



**SATZUNG**  
**ÜBER DIE EINBEZIEHUNG VON AUSSENBEREICHSFÄCHEN**  
**IN DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL „NEUHAUS“**  
**- EINBEZIEHUNGSSATZUNG „NEUHAUS II“-**

VEREINFACHTES VERFAHREN

STAND SATZUNGSBESCHLUSS VOM 28.07.2020

**1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **22.10.2019** 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 **09.01.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom **24.04.2020** 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 **02.06.2020 bis 13.07.2020** öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am **20.05.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

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

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom **24.04.2020** 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 **02.06.2020 bis 13.07.2020** beteiligt.

**4. Satzungsbeschluss**

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **28.07.2020** diese Bauleitplanung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **12. Aug. 2020**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**5. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den **12. Aug. 2020**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am **14. Aug. 2020** 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. Aug. 2020**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# PRÄAMBEL

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

## SATZUNG:

### § 1

#### RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grundstücke Flurnummer 251/2 Teilfläche, 253 Teilfläche, 253/1 Teilfläche und 253/2 Teilfläche sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurnummer 169 Teilfläche, 251/1 Teilfläche und 252 Teilfläche jeweils Gemarkung Iglbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Neuhaus* (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### RECHTSWIRKUNGEN

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den textlichen und planlichen Festsetzungen dieser Satzung, im Übrigen nach § 34 BauGB. Soweit für den gemäß § 1 festgelegten Bereich nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 3

#### BESTIMMUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT,

##### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 2.5 Grundflächenzahl  
Maximale GRZ 0,35
  - 2.7 Zahl der Vollgeschosse  
Maximal 2 Vollgeschosse (II)  
Bei Geländeneigungen von 1,50 m und mehr (Höhenunterschied auf Haustiefe in der Falllinie des Hanges gemessen) ist das Gebäude zwingend mit E + UG auszuführen.  
Das Ur- und Fertiggelände ist vom Planfertiger bei der Bauvorlage, maßstäblich im Schnitt, bezogen auf die Oberkante der Zufahrtsstraße, darzustellen.
  - 2.8 Wandhöhe  
Maximal 7,0 m  
Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche (Urgelände) als unterer Bezugspunkt, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

### 6.1 Erschließung

Der Geltungsbereich wird über den bestehenden öffentlichen Weg Flurnummer 252 Gemarkung Iglbach und den hiervon abzweigenden, in westliche Richtung verlaufenden privaten Wohnweg straßenmäßig erschlossen. Der öffentliche Weg ist wiederum an die Staatsstraße 2117 (Flurnummer 169 Gemarkung Iglbach) angebunden.

### 6.2 Anbauverbotszonen zur Staatsstraße St 2117

Da sich im Bestand bereits Gebäude mit einem Abstand zum Fahrbahnrand von ca. 15 m befinden, wird seitens des staatl. Bauamts einer Ausnahme vom Anbauverbot wie folgt zugestimmt:

- Vom Fahrbahnrand mind. 5 m Abstand zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser kleiner 8 cm bzw. einer einfachen Einzäunung
- Vom Fahrbahnrand mind. 10 m Abstand zu Bäumen und Verkehrsflächen bzw. einer stabilen Einzäunung
- Vom Fahrbahnrand mind. 14 m Abstand zu Stellplätzen
- Vom Fahrbahnrand mind. 15 m Abstand zu Garagen
- Vom Fahrbahnrand mind. 20 m Abstand zu Wohngebäuden incl. Überdachung

Die Entwässerung der Staatsstraße darf nicht beeinträchtigt werden, den Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße darf kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 85 m beiderseits in Richtung Ortenburg/Unteriglbach im Zuge der Staatsstraße, 5 m im Zuge der Gemeindestraße bei Station 2,880, 3 m im Zuge von bestehenden Privatzufahrten (gemessen vom äußeren Rand der Staatsstraße).

Sonstige Hinweise von Seiten des Staatlichen Bauamts: Blendungen durch Photovoltaik müssen ausgeschlossen sein (ggfs. auch durch geeignete Maßnahmen)

## 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. Die Neubauvorhaben sind an diese anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Der Aufwand für die Erweiterung des Leitungsnetzes (Hauptleitungen, Grundstücks- und Hausanschlussleitungen) ist von den Bauwilligen/Grundstückseigentümern zu tragen. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

Für den Brandschutz ist die Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Unteriglbach (Oberflurhydrant auf dem Grundstück Flurnummer 128/12 Gemarkung Iglbach, Wohngebiet *Am Stausee/Unteriglbach*, Entfernung etwa 100 m zum Geltungsbereich der Planung) gegeben. Eine zusätzliche Entnahmemöglichkeit bietet auch der südlich des Geltungsbereiches liegende „Iglbach-Stausee“ bzw. das Fließgewässer „Iglbach“.

