



**SATZUNG**  
**ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN**  
**IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL NEUHAUS**  
**- EINBEZIEHUNGSSATZUNG „TEILBEREICH UNTERIGLBACH-AM STAUSEE“ -**

VEREINFACHTES VERFAHREN

FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS 18.05.2021

**1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **23.02.2021** 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 **18.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.03.2021 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 26.03.2021 bis 30.04.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am **18.03.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

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

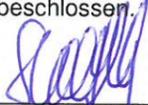
Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2021 bis 30.04.2021 beteiligt.

**4. Satzungsbeschluss**

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **18.05.2021** diese Bauleitplanung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **07.07.2021**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**5. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den **07.07.2021**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am **12.07.2021** 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 **12.07.2021**



  
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), 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 138 Teilfläche Gemarkung Iglbach wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Neuhaus* (§ 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)  
Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.
- 6. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Erschließung  
Der Geltungsbereich wird über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Flurnummer 130 Gemarkung Iglbach (Ortsstraße *Unteriglbach-Am Stausee*) erschlossen.

**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 Unteriglbach. Das Neubauvorhaben ist 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 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 Unteriglbach (Oberflurhydrant jeweils auf dem Grundstück Flurnummer 126/9 und 128/12 Gemarkung Iglbach, Wohngebiet *Am Stausee/Unteriglbach*, Entfernung etwa 60 m bzw. 130 m zum Geltungsbereich der Planung) gegeben. Eine zusätzliche Entnahmemöglichkeit bietet auch der südlich des Geltungsbereiches liegende „Iglbach-Stausee“ bzw. das Fließgewässer „Iglbach“ (Entfernung ca. 260 m).

**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.

**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 sowie den zur Ableitung des Niederschlagswassers vorhandenen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Aufwand für gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen des Kanalnetzes, ist von den Bauwilligen zu tragen.

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
- 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 die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der an der Ortsstraße *Am Stausee* (Flurnummer 130 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 bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den geforderten Baumpflanzungen ist je Parzelle mind. ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich / Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn oder Obstbaum/ Zierobst o.ä.).

Auf dem nördlichen Teilgrundstück zur freien Landschaft ist dabei der Schwerpunkt auf eine Eingrünung an der Nordseite zu legen (vgl. Darstellung in Karte zur Satzung). Hier sollten in einem mind. 3 m breitem Streifen freiwachsende Hecken (1- bis 2- reihig, v.a. aus heimischen Sträuchern und einzelnen dörflichen Ziersträuchern, Pflanzabstand zwischen den Reihen 1 m, in der Reihe 1,5 m) in Abschnitten gepflanzt werden. Geeignete Arten vgl. Liste empfohlener Gehölze als Anlage 2 zur Satzung.

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigeele usw.) zu verwenden. Eine Liste geeigneter Arten ist als Anlage A 2 angefügt. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind dabei einzuhalten. Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben in Gartenflächen). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen. Die randlichen Hecken (Ortsrandeingrünung) zur Einbindung in die Landschaft sind artgemäß zu pflegen/ schneiden im Typ einer freiwachsenden Hecke.

Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zusammen mit der Bebauung des Plangebiets umgesetzt werden, spätestens jedoch 1 Jahr später, um dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung in die Landschaft Rechnung zu tragen.

**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 Erschließung und 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 mit in den Geltungsbereich aufgenommen: Diese umfassen die östlichen Teilflächen von Flurnr. 138 jeweils Gemarkung Iglbach mit zusammen 791,7 m<sup>2</sup> entsprechend Anerkennungswert von 713,9 m<sup>2</sup>). Sie sind als extensive Obstwiese zu entwickeln durch Ansaat mit Regiosaatgut Region 16 Typ Frischwiese und 2- bis 3- malig jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Es sind Obstbaumhochstämme möglichst alte robuste Sorten zu pflanzen. Siehe dazu Anhang 2 Pflanzenliste. Eine Düngung und ein Spritzmitteleinsatz sind nicht erlaubt.

