



# EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL **Oberiglbach West**

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. 19.10.2017

### 1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom 23.02.2016 die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs i. d. F. vom 19.10.2017 erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 26.10.2017.

### 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 06.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017.

### 4. **Satzungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat mit Beschluss vom 16.01.2018 die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Oberiglbach West i. d. F. vom 19.10.2017 gem. § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den.....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

### 5. **Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ortenburg, den.....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

### 6. **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... 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 .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL **Oberiglbach West**

---

## Übersicht der Unterlagen zur vorliegenden Satzung

---

<b>1. Satzungstext mit Verfahrensvermerken und dieser Übersicht</b>	zusammen 6 Seiten
<b>2. Karte zur Satzung M 1:1000</b>	1 Seite (DinA3)= Seite 7
<b>3. Begründung</b>	2 Seiten = Seite 8 bis 9
<b>4. Anlagen</b>	
Anlage 0: Auszug a. d. Flächennutzungsplan	1 Seite = Seite 10
Anlage 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	9 Seiten = Seiten 11 bis 19
Anlage 1 K: Karte zur Anwendung der Eingriffsregelung	1 Seite (DinA3)= Seite 20
Anlage 2: Pflanzenliste zu geeigneten/ empfohlenen Gehölzen	2 Seiten = Seiten 21 bis 22

# EINBEZIEHUNGS- BZW. ERGÄNZUNGSSATZUNG ORTSTEIL **Oberiglbach West**

## **Präambel:**

Der Markt Ortenburg erlässt gem. § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, FNA 213-1), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17 a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, FNA 213-1-2), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist, folgende

## **Satzung:**

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung zur

#### **Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Oberiglbach West“**

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**

1. Maß der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl:                      Maximale GRZ 0,30

Wandhöhe: Maximal 7,00 m. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) als unterer Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

2. Die planlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan („Karte/Lageplan zur Satzung mit planlichen Festsetzungen“).
3. Gebäudetypen (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.
4. Gestaltung der Gebäude  
Dachform: Satteldach, Walmdach: Dachneigung: 15 – 38°  
Pulldach Dachneigung 6 - 21°; Firsthöhe bei Pulldach max. 8,5 m
5. Erschließung

#### *5.1 Verkehrsflächen*

Der Geltungsbereich der Satzung wird über den vorhandenen öffentlichen Weg auf Flurnr. 1383 Gemarkung Iglbach straßenmäßig erschlossen. Dieser ist an die Gemeindeverbindungsstraße und das weitere öffentliche Straßennetz angebunden.

#### *5.2 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 Kanalleitungen bis zum bestehenden öffentlichen Netz ist vom privaten Bauherrn zu tragen.

Die Ableitung des auf den künftigen Baugrundstücken anfallenden Regen- bzw. Oberflächenwassers hat unter Vorschaltung einer Rückhaltezisterne -mit einem Mindestvolumen von 10 m<sup>3</sup> und einem definierten bzw. gedrosselten Auslauf von max. 2 l/sec. - zu erfolgen in den vorhandenen, gemeindlichen Straßengraben auf Flurnr. 1376.

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.

### *5.3 Wasserversorgung*

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserbeschaffungsverbandes Oberiglach anzuschließen. Der Aufwand für die Herstellung der Anschlussleitungen ist vom privaten Bauherrn zu tragen. 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. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

### *5.4 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.

### *5.5 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 Oberiglach (Flurnr. 1376 Gemarkung Iglach) bereitzustellen.

## 6. 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.

## 7. Maßnahmen zur Grünordnung, zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich

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

Der erforderliche Ausgleich (vgl. dazu weitere Ausführungen in der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung) ist entsprechend Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geplant über die Ökokontoflächen des Landkreises Passau. Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt entsprechend Bilanzierung 280 m<sup>2</sup>. Dazu ist von Seiten der späteren Nutznießer (entsprechend der Regelung mit Markt Ortenburg)= Ausgleichsflächennehmer ein entsprechender Vertrag mit der Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau, dem Landschaftspflegeverband Passau e.V., beide Passau mit Festlegung für diese Satzungserweiterung zu schließen, die der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauamt in Kopie zugeleitet wird. Mit Zahlung des entsprechenden Betrags (= Ablöse) ist dem Ausgleichserfordernis Rechnung getragen.