### 7.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des

Planungsbereiches im Bereich von Kabel- und Leitungstrassen sind die zuständigen Stellen der Bayernwerk AG bzw. der Telekom zu verständigen.

Hinweise: Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten; vgl. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitung und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV\_Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125

### 7.3 Abwasserbeseitigung

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

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

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen durch die Bauwilligen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung (siehe oben)
- Soweit möglich breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Möglichst naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (Mulden und Rigolen usw.)
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

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

### 7.4 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der Staatsstraße 2117 (Flurnummer 169 Gemarkung Iglbach) bereitzustellen.

### 7.5 Hinweise

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

## 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 500 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 westlichen Grundstück zur freien Landschaft ist dabei der Schwerpunkt auf eine Eingrünung an der Westseite 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) in Abschnitten gepflanzt werden und zwischenliegend z.B. Obstbäume.

In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia 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 als Geltungsbereich 2 aufgenommen: Diese umfassen die südlichen Teilflächen von Flurnr. 253, 253/1 und 253/2 jeweils Gemarkung Iglbach mit zusammen 727 m<sup>2</sup> (entsprechend Anerkennungswert v. 535 m<sup>2</sup>). Sie sind als Extensivwiese zu entwickeln durch Ansaat mit Regiosaatgut Region 16 Typ Frischwiese und 2- bis 3- maliger jährlich zu mähen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung und ein Spritzmitteleinsatz sind nicht erlaubt.

Diese verteilen sich wie folgt:

Ausgleichsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 253 mit 344 m<sup>2</sup> und einem Anerkennungswert von 253,3 m<sup>2</sup> und Ausgleichsfläche auf Flurnr. 253/2 und 253/1 Teilflächen mit insgesamt 383 m<sup>2</sup> (davon 267,8 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 253/1 und 115,2 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 253/2) mit einem Anerkennungswert von zusammen 282 m<sup>2</sup>.

### **15. Sonstige Festsetzungen**

#### **15.13 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind aus den Lageplänen, die Bestandteil dieser Satzung sind, ersichtlich und dort mit den entsprechenden Planzeichen abgebildet.

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

16.1 Dachform  
Satteldach (SD), Walmdach (WD)

16.2 Dachneigung  
15 bis 38 °

## **II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN**

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



§ 4  
INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den **12. Aug. 2020**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wurde am **14. Aug. 2020** 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 **14. Aug. 2020** angeheftet und am **14. Sep. 2020** wieder abgenommen.

Ortenburg, den **12. Aug. 2020**



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG

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

---

### Ausgangssituation

Der bebaute Bereich mit der Ortsnamensbezeichnung „Neuhaus“ liegt unmittelbar an der Staatsstraße 2117. In einer Entfernung von etwa 120 m in östlicher Richtung, verläuft die weitere Staatsstraße 2119. Im Westen schließt die Bebauung von *Unteriglbach*, einem der Hauptortsteile der Marktgemeinde Ortenburg, direkt an. Südwestlich von *Neuhaus* befindet sich der „Iglbach-Stausee“, bei dem es sich um einen Landschaftssee handelt.

*Neuhaus* wurde durch Satzung vom 05.03.1996 förmlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt. Der Geltungsbereich weist verschiedene Nutzungen auf: Der „Kern“ und der südöstliche Teil bestehen aus Wohnbebauung, die gleichzeitig die überwiegende Nutzungsart darstellt. Die durch die Satzung in diesem Teil geschaffenen Baumöglichkeiten, wurden bereits Anfang der 2000er-Jahre komplett ausgeschöpft. Der nordwestliche Teilbereich des Satzungsgebietes setzt sich aus Gemeinbedarfsflächen (Gebäude- und Lagerflächen des Gemeindebauhofes – als Erweiterung zu dem südlich gelegenen Areal der Kommune mit Gemeindeverwaltungssitz und Bauhof, das sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Unteriglbach“ befindet) und den Betriebsflächen eines kleineren Handwerksbetriebes (Malereibetrieb) zusammen.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil *Neuhaus* bildet mit dem wesentlich größeren Ortsteil *Unteriglbach*, der – mit wenigen Ausnahmen im Bereich des alten Dorfkerns – nur Wohngebiete, d. h. Wohnnutzungen aufweist, erkennbar eine „Einheit“.

