



**SATZUNG  
ZUR ÄNDERUNG DER  
SATZUNG ÜBER DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN  
ORTSTEIL SAMMAREI (TEILBEREICH NORD)**

VEREINFACHTES VERFAHREN

ENDFASSUNG VOM 14.05.2019

**1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat in der Sitzung vom **26.06.2018** die Änderung bzw. Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung § 13 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte ortsüblich am **18.02.2019**.

**2. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes in der Fassung vom 14.02.2019 in der Zeit vom **11.03.2019** bis **15.04.2019**.

Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ortsüblich am **28.02.2019**. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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

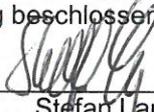
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2019** bis **15.04.2019**.

**4. Satzungsbeschluss**

Der Bau- und Verkehrsausschuss des Marktes Ortenburg hat den Satzungsentwurf gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom **14.05.2019** als Satzung beschlossen

Ortenburg, den 15.07.2019



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**5. Ausfertigung**

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Ortenburg, den 15.07.2019



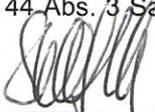
  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

**6. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wird gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am **16.07.2019** 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 15.07.2019



  
Stefan Lang  
Erster Bürgermeister

# PRÄAMBEL

Der Markt Ortenburg erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 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

(1) Die geänderten Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil *Sammarei* ergeben sich aus der beigefügten Karte 1 im Maßstab 1:2000. Die für den Änderungsbereich getroffenen planlichen Festsetzungen ergeben sich aus der beigefügten Karte 2 im Maßstab 1:1000. Beide Karten sind Bestandteil dieser Satzung.

(2) Die planlichen und textlichen Festsetzungen dieser Satzung gelten nur für den in den beigefügten Karten nach Absatz 1 gekennzeichneten Änderungsbereich „*Teilbereich Nord (Teilflächen aus Flurstück 2189 Gemarkung Iglbach)*“.

### § 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, 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 die bestehende Ortsstraße Flurnummer 2227 Gemarkung Iglbach straßenmäßig erschlossen. Diese ist wiederum an die Kreisstraße PA 78 (Flurnummer 1816 Gemarkung Iglbach) angebunden.

## **7. Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

### **7.1 Wasserversorgung**

Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen. Der Aufwand für die Erweiterung des Leitungsnetzes (Hauptleitungen, Grundstücks- und Hausanschlussleitungen) ist vom privaten Bauherrn zu tragen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

Löschwasser kann nur für die Anfangsbrandbekämpfung aus dem Wasserversorgungsnetz (hier Oberflurhydrant auf Höhe des Anwesens Sammarei 36) entnommen werden. Eine ausreichende Deckung ist durch Entnahme aus dem südlich des Geltungsbereiches verlaufenden Gewässers „Wolfach“ gegeben.

### **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 und ist abwassertechnisch durch ein Mischwasserkanalsystem erschlossen. Der Planungsbereich ist an die zentrale Kanalisation anzuschließen. Der Aufwand für die Erweiterung der Entwässerungsanlagen (Hauptleitungen, Grundstücksanschlüsse) ist vom privaten Bauherrn zu tragen.

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

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 Ortsstraße (Flurnummer 2227 Gemarkung Iglbach) bereitzustellen.
9. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
Festgelegte private Grünfläche zur rahmenden Eingrünung in einen 5 m breiten Streifen, mit unterbrochener Bepflanzung aus heimischen Sträuchern und Obstbäumen (vgl. dazu auch Artenliste geeignete Pflanzen im Anhang (Anlage 2). Im restlichen Streifen und in den Abstandszonen ist eine Ansaat, z. B. mit Landschaftsrasen mit Kräutern vorzunehmen. 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 gemäß Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten.
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)  
Eingeplante Ausgleichsfläche im Norden und Osten – extensive Obstwiese bzw. Saum mit Heckenabschnitten aus heimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Ordnung (mindestens 1- bis 2-reihig). Siehe dazu auch Artenliste der geeigneten Pflanzen im Anhang (Anlage 2). Ansaat mit Regio-Saatgut mit Pflegemahd (mindestens 1 bis 3 x jährlich) und Mähgutabfuhr in den offenen Bereichen, ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz. Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten. Die Fläche ist als Ausgleichsfläche grundbuchrechtlich zu sichern und dem Landesamt für 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 Karten 1 und 2, die Bestandteile dieser Satzung sind, ersichtlich und dort mit den entsprechenden Planzeichen abgebildet.
16. **Bauordnungsrecht, örtliche Bauvorschriften** (Art. 81 BayBO)
- 16.1 Dachform  
Satteldach (SD)
- 16.2 Dachneigung  
15 bis 38 °