### *7.2 Pflanzgebot nach §178 BauGB - Mindestbepflanzung und Ortrandeingrünung*

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 mindestens ein Baum als Hochstamm im Vorgarten zu pflanzen. Nach Nordwesten ist zur Ortsrandgestaltung ein mind. 4,5 Meter breiter Grünstreifen mit mind. 1- bis 2- reihigen Hecken aus heimischen Sträuchern und Obstbäumen (Halb- oder Hochstämme) auf 75 % der Länge zu bepflanzen. Im restlichen Streifen und in den Abstandszonen ist eine Ansaat z.B. mit Landschaftsrasen mit Kräutern vorzunehmen. Die Sträucher sind mit mind. 2 m und Bäume/ Obstbäume mit mind. 4 m Grenzabstand zum Acker zu pflanzen. 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 überwiegend heimische Sträucher zu pflanzen, einzelne dörfliche Ziergehölze können mit eingebracht werden (vgl. dazu auch weitere Ausführungen und Empfehlungen in Anlage 2: Empfohlene Gehölze).

### 7.3 Erhaltungsgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Der Bestand an einheimischen Laubgehölzen/ Obstbäumen ist soweit möglich zu erhalten, bei einer möglichen Entfernung einzelner Gehölze ist dafür eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

### 7.4 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.

### 8. 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 der baulichen Erweiterungsflächen im Plangebiet als Acker und dessen Prägung durch den angrenzenden bereits baulich genutzten Bereich ist es als Fläche mit geringer Bedeutung (bezüglich Arten- u. Lebensräumen; Kategorie I) einzustufen. Bei der geplanten Nutzung ist der Versiegelungsgrad als gering (Typ B) zu werten. Es ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf nach Typ B Kategorie I in der Faktorenspanne von 0,2 - 0,5 hier bei Faktor 0,2 unter Berücksichtigung der zur Eingriffsminimierung am Ortsrand festgelegten Eingrünung bei einer zu wertenden Eingriffsfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> Fläche mit neuem Baurecht) von 280 m<sup>2</sup>.

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Geltungsbereich ist dazu jeweils die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich, die hierfür in fachlicher Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde über die Ökokontofläche des Landkreises Passau „blühende Wiesen im Neuburger Wald“ durch entsprechende Zahlung abgegolten werden soll. Vergleiche dazu weitere Ausführungen in der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Anlage: 1