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

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

- Flurstück 23 (Sanierung des denkmalgeschützten ehemaligen „Schulhauses“ mit Schaffung von 5 Wohnungen),
- Flurstücke 50, 50/4, /5 und /6 (Bebauung von vier Bauparzellen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unteriglbach, ebenfalls im Bereich „Oberfeldstraße“),
- Flurstück 59/2 (Bebauung einer „Baulücke“ im Bebauungsplangebiet „Oberfeld“),
- Flurstück 115 (Schaffung einer zweiten Wohneinheit in dem älteren Bebauungsplangebiet „Unteriglbach-Wolfachauer Ring“),
- Flurstücke 119/6, /7, /12 und /13 (Bebauung von vier Bauparzellen im Bebauungsplangebiet „Unterfeld“),

- Flurstücke 120, 127/4, 129/3 und /4 (Bebauung von vier Bauparzellen in den älteren Bebauungsplangebiet „Unteriglbach-Wolfachauer Ring“ und „Am Stausee“),
- Flurstücke 494/2, /3 und /4 (Bebauung von drei Bauparzellen im Bebauungsplan- gebiet „Oberfeldstraße-Erweiterung“).

Durch die Gemeinde wurden zudem die bisherigen privaten Baugrundstücke Flurnummern 114, 121/3 und /9 („Alt-Baugebiete“ Wolfachauer Ring und Am Stausee) erworben. Es ist vorgesehen, diese neu zu parzellieren und mit Bauverpflichtung an bereits vorgemerkte Bauwillige weiter zu veräußern. Das im Innenbereich gelegene Flurstück 51 (Bereich Unteriglbach-Am Pfarrhof) wird in absehbarer Zeit durch den privaten Eigentümer mit einem Wohnhaus bebaut. Ferner ist auf dem im Innenbereich liegenden größeren, zum Teil bebauten Flurstück 62 („Unteriglbach-Huberhöf“), die Errichtung von vier Wohnungen geplant.

An Neubaugebieten entstanden in jüngerer Vergangenheit die Wohnsiedlungen „Am Thannetholz“ und „Am Sonnenhang“. In dem zuerst genannten Bereich sind alle Grundstücke verkauft. Das Gebiet ist auch überwiegend bebaut. Noch vorhandene „Lücken“ werden voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren geschlossen. Das Baugebiet „Am Sonnenhang“ wurde durch einen privaten Vorhabenträger, bei dem es sich um einen örtlichen Fertighaushersteller handelt, erschlossen. Die Baugrundstücke konnten ebenfalls bereits im Wesentlichen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die noch freien Parzellen werden nach derzeitigem Erkenntnisstand ebenfalls in den nächsten zwei Jahren bebaut.

Zusammenfassend gibt es derzeit im Ortsteil *Unteriglbach/Neuhaus* nur noch vereinzelte Grundstücke (Flurstücke 119/1, /3, /4, /10, /15 und /20 im Siedlungsgebiet „Unterfeld“, Flurstücke 10, 16/1, 49, 50/2, /3 in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil), auf denen es bereits seit längerer Zeit ein Baurecht gibt. Trotz intensiver Bemühungen der Kommune konnten diese zumindest zum jetzigen Zeitpunkt nicht verfügbar gemacht werden, da sie die Eigentümer in den überwiegenden Fällen für Angehörige vorhalten möchten. Die Grundstücke werden deshalb weiterhin im Bauflächenkataster geführt. Eine mögliche spätere Verfügbarkeit wird von der Gemeinde zu gegebener Zeit wieder überprüft.

Eine ähnliche Situation herrscht momentan auch in den weiteren größeren Ortsteilen.

## **Zielsetzung, Planungsabsichten**

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

Nach dem Ergebnis der Ermittlungen stehen Teilflächen aus den im Außenbereich gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücken 253, /1 und /2 mit einer Bruttofläche von rund 2.000 m<sup>2</sup> (zwei Bauparzellen) zur Verfügung. Diese befinden sich südlich der Staatstraße 2117 und können durch Aufstellung einer *Ergänzungssatzung* („*Abrundungssatzung*“) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Neuhaus* aufgenommen werden. Die Einbeziehung ist aus ortsplanerischer Sicht schlüssig und sinnvoll, da mit dem ebenfalls in den Geltungsbereich aufzunehmenden bebauten Flurstückes 251/2 (Einfamilienhaus, in den 1970er-Jahren erbaut) bereits ein „Ansatz“ vorhanden ist.

Die in den Lageplänen zur Satzung gekennzeichneten Anbaubeschränkungen beziehen sich auf die Staatstraße und wurden nach Vorgabe des Straßenbaulastträger, vertreten durch das zuständige Staatliche Bauamt Passau, übernommen. Auf den in dieser Angelegenheit geführten Schriftverkehr (zuletzt E-Mail-Nachricht vom 10.01.2020) wird hingewiesen.

