



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

VEREINFACHTES VERFAHREN

STAND SATZUNGSBESCHLUSS VOM 16.03.2021

1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **28.07.2020** gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, Abs. 6 und § 13 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom **14.01.2021** 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 **26.01.2021** bis **05.03.2021** öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am **18.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

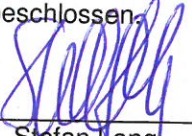
Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom **14.01.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.01.2021** bis **05.03.2021** beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Ortenburg hat mit Beschluss des Bau- und Verkehrsausschusses vom **16.03.2021** diese Bauleitplanung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ortenburg, den **18. März 2021**





Stefan Lang
Erster Bürgermeister

5. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den **18. März 2021**



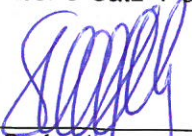

Stefan Lang
Erster Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am **18.03.21** 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 **18. März 2021**




Stefan Lang
Erster Bürgermeister



PRÄAMBEL

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

SATZUNG:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Grundstücke Flurnummer 1320 Teilfläche (Straßenfläche), 1323 Teilfläche (zu bebauendes Grundstück), 1374 Teilfläche (bebautes Grundstück), 1375 Teilfläche (Entwässerungsgraben) und 1376 Teilfläche (Verkehrsfläche) jeweils der Gemarkung Iglbach werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Oberiglbach* (§ 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)
Das Ur- und Fertiggelände ist vom Planfertiger bei der Bauvorlage, maßstäblich im Schnitt, bezogen auf die Oberkante der Zufahrtsstraße, darzustellen.
 - 2.8 Wandhöhe
Maximal 7,00 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 die bestehende Privatzufahrt auf dem Grundstück 1323 straßenmäßig erschlossen. Die Zufahrt ist wiederum an die Gemeindeverbindungsstraße (Flurnummer 1320, Gemarkung Iglbach) angebunden. Das bestehende Wohnhaus auf der Flurnummer 1374 ist bereits durch eine Zufahrt an die Gemeindeverbindungsstraße (Flurnummer 1320, Gemarkung Iglbach) 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 Oberiglbach. Die Neubauvorhaben sind an diese anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Der Aufwand für die Erweiterung des Leitungsnetzes (Hauptleitungen, Grundstücks- und Hausanschlussleitungen) ist von den Bauwilligen/Grundstückseigentümern zu tragen. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

Für den Brandschutz d. h. für die Löschwasserentnahme steht der südwestlich der Planung liegende Löschweiher, sowie das südlich des Geltungsbereiches liegende Fließgewässer „Iglbach“ zur Verfügung. In einer Entfernung von ca. 650 m befindet sich der Löschwasserbehälter Oberiglbach. In absehbarer Zeit ist geplant im westlichen Bereich des Ortsteiles Oberiglbach einen Löschwasserbehälter zu errichten.

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 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 m² 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 Gemeindeverbindungsstraße Flurnummer 1320, Gemarkung Iglbach bereitzustellen.

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

9.1 Mindestbepflanzung / Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)

Auf den nicht überbauten Flächen des Planungsbereiches sind an geeigneter Stelle je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den geforderten Baumpflanzungen ist mindestens ein Baum als Hochstamm im Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn oder Obstbaum o.ä.).

Für die Fertigstellung der Bepflanzung wird eine Frist von 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeräumt. Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten. Es sind nur heimische und dörfliche Ziergehölze zugelassen (vgl. dazu auch weitere Ausführungen und Empfehlungen in Anlage 2: Empfohlene Gehölze).

10. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

10.2. Der Geltungsbereich grenzt an das Überschwemmungsgebiet des „Iglbach“. Außerdem verläuft aus nördlicher Richtung ein Entwässerungsgraben etwa mittig durch das Plangebiet, der bei Starkregen entsprechende Abflüsse mit sich führt. Das Überschwemmungsgebiet darf nicht durch Geländeänderungen aus dem Planungsbereich beeinträchtigt werden. Ebenso ist auch dafür Sorge zu tragen, dass der Abfluss aus dem Entwässerungsgraben ungehindert erfolgen kann. Mit den privaten Bauvorhaben ist ein Abstand von mindestens 5 m zu diesem Graben einzuhalten. Ferner sind die Bauten eigenverantwortlich so auszuführen, dass ein Schutz vor dem wild abfließenden Wasser besteht.

