



**SATZUNG**  
**ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHESFLÄCHEN**  
**IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL „OBERIGLBACH“**  
**- EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERIGLBACH OST II“ -**

VEREINFACHTES VERFAHREN

FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS VOM 20.04.2021

**1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **28.07.2020** gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 und § 13 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom **26.02.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2021** bis **15.04.2021** öffentlich ausgelegt.  
Die Auslegung wurde am **02.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

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

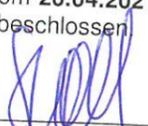
Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom **26.02.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2021** bis **15.04.2021** beteiligt.

**4. Satzungsbeschluss**

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **20.04.2021** diese Bauleitplanung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **30.11.2021**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**5. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den **30.11.2021**



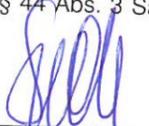
  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am **06.12.2021** gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wird hingewiesen.

Ortenburg, den **03.12.2021**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) folgende

### SATZUNG:

#### § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Grundstück Flurnummer 1459 Teilfläche der Gemarkung Iglbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Oberiglbach* (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

#### § 2 RECHTSWIRKUNGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben 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. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.5 Grundflächenzahl  
Maximale GRZ 0,5 (Parzelle 1), 0,35 (Parzelle 2)
- 2.7 Zahl der Vollgeschosse  
Maximal 2 Vollgeschosse (II)  
Das Ur- und Fertiggelände ist vom Planfertiger bei der Bauvorlage, maßstäblich im Schnitt, bezogen auf die Oberkante der Zufahrtsstraße, darzustellen.
- 2.8 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.

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

### 6.1 Erschließung

Der Geltungsbereich wird mittels eines privaten Wohnweges über das Grundstück Flurnummer 1463 Gemarkung Iglbach straßenmäßig erschlossen. Die Zufahrt ist wiederum an die Ortsstraße (Flurnummer 789, Gemarkung Iglbach) angebunden. Hinweis: Die Bauherrn bzw. künftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch private rechtliche Vereinbarung dazu verpflichtet, geeignete Wendemöglichkeiten auf ihren Parzellen zu schaffen, die zum Wohnweg hin nicht eingezäunt werden dürfen.

## 7. Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

### 7.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Oberiglbach. Die Neubauvorhaben sind an diese anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Der Aufwand für die Erweiterung des Leitungsnetzes (Hauptleitungen, Grundstücks- und Hausanschlussleitungen) ist von den Bauwilligen/ Grundstückseigentümern zu tragen. 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. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

Für den Brandschutz ist die Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Oberiglbach (Oberflurhydrant auf dem Grundstück Flurnummer 789 Gemarkung Iglbach, an der Einfahrt des Anwesens Oberiglbach 2a, Entfernung etwa 50 m zum Geltungsbereich der Planung) gegeben. Eine zusätzliche Entnahmemöglichkeit bietet auch der Löschwasserbehälter in Oberiglbach, der 150 m<sup>3</sup> fasst (etwa 500 m vom Planungsbereich entfernt) sowie das südlich des Geltungsbereiches liegende Fließgewässer „Iglbach“.

### 7.2 Energieversorgung, 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. Es wird darauf hingewiesen, dass der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen ist. Bei den Ausführungen sind die Hinweise der Versorgungsträger zu beachten.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage der Gemeinde, die im Trennsystem betrieben wird. Die Baugrundstücke bzw. Neubauvorhaben sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Der Aufwand für gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen des Kanalnetzes, ist von den Bauwilligen/Grundstückseigentümern zu tragen.

Für die Ableitung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers stehen keine entsprechenden zentralen Einrichtungen zur Verfügung. Die ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung (Versickerung oder Gewässereinleitung) ist vielmehr von den Bauwilligen/Grundstückseigentümern eigenverantwortlich sicherzustellen.

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
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (siehe oben)

- Soweit möglich breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Möglichst naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (Mulden und Rigolen usw.)
- 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.

#### 7.4 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über den ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der Ortsstraße Flurnummer 789, Gemarkung Iglbach bereitzustellen.

### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

#### 9.1 Mindestbepflanzung / Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen des Planungsbereiches sind 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 mindestens ein Baum als Hochstamm im Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn oder Obstbaum o.ä.).

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 und dörfliche Ziergehölze zugelassen (vgl. dazu auch weitere Ausführungen und Empfehlungen in Anlage 2: Empfohlene Gehölze).

### 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind auszugleichen. Die Beurteilung/ Bilanzierung ist im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU] in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen worden vgl. Anlage 1 (mit Karte).

Dementsprechend sind die gepl. Ausgleichsflächen zu den geplanten 2 Parzellen ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen mit Festlegung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahme“.

Die eingeplanten Teilausgleichsflächen im Süden sind als extensive Obstwiese für Parzelle 1 mit mind. 479 m<sup>2</sup> entsprechend Anerkennungswert v. 449,5 m<sup>2</sup> (=A1) und für Parzelle 2 mit mind. 338 m<sup>2</sup> entsprechend Anerkennungswert v. 319,6 m<sup>2</sup> (=A2) vorgesehen. Sie sind mit Regiosaatgut Region 16 Unterbayerisches Hügelland- und Plattenregion Typ Frischwiese anzusähen. Sie sind 2 bis 3 x jährlich zur Pflege zu mähen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung bzw. Spritzmitteleinsatz sind nicht zugelassen. Es sind mind. 5 (je 3 in Teilfläche A1 und 2 in Teilfläche A2) Obstbäume als Hochstämme, möglichst alte, robuste Sorten zu pflanzen. Siehe dazu auch Artenliste geeignete Pflanzen im Anhang (Anlage 2). Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten. Die Fläche ist dem Landesamt f. Umwelt zu melden.

## 15. Sonstige Festsetzungen

- 15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind aus den Lageplänen, die Bestandteil dieser Satzung sind, ersichtlich und dort mit den entsprechenden Planzeichen abgebildet.

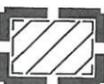
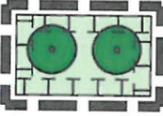
## 16. Bauordnungsrecht, örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

- 16.1 Dachformen  
Satteldach (SD)  
Pulldach (PD)  
Flachdach (FD) für 1-geschossige Gebäudeteile sowie für eingeschossige Nebengebäude
- 16.2 Dachneigung  
13 bis 38 ° bzw. Flachdach bis 3°

## II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die planlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem nachfolgenden Lageplan im Maßstab M 1 : 1.000, der Bestandteil dieser Satzung ist.



-  bisher. Satzungsgebiet Oberiglbach
-  Umgrenzung Geltungsbereich Satzung Oberiglbach Ost II hier Geltungsbereich 1 "Satzungsgebiet"
-  gepl. festgesetzte Privatzufahrt im bisher. Satzungsgebiet Oberiglbach und m. Verlängerung im ergänzenden Satzungsgebiet "Oberiglbach Ost II"
-  Bebauungsvorschlag Wohnhaus/ Garage bzw. ca. gepl. Bebauung
-  ca. Grundstücksgrenzen im Satzungsgebiet
-  Gehölz Entfernung außerhalb gepl.
-  ca. Gehölze außerhalb nachrichtlich
-  Umgrenzung gepl. Ausgleichsflächen im Geltungsbereich 2: Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese mit Ansaat Regiosaatgut Typ Frischwiese und Pflegemahd 2- bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz. Pflanzung von insgesamt 5 Obstbaumhochstämmen (möglichst ältere robuste Sorten)
-  Ausgleich f. Parz. 1: 479 m<sup>2</sup> mit 449,5 m<sup>2</sup> Anerkennungswert m. mind. 3 Obstbäumen
-  Ausgleich f. Parz. 2: 338 m<sup>2</sup> mit 319,6 m<sup>2</sup> Anerkennungswert m. mind. 2 Obstbäumen
-  nicht zu wertende Teilflächen wegen der Anbindung der Grundstücke an bestehenden Kanal
-  nachrichtlich gepl. Grunderwerb des Marktes Ortenburg um Kanaltrasse/ als Puffer/ Uferstreifen zu Iglbach
-  ca. best. Kanaltrasse
-  nachrichtlich außerhalb in räumlicher Nähe Eintrag Grenze Überschwemmungsgebiet

