

Endfassung vom 30.11.11  
**VERFAHRENSVERMERKE**

9. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming  
in der Gemeinde Tittling

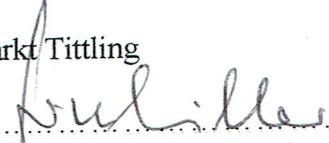
Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom 27.06.2011 beschlossen, für den Bereich, der im beiliegenden Lageplan entsprechend umrandet ist, die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung Preming gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu ändern bzw. zu erweitern.

Den von der 9. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming betroffenen Bürgern wurde in der Zeit vom 06.10.2011 bis 07.11.2011 und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 06.10.2011 bis 07.11.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Marktgemeinderat Tittling hat mit Beschluss vom 30.11.2011 die 9. Änderung bzw. Erweiterung für obengenannten Ortsteil nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Tittling, ... 03. Feb. 2012 .....

Markt Tittling

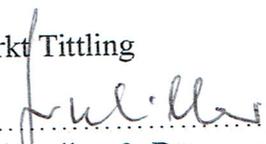
  
.....  
Grubmüller, 2. Bürgermeister

Die 9. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming wird mit dem Tag der Bekanntmachung, das ist am 03. Feb. 2012 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die 9. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming im Rathaus, VG Tittling, Marktplatz 10, 94104 Tittling, Zimmer-Nr. 15 (Hauptamt) während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Tittling, ... 03. Feb. 2012 .....

Markt Tittling

  
.....  
Grubmüller, 2. Bürgermeister

## Begründung:

Gem. beil. Planunterlagen ist ersichtlich, dass es sich um einen vertretbaren Lückenschluss handelt, der Ort ist damit entspr. abgerundet.

Die Erschließung ist gesichert, die Anbindung an alle erforderlichen sonstigen Einrichtungen ist gegeben.

Ziel und Zweck sind die weitere Ausweisung von geeignetem Bauland (Lückenschluss/ Abrundung). Für die Umgebung und Sonstiges sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.

### Verkehrsflächen:

Das Befahren der Sackstraßenerschließung (vor endgültiger Fertigstellung bis zum Wendehammer) ist aufgrund einer fehlenden geeigneten Wendemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge nicht möglich. Ein Durchfahren dieser Stichstraßenerschließung ist aufgrund des Ausbauzustandes für die Abfallsammelfahrzeuge ebenfalls nicht möglich.

### Straße:

Die geplante Straße mit Wendehammer und Bürgersteig ist nach Fertigstellung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

# Markt Tittling

## Satzung

über die 9. Änderung bzw. Erweiterung der am rechtskräftig gewordenen Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils **Preming** der Marktgemeinde Tittling gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Tittling folgende Satzung:

### §1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Preming der Marktgemeinde Tittling wurden gemäß den im beiliegenden Lageplan (M1:5000) vom **30.11.2011** ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

### §2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### §3

#### **Ausgleichsflächen:**

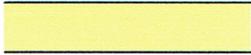
Für die Bebauung der einzelnen Parzellen ist jeweils gemäß der abgehandelten Eingriffsregelung eine eigene Ausgleichsfläche zu schaffen. Diese wird durch einen 9 m breiten Obstwiesenstreifen an der Nord- bzw. Südgrenze dargestellt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Jährlich hat durch den Besitzer eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Die Fläche ist vom eigentlichen Garten durch einen Holzlattenzaun abzugrenzen.

Ein entspr. Umweltbericht mit exakter Darlegung der notwendigen Maßnahmen bzw. Ausgleichsflächen ist gem. Anlage des Landschaftsarchitekten Kiendl, Deggendorf festgesetzt.

## Planliche Festsetzungen: (lt. Plan)



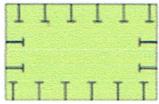
Geltungsbereich der OAS



Straße



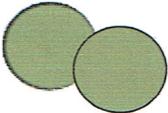
Bürgersteig



Ausgleichsfläche



Baugrenze



Bäume/ Sträucher lt. Umweltbericht



Wohnhaus bzw. Garage



Parzellen- Nr.