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

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

Dementsprechend ist die gepl. Ausgleichsfläche ergänzend in den Geltungsbereich aufgenommen mit Festlegung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsmaßnahme“.



Die eingeplante Ausgleichsfläche im Westen ist als extensive Obstwiese mit mind. 227 m² vorgesehen. Sie ist mit Regiosaatgut Region 16 Unterbayerisches Hügelland- und Plattenregion Typ Frischwiese anzusähen. Sie ist 2 bis 3 x jährlich zur Pflege zu mähen mit Mähgutabfuhr. Eine Düngung bzw. Spritzmitteleinsatz sind nicht zugelassen. Es sind 3 Obstbäume als Hochstämme möglichst alte, robuste Sorten zu pflanzen. Siehe dazu auch Artenliste geeignete Pflanzen im Anhang (Anlage 2). Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten. Die Fläche ist dem Landesamt f. Umwelt zu melden.

15. Sonstige Festsetzungen

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

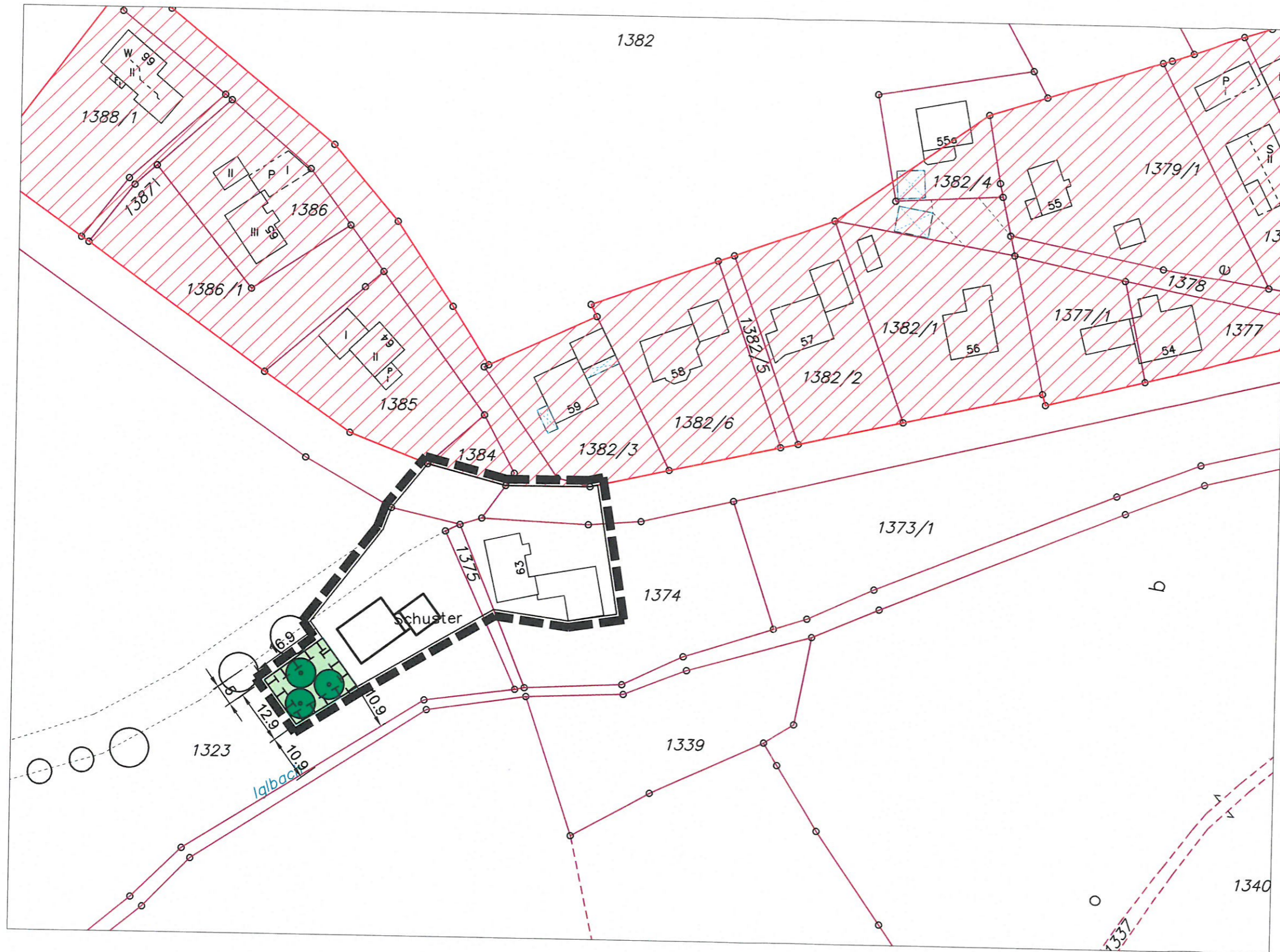
16. Bauordnungsrecht, örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)