## **Erschließung**

Die neu festzusetzenden Bauflächen weisen sehr gute Erschließungsvoraussetzungen auf. Sie können straßenmäßig über den bestehenden öffentlichen Weg Flurstück 252, der in die St 2117 mündet, erschlossen werden. Die Ableitung von anfallendem Schmutzwasser kann problemlos sichergestellt werden, da der Hauptkanal u. a. auch über die planungsgegenständlichen Flurstücke verläuft. Ferner haben die Bauherrn/ Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit, anfallendes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser ordnungsgemäß und schadlos abzuleiten (Versickerung oder Gewässereinleitung). Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie mit elektrischem Strom und Telekommunikationsdienstleistungen, kann durch Anschluss an die in erreichbarer Nähe vorhandenen Hauptanlagen hergestellt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das bestehende Abfallsystem. Die Hausmüllbehälter können zu diesem Zweck an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden.

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

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung sind nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen ggfs. auszugleichen.

Da aufgrund der Vorhaben i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Abwägung zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft.

Die Abhandlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU] vgl. weitere Ausführungen in Anlage 1 zur Satzung. Eingeplant sind für den erforderlichen Ausgleich geeignete Teilflächen südlich des Satzungsgebiets und nördlich des Iglbachs als Puffer zum Bach mit extensiver Wiesennutzung. Die Flächen sind rechtlich zu sichern.

Das Gebiet reicht zwar etwas weiter in die freie Landschaft hinaus, ist jedoch zum einen bereits aufgrund der Topographie und dem direkten Anschluss an die best. Bebauung nur örtlich wirksam auf das Landschaftsbild. Es werden landwirtschaftliche Nutzflächen neu beansprucht, die im Eigentum der Nutznießer sind, sowohl für die gepl. Bebauung als auch für den Ausgleich. Es werden keine Denkmäler betroffen und nur Bereiche m. geringer Bedeutung bez. Flora/ Fauna. Artenschutzrechtliche Konflikte sind hier aufgrund der Ausgangssituation nicht zu erwarten. Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Bei der einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Fläche handelt es sich um eine bisher. Ackerfläche, welche aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. eigene Abhandlung Anlage 1) wurde im Rahmen der Satzung angewendet, der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im südlichen Teil der Grundstücke Flurnr. 253 und 253/1 mit 253/2 Gemarkung Iglbach als Pufferstreifen zum Iglbach, was hier zur ökologischen Aufwertung und Umsetzung des Gesamtkonzepts "Umbau Stausee und ökolog. Aufwertung des Iglbachs" mit beiträgt.

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).

Hinweis :

Zur Satzung gehören noch 2 Unterlagen

Und zwar die Anlage 1 zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (inkl. Karte) und Anlage 2 Pflanzenliste

Gebilligt mit Beschluss vom **28.07.2020**

Ortenburg, **14. Sep. 2020**

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

# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

---

PROJEKT: Einbeziehungssatzung über den im Zusammenhang bebaute Ortsteil Neuhaus -Neuhaus II - Markt Ortenburg

---

gepl. Ergänzung des bisher Satzungsgebiets Neuhaus durch neues Satzungsgebiet Neuhaus II auf TF von Flurnr. 251/2, 253, 253/1 und 253/2 Gemarkung Iglbach und anschl. Erschließungsstraßen

Neuhaus wurde durch Satzung vom 05.03.1996 förmlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt. Nun soll entsprechend Bedarf der im Zusammenhang bebauter Ortsteil von Neuhaus durch das neue Satzungsgebiet „Neuhaus II“ ergänzt werden.

Der Geltungsbereich 1 der Satzung (Satzungsgebiet) umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Hierin sind die bestehenden und gepl. Erschließungsstraßen und das bereits bebaute Grundstück Flurnr. 251/2 mit enthalten. Zusätzlich sind die erforderlichen Ausgleichsflächen mit aufgenommen als Geltungsbereich 2 auf Teilflächen v. Flurnr. 253, 253/1 und 253/2 jeweils Gemarkung Iglbach mit zusammen 727 m<sup>2</sup> (mit Anerkennungswert v. 535 m<sup>2</sup>).