### 9. 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 .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

### BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... 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.

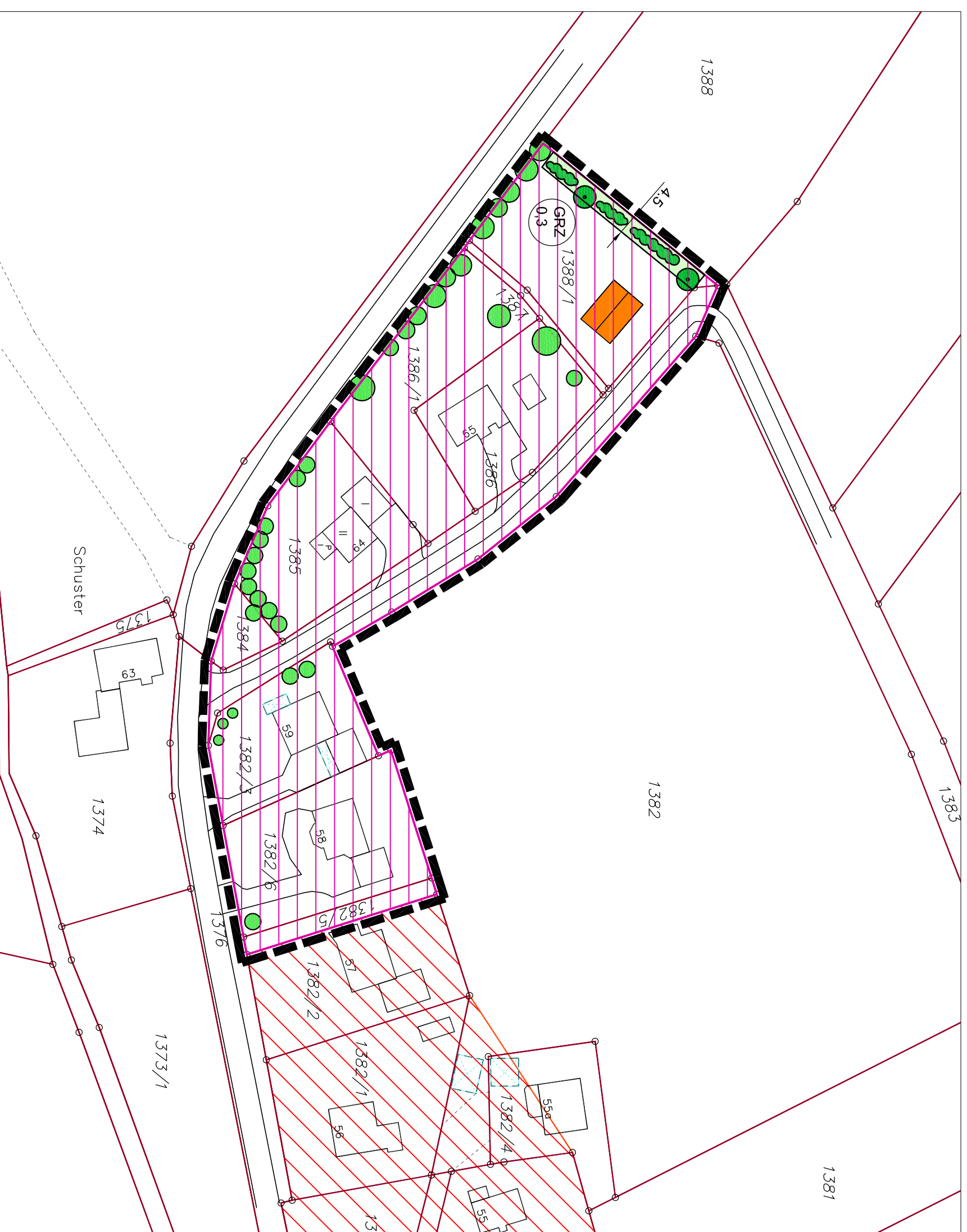
Die Bekanntmachung wurde am ..... angeheftet und wird am ..... wieder abgenommen.

Ortenburg, den .....

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung "Oberiglbach West" Markt Ortenburg






## Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung Oberiglbach West Markt Ortenburg

### PLANL. FESTSETZUNGEN



#### 1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Grundflächenzahl GRZ = 0,30
- 1.2  Gebäude (Beispiel/Vorschlag)

#### 2 SONSTIGE FESTSETZUNGEN/ PLANZEICHEN

- 2.1  Geltungsbereich der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2.2  Geltungsbereich der bisher. Satzung Oberiglbach (nachrichtlich im Anschluss)
- 2.3  Ca. vorh. Wege

#### 3 GRÜNRÜNDUNG/ GRÜN- UND AUSGLEICHFLÄCHEN

- 3.1  Gehölzbestand im Geltungsbereich  
-heimische Gehölze und Obstbäume möglichst erhalten bzw. ggfs. durch geeignete Neu- bzw. Ersatzpflanzungen ersetzen
- 3.2  Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)  
Anlage eines mind. 4,5 m breiten Streifens zur Ortsrandbegrenzung  
mit Pflanzung von heimischen Hecken bzw. Obstbäumen und flächiger Ansatz als Wiese/ Saum (weitere Ausführungen siehe textl. Festsetzungen)