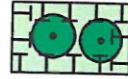
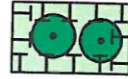

16.1 Dachformen
Satteldach (SD)

16.2 Dachneigung
15 bis 38 °

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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



-  bisher. Satzungsgebiet Oberigbach
-  Umgrenzung Geltungsbereich Satzungsgebiet Oberigbach West II "Satzungsgebiet"
-  gepl. Bebauung / Bauungsvorschlag
-  Vorschlag Wohnhaus bzw. Garage
-  Umgrenzung von Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft/ Ausgleichsfläche mit 227 m²
-  Ziel/ Gestaltung extensive Obstwiese mit Ansaat Regioaatgut Typ Frischwiese und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz und Pflanzung von 3 Obstbaumhochstämmen möglichst ältere robuste Sorten
-  Obstbäume außerhalb nachrichtlich


**Einbeziehungssatzung
Oberigbach West II
in Oberigbach
Markt Ortenburg**

Karte zur Satzung

Datum: 14.01.2021/
16.03.2021 M1:1000

Grundlage: Digitale Flurkarte

Markt Ortenburg, Landkreis Passau



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

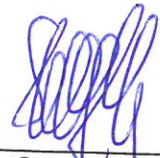


§ 4
INKRAFTTRETEN

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 18. März 2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister

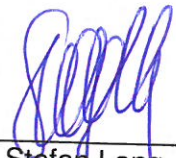
BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.03.21 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 18. März 2021 angeheftet und am 23. April 2021 wieder abgenommen.

Ortenburg, den 18. März 2021




Stefan Lang
Erster Bürgermeister



BEGRÜNDUNG

Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen

Ausgangssituation

Der bebaute Bereich „Oberiglbach“ erstreckt sich bandartig in Ost-West-Ausdehnung zu beiden Seiten der Ortsdurchfahrt. Der wesentliche Teil der Bebauung befindet sich nördlich der Durchfahrt und wird zusätzlich von einem Netz aus Seiten- und Siedlungsstraßen durchzogen.

Oberiglbach wurde durch Satzung vom 09.03.1995 förmlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgesetzt. Im Geltungsbereich dominiert die Wohnnutzung. Wenige landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich entweder im ursprünglichen „alten Ortskern“ oder außerhalb des Satzungsgebietes. Gewerbliche Nutzungen sind lediglich vereinzelt vorhanden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil *Oberiglbach* bildet mit dem östlich angrenzenden Ortsteil *Niederham*, in dem mittlerweile ebenfalls die Wohnnutzung überwiegt, erkennbar eine „Einheit“.

