzungen lt. Beschluss v. 19.04.2016
in Satzung)



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32; 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Einbeziehungssatzung Afham- Süd, Markt Ortenburg

- entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung
und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan. 2003

Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich
folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des
Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen
Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten
Vorhaben
 - Bestandserfassung, -bewertung
 - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen
zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Eine vereinfachte Vorgehensweise ist - da kein Grünordnungsplan mit differenzierten Festsetzungen aufgestellt wird- nicht möglich, eine Behandlung im sogenannten Regelverfahren ist erforderlich.

II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt. Bei den betroffenen Flächen des Ortsteils Afham im Bereich der Satzung handelt es sich um bisherige teilweise bebaute Bereiche mit einigen Gehölzen (Ufergehölze, heimische gepflanzte Laubbäume. tw. Obst, Fichten und geschnittene Hecken v.a. Thujen) und Sukzessionsbereiche/ Ruderalflächen, Wiesen/ Rasenflächen und tw. befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze und einige vorhandene Bauten.

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Wolfach an und wird im Nordosten durch die vorh. Ortsstraße begrenzt. Nach Westen schließt eine Obstwiese und weitere Gartenflächen an.

Kartierte Biotop entsprechend Biotopkartierung Bayern oder geschützte Objekte/ Flächen nach Naturschutzgesetzen (BayNatSchG und BNatSchG) sind nicht betroffen. Der Bereich entlang der Wolfach ist nicht naturnah ausgebildet und somit auch nicht als geschützter Biotop entsprechend § 30 (2) 1. BNatSchG einzustufen, da es sich hier derzeit nicht um natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der zugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation handelt.

Nachfolgend dazu ein paar Fotos zur Ausgangssituation:



Nordöstlicher Bereich des Satzungsgebiets.

Im Hintergrund Wolfach mit einzelnen erhaltenswerten, naturnahen Ufergehölzen davor Stellplatzflächen auf Flurnr. 1721 und TF v. 1736, und Nadelgehölze, v.a. Thujenhecken um die Grundstücke (1736 und 1738)

und einz. heim. erhaltenswerten Laubbäumen im Vordergrund (auf Flurnr 1739).



Einzelne erhaltenswerte Laubbäume an der Wolfach (Gehölzuffersaum) und im Garten, ansonsten nicht standortgerechte Fichtenreihe an der Wolfach auf Flurnr. 1736, Bereich m. höherem Potential



Blick auf Flurnr. 1738 mit älterer Thujenhecke daneben Zufahrt zu Flurnr. 1739



Einzelne erhaltenswerte Laubbäume im Vordergrund, ansonsten Fichten, dahinter Mischung aus vorh. Bebauung (m. Schuppen), Zuwegung, Lagerflächen und Wiese/ Rasen und Gehölzen (größtenteils durch Sukzession, tw. Pflanzung) im Hintergrund Richtung freie Landschaft Flurnr. 1740/1 und 1739



Im Vordergrund Garten m. Rasen/ Fichte auf Flurnr. 1740, im Hintergrund Flurnr. 1739 mit Schuppen, Holzlager usw. Rasen/Wiese und Gehölzsukzession



Erweiterungsfläche im Westen: Im Anschluss an Gebäude vorh. Wirtschaftswiese, bisher offene Ortsrandsituation ohne Übergangzone; die größere zusammenhängende Obstwiese ist außerhalb anschließend und nicht betroffen. Jenseits der Straße schließen ein größeres zusammenhängendes Gewerbegebiet bzw. die Bauflächen des Mischgebiets der Satzung Afham (von 1999/2000) an.

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Arten- und Lebensräume- Vegetation	Bereich bisher teilweise bebaut (Gebäude, Nebengebäude)/ versiegelt (Stellplätze, Zufahrten), als Gartenflächen genutzt mit Rasen/ Wiese, einzelnen heimischen Laubbäumen, Thujen- oder Fichtenhecken Auch an der Wolfach im Geltungsbereich nur wenige naturnahe Ufergehölzbestände, außerhalb anschließend bleibende ext. Obstwiese auf Flurnr. 1740/2 und Gehölze auf Flurnr. 1738	geringe Bedeutung I oben bis II unten	Kartierte Biotope lt. Biotopkartierung Bayern oder sonst. wertvolle vorhandene Strukturen werden nicht berührt/ beeinträchtigt, da Bestand bereits „überprägt durch Nutzung“ Tw. Entfernung standortfremder Vegetation und Ersatz durch heimische, standortgerechte Vegetation Strukturanreicherung durch eingepfl. rahmende Gehölzpflanzungen am Ortsrand/ Aufwertung der Ortsrandzone
Arten- und Lebensräume- Fauna	Bereich entlang der Wolfach / an Ortsrandzone derzeit bereits teilweise bebaut/ genutzt,	geringe Bedeutung I oben	gewisse Störungen durch zusätzliche Versiegelung/ Nutzung jedoch bereits vorhandene Bebauung und Nutzung,