Ergebnis Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach **Typ B Kategorie I** bei Faktor 0,3 für die Flächen mit neuem, zu wertenden Baurecht von ca. 1783 m<sup>2</sup> somit von 534,9 m<sup>2</sup> in ganzen Quadratmetern 535 m<sup>2</sup>. Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Beschränkung Versiegelung, Wasserrückhalt bzw. Maßnahmen zur Eingrünung) in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu jeweils die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich. Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der gepl. Entwicklung ausgehend von einer Ackerfläche zu einer extensiven Wiese als Pufferstreifen zum Iglbach. Es ist hierzu ein durchgehender knapp 11,5 m breiter Streifen eingeplant mit zusammen 727 m<sup>2</sup> (inkl. der 3 m Zone um die Kanaltrasse der Gemeinde, die nicht als Ausgleich gewertet wird mit zusammen ca. 191,7 m<sup>2</sup>). Die anerkennungsfähige Fläche beträgt damit 535,3 m<sup>2</sup> bzw. in ganzen Quadratmetern 535 m<sup>2</sup>, womit dem Ausgleichsflächenbedarf entsprechend Rechnung getragen ist. Das Ziel ist hier die Schaffung eines Pufferstreifens zum Iglbach in Ergänzung des Gesamtkonzepts „Stausee“ -Umbau Stausee mit ökol. Ausbau des Iglbach -der TG Dorferneuerung Wolfachau mit dem Markt Ortenburg. Dieser ist geplant als Extensivwiese mit Ansaat (Regiosaatgut Region 16 Typ Frischwiese) mit 2- bis 3- maliger jährl. Pflagemahd, Mähgutabfuhr, und ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz. Da die Flächen durch die Nutznießer zu entwickeln sind, sind grundbuchrechtliche Sicherungen erforderlich.

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**

Stand:24.04.2020/  
28.07.2020

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“  
BayStMLU München Januar 2003

**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 Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebaute Ortsteil Neuhaus - Neuhaus II - Markt Ortenburg - entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan. 2003**

---

**Der Regelablauf der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gestaltet sich folgendermaßen (vgl. Abb. 1 in Leitfaden):**

- I. Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt
- II. Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben
  - Bestandserfassung, -bewertung
  - Darstellung möglicher Auswirkungen
- III. Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben
- IV. Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
- V. Auswahl geeigneter Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
- VI. Abwägung mit allen öffentlichen und privaten Belangen
- VII. Darstellung oder Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich, ggf. mit Zuordnung

## I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Eine vereinfachte Vorgehensweise ist nicht möglich, da kein Grünordnungsplan mit differenzierten Festsetzungen aufgestellt wird. Es ist eine Behandlung im sogenannten Regelverfahren erforderlich mit Festlegung des entsprechenden Ausgleichs.

## II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt. Bei den neu zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Ortsteils Neuhaus II handelt es sich um bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) am bisherigen Ortsrand. Die östliche Teilfläche (Flurnr. 251/2 Gemarkung Iglbach) ist bereits bebaut.

Die Einstufung erfolgte anhand der Kategorien des Leitfadens (Listen 1a bis 1c). Zu beurteilen sind dabei insbesondere die neu zur Bebauung eingepl. Bereiche, die dann auch zu bilanzieren sind.

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt; Im Westen entlang best. Graben neben Straße vorhandene Obstbäume bleiben erhalten, im Süden best. Bebauung mit Gartenfläche anschließend, ansonsten landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wege im Westen und Norden	geringe Bedeutung I oben	Kartierte Biotope lt. Biotopkartierung Bayern oder sonst. wertvolle Strukturen werden nicht berührt  Versiegelung/ neue Nutzung jedoch Strukturanreicherung durch eingepl. rahmende Gehölzpflanzungen / Obstwiese am Ortsrand (als Ausgleich und zur Eingriffsminimierung)
Fauna	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt ohne besondere Lebensraumqualitäten	geringe Bedeutung I oben	gewisse Störungen durch Versiegelung/ Nutzung jedoch Strukturanreicherung durch eingepl. rahmende Gehölzpflanzungen / Obstwiese am Ortsrand (als Ausgleich und zur Eingriffsminimierung)
Boden	mittlere Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Neue Versiegelung durch Gebäude zugehörige Erschließung, restl. Fläche mit Dauerbewuchs
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	geringe bis mittlere Bedeutung I oben bis II unten	durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss; andererseits Reduzierung/Ausgleich durch Maßnahmen wie Regenwassersammlung, -rückhaltung, Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche
	offene Ortrandlage zur	geringe Bedeutung	etwas stärkere Aufheizung

Klima / Luft	freien Landschaft bisher hier ohne prägende, rahmende grüne Ortsrandzone	I oben	durch Versiegelung/ Gebäude eingekl. Randzonen mit Vegetation (Gehölze) wirken dem gegenüber ausgleichend
Landschaftsbild	Ortsrandlage im Anschluss an best. Bebauung (mit geringer Eingrünung)  best. Begrünung m. Obstbäumen entl. der westl. verlaufenden Straße bleiben erhalten zur Landschaft hin relativ offen, ohne grüne Ortsrandzone  in den Bereichen, die eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren sollen, bisher landwirtschaftliche Nutzfläche (ohne Gehölzstrukturen)  Gebiet ist nicht weiträumig wirksam auf das Landschaftsbild	geringe Bedeutung  I unten bis I oben	Ortslage rückt etwas weiter in die Landschaft hinaus, allerdings in Verbindung mit gepl. neuer Bebauung Aufbau einer Ortsrand-/ Übergangszone in die freie Landschaft möglich,  Ausgleich/ Eingriffsminimierung durch rahmende Eingrünung  Neupflanzungen in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze/ Landschaftselemente der Region/ Umgebung (Hecken, Obst usw.)