Markt Ortenburg,  
Landkreis Passau

Karte/ Lageplan zur Satzung m. planlichen Festsetzungen  
M 1: 1000  
19.10.2017

Satzung Oberiglbach West Fassung des Satzungsbeschlusses vom 16.01.2018 S.7 von insg. 22 (inkl. Anlagen)

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

# 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 ergänzenden Bauflächen auch in den kleineren Ortsteilen in geringem Umfang, um insbesondere auch jungen Leuten den Verbleib im Ort zu ermöglichen.

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat deshalb am 23.02.2016 beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Oberiglbach West“ durch Einbeziehungssatzung im westlichen Randbereich geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung 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 Oberiglbach an und ist von diesem geprägt. Die vorliegende Planung nimmt die Grenze des Geltungsbereiches der bestehenden Satzung auf und schließt unmittelbar an.

Die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Der Bereich ist zum größeren Teil bereits bebaut und soll noch geringfügig nach außen erweitert werden in Verbindung mit dem Bestand.

Die neu zur Bebauung mit aufgenommene Fläche am nordwestlichen Rand ist bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die übrigen Flächen des Satzungsgebiets sind bereits überwiegend bebaut. Zur Einbindung in die Landschaft/ Ortrandgestaltung/ Eingriffsminimierung wird ein Eingrünungstreifen festgelegt und die Erhaltung der Gehölzgruppe entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

Es gibt zwar noch Lücken/ Parzellen im bisher. Satzungsgebiet von Oberiglbach, allerdings sind diese nicht verfügbar bzw. reserviert für die Nachkommen o.ä.. Die baul. Erweiterung ist ohne weitere Straßen/ Erschließungsflächen möglich. Der Ausgleich wird über die Ökokontofläche des Landkreises Passau geschaffen, so dass hierfür auch keine landwirtschaftlichen Nutzflächen neu beansprucht werden.

Die Erschließung kann durch entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen geschaffen werden. Eventuell noch fehlende Anschlüsse sind im Benehmen mit den Versorgungsträgern fachgerecht herzustellen. Die Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz und die neue Errichtung eines Löschwasserbehälters sichergestellt.



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, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, welche aus naturschutzfachlicher Sicht geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. eigene Abhandlung Anlage 1) wurde im Rahmen der Satzung angewendet, der erforderliche Ausgleich ist mit der Satzung eingeplant über die Ökokontofläche des Landkreises Passau.

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).