	<p>naturnahe Lebensraumstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang vorhanden (einzelne erhaltenswerte Ufergehölze), allerdings Bereich mit höherem Potential Teil des Lebensraum Fließgewässer</p> <p>Bibervorkommen entlang der Wolfach (trotz intensiv genutzter Flächen im Umfeld)</p>		<p>somit keine neue Störung</p> <p>Beseitigung von Störungen wie nicht standortgerechter Gehölze bzw. Reduzierung der Nutzung an der Uferzone</p> <p>Strukturanreicherung durch eingepl. standortgerechte Gehölzpflanzungen</p>
Boden	<p>Tw. bereits versiegelte Flächen, ansonsten überwiegend anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs</p>	<p>geringe bis mittlere Bedeutung I oben (teilversiegelte Flächen) - II unten (Gärten, Grünland)</p>	<p>Ergänzende Versiegelung durch etwas erweitertes Baurecht gegenüber Bestand; Gebäude zugehörige Erschließung vorh. , restl. Fläche mit Dauerbewuchs</p>
Wasser	<p>Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen</p>	<p>geringe bis mittlere Bedeutung I oben (weiter entfernte bis II unten (Gebiet m. hohen Grundwasserstand/ pot. Auenstandorte)</p>	<p>durch etwas höhere Versiegelung/ Ergänzung der Bebauung einerseits höherer Abfluss; andererseits Maßnahmen wie Regenwassersammlung, -rückhaltung, Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche analog bisher</p>
Klima / Luft	<p>Ortrandlage zur freien Landschaft im Wolfachtal m. guter Durchlüftung</p>	<p>geringe Bedeutung I oben</p>	<p>etwas stärkere Aufheizung durch ergänzende Versiegelung/ Gebäude allerdings nur in geringem Umfang/ geringer Dichte, vorh. und eingepl. Randzonen mit Vegetation (Gehölze) und Bachtallage an sich wirken dem gegenüber ausgleichend wie bisher</p>
Landschaftsbild	<p>Ortsrandlage im Anschluss an best. Bebauung GE Afham und Satzung Afham mit bereits vorh. lockerer Bebauung</p> <p>hier tw. mit geringer Eingrünung bzw. wenig dörf. Gehölzstrukturen/ Nadelgehölze- Thujenhecken, ansonsten Gehölzsukzession und einz. Laubbäume/</p>	<p>geringe Bedeutung I unten bis I oben</p>	<p>Ortslage rückt nur geringfügig weiter in die Landschaft hinaus- allerdings unter Einplanung einer begrüneten Ortsrandzone</p> <p>in Verbindung mit Bestand gepl. ergänzende Bebauung</p> <p>Schaffung naturnaher Übergangszonen zur Wolfach und am nördl. Rand durch eingepl. Ausgleichsmaßnahmen, Entfernung von einigen störenden Gehölzen</p>

	Ufergehölze an der Wolfach		(Thujen/ Fichten) möglich, Ausgleich und Eingriffsminimierung durch ergänzende, standortgerechte Pflanzungen in Ergänzung zu erhaltenswertem Bestand
--	----------------------------	--	---

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme von der Ausgangssituation/ Bestand her in der Regel Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich auch teilweise positive Veränderungen erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

III. Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

laut Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete und geschützte Biotope nach den Naturschutzgesetzen BayNatSchG bzw. BNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	Keine kartierte Biotope und Schutzgebiete nach Naturschutzgesetzen betroffen; Ufernahe Zone am Fließgewässer/ Auenbereich betroffen, die höheres Potential hätte, allerdings aktuell wenig naturnah ausgebildet ist (Fehlen von Saumzonen, nur geringer Bestand an Ufergehölzen),
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	Kaum Veränderung durch Planung gegenüber Ausgangszustand
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	(x) Erhaltungsgebot für standortheimische Gehölze, sonstige Gehölze tw. standortfremd, ..
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x weiterhin gegeben, hier keine