**§ 4  
INKRAFTTRETEN**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ortenburg, den 15.07.2019



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

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der Satzungsbeschluss wird am **16.07.2019** durch Anschlag an den gemeindlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird ab diesem Zeitpunkt im *Verwaltungsgebäude Unteriglbach, Zimmer Nr. 1/EG (Bauamt) und Zimmer Nr. 6/OG (Geschäftsleitung)*, während der allgemeinen Dienststunden, zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Bekanntmachung wird am **16.07.2019** angeheftet und wird am **02.09.2019** wieder abgenommen.

Ortenburg, den 15.07.2019



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

# BEGRÜNDUNG

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

Im Gemeindegebiet des Marktes Ortenburg werden seit geraumer Zeit Wohnbaugrundstücke durch Bauwillige verstärkt nachgefragt. Der Kreis der Interessierten besteht dabei überwiegend aus jungen Personen, die entweder hier wohnen, einen anderweitigen Bezug zur Gemeinde aufweisen oder aus angrenzenden Kommunen stammen.

Zur Bedarfsdeckung hat der Markt Ortenburg in jüngerer Vergangenheit Bauland in vertretbarem Umfang im zentralen Ort *Ortenburg* sowie in den größeren Ortsteilen *Unteriglbach*, *Dorfbach*, *Neustift* und *Holzkirchen* ausgewiesen. Zur Verwendung kamen dabei vor allem auch Flächen, die planungsrechtlich bereits entsprechend vorbereitet waren. Im Falle des Verkaufs der Bauparzellen durch die Gemeinde, wurden diese mit einer Bauverpflichtung belegt. Derzeit verfügt die Kommune aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage jedoch über keine eigenen Baugrundstücke mehr.

Parallel zur Neuausweisung von Bauland, bediente sich der Markt Ortenburg zur Bedarfsdeckung der Informationen aus seinem „Bauflächenkataster“, in dem alle baureifen Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen („Baulücken“, Nachverdichtungsmöglichkeiten etc.) erfasst sind. Dieses Verzeichnis wurde erst kürzlich im Rahmen eines so genannten „Vitalitätschecks“ zur Erarbeitung eines *Konzeptes für die Integrierte Ländliche Entwicklung* (ILEK) aktualisiert und modernisiert. Mittels des Katasters konnten in jüngerer Vergangenheit eine Vielzahl an privaten Baugrundstücken in verschiedenen Ortsteilen der Gemeinde der Bebauung zugeführt werden.

Weitere Anmeldungen von Bauwilligen werden momentan in „Vormerklisten“ erfasst.

Konkrete Anfragen für Wohnbaugrundstücke gibt es aktuell auch von mehreren Personen und Familien aus der Bevölkerung des Ortsteiles *Sammarei*. Die Gemeinde sieht hier akuten Handlungsbedarf, um diese Bauwilligen – wiederum junge Personen aus örtlichen Familien – nicht zu verlieren. In einem ersten Schritt wurde deshalb das Bauflächenkataster in Bezug auf den Ortsteil *Sammarei* einer erneuten Überprüfung unterzogen. Für Zwecke der Wohnbebauung kommen im Wesentlichen nur die folgenden unbebauten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen in Betracht:

- Flurstücke 2185/4 und 2185/9 Gemarkung Iglbach in dem durch Bebauungsplan festgesetzten Gebiet „Schusterfeld“ (*allgemeines Wohngebiet*),
- Flurstücke 2189/2 und 2189/3 Gemarkung Iglbach im unbeplanten Innenbereich (Eigenart der näheren Umgebung ist ein *allgemeines Wohngebiet*),
- größere Teilfläche aus Flurstück 2189 Gemarkung Iglbach (Eigenart der näheren Umgebung ist ein *allgemeines Wohngebiet*).

