ANHANG A 1

BEGRÜNDUNG (nach § 34 Abs. 5 i.V. mit § 2a Satz 2 Nr. 1 u. § 9 Abs. 8 BauGB)

Anlass, Ziel, Zweck und Auswirkungen:

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Marktgemeinde Ortenburg hat beschlossen, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Dorfbach Bereich „Birkastraße" durch Einbeziehungs-Satzung geringfügig zu erweitern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für eine Wohnbebauung (je auf Veranlassung eines privaten Bauwerbers) auf der einbezogenen Grundstücksfläche (Flur-Nr. 112 /3 und Flur-Nr. 94/3 /östl. Teilfläche) Gemarkung Dorfbach zu schaffen.

Die Gemeinde kann durch Satzung die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsgrundstücken 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 vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar einerseits nordöstlich und andererseits südlich an den vorh. bebauten Ortsrand von Dorfbach an mit dem Gebietscharakter eines WA –Allgemeinen Wohngebietes und bezieht jeweils eine Parzellentiefe mit ein, wobei die Fluchten einer nordwestlich und östlich bereits vorh. Bebauung den Hanglinien folgend aufgenommen wird.

Mit der Einbeziehung der dort bereits vorh. Wohnbebauung und der anschließenden Freiflächen in den Ortsrand zwischen der vorhandenen nordwestlichen und südlichen Bebauung und südl. Begrenzung durch die vorh. „Birkastraße" wird der Ortsrand somit geschlossen.
Durch die geplante Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung soll dieser Randbereich abgerundet und die Geschlossenheit der bereits vorhandenen besteh. Wohnbebauung bestärkt werden.

Der Geltungsbereich der besteh. Entwicklungssatzung reicht kleinflächig über den Bestand des Allgemeinen Wohngebiet im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan hinaus.

Für den Einbeziehungsbereich wird deshalb ebenfalls die Art der prägenden baulichen Nutzung als WA Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden, ortsbildverträglichen Festsetzungen übernommen.

Die Einbeziehung dieser Bauflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dorfbach ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Die Erschließung ist durch die vorh. gemeindlichen Einrichtungen (Kanal, Wasser) sowie Stromversorgung durch Bayernwerk AG und durch vorh. gemeindliche Birkastraße sowie die privaten Zufahrten (mit tlw. Geh-/Fahrt-/Leitungsrecht) gesichert.
Evtl. noch fehlende Anschlüsse sind im Benehmen mit den Versorgungsträgern fachgerecht herzustellen.

Grünordnung

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild möglichst gering zu halten, wurden im Vorfeld zur vorliegenden Planung bereits verschiedene Planungsüberlegungen angestellt.
Ziel ist eine moderate, bedarfsgerechte Ergänzung der Bebauung für die örtliche Bevölkerung im Anschluss an den Bestand. Dabei sind die vorhandenen Ortsrandstrukturen mit den tw. älteren Obstbaumbeständen zu erhalten (auf Teilflächen von Flurnr. 112 und 94/3 Gemarkung Dorfbach) und zu schonen, auch um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Diese Bereiche werden in der Satzung als private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB) und als zu erhaltende Gehölzbestände (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bau GB) festgesetzt, um diese wertvollen Strukturen in der Ortsrandzone im Übergang zur freien Landschaft und ergänzend zu den eingepl. Ausgleichsflächen zu sichern. Hier soll explizit keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen, sondern dörfliche Grünflächen als Obstwiese/ Wiese als Bestand erhalten werden.

Dementsprechend werden in der Satzung auch Baugrenzen quasi „Baufenster" festgelegt, in denen die ergänzende Bebauung erfolgen kann mit entsprechendem Umgriff für die Gartengestaltung. Die weiteren einbezogenen Flächen werden wie bereits erläutert als gliedernde bzw. rahmende Grünflächen mit zu erhaltendem Gehölzbestand eingeplant/ festgesetzt, um Eingriffe in Landschaftsbild/ prägende Strukturen und Naturhaushalt möglichst gering zu halten und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Außerdem ist die Übergangszone zur jungen Waldfläche auf Flurnr. 112 Teilfläche als Ausgleichsfläche mit eingeplant, ebenso wie die in räumlicher Nähe befindliche Ausgleichsfläche auf Flurnr. 118 Teilfläche, um den entsprechenden Ausgleich zu den beiden baulichen Erweiterungen am Ortsrand von Dorfbach zu gewährleisten und die vorhandene Bestände zu ergänzen und zu stärken, zumal Obstwiesen zu den besonders prägenden Landschaftselementen im Gemeindegebiet zählen. Diese sind ebenso in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen, um den erforderlichen Ausgleich zu regeln.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/ sonstige naturschutzrechtl. Belange

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet.
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.
Es sind keine Schutzgebiete (FFH- oder SPA - Gebiete, LSG, NSG usw.) entsprechend der Naturschutzgesetze betroffen. Kartierte Biotope entsprechend Biotopkartierung Bayern sind nicht betroffen.