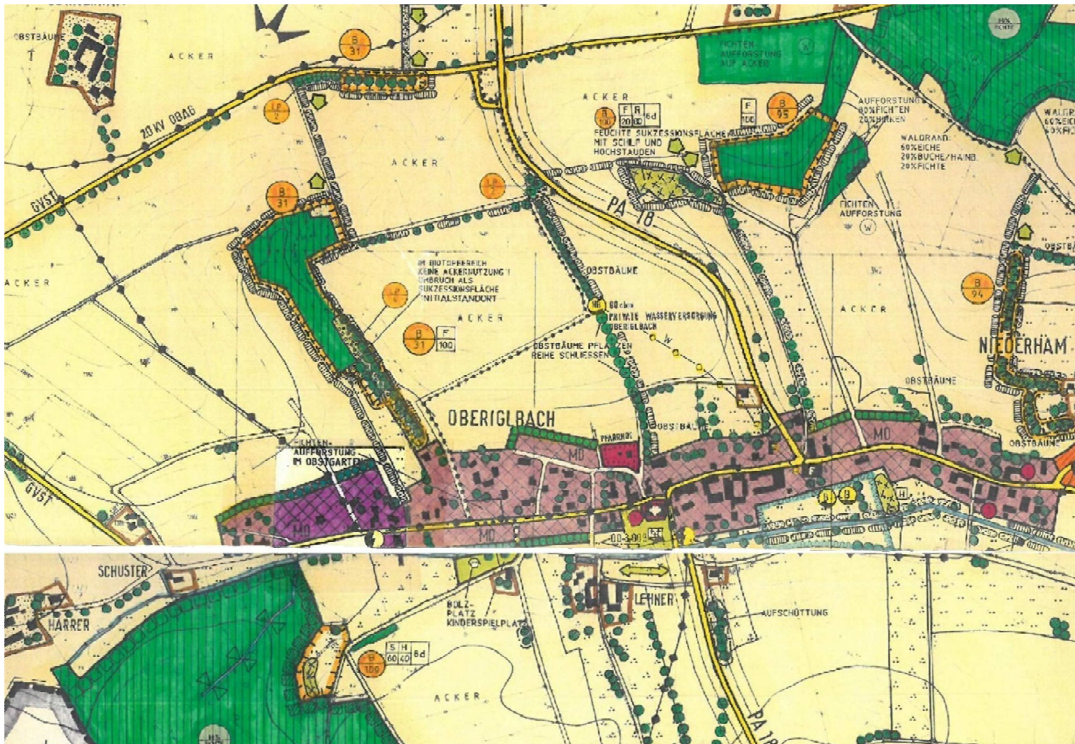
Gebilligt mit Beschluss vom

Ortenburg,

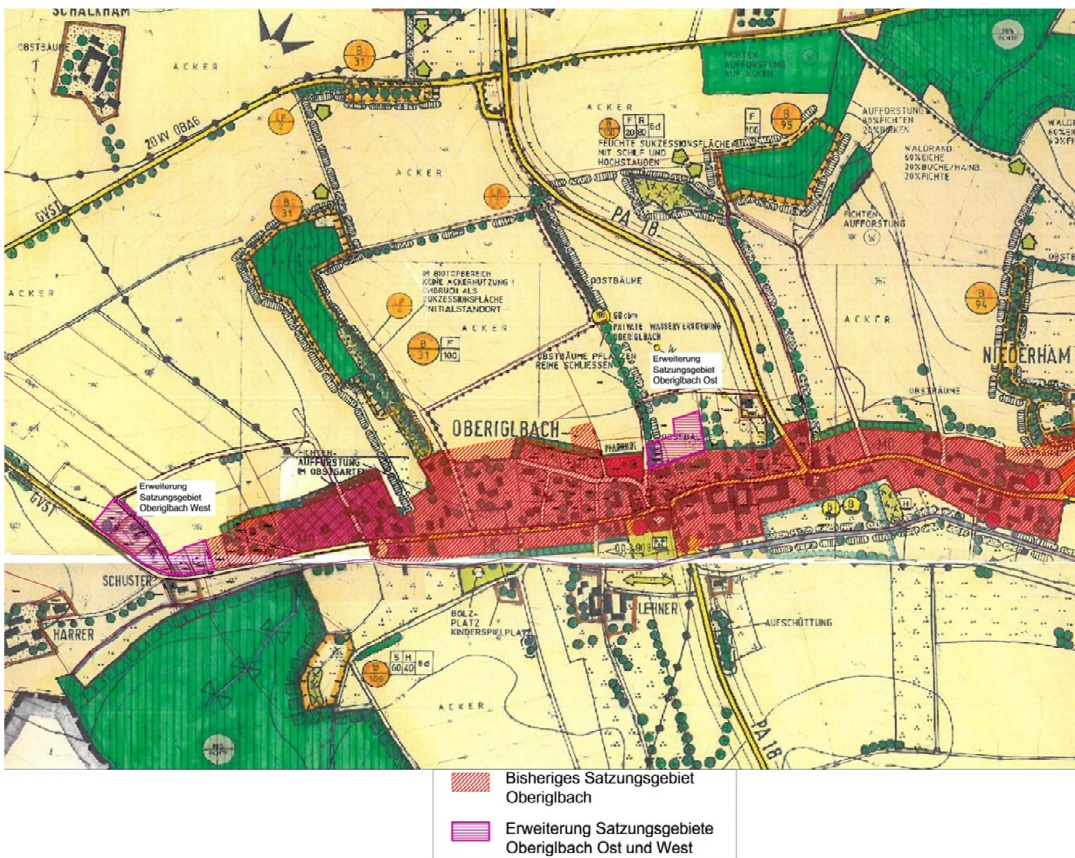
---

Stefan Lang, Erster Bürgermeister

Anlage 0: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Ortenburg (unmaßstäblich eingefügt)



und Auszug mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der bisherigen Satzungsgebiet und der gepl. vorliegenden Satzung „Oberiglbach West“ bzw. nachrichtlich auch der gepl. Satzung „Oberiglbach Ost“



# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

## Anlage 1 zur Satzung

---

PROJEKT: Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung  
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
für den Bereich „Oberiglbach West“, Markt Ortenburg

---

Kurzbeschreibung: Die Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung Oberiglbach West beinhaltet neben bereits tw. bebauten Grundstücken westlich des bisher. Satzungsgebiets einen kleinflächigen, zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Bereich am nordwestlichen Rand von Oberiglbach im Markt Ortenburg.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,89 ha, in dem sich bereits 4 Anwesen (Wohnhäuser mit Nebengebäuden/ Garagen, Gärten) und Erschließungsflächen befinden. Es werden insgesamt ca. 1400 m<sup>2</sup> im Anschluss an den Bestand für eine weitere neue Bebauung (mit Freifläche) neu beansprucht.

Ergebnis Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 280 m<sup>2</sup>** bei **Typ B Kategorie I und Faktor 0,2** ausgehend von einer zu wertenden **Eingriffsfläche von 1400 m<sup>2</sup>** (Teilfläche von Flurnr. 1388/1 Gemarkung Iglbach).

