



# EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL KAMM/SÖLDENAU

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 v. 27.11.2015

### 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 30.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 26.11.2015 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.12.2015** bis einschließlich **08.01.2016**  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am **30.11.2015**.

### 3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

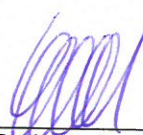
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2015 bis einschließlich 08.01.2016.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom **19.01.2016** die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kamm/Söldenau i. d. F. vom 27.11.2015 gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den 20.01.2016




  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

### 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.04.2016 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 25.04.2016



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL KAMM/SÖLDENAU

## 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 am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 am 12. Mai 2015 (GVBl. S. 82) 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 am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) folgende

## Satzung:

### § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung zur

#### **Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Kamm/Söldenau“**

wird gemäß der im Lageplan Maßstab 1:1000 (Bezeichnung „Karte/Lageplan zur Satzung mit planlichen Festsetzungen“) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Lageplan 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. Soweit für den gemäß § 1 festgelegten Bereich nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit

#### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN)

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)  
Im Geltungsbereich der Satzung ist ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden (Haupt- und dazugehörige Nebengebäude, Garagen), als freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten, zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl:	Maximale GRZ 0,30
Geschossflächenzahl:	Maximale GFZ 0,60
Zahl der Vollgeschosse:	Maximal II
Wandhöhe:	Maximal 6,70 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) als unterer Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3. Die planlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem beigegeführten Lageplan („Karte/Lageplan zur Satzung mit planlichen Festsetzungen“).

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. GELÄNDEGESTALTUNG

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind weitestgehend zu vermeiden. Sie sind bis maximal 1,0 m zulässig.

### 2. GEBÄUDE TypEN (mögliche Geschosse bei Wohngebäuden)

Zulässig sind

bei Geländeneigungen von weniger als 1,50 m (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie des Hanges gemessen): Erdgeschoss und Obergeschoss (E + OG) oder Erdgeschoss und Dachgeschoss (E + DG),

bei Geländeneigungen von 1,50 m und mehr (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie des Hanges gemessen): Untergeschoss und Erdgeschoss (UG + EG).

Das Ur- und Fertiggelände ist vom Planfertiger bei der Bauvorlage, maßstäblich im Schnitt, bezogen auf die Oberkante der Zufahrtsstraße, darzustellen.

### 3. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Dachform: Gleichseitig geneigte Dachflächen als  
Sattel-, Zelt-, Walmdach Dachneigung: 15 – 33°  
Pulldach Dachneigung: 6 – 21°

Pulldach zulässig als eine Dachscheibe bis maximal 8 m Gebäudetiefe, die Pulldachneigung hat dabei dem Hang zu folgen; gegen den Hang geneigte Pulldächer sind nicht zulässig; bei Gebäudetiefe über 8 m sind nur versetzte Pulldächer mit gleicher Dachneigung zulässig.

Dachdeckung: Ziegel-/Beton-Pfannen ziegelrot, dunkelbraun, grau  
sowie nicht spiegelnde Blechdächer und verglaste Dachflächen.

Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (innerhalb der zulässigen Wandhöhe); Definition: Oberkante Fertigfußboden des EG bis Oberkante Urgelände bzw. vorhandene Zufahrtsstraße, falls diese höher liegt als das Gelände.

Dachgauben: Nur als stehende Giebelgauben, ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Abstand vom Ortgang und untereinander mindestens 2,50 m, Abstand unter Oberkante First mindestens 1 m, Anordnung je Dachseite maximal 2 Stück, Begrenzung der vorderen Ansichtsfläche je Gaube auf maximal 2,5 m<sup>2</sup>.

### 4. ERSCHLIESSUNG

#### 4.1 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich der Satzung wird über die vorhandenen öffentlichen Wege Flurnummern 302/2 Gemarkung Söldenau im Westen und 323/2 Gemarkung Söldenau im Osten straßenmäßig erschlossen. Diese sind wiederum an das weitere öffentliche Straßennetz angebunden.