Diese verteilen sich wie folgt: Ausgleichserfordernis zu Parzelle 1:

1918 m<sup>2</sup> x 0,3 damit erf. Ausgleichsfläche mit 575,4 m<sup>2</sup> Anerkennungswert:

Eingeplanter Ausgleich mit realer Fläche von 595,8 m<sup>2</sup> und Anerkennungswert von 584 m<sup>2</sup> als extensive Obstwiese mit 4 Obstbaumhochstämmen

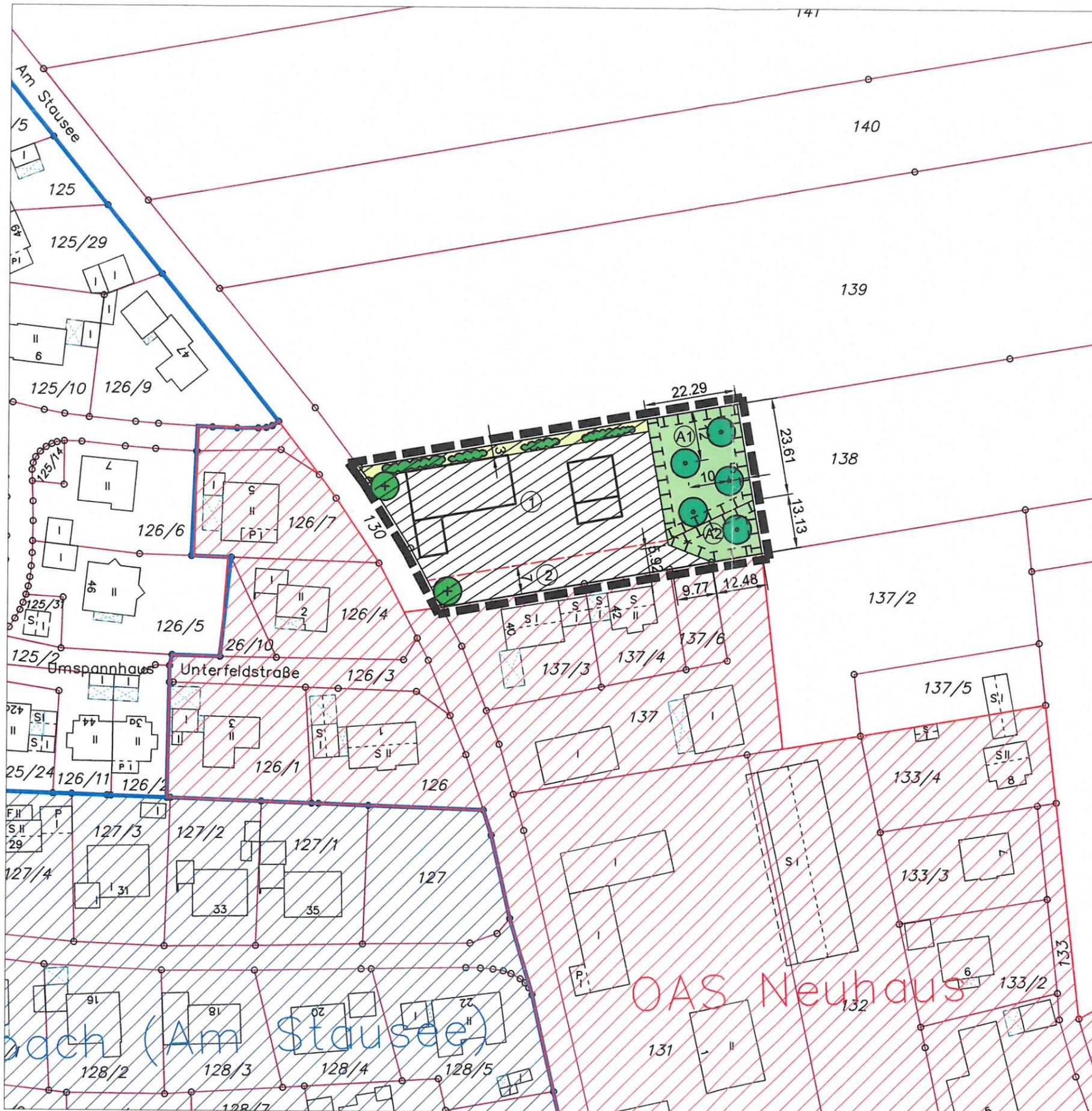
Ausgleichserfordernis zu Parzelle 2: 433 m<sup>2</sup> x 0,3 damit erf. Ausgleichsfläche mit 129,9 m<sup>2</sup>  
Anerkennungswert Eingeplanter Ausgleich mit realer Fläche von 195,9 m<sup>2</sup> und Anerken-  
nungswert von 129,9 m<sup>2</sup> als extensive Obstwiese mit 1 Obstbaumhochstamm  
jeweils auf Teilflächen der bisher. Flurnr. 138 Gemarkung Iglbach.