Da die wertvollen und v.a. älteren Obstbaumbestände außerhalb der bebaubaren Bereiche liegen und als gliedernde Grünflächen mit zu erhaltendem Obstbaumbestand eingeplant sind, werden Konflikte im Hinblick auf artenschutzrechtliche Bestimmungen vermieden. Im Hinblick auf Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie 92/43/EWG den europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL, die den Vorschriften laut Bundesnaturschutzgesetz § 44 BNatSchG unterliegen, sind durch die geplante bauliche Erweiterung im Zuge der Satzung in direktem Anschluss an den Bestand keine Verbotstatbestände entsprechend § 42 Abs. 1 BNatSchG zu verzeichnen. Es werden keine wertvollen Habitatstrukturen/ Lebensräume zerstört, die besonders geschützten Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten.

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

Bei den Einbeziehungsflächen für eine ergänzende Bebauung handelt es sich bei Flurnr. 112/3 und dem Teil von Flurnr.112 Gemarkung Dorfbach um bisher überwiegend als Wiese mit einz. randl. Obstbäumen genutzte Flächen bzw. auf Flurnr. 94/3 Gemarkung Dorfbach um urspr. als Acker (jetzt Ruderalflur/ Gras-Krautflur) und tw. auch Bedarfszufahrt genutzte Flächen .

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Bereiche, die als Flächen für mögl. Bebauung eingeplant werden - ohne dabei die wertvollen Flächen mit teilweise älteren Obstgehölzen zu beanspruchen- sind diese als Flächen mit geringer bzw. tw. mittlerer Bedeutung bezüglich Arten- u. Lebensräumen einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen. Aufgrund der eingepl. Nutzung mit einem geringen Versiegelungsgrad (bis max. GRZ von 0,35) ist diese dem Typ B zuzuordnen. Hiermit ergibt sich entsprechend Feld BI eine Faktorenspanne von 0,2 bis 0,5: Aufgrund des Ausgangszustands und der eingriffsminimierend eingeplanten Maßnahmen kann hier Faktor 0,3 angesetzt werden zur Bilanzierung des Eingriffs.

Der erforderliche Ausgleich wird in 2 Teilflächen in räumlicher Nähe zu den „Eingriffsflächen" erbracht und zwar durch Aufwertung und Ergänzung der Übergangszone mit extensiver Obstwiese und Gehölzsaum auf Teilfläche von Flurnr.112 zum Wald bzw. auf einer Teilfläche von Flurnummer 118 als extensive Obstwiese. Aufgrund der Ausgangssituation Wiese ist hier der Faktor 0,5 für die Anerkennung anzusetzen. Diese werden jeweils durch die Nutznießer erbracht.

Für die 1415 m² zu wertende Eingriffsfläche auf Flurnr 112/3 mit Teilfläche von Flurnr. 112 ergibt sich bei Faktor 0,3 ein Ausgleichsflächenbedarf von 424,5 m² Anerkennungswert. Bei einem Anerkennungsfaktor für die Aufwertung auf der eingepl. Ausgleichsfläche von 0,5 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 849 m² realer Fläche.
Für die 876 m² zu wertende Eingriffsfläche auf Flurnr 94/3 ergibt sich bei Faktor 0,3 ein Ausgleichsflächenbedarf von 262,8 m² Anerkennungswert. Bei einem Anerkennungsfaktor für die Aufwertung auf der eingepl. Ausgleichsfläche von 0,5 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 525,6 m² realer Fläche.

Die Flächen sind jeweils noch vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern (Grundbucheintrag mit Reallast) und durch die Gemeinde beim Landesamt für Umweltschutz zu melden.
Siehe dazu auch weitere Ausführungen in der „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" mit Anlagen.

Umweltbericht

Der Markt Ortenburg wendet das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 6 BauGB an.
Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich in Privateigentum. Die jeweiligen Bauwerber/Eigentümer haben sich bereits durch städtebaulichen Vertrag zur grundbuchrechtlichen Sicherung verpflichtet. Die Eintragung der erforderlichen Dienstbarkeiten und Reallasten werden umgehend veranlasst. Die untere Naturschutzbehörde erhält einen Abdruck der entsprechenden Notariatsurkunde. Die Gemeinde wird außerdem die Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU veranlassen.

Gebilligt mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom 27.06.2017

Ortenburg, den .....

.....
Stefan Lang Erster Bürgermeister

Siegel

Ausarbeitung der Satzung

ENTWURF i.d.F. vom 09.05.2017
ENDFASSUNG i.d.F. vom 27.06.2017

Änderungsvermerk:

geänd./ergänzt:	Anlass:
27.06.2017	Abwägung Stellungnahmen TöB

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausarbeitung der Satzung und Begründung/Allgemeiner Teil erfolgte durch

ameres + diewald dipl inge fh architekten
Am Reutacker 4 94474 Vilshofen a.d. Donau
Tel 08549-770 Fax 08549-8714

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS ARCHITEKT BY AK 128 422

Ausarbeitung der Grünordnung/ Eingriffsregelung durch

Planungsbüro Inge Haberl Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32 , 94522 Wallersdorf ,
Tel. 09933-902013 Fax 09933-902014