## Einbeziehungssatzung Oberiglbach Ost II in Oberiglbach Markt Ortenburg

### Karte zur Satzung

Datum: 26.02.2021/ 20.04.2021

Markt Ortenburg,  
Landkreis Passau

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

§ 4  
INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 30.11.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.12.2021 durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wurde ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung)*, während der üblichen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Bekanntmachung wurde am 06.12.2021 angeheftet und am 07.01.2022 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 03.12.2021



Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

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

---

### Ausgangssituation

Der bebaute Bereich „Oberiglbach“ erstreckt sich bandartig in Ost-West-Richtung zu beiden Seiten der Ortsdurchfahrt. Der wesentliche Teil der Bebauung befindet sich nördlich der Durchfahrt und wird auch von einem Netz von Seiten- und Siedlungsstraßen durchzogen. Die überwiegende Nutzungsart ist die Wohnnutzung.

*Oberiglbach* wurde durch Satzung vom 09.03.1995 förmlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil bildet mit dem östlich angrenzenden Ortsteil *Niederham*, der ebenfalls überwiegend Wohnbebauung aufweist, eine „Einheit“.

Wie in allen Ortsteilen der Gemeinde, besteht auch in *Oberiglbach* großer Bedarf an Baugrundstücken zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dieser resultiert aus einem stetigen, stabilen Bevölkerungswachstum in den letzten fünf bis sechs Jahren, das wiederum auf die besonders familienfreundliche Politik der Kommune mit vielen attraktiven öffentlichen Maßnahmen zurückzuführen ist. Nachgefragt werden die Wohnbauparzellen demnach auch überwiegend von jungen Personen, die aus der Gemeinde oder den angrenzenden Kommunen stammen und sich ein Eigenheim schaffen wollen.

Seitens der Gemeinde wurden im Zuge der Mobilisierung der notwendigen und geeigneten Bauflächen vorrangig Nachverdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale genutzt. Bezogen auf den Ortsteil *Oberiglbach* konnten dabei in den letzten Jahren folgende Flächen und Grundstücke bebaut bzw. Leerstände aktiviert werden:

- Flurstück 1368/1 (Neubau Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten),
- Flurstück 1459 (Neubau einer Lagerhalle),
- Flurstück 1464 (Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage),
- Flurstück 1388/1 (Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage),
- Flurstück 1449 (Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage),
- Flurstück 1397/2 (Neubau Bungalow mit Nebengebäude),
- Flurstück 1417 (Neubau einer Überdachung (Fertigcarports) zum Abstellen von Geräten u. Maschinen).

Zusammenfassend gibt es derzeit im Ortsteil *Oberiglbach* nur noch vereinzelte Grundstücke, auf denen bereits seit längerer Zeit ein Baurecht besteht. Trotz intensiver Bemühungen der Kommune konnten diese zumindest zum jetzigen Zeitpunkt nicht verfügbar gemacht werden, da sie die Eigentümer in den überwiegenden Fällen für Angehörige vorbehalten möchten. Die Grundstücke werden deshalb weiterhin im Bauflächenkataster geführt. Die noch nicht bebauten Flächen können vom Satzungsgebiet nicht ausgenommen werden, da diese nicht angrenzend sind, sondern zwischen der bestehenden Bebauungen Lücken darstellen. Eine mögliche spätere Verfügbarkeit wird von der Gemeinde zu gegebener Zeit wieder überprüft.

Neubaugebiete entstanden in jüngerer Vergangenheit ausschließlich im Ortszentrum sowie den größeren Ortsteilen.

## **Zielsetzung, Planungsabsichten**

Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken aktuell zumindest teilweise decken zu können, hat der Markt Ortenburg im Bereich *Oberiglbach* Alternativlösungen zur Innenentwicklung untersucht.