## **15. Sonstige Festsetzungen**

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

## **II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

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



Umgrenzung Geltungsbereich "Satzungsgebiet" und "Ausgleichsfläche"

Satzungsgebiet

ca. gepl. Grundstücksteilung

ca.gepl. Bebauung / Bebauungsvorschlag

festgelegter mind. 3 m breiten Grünstreifen als rahmende Eingrünung/ Maßnahme zur Eingriffsminimierung mit Hecke mit heim. Gehölzen und einzelnen dörflichen Ziersträuchern (vgl. textl. Festsetzung 9.1 und Gehölzliste);

Festsetzung Baum im Vorgarten/ straßennahem Bereich , darüber hinaus Mindestbegrünung; weitere Ausführungen und Festsetzungen zur Grünordnung zum Satzungsgebiet siehe textl. Festsetzungen 9.1

Umgrenzung Ausgleichsflächen vgl. auch textl. Festsetzungen unter 13  
Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese mit Ansaat Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz; mit Pflanzung von Obstbaumhochstämmen möglichst alte, robuste Sorten (A1) mit ca. 584 m<sup>2</sup> Anerkennungswert und (A2) mit ca. 129,9 m<sup>2</sup> Anerkennungswert

Darstellung anschließendes Satzungsgebiete nachrichtlich außerhalb

Satzungsgebiet Neuhaus bzw. Unteriglbach

Geltungsbereich BBP Unteriglbach "Am Stausee"

## Einbeziehungssatzung "Teilbereich Unteriglbach - Am Stausee" Markt Ortenburg

### Karte zur Satzung

Datum: 10.03.2021/ 18.05.2021

Markt Ortenburg,  
Landkreis Passau

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

**§ 4  
INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 07. 07. 2021



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNGSVERMERK:**

Der Satzungsbeschluss wurde am 12. 07. 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 12. 07. 2021 angeheftet und am 13. 08. 2021 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 12. 07. 2021



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

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

---

### Ausgangssituation

Die Satzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neuhaus“ trat am 05.03.1996 in Kraft. Der Geltungsbereich wurde zwischenzeitlich durch die Einbeziehungssatzung „Neuhaus II“ vom 14.08.2020 erweitert.

Das Satzungsgebiet ist unmittelbar mit dem größeren im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Unteriglbach* verbunden und liegt in etwa 2 km nordwestlich des Hauptortes *Ortenburg*. Der wesentliche Teil des bebauten Bereiches wird durch öffentliche Verkehrsflächen eingegrenzt, im Westen ist dies die Ortsstraße *Am Stausee*, im Süden die *Staatsstraße 2117*. Die vorhandene Bebauung besteht im Osten/Südosten aus einem Wohngebietsteil. Aufgrund der großen Nachfrage nach Bauparzellen für Wohnnutzung, wurde dieser Teilbereich durch die oben genannte Einbeziehungssatzung erweitert (Schaffung von zwei Bauparzellen). Im Südwesten schließen Gemeinbedarfsflächen – hierbei handelt es sich um den Verwaltungssitz der Marktgemeinde mit den beiden Verwaltungsgebäuden sowie den Baubetriebshof mit insgesamt vier großen Nutzgebäuden – an. Dieser Bereich stellt gleichzeitig den Hauptteil des Satzungsgebietes dar. Im Nordwesten wurde im Jahr 2010 ein Malerbetrieb mit Gewerbehalle und Wohnhaus angesiedelt.

Westlich des Geltungsbereiches der Satzung, d. h. jenseits der Ortsstraße *Am Stausee* befinden sich ausschließlich Wohngebiete.

### Zielsetzung, Planungsabsichten

Die Kommune verzeichnet immer wieder auch Anfragen von Bauwilligen, die sich mit „nichtstörenden“ Gewerbebetrieben in Kombination mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses ansiedeln wollen. Derzeit liegt der konkrete Antrag eines Unternehmers vor, der im Nebenerwerb einen Hausmeisterservice betreibt sowie Oldtimer-Motorräder aufbereitet. Dieser Betrieb ist momentan in angemieteten Räumen untergebracht. Aufgrund der Rufbereitschaft im Rahmen der Hausmeistertätigkeit sowie des Sammlerwertes der zu bearbeitenden und untergestellten eigenen Oldtimer-Motorräder, lässt sich die Notwendigkeit, die neu zu errichtende Gewerbestätte mit einem Betriebsleiterwohnhaus zu verbinden, durchaus ableiten.

Zum Zweck der Ansiedlung von Betrieben verfügt der Markt Ortenburg über ein großes zusammenhängendes und zentral gelegenes Gewerbegebiet im Ortsteil *Afham*. Die von der Gemeinde aufgestellte Bauleitplanung schließt dort, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, allerdings das betriebsbedingte Wohnen aus.