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

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen 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
Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge	nicht betroffen
Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen usw.	x Nicht betroffen keine Gehölze vorhanden
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x
<b>Schutzgut Wasser</b>	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser – Erhalt d. Oberflächengewässer	nicht zutreffend (Höhenlage der gepl. Bauflächen) bzw. Aufwertung durch eingekl. Pufferstreifen zum neuen Iglbachverlauf
Rückhaltung des Niederschlagwassers z.B. über Versickerung, Mulden o.ä.	x
Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	x nicht gegeben
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	x
<b>Schutzgut Boden</b>	
Anpassung der Bebauung an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	x
Reduzierung des Versiegelungsgrades u. Verwendung versickerungsfähiger Beläge	x
schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Boden	x
Schutz vor Erosion	x
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)/ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	x (hier keine Veränderung )
Reduzierung der Aufheizung durch Begrünung	x
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen wie: naturnahe Gewässerufer/ markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten); Waldränder	x keine markanten und wertvollen

	Bereiche betroffen, Maßnahmen zur rahmenden Eingrünung eingeplant inkl. Ausgleich
<b>Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung</b>	
Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten	x

x eingeplante bzw. berücksichtigte Maßnahmen bzw. Aspekte

#### IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

- 1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft lt. Liste 1 a bis 1 c
- 1.2 Ermitteln der Eingriffsschwere----- Zuordnung zu Typ + Kategorie
- 1.3 Festlegung der Kompensationsfaktoren unter Berücksichtigung der Planungsqualität

Zuordnung zu:

**Typ B** mit geringem Versiegelungs- bzw. Nutzungsrecht (bei GRZ unter 0,35)

bei derzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (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), z. B. Beschränkung der Versiegelung, Mindestbegrünung/ randl. Begrünung **und insbesondere auch die Ausgangssituation** (geringe Wertigkeit) ist der Ausgleichflächenfaktor im unteren Drittel von Kategorie I mit einem **Wert von 0,3** anzusetzen.

Die für die gepl. neuen Bauflächen und zusätzliche Erschließung beanspruchten Flächen betragen 1783 m<sup>2</sup> (= zu wertende Eingriffsflächen vgl. Anlage Karte zur Eingriffsregelung)

Es ergibt sich für ca. 1783 m<sup>2</sup> Flächen mit neuem Baurecht (zu wertende Eingriffsfläche) bei Faktor von 0,3 entsprechend Typ B Kategorie I ausgehend von der bisher. Nutzung als Acker hier ein Ausgleichflächenbedarf von mind. 534,9 m<sup>2</sup>.

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

In Verbindung mit den Baumaßnahmen sind die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wie Geringhalten der Flächenversiegelung u. Begrünungsmaßnahmen zur Durchgrünung zu realisieren.

## V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Flächen mit neuem Baurecht ist in räumlicher Nähe auf den südlichen Teilflächen der neu zur Bebauung eingepl. Grundstücke vorgesehen und von den Nutznießern zu erbringen.

Planerisches Ziel ist die Schaffung eines Pufferstreifens zum neuen geplanten Verlauf des Iglbachs und zwar in Ergänzung des Gesamtkonzepts „Stausee“: Es handelt sich hierbei um eine Planung der TG Dorferneuerung Wolfachau zusammen mit dem Markt Ortenburg, die einen Umbau des Stausees mit ökol. Ausbau des Iglbachs vorsieht.

Es ist hierzu ein durchgehender knapp 11,5 m breiter Streifen eingeplant mit zusammen 727 m<sup>2</sup> (inkl. der 3 m Zone um die Kanaltrasse der Gemeinde, die nicht als Ausgleich gewertet wird mit zusammen ca. 191,7 m<sup>2</sup>).

Die anerkennungsfähige Fläche beträgt damit 535,3 m<sup>2</sup> bzw. in ganzen Quadratmetern 535 m<sup>2</sup>. Bei einer Umwandlung der bisherigen intensiven Ackerfläche in eine extensive Wiese ist ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt 0,3 x der Fläche mit neuem Baurecht von 1783 m<sup>2</sup>, damit insgesamt mind. 534,9 m<sup>2</sup>.