#### 4.2 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage des Marktes Ortenburg und ist abwassertechnisch im Trennsystem erschlossen. Der Planungsbereich ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Der Aufwand für die Herstellung der Anschlussleitungen vom Kontrollschacht Nr. KAM0110S im Weggrundstück Flurnummer 302/2 Gemarkung Söldenau bis zum anzuschließenden Grundstück bzw. Bauvorhaben ist vom privaten Bauherrn zu tragen.

Das anfallende Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser darf nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden. Es ist auf den Baugrundstücken (Planungsbereich) mittels entsprechender Anlagen zurückzuhalten. Der Notüberlauf ist auf den Baugrundstücken breitflächig zu versickern. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen durch die Bauwilligen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

- Verzicht auf Asphaltierung auf privaten Flächen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (siehe oben)
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50 m<sup>2</sup> nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

#### *4.3 Wasserversorgung*

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Söldenau anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wassersparamaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

#### *4.4 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.

#### *4.5 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 Kamm Flumummer 182/2 Gemarkung Söldenau bereitzustellen.

### 5. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen könnten gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind insofern als ortsüblich und zumutbar einzustufen und hinzunehmen.

### 6. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG

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

Auf der östlichen Teilfläche des Planungsbereiches ist die erforderliche Ausgleichsfläche als extensive Wiese bzw. Obstwiese mit Obstbaumhochstämmen und Heckenabschnitten anzulegen und bestandsgemäß zu pflegen mit zwei- bis dreimaliger jährlicher Mahd der Wiese. Die Wiese ist dazu partiell mit geeignetem regionalem Saatgut anzureichern. Das Mähgut ist abzufahren, ein Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln ist nicht erlaubt. Die Fläche ist rechtlich zu sichern und an das Landesamt für Umweltschutz zu melden (vgl. dazu weitere Ausführungen in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung).

#### *6.2 Pflanzgebot nach § 178 BauGB (Mindestbepflanzung)*

Auf den nicht überbauten Flächen des Planungsbereiches sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den geforderten Baumpflanzungen ist je Parzelle mindestens ein Baum als Hochstamm im Vorgarten zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sollen schwerpunktmäßig nach Norden hin (zum Ortsrand) erfolgen. Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 2 Jahren 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 und dörfliche Ziergehölze zugelassen (vgl. dazu auch weitere Ausführungen und Empfehlungen in Anlage 2 Pflanzliste).

### 6.3 Bodenversiegelung

Die Ausdehnung befestigter Flächen (private Zufahrt, Stellplätze, sonstige Belagsflächen für Wege, Terrassen) 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.

### 6.4 Einfriedungen

Zur freien Landschaft hin sind nur Zäune ohne durchgehende, massive Sockelausbildung zulässig, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gegeben ist.

## 7. 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.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes als Intensivgrünland und dessen Prägung durch den angrenzenden bereits baulich genutzten Bereich ist es als Fläche mit geringer Bedeutung (bezüglich Arten- u. Lebensräumen) einzustufen. Bei der geplanten Nutzung ist der Versiegelungsgrad als gering (Kategorie I) zu werten. Es ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf nach Typ B Kategorie I bei Faktor 0,3 (ausgehend von ca. 1513 m<sup>2</sup> Fläche mit neuem Baurecht) von ca. 454 m<sup>2</sup>.

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu jeweils die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche (hier im östlichen Teil des Plangebietes) erforderlich. Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der geplanten Entwicklung von einer Intensivgrünlandfläche zu einer extensiven Wiese bzw. Obstwiese mit Heckenabschnitten. Die Fläche ist 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.