Weitere Flächen im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB, die nach der Art der baulichen Nutzung dem vorhandenen *Dorfgebiet* zuzuordnen sind, kommen aufgrund ihrer Lage für eine Bebauung nicht in Frage (Flurstücke 2202/1 und Teilfläche aus 2228 Gemarkung Iglbach wegen Nähe zum öffentlichen Gewässer bzw. Umfeld zu den Baudenkmalern *Wallfahrtskirche* und *Pfarrhof*).

Die näheren Ermittlungen zu den grundsätzlich in Betracht kommenden Flächen erbrachten folgendes Ergebnis:

Das Baugrundstück Flurnummer 2185/4 wurde erst kürzlich verkauft. Der neue Eigentümer hat zwischenzeitlich bereits ein Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht. Bezüglich

der Flurstücke 2185/9, 2189/2 und 2189/3 wurde entweder Eigenbedarf angezeigt oder aber eine Verkaufsbereitschaft derzeit verneint.

Der Eigentümer des Flurstückes 2189 wäre zur Veräußerung der im Satzungsgebiet nach § 34 BauGB liegenden, aber unerschlossenen Fläche bereit. Hierbei liegt allerdings der östliche, noch im aktuellen Satzungsgebiet befindliche Teil weit ab von den vorhandenen Erschließungsanlagen (Straße sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) und ist damit aus Sicht der Gemeinde ungeeignet, da nur unter unverhältnismäßig hohem Aufwand erschließbar. Außerdem ist dieser Teil auch quasi „hinterliegend“ zu einer breiteren und höheren bestehenden Ortsrandbegrünung.

Der Markt Ortenburg hat sich deshalb entschlossen, ein Bauleitplanungsverfahren zur Änderung des bestehenden Satzungsgebietes durchzuführen. In diesem Zusammenhang soll das grundsätzliche Baurecht für die im Geltungsbereich liegende östliche Teilfläche des Flurstückes 2189 mit einem Flächenumfang von 3126 m<sup>2</sup> entfallen (Änderung der bestehenden Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB), d. h. dieser Teil soll wieder zur landwirtschaftlichen Nutzfläche umgewidmet werden. Angrenzend an das bebaute Flurstück 2190 Gemarkung Iglbach soll lediglich eine Teilfläche von etwa 1681 m<sup>2</sup> (einschließlich der rahmenden Eingrünung mit 268 m<sup>2</sup>) im Satzungsgebiet verbleiben. Dieser Teil wird dem vorgenannten Grundstück zur baulichen Nutzung durch die Eigentümerfamilie zuge schlagen. Zur Abdeckung des weiteren Baugrundstücksbedarfs soll der nordwestliche Teil des Flurstückes 2189 entlang der Ortsstraße bis zum öffentlichen Feldweg Flurnummer 2188, mit einem Flächenumfang von ca. 3.251 m<sup>2</sup> als Bauflächen und ca. 986 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (Einbeziehungs-/Ergänzungssatzung).

Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen werden entweder unmittelbar oder können mittelbar über die vorhandene, öffentlich gewidmete Verkehrsfläche Flurstück 2227 (Ortsstraße) straßenmäßig erschlossen werden.

Die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung befinden sich im Bereich der Ortsstraße. Die Anschlussvoraussetzungen können grundsätzlich durch entsprechende Ausbaumaßnahmen geschaffen werden.

Das Gebiet reicht zwar weiter in die freie Landschaft hinaus, ist jedoch zum einen bereits aufgrund der Topographie und der bestehenden Bebauung sowie vorhandener Grünstrukturen wenig einsehbar bzw. wirksam auf das Landschaftsbild. Das bestehende Satzungsgebiet wird im Zuge der geplanten Änderung (weitere Ausdehnung nach Norden auf Flurnummer 2189 Gemarkung Iglbach), allerdings auch um die südöstliche Teilfläche von Flurnummer 2189 Gemarkung Iglbach in ähnlicher Dimension zurückgenommen, welches sich von der Erschließung recht ungünstig erweist bzw. auch durch einen breiteren Gehölzbestand bereits vom bisherigen Baubestand abgegrenzt ist. Im Hinblick auf die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und als Abschluss der Entwicklung ist im Zuge der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowohl der erforderliche Ausgleich als auch eine festgesetzte rahmende Eingrünung hier zur Eingriffsminimierung um die Bauflächen eingeplant. Es werden gegenüber der bisherigen Satzung durch die Änderung kaum zusätzliche landwirtschaftliche Nutzflächen beansprucht außer für den Ausgleich, die rahmende Eingrünung, die als extensive Strukturen die Landschaft bereichern und den Bestand ergänzen.