Es ergibt sich für ca. 1400 m<sup>2</sup> zu wertende Eingriffsfläche (auf Teilfläche von Flurnr. 1388/1 Gemarkung Iglbach) bei Faktor von 0,2 entsprechend Typ B Kategorie I ausgehend von der bisher. Nutzung als Acker und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung hier ein Ausgleichsflächenbedarf von 280 m<sup>2</sup>. Die sonstigen Flächen im Geltungsbereich müssen aufgrund der Ausgangssituation mit der bereits bestehenden Bebauung nicht bilanziert werden. Vgl. auch Karte (Anlage 1 K)

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu jeweils die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich. Diese ist geplant über die Ökokontofläche des Landkreises Passau. Der Anerkennungsfaktor beträgt hierfür 1,0. Demnach sind 280 m<sup>2</sup> durch den Nutznießer von der Ökokontofläche des Landkreises Passau abzulösen.

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 19.10.2017

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 West“, 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 Oberiglbach im Bereich der Satzung „Oberiglbach West“ handelt es sich um bereits bebaute Flächen und eine weitere Erweiterung gegenüber dem Bestand im Westen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt wird (vgl. auch Karte Anlage zur Eingriffsregelung). Zu beurteilen ist im vorliegenden Fall im Hinblick auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung insbesondere die bauliche Erweiterungsfläche im nordwestlichen Teil im Anschluss an den Baubestand.