Nach dem Ergebnis der Ermittlungen steht die Teilfläche aus dem im Außenbereich gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstück 1459 mit einer Bruttofläche von rund 1.600 m<sup>2</sup> (zwei Bauparzellen) zur Verfügung. Diese befinden sich südlich der Ortsstraße und können durch Aufstellung einer *Ergänzungssatzung* („*Abrundungssatzung*“) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Oberiglbach* aufgenommen werden. Die Einbeziehung ist aus ortsplanerischer Sicht schlüssig und sinnvoll, da mit dem ebenfalls in den Geltungsbereich vorhandenen Flurstück 1459/1 bereits ein „Ansatz“ für die Bebauung in zweiter Reihe vorhanden ist.

## **Erschließung**

Die neu festzusetzenden Bauflächen weisen gute Erschließungsvoraussetzungen auf. Sie können straßenmäßig über den privaten Wohnweg (Teilflächen aus den Flurstücken 1459 und 1463 Gemarkung Iglbach), der in die Ortsstraße mündet, erschlossen werden. Die Bauherrn bzw. künftigen Eigentümer der Baugrundstücke werden durch privatrechtliche Vereinbarung dazu verpflichtet, geeignete Wendemöglichkeiten auf ihren Parzellen zu schaffen, die zum Wohnweg hin nicht eingezäunt werden dürfen. Die Ableitung von anfallendem Schmutzwasser kann problemlos sichergestellt werden, da der Hauptkanal u. a. auch über die planungsgegenständlichen Flurstücke verläuft. Ferner haben die Bauherrn/Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit, anfallendes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser ordnungsgemäß und schadlos abzuleiten (Versickerung oder Gewässereinleitung). Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie mit elektrischem Strom und Telekommunikationsdienstleistungen, kann durch Anschluss an die in erreichbarer Nähe vorhandenen Hauptanlagen hergestellt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das bestehende Abholssystem. Die Hausmüllbehälter können zu diesem Zweck an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden.

## **Hinweise**

Das Satzungsgebiet wurde im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb mit Zucht- und Mastschweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1457 der Gemarkung Iglbach seitens des Technischen Umweltschutzes untersucht mit folgendem Ergebnis: Hinsichtlich der Gesamtgeruchsimmissionen für den Immissionsort, der wie ein Allgemeines Wohngebiet zu werten ist, wird das nach der GIRL höchstzulässige und ortsübliche Maß deutlich bzw. im östlichen Bereich auch noch zuverlässig unterschritten, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für das Satzungsgebiet gegeben sind.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung und Schutzgüter**

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen ggfs. auszugleichen. Da aufgrund der Vorhaben i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Abwägung zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Die Abhandlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU] vgl. weitere Ausführungen in Anlage 1 zur Satzung.

Eingeplant ist für den erforderlichen Ausgleich eine geeignete Teilfläche abgerückt südlich der Bebauung in Richtung Iglbach als Teilgebiet 2 der Satzung. Die Zone südlich davon im Überschwemmungsgebiet und um die bestehende Kanaltrasse herum wird durch die Gemeinde erworben zur Sicherung der Kanaltrasse und für potentielle ökologische Aufwertungsmaßnahmen entlang des Iglbachs.

Das Gebiet rückt zwar etwas weiter an das Bachtal heran, liegt dabei noch in deutlicher Entfernung zum Überschwemmungsbereich am Iglbach. Es ist durch die Lage hinterliegend zur bereits bestehenden Bebauung und durch die Gehölzstrukturen auf der am Flurweg südlich des Bachtals kaum sichtbar/ wirksam aufs Landschaftsbild.

Es werden landwirtschaftliche Nutzflächen neu beansprucht, sowohl für die gepl. Bebauung als auch für den Ausgleich. Es handelt sich hier nicht um besonders wertvolle Ackerflächen, bzw. sind hier in der Lage zum Bach hin auch extensivere Strukturen wünschenswert, was durch den gepl. Erwerb der Flächen am Iglbach außerhalb der Satzung geplant ist und ergänzend durch die hier im Zuge der Satzung eingeplanten Ausgleichsflächen. Es werden keine Denkmäler betroffen und nur Bereiche m. geringer Bedeutung bez. Flora/ Fauna. Artenschutzrechtliche Konflikte sind hier aufgrund der Ausgangssituation nicht zu erwarten.