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Die in räumlicher Nähe befindliche private Eigenwasserversorgung mit eingetragenem Schutzgebiet im Flächennutzungsplan ist nicht mehr genutzt bzw. aktuell und relevant, somit bestehen diesbezüglich auch keine Konflikte.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Bei der einzubeziehenden, im Rahmen der Eingriffsregelung zu

bilanzierenden Fläche handelt es sich um eine bisherige Ackerfläche, welche aus naturschutzfachlicher Sicht geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (vgl. eigene Abhandlung Anlage 1) wurde im Rahmen der Satzung angewendet, der erforderliche Ausgleich ist um die Erweiterungsfläche im Rahmen der Satzungsänderung festgelegt.

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).

Hinweise:

- *In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereiches muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen gerechnet werden (z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch an Wochenenden, Feiertagen und zu Nachtzeiten), die hinzunehmen sind.*
- *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.*

Gebilligt mit Beschluss vom **14.05.2019**

Ortenburg, 15.07.2019



---

Stefan Lang, Erster Bürgermeister

# Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

---

PROJEKT: Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sammarei Teilbereich Nord, Markt Ortenburg

---

gepl. Änderung im Norden des Satzungsgebiets auf Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach

Die bisherige Einbeziehungssatzung Sammarei wurde 1995 (zusammen mit der für weitere Ortsteil im Markt Ortenburg aufgestellt. 2009 wurde das Satzungsgebiet im Osten um eine Teilfläche von Flurnr. 1845 Gemarkung Iglbach erweitert. Mit der Änderung von 2019 soll das Satzungsgebiet auf der südöstlichen Teilfläche von Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach reduziert und im nordöstlichen Teil von Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach erweitert werden ca. um eine ähnliche Größe an Baufläche.

Der Geltungsbereich der Satzung Sammarei umfasst bisher insgesamt 80.602 m<sup>2</sup>, dann im Zuge der Änderung inkl. der eingepl. Ausgleichsfläche und festgel. rahmenden Eingrünung mit 1254 m<sup>2</sup> auf Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach ca. 81.712 m<sup>2</sup>

bzw. ohne die randl. Grün- u. Ausgleichsfläche 80. 458 m<sup>2</sup> so dass die Bauflächen im Zuge der Änderung insgesamt nicht gemehrt werden.

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. 3251 m<sup>2</sup> somit von 975,3 m<sup>2</sup>. Die Herausnahme der Bauflächen im östlichen Teil kann hier nicht gegengerechnet werden, da bei der alten Satzung die Eingriffsregelung noch nicht angewendet wurde.

Neben den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Beschränkung Versiegelung, Wasserrückhalt bzw. Maßnahme zur rahmenden Eingrünung im südl. Teil) 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 Obstwiese mit Heckenabschnitten. Es ist hierzu im Norden ein 10,1 m breiter Streifen und im Osten ein 6 m breiter Streifen eingeplant mit zusammen 986 m<sup>2</sup>. Damit ist der Ausgleichsflächenbedarf gedeckt. Die Fläche mit 986 m<sup>2</sup> (= Anerkennungswert) ist als extensive Obstwiese m. Obstbaumhochstämmen in Kombination mit heimischen Hecken 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**

Stand:14.02.2019/  
14.05.2019

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 bebauten Ortsteil Sammarei Teilbereich Nord, 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. Eine Gegenrechnung der Herausnahme der östl. Teilflächen von Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach ist laut Vorabklärungen mit dem Landratsamt Passau nicht möglich, zumal die Anwendung der Eingriffsregelung bei der ursprünglichen Aufstellung der Satzung nicht angewendet wurde. 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 betroffenen Flächen des Ortsteils Sammarei im Norden des Satzungsgebiets handelt es sich um bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) am bisherigen Ortsrand.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Einstufung</b>	<b>Planung</b>
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 eingep. 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 eingep. 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 auch positive Veränderungen durch die schutzgutorientierte Planung mit Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich auch positive Veränderungen erreicht werden können (siehe nachfolgende Aussagen unter III).