Blick auf den Acker vom Weg oben, unten neben der Gemeindeverbindungsstraße stockt ein lückiger Bestand aus heimischen Gehölzen (Weiden, Eiche, junge Pappeln, aufkommende Sträucher)



Gehölzstruktur / lockere Hecke unten an der Gemeindeverbindungsstraße

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c).  
 Zu beurteilen/ bewerten ist insbesondere der Bereich ganz im Norden des Satzungsgebiets mit gepl. baul. Erweiterung nach Außen in die bisher unbebaute Lage.  
 Der größere Teil des Satzungsgebiets ist bereits teilweise bebaut mit zugehörigen Gärten und Erschließungsflächen, diese müssen hier entsprechend Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht bilanziert/ beurteilt werden, aufgrund des Bestandes und da hier eine gewisse Ergänzung/ Nachverdichtung auch bisher schon möglich gewesen wäre.

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Zur ergänzenden Bebauung eingekl. Bereich ist bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, östl. Rand reicht der gemeindl. Graben (Flurnr. 1387) etwas mit ins Grundstück hinein, neben der Gemeindeverbindungsstraße stockt eine Gehölzgruppe/ Hecke aus heim. Gehölzen  weiter südöstlich bis zur bisher. Satzungsgebietsgrenze ist das Gebiet bereits überwiegend bebaut (Bebauung, mit Gärten z.T. mit Gehölzen und Erschließungsflächen)	geringe Bedeutung I oben	Kartierte Biotop lt. Biotopkartierung Bayern werden nicht berührt  die Gehölzstrukturen zur Gemeindeverbindungsstraße werden nicht beeinträchtigt

Fauna	<p>Bereich bisher landwirtschaftlich als Acker genutzt; am Rand zu Gemeindeverbindungsstraße heim. Gehölzstruktur</p> <p>geringe Bedeutung als Lebensraum</p>	geringe Bedeutung I oben	<p>gewisse Störung durch zusätzliche Versiegelung/ Bebauung/ Nutzung, allerdings auf abgegrenzter Teilfläche</p> <p>jedoch bleibt die Gehölzstruktur im Westen erhalten und wird ergänzt durch die Neupflanzung in der neuen Ortsrandzone außerdem Grünflächen und Gehölzstrukturen im Garten statt bisher. Acker</p>
Boden	<p>mittlere Bonität</p> <p>landwirtschaftliche Nutzfläche</p>	mittlere Bedeutung II unten	Neue Versiegelung v.a. durch neues Gebäude m. Erschließungsflächen, restl. Fläche wird Grünfläche/ Garten und unter Dauerbewuchs
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche	geringe bis mittlere Bedeutung  I oben bis II unten	durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss; andererseits Reduzierung durch Maßnahmen wie Regenwassersammlung, -rückhaltung, Pufferung bzw. Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche
Klima / Luft	Ortrandlage zur freien Landschaft mit guter Durchlüftung	geringe bis mittlere Bedeutung  I oben- II unten	geringfügig stärkere Aufheizung durch zusätzliche Bebauung/ Versiegelung bestehende und neue Gehölz- bzw. Grünflächen wirken dem gegenüber ausgleichend
Landschaftsbild	<p>Ortsrandlage im Anschluss an best. Bebauung und Gärten</p> <p>zur Landschaft tw. vorhandene Ortsrand-/ Ortseingangsbegrünung an Gemeindeverbindungsstraße vorhanden,</p> <p>in den Bereich, der eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren soll bisher landwirtschaftliche Nutzfläche/ Acker</p>	geringe Bedeutung  II unten	<p>Bebauung rückt etwas weiter in die Landschaft hinaus,</p> <p>Erhalt der best. Gehölzstruktur an der Gemeindeverbindungsstraße und Pflanzung einer rahmenden Eingrünung im Nordwesten als Maßnahme zur Verbesserung der Einbindung in die Landschaft und zur Eingriffsminimierung</p> <p>Neupflanzungen in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze bzw. Landschaftselemente der Umgebung (Hecken, Obst dörfliche Ziergehölze usw.)</p>