Für *Mischnutzungen* stehen derzeit im Gemeindegebiet keine baurechtlich ausgewiesenen Flächen zur Verfügung. Als idealer Standort für die bedarfsorientierte Festsetzung einer Bauparzelle, bietet sich die westliche Teilfläche des Flurstückes 138 der Gemarkung *Iglbach* an. Diese befindet sich unmittelbar nördlich des Satzungsgebietes *Neuhaus* und kann problemlos durch eine Ergänzungssatzung einbezogen werden. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist der Standort, mit dem benachbarten Malerbetrieb mit Wohngebäude und der gegenüber der Ortsstraße liegenden Wohnnutzung gut geeignet. Eigen-

tümer des Grundstückes ist die Gemeinde, die Bebauung der neu zu schaffenden Baupar- zelle kann somit auch durch Bauverpflichtung sichergestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird zudem auch für den im Satzungsgebiet bereits ansäs- sigen Malerbetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen.

### **Erschließung**

Die neu auszuweisende Baufläche bietet sehr gute Erschließungsvoraussetzungen. Sie wird straßenmäßig durch die Ortsstraße *Am Stausee* direkt erschlossen. Die Vorausset- zungen für die Anschlussnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasser- beschaffungsverbandes Unteriglbach liegen vor. Ebenso kann die Parzelle auch an die Schmutzwasserkanalisation und den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Die notwendige Stromversorgungs- und Telekommunikationsinfrastruktur ist in erreichbarer Nähe vorhanden. Die Entsorgung von häuslichen oder auch gewerblichen Abfällen kann über die Bereitstellung der Müllbehälter an der Ortsstraße erfolgen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Bilanzierung und Schutzgüter**

Das Gebiet reicht zwar etwas weiter in die freie Landschaft hinaus, ist jedoch in direkter Fortsetzung der best. Bebauung gelegen, die westlich der Straße bereits weiter nach Nor- den in die Landschaft reicht. Der Bereich ist nur örtlich wirksam auf das Landschaftsbild. Es werden landwirtschaftliche Nutzflächen neu beansprucht, sowohl für die gepl. Bebau- ung als auch für den Ausgleich. Es werden keine Denkmäler betroffen und nur Bereiche m. geringer Bedeutung bez. Flora/ Fauna. Artenschutzrechtliche Konflikte sind hier auf- grund der Ausgangssituation nicht zu erwarten. Bez. Wasserhaushalt sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten unter Berücksichtigung der Empfehlungen.

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 Ein- griffsregelung zu bilanzierenden Fläche handelt es sich um eine bisher. Ackerfläche, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtli- che Eingriffsregelung (vgl. eigene Abhandlung Anlage 1) wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Zur rahmenden Eingrünung nach Norden ist als Maßnahme zur Eingriffsmi- nimierung ein Eingrünungsstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m festgesetzt worden. Aufgrund der zu berücksichtigenden, geplanten baulichen Nutzung (Erweiterungsmöglich- keit für den Malerbetrieb, Bauraum für das neu anzusiedelnde Unternehmen) und Begren- zung durch die Breite des Grundstückes war die Ausdehnung des Streifens entsprechend räumlich beschränkt. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im Bereich östlich der geplanten baulichen Erweiterung zur Ortsrandgestaltung als Obstwie- se, die im Gemeindegebiet typisch und prägend sind.

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

**Hinweise seitens der Fachstellen, die durch die Bauwerber bei der weiteren Umsetzung zu beachten bzw. berücksichtigen sind**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt f. Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

**Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster** weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen grundsätzlich darauf zu achten ist, dass abgeschobener Oberboden so zu sichern ist, dass dieser jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wieder verwendet werden kann (Ausbau und Lagerung im trockenen Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden). Aus Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. In unmittelbarer Umgebung des geplanten Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm und Staub, gelegentlich auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

**Hinweise seitens des Wasserwirtschaftsamts**

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Zur Abwasserentsorgung: Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen ist mit Ausnahme von Wohngebieten mit geringem Kfz-Verkehr behandlungsbedürftig. Der notwendige Stoffrückhalt kann in dezentralen Behandlungsanlagen erfolgen.

**Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH Vilshofen**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**Hinweise der Telekom Technik GmbH:**

Durch die Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

**Hinweise von Seiten der Energienetze Bayern:**

Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten. Eine Versorgung mit Erdgas durch die Energienetze Bayern ist bei einer positiven Wirtschaftlichkeit und Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Gemeinde oder dem Erschließungsträger mit den Energienetzen Bayern möglich. Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Zieringer unter Tel. 08531/9340-15 gerne zur Verfügung.