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

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

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

Zusammenfassend gibt es derzeit im Ortsteil *Oberiglbach/Niederham* nur noch vereinzelte Grundstücke, auf denen bereits seit längerer Zeit ein Baurecht besteht. Trotz intensiver Bemühungen der Kommune konnten diese zumindest zum jetzigen Zeitpunkt nicht verfügbar gemacht werden, da sie die Eigentümer in den überwiegenden Fällen für Angehörige vorhalten möchten. Die Grundstücke werden deshalb weiterhin im Bau-



flächenkataster geführt. Die noch nicht bebauten Flächen können vom Satzungsgebiet nicht ausgenommen werden, da diese nicht angrenzend sind, sondern zwischen der bestehenden Bebauungen Lücken darstellen. Eine mögliche spätere Verfügbarkeit wird von der Gemeinde zu gegebener Zeit wieder überprüft.

Neubaugelände entstanden in jüngerer Vergangenheit ausschließlich im Ortszentrum sowie weiteren größeren Ortsteilen.

Zielsetzung, Planungsabsichten

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

Nach dem Ergebnis der Ermittlungen steht die Teilfläche aus dem im Außenbereich gelegenen und bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstück 1323 zur Verfügung. Diese befindet sich südlich der Ortsstraße und kann durch Aufstellung einer *Ergänzungssatzung* („*Ab-rundungssatzung*“) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Oberiglbach* aufgenommen werden. Die Einbeziehung ist aus ortsplanerischer Sicht schlüssig und sinnvoll, da in den Geltungsbereich das bereits vorhandene Anwesen Flurnummer 1374 mit einbezogen wird.

Die neu festzusetzenden Bauflächen weisen gute Erschließungsvoraussetzungen auf. Das noch nicht bebaute Grundstück kann straßenmäßig über den bereits bestehenden privaten Wohnweg auf den Flurstück 1323, der in die Gemeindeverbindungsstraße mündet, erschlossen werden. Die Ableitung von anfallendem Schmutzwasser kann problemlos sichergestellt werden, da der Hauptkanal u. a. auch über das planungsgegenständliche Flurstück verläuft. Ferner haben die Bauherrn/ Grundstückseigentümer auch die Möglichkeit, anfallendes Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser ordnungsgemäß und schadlos abzuleiten (Versickerung oder Gewässereinleitung). Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sowie mit elektrischem Strom und Telekommunikationsdienstleistungen, kann durch Anschluss an die in erreichbarer Nähe vorhandenen Hauptanlagen hergestellt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das bestehende Abholssystem. Die Hausmüllbehälter können zu diesem Zweck an den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden. Das bereits bestehende Anwesen (Flurnummer 1374, Oberiglbach 63) ist bereits durch eine Zufahrt an die Gemeindeverbindungsstraßen angebunden und komplett erschlossen (Wasser, Kanal, Strom und Telefon).

Hinweise

Das Satzungsgebiet wurde im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Betrieb mit Zucht- und Mast Schweinehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1323/1 der Gemarkung Iglbach seitens des Technischen Umweltschutzes untersucht mit folgendem Ergebnis: Hinsichtlich der Gesamtgeruchsmissionen für den Immissionsort, der wie ein Allgemeines Wohngebiet zu werten ist, wird das nach der GIRL höchstzulässige und ortsübliche Maß gerade noch zuverlässig unterschritten, so dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für das Satzungsgebiet gegeben sind.

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



Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung und Schutzgüter

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind nach dem Eingriff durch die festgesetzten grünordnerischen und bauleitplanerischen Festsetzungen ggfs. auszugleichen. Da aufgrund der Vorhaben i. d. R. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einer Abwägung zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist Teil der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange von Natur und Landschaft. Die Abhandlung erfolgt entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU] vgl. weitere Ausführungen in Anlage 1 zur Satzung. Eingeplant ist für den erforderlichen Ausgleich eine geeignete Teilfläche westlich der geplanten baulichen Erweiterung am Rande des Satzungsgebiets.