## 8. UMWELTBERICHT

Von einem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i. V. mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### § 4


#### Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 25.04.2016



(Siegel)

  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

#### BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wurde am 25.04.2016 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 25.04.2016 angeheftet und wird am 27.05.2016 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 25.04.2016



(Siegel)

  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

## Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen

Im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg besteht derzeit eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei den Bauwilligen handelt es sich insbesondere um junge Personen die aus der Gemeinde stammen bzw. hier ortsansässig sind. Der Markt Ortenburg beabsichtigt zur Deckung des Bedarfes die Ausweisung von mehreren kleinen Baugebieten in verschiedenen Ortsteilen, unter anderem auch in Söldenau („Erweiterung Aufeld“). Nachdem die Grundstücksverhandlungen für ein Neubaugebiet dort noch andauern, sollen im Vorgriff einzelne Vorhaben zugelassen werden.

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat deshalb beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kamm/Söldenau durch Einbeziehungssatzung im nördlichen Randbereich geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der einbezogenen Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 306 Gemarkung Söldenau zu schaffen.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Einbeziehung 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 vorhandenen bebauten Ortsrand des Ortsteiles Kamm und ist von diesem geprägt. Der westliche Bereich ist zudem Teil eines Gebietes das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg bereits als *Allgemeines Wohngebiet* (Erweiterung „Söldenau-Aufeld“) dargestellt ist. Die vorliegende Planung nimmt die Grenze des Geltungsbereiches der bestehenden Satzung (auf den Flurstücken 307 bzw. 307/3) auf und rundet unter Einbeziehung der oben genannten Grundstücksteilfläche den bestehenden Ortsrand ab, so dass die Geschlossenheit der vorhandenen Bebauung bestärkt wird.

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

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

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. Bei der einzubeziehenden Fläche handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, das aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht nur geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Satzung angewendet, der erforderliche Ausgleich ist im Geltungsbereich der Satzung eingeplant.

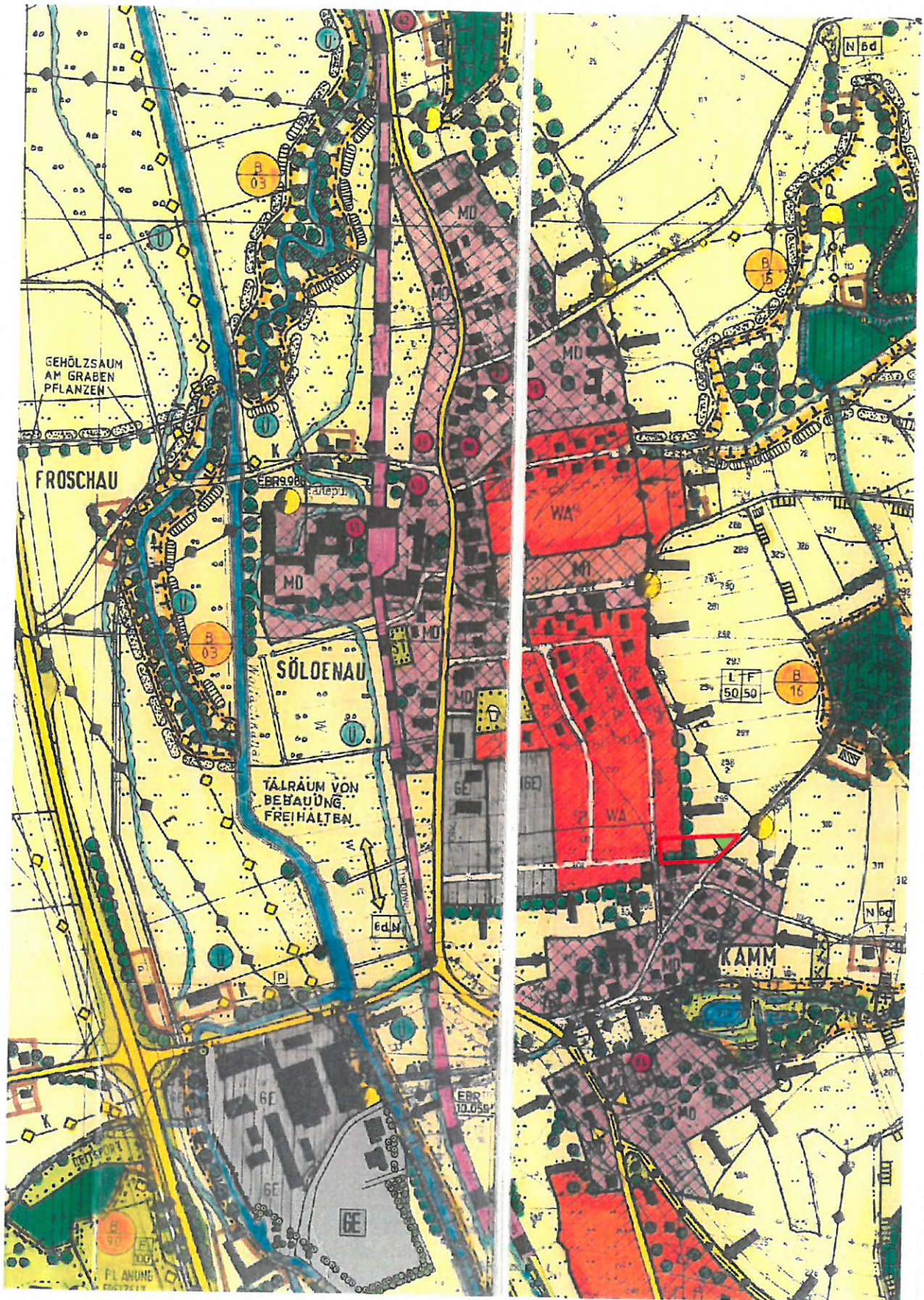
Im Rahmen der gegenständlichen Planung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Von einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Gebilligt mit Beschluss vom 19.01.2016.