Gebilligt mit Beschluss vom 18.05.2021

Ortenburg, 07.07.2021

Stefan Lang, Erster Bürgermeister

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

PROJEKT: EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFLÄCHEN IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORSTEIL NEUHAUS - EINBEZIEHUNGSSATZUNG „TEILBEREICH UNTERIGLBACH-AM STAUSEE“, Markt Ortenburg

Kurzbeschreibung: gepl. Erweiterung der Bebauung auf Flurnr. 138 Teilfläche Gemarkung Iglbach

Die Einbeziehungssatzung beinhaltet einen kleinflächigen, zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Bereich am nordöstlichen Rand des Ortes Unteriglbach, der im räumlichen Anschluss an das bisherige Satzungsgebiet „Neuhaus“ im Markt Ortenburg liegt. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,314 ha. Es werden insgesamt ca. 0,235 ha für weitere Bebauung mit Freiflächen und 0,079 ha für den erforderlichen Ausgleich beansprucht.

Ergebnis

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach **Typ A Kategorie I** bei Faktor 0,3 ausgehend von ca. 2351 m<sup>2</sup> Flächen mit neuem Baurecht somit von ca. 705,3 m<sup>2</sup>. Am nördlichen Rand ist ein rahmender 3 m breiter Grünstreifen mit Heckenpflanzung zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf den dortigen neuen Ortsrand eingeplant. Neben diesen und weiteren Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu die Bereitstellung entsprechender Ausgleichsflächen erforderlich. Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der gepl. Entwicklung ausgehend von einer Ackerfläche zu einer extensiven Wiese/Obstwiese. Die Zone, in der die unterird. Leitungerschließung (inkl. Schutzstreifen) erfolgt, ist dabei nicht zu werten (bleibt ohne Anerkennung).

Der Ausgleich verteilt sich auf 2 Parzellen:

Parzelle 1: Eingriffsfläche v. 1918 m<sup>2</sup> und erf. Ausgleichsfläche mit 575,4 m<sup>2</sup> Anerkennungswert; eingeplant sind 595,8 m<sup>2</sup> real mit Anerkennungswert von 584 m<sup>2</sup> und

Parzelle 2: Eingriffsfläche v. 433 m<sup>2</sup> und erf. Ausgleichsfläche mit 129,9 m<sup>2</sup> Anerkennungswert; eingeplant sind 195,9 m<sup>2</sup> real mit Anerkennungswert von 129,9 m<sup>2</sup>. Sie sind als extensive Obstwiese (m. 4 +1 Obstbaumhochstämmen) in der östlichen Ortsrandzone (bisher. Teilflächen von Flurnr. 138 Gemarkung Iglbach) anzulegen und zu pflegen.

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

Datum: 10.03.2021/  
18.05.2021



*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

*Inge Haberl*

## **Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Einbeziehungssatzung „Teilbereich Unteriglbach Am Stausee“, 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 und es sich nicht um ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet handelt- 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 Unteriglbach im Bereich der Satzung handelt es sich um bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) anschließend an den bisherigen Ortsrand.

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

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt; in räumlichen Anschluss südlich bereits bestehende Bebauung m. Malerbetrieb ohne bisherige grüne Ortsrandzone, im Westen Straße und bestehende Wohnbebauung mit Gärten anschließend, ansonsten im Norden und Osten weitere landwirtschaftliche Nutzflächen	geringe Bedeutung I oben	Kartierte Biotope lt. Biotopkartierung Bayern oder sonst. wertvolle Strukturen werden nicht berührt  Strukturanreicherung gegenüber jetziger Ackerfläche durch eingepfl. rahmende Gehölzpflanzungen zum Ortsrand im Norden und Ausgleich im Osten; damit Aufwertung der Ortsrandzone
Fauna	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt ohne besondere Lebensraumqualitäten	geringe Bedeutung I oben	gewisse Störungen durch Versiegelung/ Nutzung jedoch Strukturanreicherung durch eingepfl. rahmende Gehölzpflanzungen/ Obstwiese am Ortsrand
Boden	mittlere Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Neue Versiegelung durch Gebäude zugehörige Erschließung, restl. Fläche mit Dauerbewuchs
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe bis mittlere Bedeutung I oben bis II unten	durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss; andererseits Reduzierung/Ausgleich durch Maßnahmen wie Regensammeln, -rückhaltung, Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche
Klima / Luft	offene Ortsrandlage zur freien Landschaft bisher	geringe Bedeutung	etwas stärkere Aufheizung durch Versiegelung/

	hier ohne prägende, rahmende grüne Ortsrandzone	I oben	Gebäude eingep. Randzonen mit Vegetation (Gehölze) wirken dem gegenüber ausgleichend
Landschaftsbild	Ortsrandlage bisher ohne rahmende, grüne Ortsrandzone im Anschluss an best. Bebauung  zur Landschaft hin relativ offen (ohne grüne Übergangs-/Ortsrandzone)  in den Bereichen, die eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren sollen bisher landwirtschaftliche Nutzfläche (ohne Gehölzstrukturen)	geringe Bedeutung  I unten bis I oben	an gegenüberliegender Straßenseite reicht die Bebauung bereits weiter nach Norden hinaus  Ortslage rückt etwas weiter in die Landschaft hinaus, allerdings in Verbindung mit gepl. neuer Bebauung Aufbau einer Ortsrand-/ Übergangszone in die freie Landschaft möglich,  Ausgleich/ Eingriffsminimierung durch rahmende Eingrünung  Neupflanzungen in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze/ Landschaftselemente der Region/ Umgebung (Hecken, Obst usw.)