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 bzw. deren Familie 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. Die wasserrechtlichen Vorgaben und Schutzvorkehrungen sind planerisch berücksichtigt und entsprechend zu beachten, um Beeinträchtigungen im Wasserhaushalt zu vermeiden.

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 zeitweise auch als Holzlagerplatz genutzt wurde und aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. eigene Abhandlung Anlage 1) wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im Bereich westlich der geplanten baulichen Erweiterung zur Ortsrandgestaltung in Ergänzung zum bestehenden Obstbaumbestand außerhalb.

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

Gebilligt mit Beschluss vom **16. März 2021**

Ortenburg, **18. März 2021**

Stefan Lang, Erster Bürgermeister

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Kurzbeschreibung: gepl. Erweiterung der Bebauung auf Flurnr.1323 Teilfläche Gemarkung Iglbach

Die Einbeziehungssatzung Oberiglbach West II beinhaltet einen kleinflächigen, zur ergänzenden Bebauung eingeplanten Bereich am westlichen Rand von Oberiglbach im Markt Ortenburg. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,235 ha. Es werden insgesamt ca. 0,076 ha für weitere Bebauung mit Freiflächen und 0,023 ha für den erforderlichen Ausgleich beansprucht, der Rest ist bereits Baubestand bzw. Straßen und Wegfläche.

Ergebnis Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf nach **Typ B Kategorie I** bei Faktor 0,3 ausgehend von ca. 755 m² Flächen mit neuem Baurecht somit von ca. 227 m². Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung direkt in Verbindung mit den geplanten Baumaßnahmen ist dazu die Bereitstellung einer entsprechenden Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Anerkennungsfaktor beträgt 1,0 bei der gepl. Entwicklung ausgehend von einer Ackerfläche zu einer extensiven Obstwiese. Demnach sind insgesamt mind. 227 m² (= Anerkennungsfläche) als extensive Obstwiese m. 3 Obstbaumhochstämmen in der Ortsrandzone anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Inhalte Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen, Einordnung in **Bestandskategorien**, Ermittlung der Eingriffsschwere, Festlegung der **Kompensationsfaktoren** unter Berücksichtigung der Planungsqualität, Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller **Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden 'Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' BayStMLU München Januar 2003

aufgestellt 14.01.2021/ 16.03.2021



Inge Haberl

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

Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zur Einbeziehungssatzung Oberiglbach West II, Markt Ortenburg

- entsprechend Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen v. Sept. 99/ Jan. 2003

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

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

I. Prüfung auf Ausgleichspflicht

Es ist eine Behandlung im sogenannten Regelverfahren erforderlich auch aufgrund der Nähe zum Gewässer/ Lage im Bachtal.

II. Bewertung der Schutzgüter

Es wurde hier zur Darstellung eine Tabellenform gewählt. Bei den betroffenen Flächen des Ortsteils Oberiglbach im Bereich der Satzung handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) am bisherigen Ortsrand, die zeitweise auch als Holzlagerplatz genutzt wurde.

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

Schutzgut	Bestand	Einstufung	Planung
Vegetation	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, bzw. auch zwischenzeitlich als Holzlagerplatz ansonsten im Süden Bachtal und dahinter Waldflächen anschließend im Osten kleines Gewässer ohne spez. gewässerbegleit. Vegetation; v.a. westlich weitere ackerbaul. Fläche anschließend, neben best. Weg begleitende Obstbaumreihe	geringe Bedeutung I oben	Kartierte Biotop lt. Biotopkartierung Bayern oder sonst. wertvolle Strukturen werden nicht berührt Strukturanreicherung durch eingepl. Ausgleichsfläche am Ortsrand/ Aufwertung der Ortsrandzone in Ergänzung des best. anschließenden Obstbaumbestands
Fauna	Bereich bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt ohne besondere Lebensraumqualitäten	geringe Bedeutung I oben	gewisse Störungen durch Versiegelung/ Nutzung jedoch Strukturanreicherung durch eingepl. Obstwiese am Ortsrand in Ergänzung zum bleibenden Bestand außerhalb
Boden	mittlere Bonität	geringe bis mittlere Bedeutung I oben - II unten	Neue Versiegelung durch Gebäude und zugehörige Erschließung, im Bereich der Ausgleichsfläche Dauerbewuchs und ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz, Boden wird geschont
Wasser	Wasser kann verdunsten, versickern auf	geringe bis mittlere Bedeutung	durch Versiegelung einerseits höherer Abfluss;