	Veränderung gegenüber Ausgangssituation
Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser – Erhalt d. Oberflächengewässer	Überschwemmungsgefährdete Bereiche (lt. Bayernatlas) bleiben frei von Bebauung, Aue bisher schon mit Bebauung, nur geringfügige Ergänzung des Bestands geplant, v.a. in den flussferneren Bereichen des Geltungsbereichs
Rückhaltung des Niederschlagwassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	x (wie bisher)
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	x keine Tiefbaumaßnahmen, Erschließung vorhanden
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungs-fähiger Beläge	x
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x
Schutzgut Boden	
Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x
Reduzierung des Versiegelungsgrades u. Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x
Schutz vor Erosion	x
Schutzgut Klima / Luft	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)/ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	x (hier keine Veränderung)
Reduzierung der Aufheizung durch Begrünung	x (kaum Veränderung)
Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen wie: naturnahe Gewässerufer/ markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten); Waldränder	x Bereits Veränderung durch best. Bebauung/ und Versiegelung, Überprägung m. standortfremden Gehölzen
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x soweit über Satzung möglich, bereits

	Überprägung m standortfremden Gehölzen
--	--

x eingeplante bzw. berücksichtigte Maßnahmen bzw. Aspekte

IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere----- Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Zuordnung zu:

Typ B mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei GRZ unter 0,35)

Südlicher Teil: v.a. Flurnr. 1736

Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft),
v.a. aufgrund der Nähe zur Wolfach und des höheren Potentials der ufernahen Zonen (gegenüber der akt. Bestandsausbildung)

Restlicher Bereich

Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft),
zumal auf Flurnummern 1738 und 1739 in Wolfachnähe keine Ergänzung der Bebauung gewünscht und möglich ist wegen des Heranreichens des Überschwemmungsgebiets (HQ 100, vgl. Festsetzung) bis knapp an die bereits best. Wohngebäude, so dass eine Ergänzung ohnehin nur in den deutlich weiter von der Wolfach entfernten Bereichen möglich ist, die bisher als Garten/ Lagerflächen und Zufahrtsbereiche usw. genutzt sind.

Die Berechnung mit den Faktoren laut Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist hier modifiziert anzuwenden, zumal es sich um eine Ergänzung/ Mehrung des Baurechts auf bereits bebauten Grundstücken handelt.

Insofern können nicht die Baugrundstücke an sich herangezogen werden und die darauf abgestimmten Faktoren des Leitfadens.

Es ist hier die Mehrung des Baurechts in m² auszugleichen.

In den entfernteren, weniger sensiblen Bereichen des Satzungsgebiets (mit größerem Abstand zum Überschwemmungsgebiet) flächengleicher Ausgleich, also mit Faktor 1. Im Bereich der wolfachnahen Zone/ pot. Auenstandorte ist ein höherer Ausgleich für den sensiblen ufernahen Bereich, somit mit Faktor 2 anzusetzen.

Durch **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung** (vgl. Darstellung im Abschnitt III), z. B. geringes Maß ergänzende Bauflächen - nur Ergänzung des Bestands, Ausnutzen der vorh. Erschließung, geringe Versiegelung, Einfriedungen ohne Sockel, zur Wolfach hin offen, Reduzierung nicht standortgerechter Pflanzungen **und insbesondere auch die bestehende Ausgangssituation** ist der Ausgleichflächenfaktor wie folgt in den einzelnen Bereichen anzusetzen für die Mehrung des Baurechts.

Im sensiblen Bereich / wolfachnahe Zone: Faktor 2
und ansonsten Faktor 1 für die zusätzlich möglichen Bauflächen (= Mehrung des Baurechts)

Zu den einzelnen Bereichen:

Flurnummer	Bestand	Planung	Mehrung Baurecht	Grundstück
Flurnr. 1736	urspr. gen. Bestand ca. 30 m ² (vorh. lt. dig. Flurkarte 101m ²)	max: 130 m ²	100 m ²	1322 m ² damit GRZ ca. 0,1
Flurnr. 1738	134 m ² laut dig. Flurkarte	max: 180 m ²	46 m ²	818 m ² damit GRZ ca. 0,22
Flurnr. 1739	148 m ² laut dig. Flurkarte	max: 200 m ²	52 m ²	1757 m ² damit GRZ ca. 0,114
Flurnr. 1740 Mit TF 1740/ 2	289 m ² laut dig. Flurkarte	max: 380 m ²	91 m ²	1722 m ² damit GRZ ca. 0,22
			Zusammen 289 m ²	In Geltungsbereich von 5939 m ²

Demnach ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf
von mind. 2 x 100 m² und 1x 189 m² somit zusammen 389 m².

Die Ausgleichsflächen werden eingeplant mit Schwerpunkt in der Uferzone zur Wolfach (A1) in Form naturnahen Gehölzsaumzone, die hier standortgerecht ist statt der bisher. Gartenfläche mit Fichtenhecke, Rasen. Die besteh. Ufergehölze (3 Eschen und 1 Weide) sind zu erhalten und in den Bereich zu integrieren.