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass bei der geplanten Maßnahme in der Regel Gebiete mit i. d. Regel geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind.

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

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

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

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete und geschützte Biotope nach den Naturschutzgesetzen BayNatSchG bzw. BNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	nicht betroffen bzw. außerhalb lieg. Biotope bleiben erhalten/ unbeeinträchtigt
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch	nicht betroffen

Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	(x) Nicht betroffen keine Gehölze vorh.
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x (Zäune ohne Sockel)
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser – Erhalt d. Oberflächengewässer	nicht zutreffend (Höhenlage)
Rückhaltung des Niederschlagswassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	x
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	x nicht gegeben Straße bereits vorh.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungs-fähiger Beläge	x
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x
<b>Schutzgut Boden</b>	
Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x
Reduzierung des Versiegelungsgrades u. Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x
Schutz vor Erosion	x
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)/ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	x (hier keine Veränderung )
Reduzierung der Aufheizung durch Begrünung	X (Mindestbegrünung rahm. Eingrünung, Ausgleich)
<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 prägnante Struktur, bereits Veränderung durch best. anschl. Bebauung/ offener Ortsrand
<b>Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung</b>	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	X (Mindestbegrünung rahm. Eingrünung, Ausgleich)

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

bei derzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland)  
Zugehörigkeit zu

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

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

Durch **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung** (vgl. Darstellung im Abschnitt III, v.a. rahmende festgelegte Eingrünung im Norden, mittlerer Versiegelungsgrad (ca. GRZ 0,35 bis von 0,5) durch gepl. Mischnutzung, Beschränkung der Versiegelung d. Belagsflächen, Geringhalten von Erdbewegungen, Begrünungsmaßnahmen zur Durchgrünung) **und insbesondere auch die Ausgangssituation** (geringe Wertigkeit, bisher offener Ortsrand) ist der Ausgleichsfächenfaktor im unteren Bereich von Kategorie I mit einem **Wert von 0,3** anzusetzen.

Für neue ergänzende Bebauung sind 2 Teilflächen/ Bereiche eingeplant, die im Plan dargestellt sind. Parzelle 1 mit 1918 m<sup>2</sup> und Parzelle 2 (in Ergänzung zur Bebauung von Flurnr. 137/3 und 137/4 geplant) mit 433 m<sup>2</sup>

Es ergibt sich für ca. 2351 m<sup>2</sup> Flächen mit neuem Baurecht (zu wertende Eingriffsfläche) bei Faktor von 0,3 entsprechend Typ A Kategorie I (vgl. auch Ausführungen in „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) ausgehend von der bisher. Nutzung als Acker hier ein Ausgleichsflächenbedarf von mind. 705,3 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleichsflächenbedarf verteilt sich auf die beiden zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Teilflächen zu Parzelle 1 mit mind. 575,4 m<sup>2</sup> Anerkennungswert und zu Parzelle 2 mit mind. 129,9 m<sup>2</sup> Anerkennungswert.

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

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

## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

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

Planerisches Ziel ist eine aufgewertete Übergangszone im Osten orientiert an einer landschaftsraumtypischen Ortsrandsituation hier mit einer extensiven Obstwiese. Ergänzend ist zur Eingriffsminimierung eine rahmende Eingrünung im Norden mit heimischen, standortgerechten und einz. dörflichen Ziergehölzen geplant

Bei einer Umwandlung einer bisher. Ackerfläche in eine extensive Obstwiese mit Hecke aus heimischen Gehölzen ist ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben. Die Bereiche, in denen die unterird. Leitungerschließung (inkl. Schutzstreifen) erfolgt, sind dabei nicht zu werten (bleiben ohne Anerkennung).