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 einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Fläche handelt es sich um eine bisher. Ackerfläche (Wechselgrünland), die aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. eigene Abhandlung Anlage 1) wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im Bereich südlich der geplanten baulichen Erweiterung zur Ortsrandgestaltung und in Ergänzung der Strukturen im Bachtal.

Im Rahmen der 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 20.04.2021

Ortenburg, 30.11.2021



  
Stefan Lang, Erster Bürgermeister

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT: Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Oberiglbach Ost II, Markt Ortenburg

Kurzbeschreibung: gepl. Erweiterung der Bebauung auf Flurnr.1459 Teilfläche Gemarkung Iglbach

Die Einbeziehungssatzung Oberiglbach Ost II beinhaltet einen kleinflächigen, zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Bereich am südlichen Rand im Osten von Oberiglbach im Markt Ortenburg. Die Satzung umfasst 2 Geltungsbereiche, zum Einen das ergänzende Satzungsgebiet mit ca. 0,17 ha und zum Anderen den erforderlichen Ausgleich mit ca. 0,08 ha.

Ergebnis Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf für Parzelle 1 nach **Typ B Kategorie I** bei Faktor 0,5 ausgehend von ca. zu wertender Eingriffsflächen von ca. 899 m<sup>2</sup> ein Ausgleichserfordernis von 449,5 m<sup>2</sup> und für Parzelle 2 nach **Typ A Kategorie I** bei Faktor 0,5 ausgehend von ca. zu wertender Eingriffsflächen von ca. 899 m<sup>2</sup> ein Ausgleichserfordernis von 319,6 m<sup>2</sup>. Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der gepl. Entwicklung ausgehend von einer Ackerfläche (Wechselgrünland) zu einer extensiven Obstwiese. Der Streifen von 1,5 m zur gepl. Kanalanbindung bleibt ohne Anerkennung. Demnach ist zu Parzelle 1 eine tatsächliche Fläche von 479 m<sup>2</sup> und für Parzelle 2 eine tatsächliche Fläche von 338 m<sup>2</sup> anzulegen als extensive Obstwiese mit insgesamt 5 Obstbaumhochstämmen in der Ortsrandzone zu pflegen und 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' BayStIMLU München Januar 2003

aufgestellt, 26.02.2021/ 20.04.2021



*Inge Haberl*

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 Oberiglbach Ost II, 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

Es ist eine Behandlung im sogenannten Regelverfahren erforderlich auch aufgrund der Nähe zum Gewässer/ Lage im Bachtal und des teilweisen, höheren Versiegelungsgrads.

## II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt. Bei den betroffenen Flächen des Ortsteils Oberiglbach im Bereich der neu durch die Satzung beanspruchten Flächen handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche/ Wechselgrünland) am bisherigen Ortsrand genutzt wurde.

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

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker (Wechselgrünland) genutzt,  früher war in dieser Lage wohl auch ein Teil Feuchthfläche (heute sind keine Nutzungsunterschiede oder Feuchthstellen festzustellen); anschließend im Süden Bachtal mit einz. gewässerbegleitenden Gehölzen und auch Erlen/ Pappeln westlich von Parzelle 1 weitere landwirtschaftl. Nutzfläche im Osten und Westen anschließend, weiter nördlich einz. Obstbäume in Gärten	geringe Bedeutung I oben	Kartierte Biotope lt. Biotopkartierung Bayern oder sonst. wertvolle Strukturen oder geschützte Strukturen werden nicht berührt  Strukturanreicherung durch eingekl. Ausgleichsfläche am Ortsrand/ Randbereich des Bachtals in Ergänzung zum bleibenden Baum-/ Gehölzbestand außerhalb und Durchgrünung entsprechend Pflanzgebot/ Mindestbegrünung, Entfernung von 2 Bäumen am Rand bzw. neben Parzelle 1 geplant (Ital. Pyramidenpappel und Pappel)
Fauna	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt ohne besondere Lebensraumqualitäten	geringe Bedeutung I oben	gewisse Störungen durch Versiegelung/ Nutzung; Verlust von 2 Bäumen (in räumlichen Anschluss an die gepl. Bauflächen jedoch Strukturanreicherung durch eingekl. Extensive Obstwiese am Ortsrand in Ergänzung zum bleibenden Bestand außerhalb
Boden	mittlere Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Neue Versiegelung durch Gebäude und zugehörige Erschließung, im Bereich der Ausgleichs-