Der 2. Teil des Ausgleichs (A2) wird festgesetzt in der neuen Ortsrandzone / Übergangszone zur freien Landschaft am nördlichen Rand des Geltungsbereichs der Satzung in Form einer Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern.

Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der geplanten Entwicklung eines naturnahen Ufergehölzsaums im Süden bzw. einer naturnahen Hecke im Übergang zur Landschaft im Norden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Erlangung der Rechtskraft der Satzung zu realisieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern und über die Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

In Verbindung mit neuen Baumaßnahmen sind die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu realisieren.

V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Flächen mit ergänzenden Baurecht sind in räumlichen Anschluss an die geplante Bebauung vorgesehen und vom jeweiligen Nutznießer zu erbringen.

Planerisches Ziel ist standortfremde Gehölze im Geltungsbereich zum Einen zu reduzieren, wo dies realisierbar ist, insbesondere in der gewässernahen Zone am Wolfachufer.

Es soll am Wolfachufer über die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen in Ergänzung zu den wenigen vorhandenen, erhaltenswerten Ufergehölzen ein naturnaher Gehölzsaum (v.a. durch Pflanzung Sträucher wie Strauchweiden, Wasserschneeball und Faulbaum) aufgebaut werden.

Außerdem soll die Übergangszone zur freien Landschaft im Norden des Geltungsbereichs der Satzung als Ortsrandzone durch Entwicklung einer naturnahen freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen auf zu schaffen.

Bei den eingepl. Maßnahmen ist aufgrund der Ausgangssituation ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

Mit den **Ausgleichsflächen** (vgl. Darstellung in Karte M 1: 1000 zur Satzung) in Form

eines naturnahen Gehölzsaums = Ausgleichsflächen A1 auf TF von Flurnr. 1736 Gemarkung Iglbach mit 298 m²
und einer naturnahen Hecke = Ausgleichsflächen A2 auf TF von Flurnr. 1740/2 Gemarkung Iglbach mit 91 m²

ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

Zur Gestaltung und Pflege:

A1 auf TF von Flurnr. 1736 Gemarkung Iglbach mit 298 m²
A2 auf TF von Flurnr. 1740/2 Gemarkung Iglbach mit 91 m²

Für beide Flächen gültige Aussagen:

Für die Pflanzungen sind autochthone Gehölze (Sträucher 60 - 100 cm, Heister 150-200 cm) zu verwenden.

Die Gehölze sind bestandsgemäß als naturnahe Gehölzstrukturen mit Saum zu entwickeln.

Die eingetragenen Hecken/ Ufergebüsche sind als 2-reihige Hecke mit einem Pflanzabstand von je 1,0 bis 1,5 m in den Reihen und zwischen den Reihen zu pflanzen. Die gesetzlichen Grenzabstände nach AGBGB sind einzuhalten.

Ein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht zugelassen.

Die Randzonen/ Saumzone zu den Gehölzen sind mit autochthonem Saatgut anzureichern, z.B. auf bereits offenen Bodenstellen bzw. über sehr tief gemähte Bereiche. Hier ist geeignetes regionales Saatgut Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügelland- und Plattenregion Typ „Frischwiese“ bei Ausgleichsfläche A2 bzw. Typ „Feuchtwiese“ oder „Ufer“ an der Wolfach bei Ausgleichsfläche A1 (Liefernachweis jeweils z.B. Rieger-Hofmann GmbH bzw. Saaten Zeller oder Fa. TerraGrün oder gleichwertig) einzubringen.

Die Fläche ist nach der Ansaat zu walzen.

Geeignete Gehölzarten Ausgleichsflächen A1 auf Flurnummer 1736 TF:
v.a. Strauchweiden (*Salix caprea*, *Salix purpurea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*);
einzelne Baumweide (z.B. *Salix alba*, *Salix viminalis*)

Geeignete Gehölzarten Ausgleichsflächen A2 auf Flurnummer 1740/2 TF:
v.a. Schlehe (*Prunus spinosa*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus
sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Satzung als
eine Maßnahme zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchrechtlich (über Dienstbarkeitsbestellung
zur Sicherung der Ausgleichsfläche sowie eine Eintragung einer Reallast) zu sichern.

Die Gemeinde überwacht die Umsetzung und gibt die Meldung an das Landesamt
für Umweltschutz.

VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Einbeziehungssatzung vom 28.01.2016 (mit
redaktioneller Ergänzung laut Beschluss v. 19.04.2016)
mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

aufgestellt 28.01.2016
(mit redaktionellen Ergänzungen in Satzung laut Beschluss v. 19.04.2016)



Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32; 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