Damit ergibt sich folgende Bilanzierung:

### **Ausgleichserfordernis zu Parzelle 1:**

1918 m<sup>2</sup> x 0,3 damit erf. Ausgleichsfläche mit 575,4 m<sup>2</sup> Anerkennungswert.  
Eingeplanter Ausgleich mit realer Fläche von 595,8 m<sup>2</sup> und Anerkennungswert von 584 m<sup>2</sup> als extensive Obstwiese mit 4 Obstbaumhochstämmen

### **Ausgleichserfordernis zu Parzelle 2:**

433 m<sup>2</sup> x 0,3 damit erf. Ausgleichsfläche mit 129,9 m<sup>2</sup> Anerkennungswert.  
Eingeplanter Ausgleich mit realer Fläche von 195,9 m<sup>2</sup> und Anerkennungswert von 129,9 m<sup>2</sup> als extensive Obstwiese mit 1 Obstbaumhochstamm

Diese sind jeweils eingeplant auf Teilflächen der bisher. Flurnr. 138 Gemarkung Iglbach

### **Zur Gestaltung und Pflege:**

Die bisherige Ackerfläche ist für die geplante Entwicklung zur Extensivwiese mit autochthonem Saatgut anzusähen. Es 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 Obstbäume als Hochstämme STU 8-10 cm, möglichst alte, robuste Sorten (entsprechend der als Anlage 2 beigefügten Pflanzenliste bzw. laut Empfehlungen seitens des Landratsamts Kreisfachberatung) zu verwenden.

Der entsprechende Nachweis zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit der Satzung vorzulegen.

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

Mit den beiden **Teil-Ausgleichsflächen** auf **Teilfläche von Flurnr. 138 Gemarkung Iglbach** (vgl. Darstellung in Karte M 1: 1000 zur Satzung) in Form **einer extensiven Obstwiese** (mit 4 bzw. 1 Obstbaumhochstämmen, möglichst ältere robuste Sorten) **mit entsprechender Pflege** (ohne flächige Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mit 2- bis 3- maliger jährlicher Mahd der Fläche und Mähgutabtransport) kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung.  
**Mit den Ausgleichsflächen mit insgesamt ca. 713,9 m<sup>2</sup> Anerkennungswert (und realer Fläche von ca. 791,7 m<sup>2</sup>) ist dem Ausgleichsflächenbedarf von 705,3 m<sup>2</sup> ausreichend Rechnung getragen.**

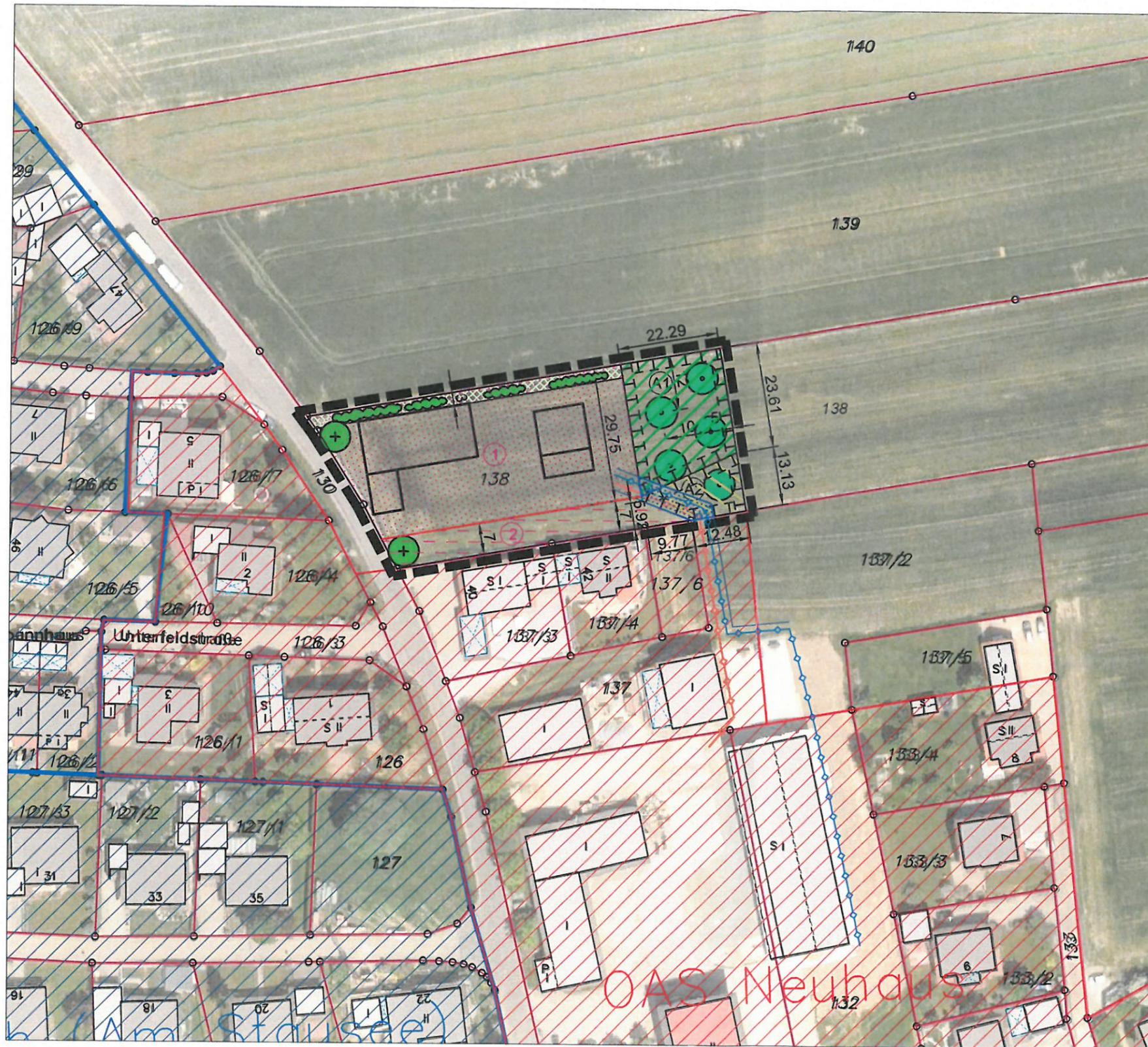
## VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Einbeziehungssatzung vom 18.05.2021 mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung und Anlage Karte zur Bilanzierung Seite 9