Ortenburg, 25.04.2016



Stefan Lang, Erster Bürgermeister

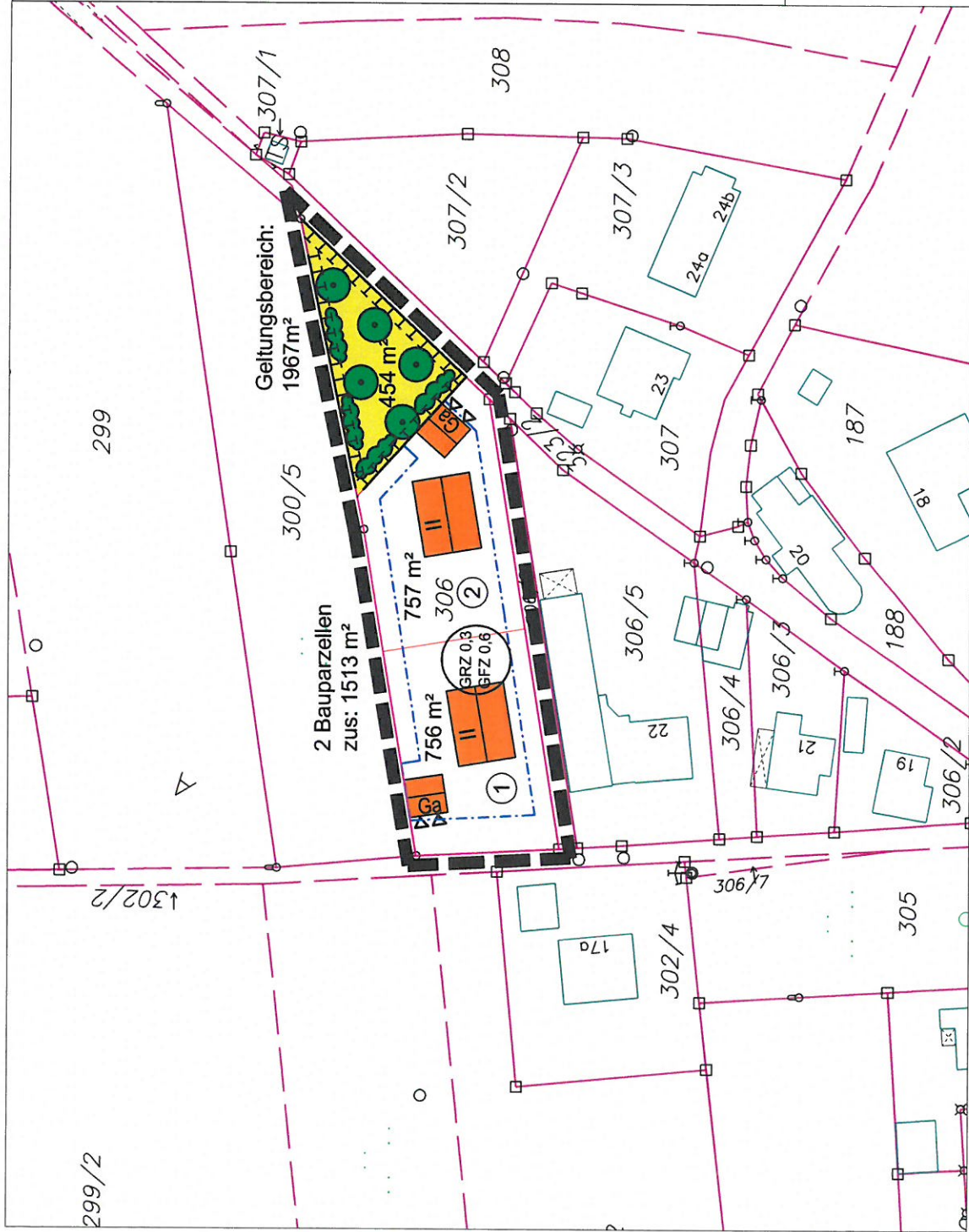


Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg (unmaßstäblich eingefügt)  
 hier mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorl. Satzung





# Einbeziehungssatzung Kamm/ Söldenau Markt Ortenburg



## PLANL. FESTSETZUNGEN

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zahl der Vollgeschosse : max. 2 Vollgeschosse

Gebäude (Vorschlag) mit eingetragener max. Geschosshöhe

Grundflächenzahl GRZ = 0,3  
Geschossfläche GFZ = 0,6 als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

### SONSTIGE FESTSETZUNGEN/ PLANZEICHEN

Garagen m. Zufahrt in Pfeilrichtung (Vorschlag)

Geltungsbereich der Satzung

Gemeindestraße

### GRÜNDORNUNG/ GRÜNFLÄCHEN

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

Anpflanzen von Obstbäumen und Hecken im Bereich der gepl. Ausgleichsfläche in Kombination mit Extensivwiese (siehe auch textliche Festsetzungen u. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

Markt Ortenburg,  
Landkreis Passau

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

Karte/ Lageplan zur Satzung m. planlichen Festsetzungen  
M 1: 1000  
27.11.2015



# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

---

PROJEKT: Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Kamm/ Söldenau, Markt Ortenburg

---

Kurzbeschreibung: gepl. Erweiterung der Bebauung auf Flurnr. 306 Gemarkung Söldenau

Die Einbeziehungssatzung Kamm/ Söldenau beinhaltet einen kleinflächigen, zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Bereich am nördlichen Rand von Kamm in Richtung Söldenau im Markt Ortenburg.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,1967 ha. Es werden insgesamt ca. 0,1513 ha für weitere Bebauung mit Freiflächen und 0,0454 ha für den erforderlichen Ausgleich beansprucht.

Ergebnis

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach **Typ B Kategorie I** bei Faktor 0,3 ausgehend von ca. 1513 m<sup>2</sup> Flächen mit neuem Baurecht somit von ca. 454 m<sup>2</sup>.

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu jeweils die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der gepl. Entwicklung ausgehend von einer Intensivgrünlandfläche zu einer extensiven Wiese/ Obstwiese mit Heckenabschnitten. Demnach sind insgesamt mind. 454 m<sup>2</sup> (= Anerkennungsfläche) als extensive Obstwiese (m. Obstbaumhochstämmen) in Kombination mit heimischen Hecken in der Ortsrandzone anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

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 26.11.2015



**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 Kamm/Söldenau, 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 Kamm/ Söldenau im Bereich der Satzung handelt es sich um bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche (Wirtschaftswiese) am bisherigen Ortsrand.