			fläche Dauerbewuchs und ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz, Boden wird geschont
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe bis mittlere Bedeutung I oben bis II unten	durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss; andererseits möglichst Geringhalten durch Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche
Klima / Luft	offene Ortsrandlage zur freien Landschaft und Lage im Bachtal (Kaltluft)	geringe Bedeutung I oben	etwas stärkere Aufheizung durch zusätzliche Versiegelung/ Gebäude, allerdings nur kleinflächig und mit ausgleichenden Grünstrukturen/ Ausgleichsfläche bzw. der kühleren Lage im Bachtal an sich
Landschaftsbild	Ortsrandlage im Anschluss an best. Bebauung (hier mit geringer vorh. Eingrünung)  in den Bereichen, die eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren sollen bisher landwirtschaftliche Nutzfläche (überwiegend ohne Gehölzstrukturen; bis auf 2 randl. Bäume) ansonsten vorhandene Grünstrukturen im Bachtal Baumgruppe gleich westl des Satzungsgebiets bzw. am Iglbach bleiben unberührt; südlich des Bachtals befindet sich neben dem Flurweg eine Heckenstruktur, so dass die Lage kaum einsehbar ist bzw. kaum wirksam auf das Landschaftsbild	geringe Bedeutung I unten bis I oben	Ortslage rückt etwas weiter in die Landschaft hinaus, allerdings in direkter Verlängerung des bisher. Satzungsgebiets  Ausgleich durch Obstwiese in Ergänzung zu älterer best. Obstbaumreihe  Neupflanzungen im Garten in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze/ Landschaftselemente der Region/ Umgebung (Obst, Einzelbäume, heim. Sträucher u. dörf. Ziersträucher)

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 v.a. zum 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 Biotop nach den Naturschutzgesetzen BayNatSchG bzw. BNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	nicht betroffen
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	nicht betroffen
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	(x) keine Gehölze im Geltungsbereich, allerdings Entfernung von 2 Bäumen Ital. Pyramidenpappel und 2 Gehölze (vorh.)
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x
<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	x Gepl. zusätzliche Baufläche außerhalb des Überschwemmungsgebiets, Überschwemmungsgebiet bleibt frei,
Rückhaltung des Niederschlagwassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	(x) Soweit möglich Versickerung, ansonsten Ableitung
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 Bodens	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 keine besonders markante Bereiche betroffen;
<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 Parzelle 2: GRZ unter 0,35)

**bzw. Typ A** mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei Parzelle 1: GRZ über 0,35)

bei derzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) Zugehörigkeit zu **Kategorie I** (Gebiete mit geringer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen, Landschaftsbild, Klima u. Luft)

damit **Faktorspanne bei BI: zwischen 0,2 – 0,5** bzw. **bei AI: zwischen 0,3 - 0,6**

Laut Vorabstimmung im Dezember 2020 mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau H. Mall sind aufgrund der Ausgangssituation (Lage im Bachtal, ursprünglich hier teilweise Feuchtfächen laut Flächennutzungsplan) und der geringen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. gepl. Entfernung von 2 Bäumen (Pyramidenpappel, Pappel) hier folgende Faktoren anzusetzen:

Bei Parzelle 1: (mit höherem Versiegelungsgrad; Entfernung der Bäume)  
Typ AI Eingriffsfaktor 0,5 x 899 m<sup>2</sup>, damit Ausgleichserfordernis von 449,5 m<sup>2</sup>

Bei Parzelle 2: (mit geringem Versiegelungsgrad; ehem. Feuchtfäche)  
Typ BI Eingriffsfaktor 0,4 x 799 m, damit Ausgleichserfordernis von 319,6 m<sup>2</sup>

Diese sind jeweils durch die Nutznießer zu erbringen mit den entsprechenden Teilflächen (Anerkennungswert).