	landwirtschaftlich genutzten Flächen	I oben bis II unten	andererseits Geringhalten durch Versickerung und Verdunstung in Gartenfläche
Klima / Luft	offene Ortrandlage zur freien Landschaft und Lage im Bachtal (Kaltluft)	geringe Bedeutung I oben	etwas stärkere Aufheizung durch zusätzliche Versiegelung/ Gebäude, allerdings nur kleinflächig und mit ausgleichenden Grünstrukturen/ Ausgleichsfläche bzw. der kühleren Lage im Bachtal an sich
Landschaftsbild	Ortsrandlage im Anschluss an best. Bebauung (hier mit geringer Eingrünung) in den Bereichen, die eine bauliche Erweiterung/ Ergänzung erfahren sollen bisher landwirtschaftliche Nutzfläche (ohne Gehölzstrukturen) ansonsten vorhandene Grünstrukturen – Waldflächen neben Iglbach und Obstbaumreihe – im räumlichen Umgriff vorhanden und bleibend	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 durch Obstwiese in Ergänzung zu älterer best. Obstbaumreihe Neupflanzungen im Garten in Anlehnung an die best. Strukturen/ prägenden Gehölze/ Landschaftselemente der Region/ Umgebung (Obst, Einzelbäume, heim. u .dörfli. Ziersträucher)

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

Die möglichen Auswirkungen -siehe in Spalte Planung- zeigen, dass neben den unvermeidbaren Beeinträchtigungen v. a. durch die Versiegelung der Flächen auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und 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	nicht betroffen bzw. außerhalb lieg. Biotope bleiben erhalten/

Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	unbeeinträchtigt
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 vorh.
Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	x
Schutzgut Wasser	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser – Erhalt d. Oberflächengewässer	x Gepl. zusätzliche Baufläche außerhalb des Überschwemmungsgebiets, Überschwemmungsgebiet bleibt frei, auch kleiner Graben bleibt frei/ unberührt
Rückhaltung des Niederschlagswassers z.B. über Versickerung, Mulden usw.	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
Schutzgut Boden	
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)
Schutzgut Klima / Luft	
Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)/ Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z. B. Kaltluftentstehungsgebiete	x (hier keine Veränderung)
Reduzierung der Aufheizung durch Begrünung	x
Schutzgut Landschaftsbild	
Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen wie: naturnahe Gewässerufer/ markante Einzelstrukturen des Reliefs (z. B. Kuppen, Hänge, Geländekanten); Waldränder	x keine besonders markante Bereiche betroffen; bereits Veränderung durch best. Bebauung
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	
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. geringer Flächenverbrauch für die Bebauung selbst, geringe Versiegelung, Einfriedungen ohne Sockel **und insbesondere auch die Ausgangssituation** (geringe Wertigkeit) ist der Ausgleichsfächtenfaktor im unteren Drittel von Kategorie I mit einem **Wert von 0,3** anzusetzen.

Es ergibt sich für ca. 755 m² Flächen mit neuem Baurecht (zu wertende Eingriffsfläche) bei Faktor von 0,3 entsprechend Typ B Kategorie I (vgl. auch Ausführungen in „Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) ausgehend von der bisher. Nutzung als Intensivgrünland hier ein Ausgleichsflächenbedarf von mind. 226,5 m² bzw. in ganzen Quadratmetern 227 m².