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

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

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z. B.: Schutzgebiete und geschützte Biotope nach den Naturschutzgesetzen BayNatSchG bzw. BNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote – Liste – Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP	nicht betroffen bzw. außerhalb lieg. Biotope bleiben erhalten/ 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
<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 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 eing geplante bzw. berücksichtigte Maßnahmen bzw. Aspekte

#### IV. Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs

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

Zuordnung zu:

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

bei derzeitiger Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) Zugehörigkeit zu

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

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

Durch **Maßnahmen zur Eingriffsminimierung** (vgl. Darstellung im Abschnitt III), z. B. geringer Flächenverbrauch für die Bebauung selbst, geringe Versiegelung, Einfriedungen ohne Sockel **und insbesondere auch die Ausgangssituation** (geringe Wertigkeit) ist der Ausgleichsflächenfaktor im unteren Drittel von Kategorie I mit einem **Wert von 0,3** anzusetzen.

Für neue ergänzend zu wertende Bebauung sind 3251 m<sup>2</sup> eingepplant (vgl. Anlage Karte zur Eingriffsregelung)

Es ergibt sich für ca. 3251 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 Ausgleichsflächenbedarf von mind. 975,3 m<sup>2</sup>.

In der südlichen Teilfläche von Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach ist außerdem ein Streifen von 5 m zur rahmenden Eingrünung eingepplant, um den Eingriff gering zu halten und die Einbindung in die Landschaft zu verbessern

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, Einfriedungen ohne Sockel, 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 mit einer Kombination von einer extensiven Obstwiese in Kombination mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu schaffen.

Bei einer Umwandlung einer Intensivgrünlandfläche in eine extensive Obstwiese mit Hecke aus heimischen Gehölzen 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 Obstbaumhochstämmen, möglichst ältere robuste Sorten) und **mit freiwachsenden Hecken** (ein- bis reihige strauchreiche Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung) **mit entsprechender Pflege** (ohne flächige Düngung und ohne Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mit maximal 3- maliger jährlicher Mahd der Fläche und Mähgutabtransport)

**mit 0,3 x der Fläche mit neuem Baurecht von 3251 m<sup>2</sup> , damit insgesamt mind. 975,3 m<sup>2</sup> , eingeplant sind 986 m<sup>2</sup>**

ergänzend zu den Maßnahmen zur Eingriffsminimierung kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

### Zur Gestaltung und Pflege:

Die bisherige Intensivgrünlandfläche ist für die geplante Entwicklung zur Extensivwiese partiell mit autochthonem Saatgut anzureichern, z.B. auf bereits offenen Bodenstellen bzw. über sehr tief gemähte Bereiche.

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 Obstbäumen als Hochstämmen STU 8-10 cm, Verwendung möglichst alter, robuster Sorten (vgl. Empfehlungen seitens des Landratsamts Kreisfachberatung).

Die Heckenabschnitte sind mit autochthonen Gehölzen (Sträucher 60 - 100 cm, Heister 100- 150 cm) ein- bis zweireihig mit Pflanzabstand von ca. 1,2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen zu pflanzen.

Geeignete Arten vgl. Liste empfohlener Gehölze als Anlage 2 zur Satzung.

Die Gehölze sind bestandsgemäß zu entwickeln und bei Bedarf zu pflegen (als Obstbaum-Hochstamm, freiwachsende Hecke).

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft der Satzung als eine Maßnahme zu realisieren.

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

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

## VI/ VII Darstellung und Festsetzungen der Flächen

siehe weitere Ausführungen in der Satzung vom 14.02.2019 mit zugehöriger Karte/ Lageplan zur Satzung

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

aufgestellt 14.02.2019/ 14.05.2019



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



Erweiterung Ortsabrundungssatzung im Norden neu 3251 m<sup>2</sup> gegenüber bisher. Stand, damit Ausgleichserfordernis bei Faktor 0,3 dann mind. 975,3 m<sup>2</sup>



eingep. Ausgleichsfläche um Erweiterungsgebiet mit rahmender Eingrünung - ext. Obstwiese und Heckenabschnitten aus heim. Sträuchern und einz. Bäumen 2. Ordnung mit 986 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Änderung des Satzungsgebiets festgesetzt wird



gepl. rahmende Eingrünung zur Eingriffsminimierung aus Strauchhecke m. heim. Gehölzen und Obstbäumen in 5 m breitem Streifen entlang der Grenze 268 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Änderung des Satzungsgebiets festgesetzt wird