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Erlangung der Rechtskraft der Satzung zu realisieren. Die Ausgleichsmaßnahme ist über die Satzung rechtlich festgelegt 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, Begrünungsmaßnahmen zur Durchgrünung zu realisieren.

## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Flächen mit neuem Baurecht ist in räumlichen Umgriff an die geplante Bebauung und in direkter Angrenzung an den Streifen am Iglbach vorgesehen, der zum Erwerb durch die den Markt Ortenburg geplant ist. Der Markt Ortenburg will sich den Streifen am Iglbach sichern zum einen aufgrund der Kanaltrasse, wozu noch ein Schutzstreifen nach Norden mit 2 m vorgesehen ist. Im Süden soll der Streifen bis an das Bachgrundstück gehen, um damit einen Puffer zum Gewässer oder anderweitige Aufwertungsmaßnahmen realisieren zu können.

Planerisches Ziel ist eine aufgewertete, extensive Übergangszone orientiert an einer landschaftsraumtypischen Ortsrandsituation in Ergänzung zu den Gehölzbeständen im Bachtal und den wenigen Obstbäumen an der Ortsstraße durch eine extensive Obstwiese zu schaffen.

Bei einer Umwandlung einer bisher. Ackerfläche (Wechselgrünland) in eine extensive Obstwiese ist ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

An der gepl. neuen Grenze zwischen den Grundstücken 1 und 2 ist der Anschluss der neuen Bauparzellen an den gemeindlichen Kanal vorgesehen. Dieser Streifen mit je 1,5 m Breite um den Kanal bleibt ohne Anerkennung.

Insofern sind dann als Ausgleich zu Parzelle 1 A1 eine reale Fläche von **479 m<sup>2</sup>** (= Anerkennungswert von 449,5 m<sup>2</sup>) zu Parzelle 2 A2 eine reale Fläche von **338 m<sup>2</sup>** (= Anerkennungswert von 319,6 m<sup>2</sup>) erforderlich.

Mit den beiden Teilausgleichsflächen A1 und A2 (vgl. Darstellung in Karte M 1: 1000 zur Satzung) in Form **einer extensiven Obstwiese** (mit Obstbaumhochstämmen, möglichst ältere robuste Sorten) **mit entsprechender Pflege** (ohne flächige Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mit 2- maliger bis maximal 3- maliger jährlicher Mahd der Fläche und Mähgutabtransport) **mit 479 m<sup>2</sup> und 338 m<sup>2</sup>, zusammen damit 817 m<sup>2</sup> auf den entsprechenden Teilflächen von Flurnr.1459 Teilfläche Gemarkung Iglbach** ist der erforderliche Ausgleich erbracht.

### Zur Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Ackerfläche ist für die geplante Entwicklung mit autochthonem Saatgut anzusähen. 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.

Es sind 3 Obstbäumen (in der Ausgleichsfläche zu Parzelle 1) und 2 Obstbäumen (in der Ausgleichsfläche zu Parzelle 2) als Hochstämmen STU 8 - 10 cm zu pflanzen.

Es sind möglichst alte, robuste Sorten (vgl. Pflanzenliste in Anlage 2 zur Satzung bzw. Empfehlungen seitens des Landratsamts Kreisfachberatung) zu verwenden.

Die Bäume sind mit Stammschutz zu versehen (Schutz vor Wildverbiss usw.).

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

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

## VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe Karte zur Eingriffsregelung/ Bilanzierung Seite 9  
und weitere Ausführungen in der Einbeziehungssatzung vom 20.04.2021  
mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

aufgestellt 26.02.2021/ 20.04.2021



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



# Einbeziehungssatzung Oberiglbach Ost II in Oberiglbach Markt Ortenburg



**Umgrenzung Geltungsbereich Satzung Oberiglbach Ost II**  
hier Teil "Satzungsgebiet" = Geltungsbereich 1

**gepl. festzusetzende Privatzufahrt im bisher. Satzungsgebiet Oberiglbach und m. Verlängerung im ergänzenden Satzungsgebiet "Oberiglbach Ost II"**  
ca. gepl. Bebauung auf Parz. 1 bzw. Bebauungsvorschlag Parz. 2 Wohnhaus bzw. Garage