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

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

V. Auswahl geeigneter und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

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

Planerisches Ziel ist eine aufgewertete Übergangszone orientiert an einer landschaftsraumtypischen Ortsrandsituation in Ergänzung zum schönen, älteren Obstbaumbestand durch eine ergänzende extensive Obstwiese zu schaffen. Bei einer Umwandlung einer bisher. Ackerfläche in eine extensive Obstwiese ist ein Anerkennungsfaktor von 1,0 gegeben.

Mit der **Ausgleichsfläche** (vgl. Darstellung in Karte M 1: 1000 zur Satzung) in Form **einer extensiven Obstwiese** (mit 3 Obstbaumhochstämmen, möglichst ältere robuste Sorten) **mit entsprechender Pflege** (ohne flächige Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mit 2- maliger bis maximal 3- maliger jährlicher Mahd der Fläche und Mähgutabtransport) **mit 0,3 x der Fläche mit neuem zu wertendem Baurecht von 755 m², damit insgesamt mind. 226,5 m² bzw. in ganzen Quadratmetern 227 m² auf Flurnr.1323 Teilfläche Gemarkung Iglbach** ist der erforderliche Ausgleich erbracht.

Zur Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Ackerfläche ist für die geplante Entwicklung mit autochthonem Saatgut anzusähen. Hier ist geeignetes regionales Saatgut Herkunftsregion 16 = Unterbayerische Hügelland- und Plattenregion Typ „Frischwiese“ oder „Obstwiese“ (Liefernachweis z.B. Rieger-Hofmann GmbH bzw. Saaten Zeller oder Fa. TerraGrün oder gleichwertig) einzubringen. Die Fläche ist nach der Ansaat zu walzen. Die Wiesenfläche ist jeweils zu pflegen durch 2- bis 3- malige jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr und ohne Dünge- und Spritzmitteleinsatz.

Die weitere Bepflanzung ist mit 3 Obstbäumen als Hochstämme STU 8-10 cm, Verwendung möglichst alter, robuster Sorten (vgl. Pflanzenliste in Anlage 2 zur Satzung bzw. Empfehlungen seitens des Landratsamts Kreisfachberatung).

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

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

VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe Karte zur Eingriffsregelung/ Bilanzierung Seite 8

und weitere Ausführungen in der Einbeziehungssatzung mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

aufgestellt 14.01.2021/ 16.03.2021










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



Einbeziehungssatzung Oberiglbach West II in Oberiglbach Markt Ortenburg



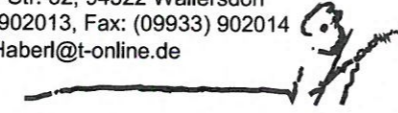
-  bisher. Satzungsgebiet Oberiglbach
-  Umgrenzung Geltungsbereich Satzungsgebiet Oberiglbach West II "Satzungsgebiet"
-  gepl. Bebauung / Bebauungsvorschlag
-  Vorschlag Wohnhaus bzw. Garage
-  zu wertende Eingriffsfläche:
755 m²
Typ BI (Faktorenspanne 0,2-0,5) bei Kompensationsfaktor 0,3, damit Erfordernis von mind. 226,5 m² bzw. in ganzen m² : 227 m²
-  Umgrenzung Ausgleichsfläche mit 227 m²
Ziel/ Gestaltung extensive Obstwiese mit Ansaat Regionaalgut Typ Frischwiese und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz;
Pflanzung von 3 Obstbaumhochstämmen möglichst ältere robuste Sorten
-  Obstbäume außerhalb nachrichtlich

Karte zur Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Datum: 14.01.2021/ M1:1000
16.03.2021
Grundlage: Digitale Flurkarte m. Luftbild im Hintergrund

Markt Ortenburg, Landkreis Passau


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



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

Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1.1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Kleinkronige Bäume/ Bäume 2.Ordnung

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

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

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

bzw. im Garten auch Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)

1.3 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 Ziersträucher

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren geeignet, bzw. einzeln eingestreut zur freien Landschaft) geeignete Arten z. B.:

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

2. Hecken

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

3. Pflanzgrößen

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

4. Negativliste

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

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

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