Herausnahme mögl. Bauflächen aus dem bisher. Satzungsgebiet 3394 m<sup>2</sup>



ca. Bereich, der nach Änderung als Satzungsgebiet entfällt und landwirtsch. Nutzfläche wird bzw. bleibt 3126 m<sup>2</sup>



Umgrenzung bish. Satzungsgebiet Sammerei (aus Satzung von 1995 mit Erweiterung 2008) ca. 80.602 m<sup>2</sup>



Umgrenzung Satzungsgebiet Sammerei neu im Zuge der Änderung 2019 dann ca. 81.712 m<sup>2</sup>



ca. best. Ortsrandeingrünung



ca. best. Gehölze im Umgriff der Änderung



Brunnen zur früheren Eigenwasserversorgung, heute nicht mehr relevant

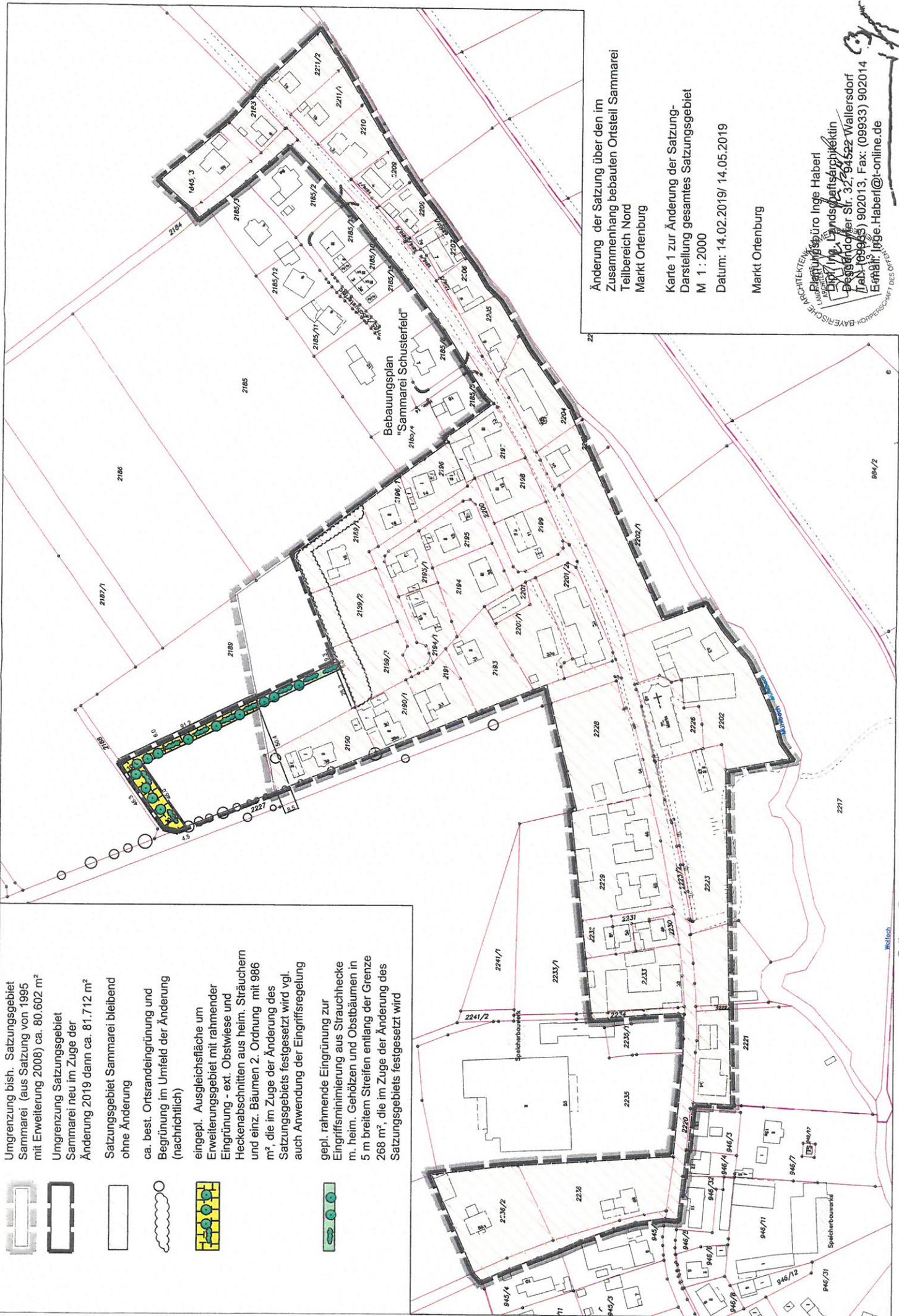
Änderung Satzung Sammerei Teilbereich Nord, Markt Ortenburg  
Anlage 1 zu Anwendung der naturschutzr. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
(über Luftbildkarte)