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

**einer extensiven Wiese mit entsprechender Pflege** (ohne flächige Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mit 2-maliger bis maximal 3-maliger jährlicher Mahd der Fläche und Mähgutabtransport)

**mit einem Anerkennungswert von 535 m<sup>2</sup> bzw. einer realen Fläche von 727 m<sup>2</sup> auf Teilflächen von Flurnr. 253, 253/2 und 253/1 jeweils Gemarkung Iglbach** ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

Diese verteilen sich wie folgt:

Ausgleichsfläche auf Flurnr. 253 Teilfläche mit 344 m<sup>2</sup> mit einer anerkennungsfähigen Fläche = Anerkennungswert von 253,3 m<sup>2</sup> und

Ausgleichsfläche auf Flurnr. 253/2 Teilfläche von 115,2 m<sup>2</sup> und Flurnummer 253/1 Teilfläche von 267,8 m<sup>2</sup>, somit zusammen insgesamt 383 m<sup>2</sup> mit einer anerkennungsfähigen Fläche = Anerkennungswert von 282 m<sup>2</sup>

Die tatsächlichen, zu realisierenden Pufferstreifen sind entsprechend größer, aufgrund der nicht anerkennenswerten 3 m breiten Zone über der Leitungstrasse (bzw. auch da eine ackerbaul. Intensivnutzung im direkten Anschluss an ein Gewässer nach der Änderung des BayNatSchG v. 24.07.2019 nicht mehr zulässig ist). Durch die entsprechend größer festgelegten Ausgleichsflächen wird diesem entsprechend Rechnung getragen.

### Zur Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Ackerfläche ist für die geplante Entwicklung zur Extensivwiese mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Hier ist geeignetes regionales Saatgut Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügelland- und Plattenregion Typ „Frischwiese“ (Liefernachweis z.B. Rieger-Hofmann GmbH bzw. Saaten Zeller oder Fa. TerraGrün oder gleichwertig) einzubringen. Die Fläche ist nach der Ansaat zu walzen.

Die Wiesenfläche ist jeweils zu pflegen durch 2- bis 3-malige jährliche Mahd mit

Mähgutabfuhr und ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Satzung als eine zusammenhängende Maßnahme zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind grundbuchrechtlich (über Dienstbarkeitsbestellung zur Sicherung der Ausgleichsfläche sowie eine Eintragung einer Reallast) zu sichern.

Die Gemeinde überwacht die Umsetzung und gibt die Meldung der Ausgleichsflächen an das Landesamt für Umweltschutz.

## VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Satzung vom 28.07.2020  
mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

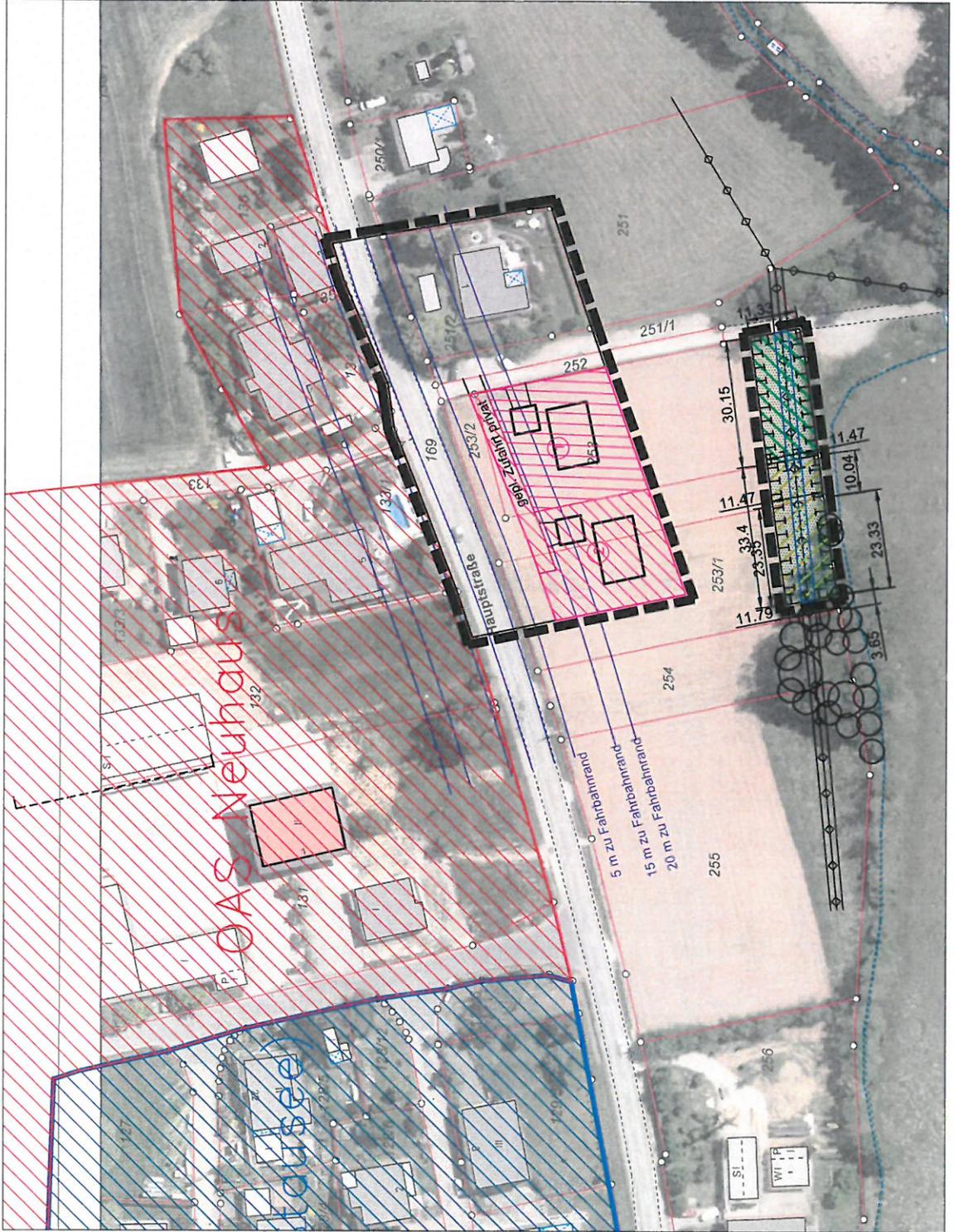
und Karte Anlage zur Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung zur Bilanzierung (Seite 9 zur Anwendung der Eingriffsregelung)