## Festsetzungen für Bauvorhaben

- 1) **Wohnbebauung:** Wohneinheiten max. 2 Wohnungen pro Gebäude, GRZ max. 0,3
- 2) **Baugrenzen:** gem. Lageplan, am Umfeld orientiert

### Hinweise:

- 1) Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes, ist die E.ON Bayern AG, Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstr. 3, 94474, Tel. 08541/9160 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der E.ON geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen verwiesen (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).

Im übrigen sind Bauwillige angehalten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilt die E.ON.

Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu koordinieren, ist die E.ON mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

- 2) Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehältern) erreicht.
- 3) Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, sollte durch entsprechende Festlegung die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

- 4) Wasserversorgung als öffentlicher Anschluss.
- 5) Abwasserentsorgung über öffentlichen Kanal.
- 6) Niederschlagswasserbeseitigung dezentral über Wegseitengräben bzw. breitflächige Versickerung auf den Grundstücken (Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen bzw. Rückhaltung in Zysternen/ Teichen oder glw.)
- 7) Löschwasserversorgung gem. Vorschriften Wendehammer Durchmesser 18,5 m (Durchm. 8 m + 1,25 m Seitenstreifen)
- 8) Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt zu melden.
- 9) Auf den Grundstücken sind ausreichend Flächen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) vorzusehen. Auf die VBG 126 § 16 wird hingewiesen. (Wendehammer Radius 9 m und 1 m Freihaltezone oder Bereitstellung der Tonnen am Michlbauerweg)
- 10) Der rechtskräftige Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan ist im Rahmen einer sonstigen Fortschreibung mittels Deckblatt für diesen Bereich zu ändern.

## §5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Tittling, *03. Feb. 2012* .....

Markt/Tittling

*Grubmüller* .....

Grubmüller, 2. Bürgermeister

Aufgestellt:

Tittling/Muth, 30.11.2011

Architekturbüro

Willi Neumeier

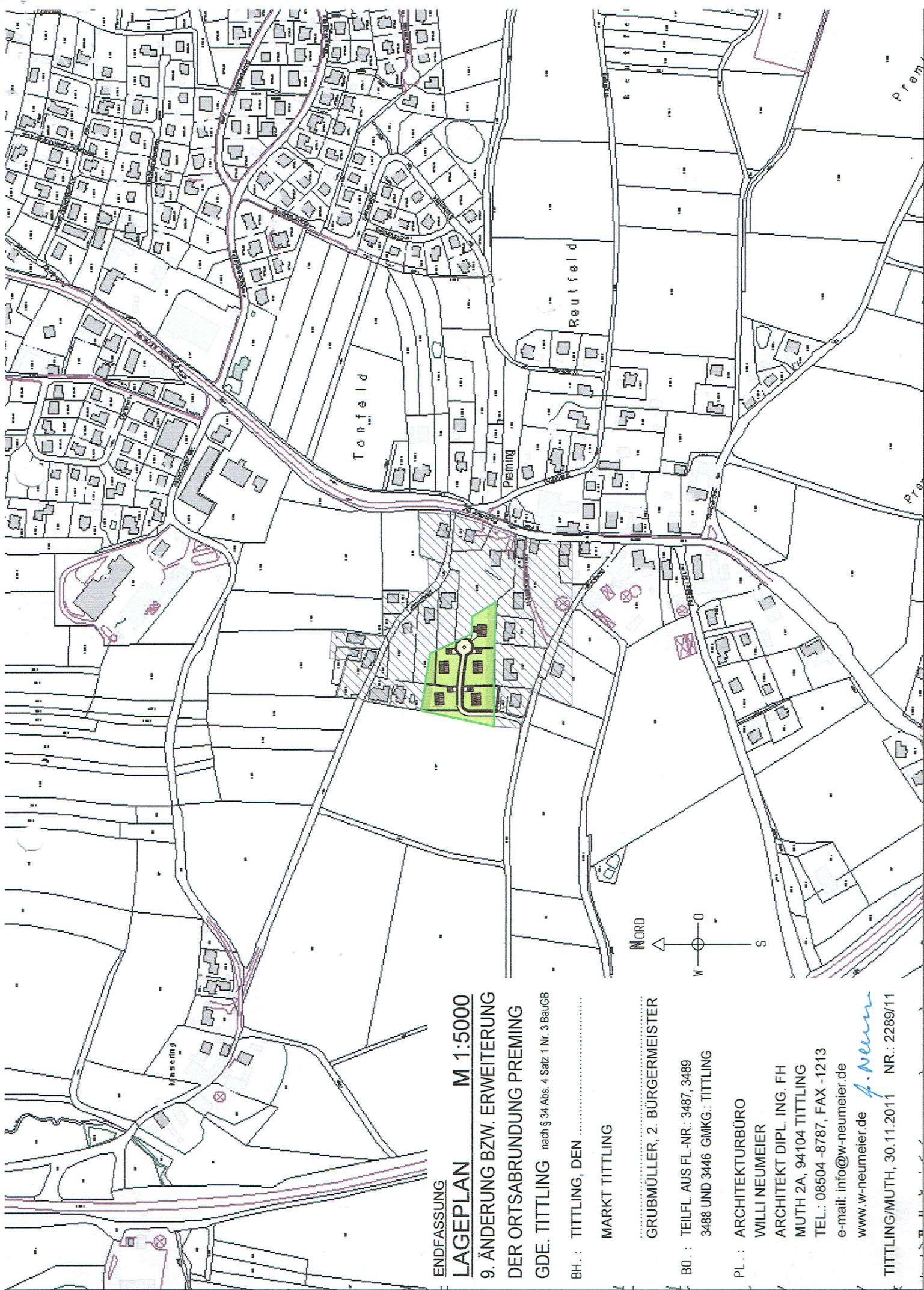
Architekt Dipl. Ing. FH

Muth 2a, 94104 Tittling

Tel.: 08504/8787 - Fax.: 08504/1213

*W. Neumeier*





**ENDFASSUNG**  
**LAGEPLAN M 1:5000**  
**9. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG**  
**DER ORTSABRUNDUNG PREMING**  
**GDE. TITTLING** nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BH.: TITTLING, DEN .....

MARKT TITTLING

.....  
GRUBMÜLLER, 2. BÜRGERMEISTER

BO.: TEILFL. AUSFL.-NR.: 3487, 3489  
3488 UND 3446 GMKG: TITTLING

PL.: ARCHITEKTURBÜRO  
WILLI NEUMEIER  
ARCHITEKT DIPL. ING. FH  
MUTH 2A, 94104 TITTLING  
TEL.: 08504 -8787, FAX -1213  
e-mail: info@w-neumeier.de  
www.w-neumeier.de

TITTLING/MUTH, 30.11.2011 NR.: 2289/11

ENDFASSUNG

# LAGEPLAN M 1:1000

## 9. ÄNDERUNG BZW. ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNG PREMING

GDE. TITTLING nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BH.: TITTLING, DEN .....

MARKT TITTLING

GRUBMÜLLER, 2. BÜRGERMEISTER

BO.: TEILFL. AUS FL.-NR.: 3487, 3489  
3488 UND 3446 GEMKG.: TITTLING

PL.: ARCHITEKTURBÜRO

WILLI NEUMEIER

ARCHITEKT DIPL. ING. FH

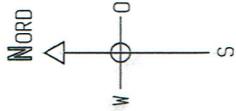
MUTH 2A, 94104 TITTLING

TEL.: 08504 -8787, FAX -1213

e-mail: info@w-neumeier.de

www.w-neumeier.de *f. Neumeier*

TITTLING/MUTH, 30.11.2011 NR.: 2289/11



3487

AUSGLEICHSLÄCHE  
9,0 m STREIFEN

ÄNDERUNG U.  
ERWEITERUNG  
OAS PREMING

PLANSTRASSE  
(ÖFFENTL. VER-  
KEHRSFLÄCHE)

BEST.  
ORTSABRUNDUNG  
PREMING  
3446

AUSGLEICHSLÄCHE  
9,0 m STREIFEN



## 9. Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundung Preming, Markt Tittling

Marktgemeinde: Tittling  
Landkreis: Passau  
Reg.- Bezirk: Niederbayern

### **Umweltbericht/ Eingriffs- Ausgleichsregelung**



# 1. Umweltbericht

## Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet

## 1.1 Einleitung

### 1.1.1 Ziele und Darstellung

#### 1.1.1.1 Ziel der Planung

Die Marktgemeinde Tittling hat die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Preming gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen, um damit die Rechtsgrundlagen für neue Bebauung zu schaffen. So sollen im Zuge dieser Satzungsänderung 5 neue Bauparzellen mit Erschließungsstraße und Ausgleichsfläche entstehen.