M 1 : 1000

Datum: 14.02.2019/  
14.05.2019



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



- Umgrenzung bish. Satzungsgebiet Sammarei (aus Satzung von 1995 mit Erweiterung 2008) ca. 80.602 m²
- Umgrenzung Satzungsgebiet Sammarei neu im Zuge der Änderung 2019 dann ca. 81.712 m²
- Satzungsgebiet Sammarei bleibend ohne Änderung
- ca. best. Ortsrandeingrünung und Begrünung im Umfeld der Änderung (nachrichtlich)
- eingepfl. Ausgleichsfläche um Erweiterungsgebiet mit rahmender Eingrünung - ext. Obstweide und Heckenabschnitten aus heim. Sträuchern und einz. Bäumen 2. Ordnung mit 986 m², die im Zuge der Änderung des Satzungsgebiets festgesetzt wird vgl. auch Anwendung der Eingriffsregelung
- gepl. rahmende Eingrünung zur Eingriffsminimierung aus Strauchhecke m. heim. Gehölzen und Obstbäumen in 5 m breitem Streifen entlang der Grenze 268 m², die im Zuge der Änderung des Satzungsgebiets festgesetzt wird

Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sammarei Teilbereich Nord Markt Ortenburg

Karte 1 zur Änderung der Satzungs-Darstellung gesamtes Satzungsgebiet M 1 : 2000

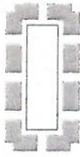
Datum: 14.02.2019/ 14.05.2019

Markt Ortenburg

ARCHITEKTEN  
 Planungsbüro Ings Haberl  
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
 Peggenfelder Str. 32, 94522 Wallersdorf  
 (rab-109955) 902013, Fax: (09933) 902014  
 E-Mail: i@e.haberl@t-online.de

## Planliche Festsetzungen

15. Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB/ Sonstige Planzeichen)



Umgrenzung bish. Satzungsgebiet Sammarei (aus Satzung von 1995 mit Erweiterung 2008) ca. 80.602 m<sup>2</sup>



Umgrenzung Satzungsgebiet Sammarei neu im Zuge der Änderung 2019 dann ca. 81.712 m<sup>2</sup>

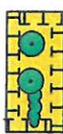


Satzungsgebiet Sammarei bleibend ohne Änderung

15.13

Die im Zuge der vorliegenden Änderung der Satzung geregelten planlichen und textlichen Festsetzungen gelten für die neu einbezogene und verbleibende Teilfläche von Flurnummer 2189 Gemarkung Iglbach. Die übrigen im Satzungsgebiet befindlichen und bleibenden Flächen werden von der Änderung nicht berührt.

13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB) und 9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



13 eingepfl. Ausgleichsfläche um Erweiterungsgebiet mit rahmender Eingrünung - ext. Obstwiese und Heckenabschnitten aus heim. Sträuchern und einz. Bäumen 2. Ordnung mit 986 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Änderung des Satzungsgebiets festgesetzt wird vgl. auch Anwendung der Eingriffsregelung

13



9 gepl. private Grünfläche zur rahmenden Eingrünung/ Eingriffsminimierung aus Strauchhecke m. heim. Gehölzen und Obstbäumen in 5 m breitem Streifen entlang der Grenze mit 268 m<sup>2</sup>, die im Zuge der Änderung des Satzungsgebiets festgesetzt wird