Aufgestellt, 24.04.2020/ 28.07.2020



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

# Einbeziehungssatzung Neuhaus II in Unteriglbach Markt Ortenburg



	Geltungsbereich BBP Unteriglbach "Am Stausee"
	Satzungsgebiet Neuhaus
	Umgrenzung Geltungsbereiche Satzungsgebiet Neuhaus II "Satzungsgebiet" und "Ausgleichsfläche"
	Zufahrt privat (auf Trasse der bisher. Baustellenzufahrt)
	gepl. Bebauung / Bebauungsvorschlag
	Vorschlag Wohnhaus bzw. Garage
	Abstandslinien zu Fahrbahnkante Staatsstraße siehe textl. Festsetzungen
	unterird. Leitung (gemeindl. Abwasserleitung)
	zu wertende Eingriffsfächen: zusammen 1783 m² Typ BI (Faktorenspanne 0,2-0,5) bei Kompensationsfaktor 0,3, damit Erfordernis von 534,9 m²
	Eingriffsfäche Parzelle I: 844 m² x Faktor 0,3, damit Erfordernis von 253,2 m²
	Eingriffsfäche Parzelle 2 n. 757,5 m² u. Zufahrt m. 181,5 m², somit zusammen 939 m² x Faktor 0,3, damit Erfordernis von 281,7 m²
	Umgrenzung Ausgleichsflächen: Ziel/ Gestaltung Pufferflächen als extensive Wiese mit Ansatz Regenwasserlauf Typ Fischweisse und Pfeifenmahd 2-bis 3-mal jährlich mit Mähgülfahrt ohne Düngung und Spritzmittelsatz;
	nicht zu wertende/ anerkenntungsf. Flächen (3 m Trasse f. Leitung)
	Ausgleich f. Parz. 1: 344 m² - inkl. 90,7 m² nicht zu wertender Fläche, damit anerkenntungsfähige Fläche von 253,3 m²
	Ausgleich f. Parz. 2 mit Zufahrt: 383 m² - inkl. 101 m² nicht zu wertender Fläche, damit anerkenntungsfähige Fläche von 282 m²

Anlage zu Eingriffsregelung —Karte zur Bilanzierung

Datum: 24.04.2020/ 28.07.2020

Markt Ortenburg,  
Landkreis Passau

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

M 1: 1000 hier mit Luftbildkarte im Hintergrund Anlage zu Eingriffsregelung/ Bilanzierung

# Pflanzenliste zur Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Neuhaus“ Markt Ortenburg - Einbeziehungssatzung „Neuhaus II“ - Anlage 2

---

## Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet: Am Rand der Bauparzellen zur Landschaft sollen v.a. heimische Gehölze in und Obstbäume (vgl. unter 1.1 bis 1.3) verwendet werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche sich autochthone Pflanzqualitäten erforderlich.

### 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, mindestens Halbstämme (in Privatgärten), ansonsten Hochstämme (in Ausgleichsfläche erforderlich!) in ortsüblichen Sorten

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 in der randl. Hecke zur freien Landschaft) geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelie

## 2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden. Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig. Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Liguster.

## 3. Pflanzgrößen

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

## 4. Negativliste

Es sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze wie die Mehrzahl der Nadelgehölze, Hängeformen verwendet werden.

## 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 2m 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