**ca. gepl. Grundstücksgrenzen im Satzungsgebiet**  
zu wertende Eingriffsflächen: zusammen 1698 m<sup>2</sup>; Ausgangszustand Acker (umgebrochenes Wechselgrünland)

**Eingriffsfläche Parzelle 1: 899 m<sup>2</sup> x Faktor 0,5 (Typ B1; höherer Versiegelungsgrad und Gehölzentfernung randlich im Anschluss), somit Ausgleichserfordernis von 449,5m<sup>2</sup>**

**Eingriffsfläche Parzelle 2 m. 799 m<sup>2</sup> (inkl. Zufahrtsanteil innen) x Faktor 0,4, damit Ausgleichserfordernis von 319,6 m<sup>2</sup>**

**Gehölzentfernung gepl.**  
ca. Gehölze außerhalb nachrichtlich

**Umgrenzung gepl. Ausgleichsflächen im Geltungsbereich 2:**  
Ziel/ Gestaltung als extensive Obstweide mit Ansaat Regiosaatgut Typ Frischweide und Pflegemahd 2- bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz. Pflanzung von insgesamt 5 Obstbaumhochstämmen (möglichst ältere robuste Sorten)

**A1** Ausgleich f. Parz. 1: 479 m<sup>2</sup> mit 449,5 m<sup>2</sup> Anerkennungswert m. mind. 3 Obstbäumen

**A2** Ausgleich f. Parz. 2 : 338 m<sup>2</sup> mit 319,6 m<sup>2</sup> Anerkennungswert m. mind. 2 Obstbäumen

nicht zu wertende Teilflächen wegen der Anbindung der Grundstücke an bestehenden Kanal  
nachrichtlich gepl. Grunderwerb des Marktes Ortenburg um Kanaltrasse/ als Puffer/ Uferstreifen zu Igbach  
ca. best. Kanaltrasse  
nachrichtlich außerhalb in räumlicher Nähe  
Eintrag Grenze Überschwemmungsgebiet

## Karte zur Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Datum: 26.02.2021/ 20.04.2021  
Grundlage: Digitale Flurkarte m. Luftbild und Kanaltrasse im Hintergrund  
M1:1000

Markt Ortenburg, Landkreis Passau

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

# Pflanzenliste zur Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Oberiglbach Ost II“ Markt Ortenburg

## - Einbeziehungssatzung „Oberiglbach Ost II“ - Anlage 2

### 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/ Bäume 2.Ordnung**

Obstbäume, Hochstämme (in Ausgleichsfläche erforderlich!) ansonsten mindestens Halbstämme (in Privatgärten), in ortsüblichen, möglichst älteren, robusten Sorten (z.B. Birnen: Kolberreutbirne, Rotbichlbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Alexander Lucas Birne; Apfelsorten wie Korbiniansapfel, Dülmener Herbstrosenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Grafensteiner bzw. Hauszwetschge, Reneklode oder Süß- und Sauerkirschen

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

bzw. im Garten 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
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 **Ziersträucher**

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren geeignet, bzw. einzeln eingestreut zur freien Landschaft) 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	Weigelie

**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, Liguster.

**3. Pflanzgrößen**

Einzelbäume:	Hochstämme 3-4 x verpflanzt Stammumfang 10 - 12 cm bzw. 300 - 500 cm Höhe
Obstbäume:	Hochstämme in der Ausgleichsfläche ansonsten auch Halbstämme (regionale Sorten)
Sträucher/gemischte Gehölzpflanzungen:	Sträucher 60 - 100 cm Heister 100 - 150 cm

**4. Negativliste**

Es sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze und Hängeformen verwendet werden. Eine Pflanzung der Mehrzahl von Nadelgehölzen wie Thujen o.ä. ist ausdrücklich ausgeschlossen, lediglich einzelne heimische Eiben wären möglich.

**5. Hinweis auf Art. 47 und 48 AGBGB: einzuhaltende Grenzabstände**

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist gemäß Art 48 mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken im Inneren ist gemäß Art 47 mit Gehölzen unter 2 m ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, mit Gehölzen/ Bäumen über 2 m ein Abstand von 2 m.


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