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 keine kartierten Biotope
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	nicht betroffen
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	(x) Keine älteren heim. Gehölze betroffen, jüngerer Gehölzbestand soll erhalten bleiben (ggfs. durch Ersatzpflanzung)
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x wie bisher
<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 Niederschlagswassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	(x) Puffer
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 soweit möglich
Reduzierung des Versiegelungsgrades u. Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x
Schutz vor Erosion	(x) durch flächige Bodenbedeckung außerhalb der Bauflächen/ befest. Flächen statt bisher. Ackernutzung
<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) Rahmende Eingrünung/ Mindestbegrünung, ansonsten ohnehin lockere Bebauung
<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; Rahmender Grünstreifen eingeplant
<b>Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung</b>	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x

x eing geplante 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 (Acker)  
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), v.a. geringer Flächenverbrauch für die Bebauung selbst unter Mitausnutzung der best. Flächen zur Erschließung in direktem Anschluss an den Bestand unter Schonung des Gehölzbestands am Ortsrand zur Straße bzw. unter Einplanung einer rahmenden Pflanzung am neuen Ortsrand zur besseren Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild **und die Ausgangssituation** (geringe Wertigkeit) ist der Ausgleichsfächenfaktor im unteren Bereich von Kategorie II mit einem **Wert von 0,2** anzusetzen.

Die zu wertende Eingriffsfläche umfasst die neu für die Bebauung mit Umgriff beanspruchte bisherige Ackerfläche vgl. dazu Abgrenzung in Kartenanlage zur Anwendung der Eingriffsregelung (Anlage 1K)

Es ergibt sich für ca. 1400 m<sup>2</sup> zu wertende Eingriffsfläche (auf Teilfläche von Flurnr. 1388/1 Gemarkung Iglbach) bei Faktor von 0,2 entsprechend Typ B Kategorie I ausgehend von der bisher. Nutzung als Acker unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung hier ein Ausgleichsflächenbedarf von 280 m<sup>2</sup>.

## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Flächen mit neuem Baurecht ist vorgesehen über die Ökokontofläche des Landkreises Passau „blühende Wiesen im Neuburger Wald“ durch entsprechende Zahlung.

Planerisches Ziel ist den kleinflächigen Ausgleich in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde als Teil einer größeren Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche zu realisieren, da dadurch weniger Störeffekte zu verzeichnen sind und eine höhere Aufwertung erreicht werden kann, als bei kleinflächigen Maßnahmen.

Bei dieser Variante - Erbringung des Ausgleichs über die Ökokontofläche des Landkreises Passau- ist ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

Die Gestaltung und Pflege ist für die Ökokontofläche insgesamt bereits geregelt. Der entsprechende Nachweis zur Ausgleichsmaßnahme (Vertrag/ Zahlungsbestätigung) ist durch den Nutznießer vor dem Satzungsbeschluss zu erbringen.

Dazu ist von Seiten der späteren Nutznießer (entsprechend der Regelung mit Markt Ortenburg) = Ausgleichsflächennehmer ein entsprechender Vertrag mit der Grundstücksgesellschaft mbH der Sparkasse Passau, dem Landschaftspflegeverband Passau e.V., beide Passau mit Festlegung für diese Satzungserweiterung zu schließen, die der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauamt in Kopie zugeleitet wird. Mit Zahlung des entsprechenden Betrags (= Ablöse) für 280 m<sup>2</sup> ist dem Ausgleichserfordernis Rechnung getragen.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung sind bei der Abwicklung über die Ökokontofläche des Landkreises Passau dann nicht erforderlich.

## VII/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Einbeziehungssatzung vom 19.10.2017 mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

und Karte zur Bilanzierung Anlage 1K

aufgestellt 19.10.2017



**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 „Oberiglbach West“ 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, ,  
Hochstämme oder Halbstämme ( StU mind. 8-10 cm)  
in ortsüblichen möglichst robusten Sorten

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

Heimische Sträucher sind im Bereich der festgesetzten rahmenden Grünfläche zu verwenden für die Heckenpflanzungen, einzuhaltender Mindestpflanzabstand zum angrenzenden Acker : 2 m

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.



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