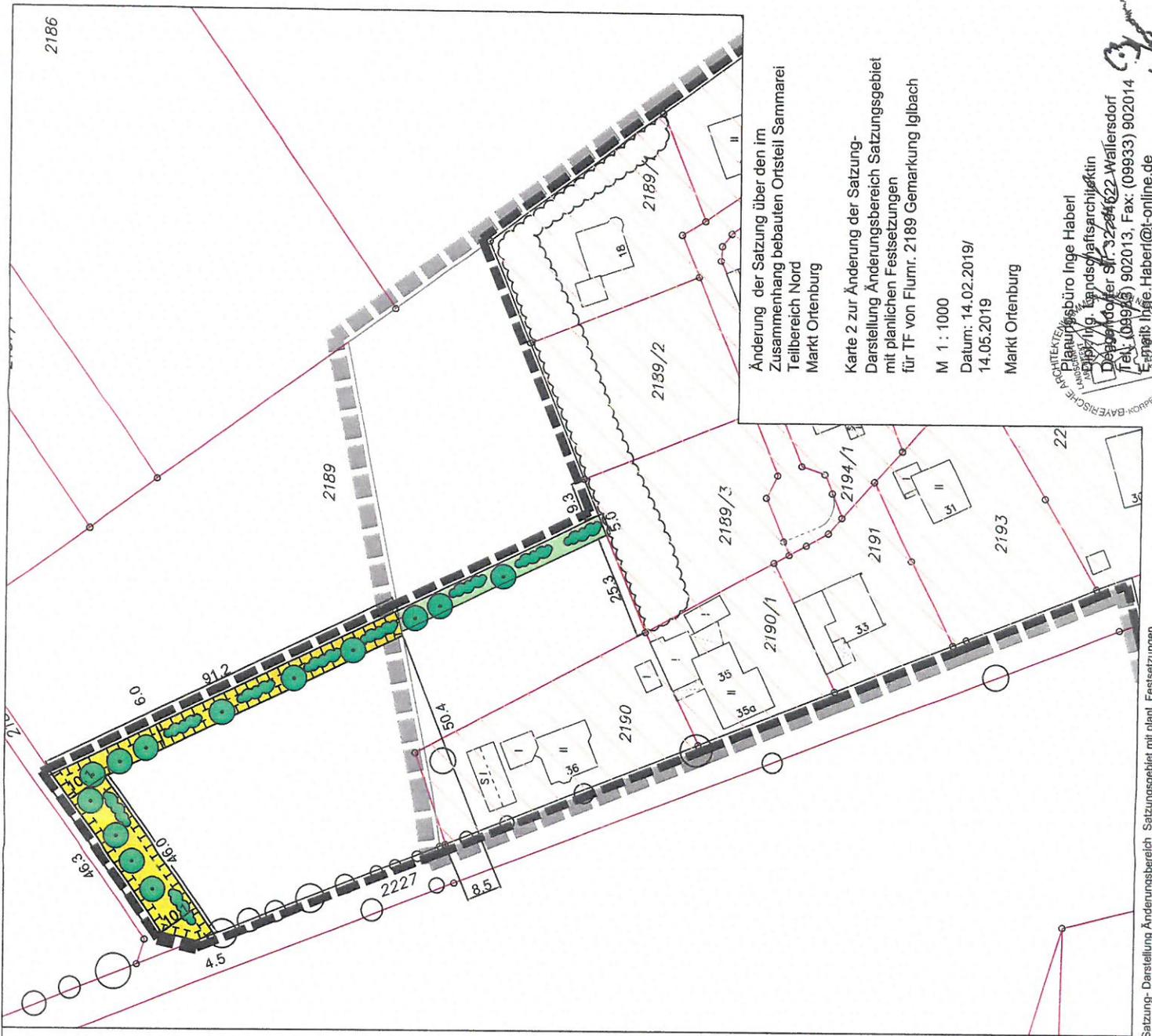
9



ca. best. Ortsrandeingrünung (nachrichtlich)



ca. best. Gehölze im Umgriff der Änderung (nachrichtlich)



Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sammarei Teilbereich Nord Markt Ortenburg

Karte 2 zur Änderung der Satzung- Darstellung Änderungsbereich Satzungsgebiet mit planlichen Festsetzungen für TF von Flurnr. 2189 Gemarkung Iglbach

M 1 : 1000  
Datum: 14.02.2019/  
14.05.2019  
Markt Ortenburg

PLANUNGSBÜRO Inge Habert  
Landschaftsarchitektin  
Dachendorfer Str. 32 94062 Wallersdorf  
Tel: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014  
E-mail: Inge.Habert@t-online.de

# Pflanzenliste zur Änderung der Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Sammarei Teilbereich Nord, Markt Ortenburg

## 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)

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 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 Gebiet 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