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

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt; auf Nachbarfläche im Süden Thujenhecke und Gartenfläche anschließend, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wege im Osten/ Westen	geringe Bedeutung I oben	Kartierte Biotope lt. Biotopkartierung Bayern oder sonst. wertvolle Strukturen werden nicht berührt  Strukturanreicherung durch eingepfl. rahmende Gehölzpflanzungen am Ortsrand/ Aufwertung der Ortsrandzone
Fauna	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt ohne besondere Lebensraumqualitäten	geringe Bedeutung I oben	gewisse Störungen durch Versiegelung/ Nutzung jedoch Strukturanreicherung durch eingepfl. rahmende Gehölzpflanzungen / Obstwiese am Ortsrand

Boden	mittlere Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Neue Versiegelung durch Gebäude zugehörige Erschließung, restl. Fläche mit Dauerbewuchs
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe bis mittlere Bedeutung I oben bis II unten	durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss; andererseits Reduzierung/Ausgleich durch Maßnahmen wie Regenwassersammlung, -rückhaltung, Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche
Klima / Luft	offene Ortrandlage zur freien Landschaft bisher hier ohne prägende, rahmende grüne Ortsrandzone	geringe Bedeutung I oben	etwas stärkere Aufheizung durch Versiegelung/ Gebäude eingepfl. Randzonen mit Vegetation (Gehölze) wirken dem gegenüber ausgleichend
Landschaftsbild	Ortsrandlage im Anschluss an best. Bebauung (mit geringer Eingrünung bzw. wenig dörf. Gehölzstrukturen/ Nadelgehölze- Thujenhecke)  zur Landschaft hin relativ offen, ohne grüne Ortsrandzone  in den Bereichen, die eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren sollen bisher landwirtschaftliche Nutzfläche (ohne Gehölzstrukturen)	geringe Bedeutung I unten bis I oben	Ortslage rückt etwas weiter in die Landschaft hinaus, allerdings in Verbindung mit gepl. neuer Bebauung Aufbau einer Ortsrand-/ Übergangszone in die freie Landschaft möglich,  Ausgleich/ Eingriffsminimierung durch rahmende Eingrünung  Neupflanzungen in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze/ Landschaftselemente der Region/ Umgebung (Hecken, Obst usw.)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit i. d. Regel 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 auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich auch 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“

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
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	nicht betroffen bzw. außerhalb lieg. Biotope bleiben erhalten/ unbeeinträchtigt
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	nicht betroffen
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	(x) Nicht betroffen keine Gehölze vorh. .
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x (Zäune ohne Sockel)
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser – Erhalt d. Oberflächengewässer	nicht zutreffend (Höhenlage)
Rückhaltung des Niederschlagwassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	x
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	x nicht gegeben,
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x
<b>Schutzgut Boden</b>	
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
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)/ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	x (hier keine Veränderung )
Reduzierung der Aufheizung durch Begrünung	x
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
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/ offener Ortsrand

<b>Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung</b>	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x

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)

bei derzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland)  
Zugehörigkeit zu

**Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft)

damit **Faktorspanne zwischen 0,2 – 0,5**

Durch **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung** (vgl. Darstellung im Abschnitt III), z. B. geringer Flächenverbrauch für die Bebauung selbst, geringe Versiegelung, Einfriedungen ohne Sockel **und insbesondere auch die Ausgangssituation** (geringe Wertigkeit) ist der Ausgleichflächenfaktor im unteren Drittel von Kategorie I mit einem **Wert von 0,3** anzusetzen.

Für neue ergänzende Bebauung sind 2 Teilflächen/ Bereiche eingeplant, die im Plan dargestellt sind.