aufgestellt 10.03.2021/ 18.05.2021



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



Für das Satzungsgebiet ist eine Mischnutzung geplant aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe

zu wertende Eingriffsflächen: zusammen 2351 m<sup>2</sup>  
 Ausgangszustand Acker  
 mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ ca. 0,35 - 0,5)  
 Typ AI (Faktorenspanne 0,3 - 0,6) bei Ansatz v.  
 Kompensationsfaktor 0,3 aufgrund eingriffminimierender  
 Maßnahmen wie festgel. Eingrünung/ Mindestbegr.  
 Maßnahmen zum Wasserhaushalt/ Versiegelung; damit  
 Erfordernis von 705,3 m<sup>2</sup>



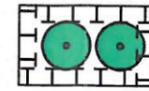
Eingriffsfläche Parzelle 1: 1918 m<sup>2</sup>  
 x Faktor 0,3, damit Erfordernis von 575,4 m<sup>2</sup>



Eingriffsfläche Parzelle 2: Erweiterungsflächen zu  
 Bebauung auf Flurnr. 137/3 und 137/4 :  
 433 m<sup>2</sup> x Faktor 0,3, damit Erfordernis von 129,9 m<sup>2</sup>



Festsetzung eines 3 m breiten Grünstreifen als  
 rahmende Eingrünung/ Maßnahme zur Eingriffs-  
 minimierung mit Ansaat und Bepflanzung mit Hecke  
 aus heim. Gehölzen und tw. dörflichen Ziersträuchern  
 bzw. Obstbäumen; ansonsten Festsetzung Mindest-  
 begrünung und Baum im Vorgarten/ straßennahem  
 Bereich



Umgrenzung Ausgleichsflächen:  
 Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese mit Ansaat  
 Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese und  
 Pflegemahd 2- bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr  
 ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz;



ca. gepl. Leitungstrasse/  
 Kanal unterirdisch



nicht zu wertende/ anerkennungs-f. Flächen  
 (1,5 m zu Trasse beidseits)



Ausgleich f. Parz. 1: 595,8 m<sup>2</sup> - inkl. 11,8 m<sup>2</sup>  
 nicht zu wertender Fläche, damit  
 anerkennungsfähige Fläche von 584 m<sup>2</sup>

Ausgleich f. Parz. 2: 195,9 m<sup>2</sup> - inkl. 66 m<sup>2</sup>  
 nicht zu wertender Fläche, damit  
 anerkennungsfähige Fläche von 129,9 m<sup>2</sup>



Umgrenzung Geltungsbereich  
 "Satzungsgebiet" und "Ausgleichsfläche"

## Einbeziehungssatzung "Teilbereich Unteriglbach - Am Stausee" Markt Ortenburg

### Anlage zur Eingriffsregelung Karte zur Bilanzierung

Datum: 10.03.2021/ 18.05.2021

Markt Ortenburg,  
 Landkreis Passau

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

**Pflanzenliste zur Satzung über den im Zusammenhang  
bebauten Ortsteil „Neuhaus“ Markt Ortenburg  
- Einbeziehungssatzung  
- „Teilbereich Unteriglbach - Am Stausee“ -  
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	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, 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  
 Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf  
 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
 E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