Es ergibt sich für ca. 1513 m<sup>2</sup> Flächen mit neuem Baurecht (zu wertende Eingriffsfläche) bei Faktor von 0,3 entsprechend Typ B Kategorie I (vgl. auch Ausführungen in „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) ausgehend von der bisher. Nutzung als Intensivgrünland hier ein Ausgleichflächenbedarf von mind. 454 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleichflächenbedarf verteilt sich je zur Hälfte auf die beiden zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Teilflächen (mit anteilig je 227 m<sup>2</sup>).

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

In Verbindung mit den Baumaßnahmen sind die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie Geringhalten der Flächenversiegelung und Erdbewegungen, Einfriedungen ohne Sockel, Begrünungsmaßnahmen zur Durchgrünung zu realisieren.



## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Flächen mit neuem Baurecht ist in direktem Anschluss an die geplante Bebauung vorgesehen und vom Nutznießer zu erbringen.

Planerisches Ziel ist eine aufgewertete Übergangszone orientiert an einer landschaftsraumtypischen Ortsrandsituation mit einer Kombination von einer extensiven Obstwiese in Kombination mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu schaffen.

Bei einer Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche in eine extensive Obstwiese mit Hecke aus heimischen Gehölzen ist ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

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

**einer extensiven Obstwiese** (mit 5 Obstbaumhochstämmen, möglichst ältere robuste Sorten) und **mit freiwachsenden Hecken** (4 kürzere einreihige Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern; Typ Schlehen-Ligusterhecke) **mit entsprechender Pflege** (ohne flächige Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mit maximal 3-maliger jährlicher Mahd der Fläche und Mähgutabtransport)

**mit 0,3 x der Fläche mit neuem Baurecht von 1513 m<sup>2</sup>, damit insgesamt mind. ca. 454 m<sup>2</sup>**

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

### Zur Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Intensivgrünlandfläche ist für die geplante Entwicklung zur Extensivwiese partiell 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“ oder „Obstwiese“ (Liefernachweis z.B. Rieger-Hofmann GmbH bzw. Saaten Zeller oder Fa. TerraGrün oder gleichwertig) einzubringen. Die Fläche ist nach der Ansaat zu walzen.

Die Wiesenfläche ist jeweils zu pflegen durch 2- bis 3-malige jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr und ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz.

Die weitere Bepflanzung ist mit 5 Obstbäumen als Hochstämmen STU 8-10 cm, Verwendung möglichst alter, robuster Sorten (vgl. Empfehlungen seitens des Landratsamts Kreisfachberatung).

Die Heckenabschnitte sind mit autochthonen Gehölzen (Sträucher 60 - 100 cm) einreihig mit Pflanzabstand von ca. 1,2 m in der Reihe zu pflanzen. Geeignete Arten v.a. Schlehen, Liguster (vgl. Liste empfohlener Gehölze als Anlage 2 zur Satzung). Die Gehölze sind bestandsgemäß zu entwickeln und bei Bedarf zu pflegen (als Obstbaum-Hochstamm, freiwachsende Hecke).

Der entsprechende Nachweis zur Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Satzung als eine Maßnahme zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahme ist 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.

## VII/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Einbeziehungssatzung vom 26.11.2015 mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

aufgestellt 26.11.2015



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

# Anlage 2 zu: Einbeziehungssatzung Kamm/ Söldenau 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:

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

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
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
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

Im Bereich der Ausgleichsfläche insbesondere :

Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

und einzeln :  
Cornus mas

Kornelkirsche

#### 1.4 Ziersträucher

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

geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis  
Deutzia magnifica  
Forsythia intermedia in Sorten  
Philadelphus in Sorten  
Syringa vulgaris u. Veredelungen  
Ribes alpinum in Sorten  
Kolkwitzia amabilis  
Buddleia davidii in Sorten  
Strauchrosen in Sorten  
Viburnum in Sorten  
Spiraea in Sorten  
Buxus sempervirens  
Weigelia in Sorten

Felsenbirne  
Maiblumenstrauch  
Goldglöckchen  
Pfeifenstrauch  
Flieder  
Zierjohannisbeere  
Kolkwitzie  
Sommerflieder  
Strauchrosen  
Schneeball  
Spierstrauch  
Buchs  
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.



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