#### 1.1.2 Lage im Raum

Die geplante Änderung der Ortsabrundung liegt im Westen Premings, ca. 1 km südlich vom Ortskern Tittling, unweit der B85. Der Naturraum ist das Passauer Abteiland bzw. der Neuburger Wald westlich der Ilz inmitten des Dreifürstentums zwischen der Dreiflüssestadt Passau (22 km) und dem Nationalpark Bayerischer Wald im Landkreis Passau/ Bezirk Niederbayern.

Der Markt Tittling liegt an der Bundesstraße 85 von Regen (Stadt) (40 km) bzw. Grafenau (18 km) nach Passau (23 km) und 15 Kilometer von der Bundesautobahn A3 (Ausfahrt Aicha vorm Wald).

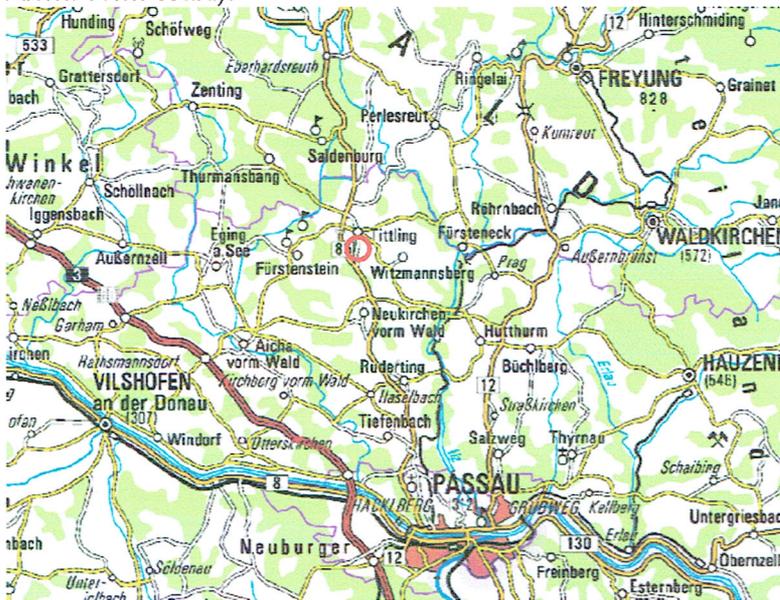


Abb. 1: Lage der Maßnahme

## 1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

### 1.1.3.1 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich der vorliegenden Ortsabrundungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup>, und besteht aus Teilflächen der Flurstücksnummern 3487, 3446, 3488 und 3489, Gemarkung Tittling. Es ist geplant, den naturschutzrechtlichen Ausgleich innerhalb dieses Geltungsbereiches herzustellen (Siehe Eingriffs- Ausgleichsregelung). Die Einzelflächen können wie folgt benannt werden:

- beplante Bauparzellen (6 Parzellen):	4.119 m <sup>2</sup>
- Fahrbahn, Weg:	853 m <sup>2</sup>
- Öffentl. Grünfläche	482 m <sup>2</sup>
- Ausgleichsflächen:	1.646 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Grundstücksfläche Fl.-Nr. 438:</b>	<b>7.100 m<sup>2</sup></b>



Abb. 2: Geplante Ortsabrundungssatzung

### 1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des Planbereichs ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Maisacker bzw. als Grünland genutzt. Lediglich im Nordosten befinden sich Gehölze in einem Garten. Im Westen grenzt eine landwirtschaftliche Flächen an, auf den restlichen Seiten befindet sich bereits Dorfgebiet.



Abb. 3 und 4: Blicke auf das Gelände in Richtung Norden bzw. Nordosten.

### 1.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

#### Topographie

Die Fläche fällt minimal nach Westen.

#### Geologie

Der Untergrund der wellig bis kuppigen Riedellandschaft des beplanten Gebietes besteht aus Gneisen (migmatisch, Diatexit, Anatexit, granitisch bis granitdiorisch) bzw. aus ungliedertem Granit.

#### Vegetation

Wie bereits erwähnt wird die Fläche momentan hauptsächlich als Grün und Ackerland genutzt. Lediglich im Nordosten befinden sich in einem Garten Gehölze. Die Fläche befindet sich weder im Naturschutzgebiet noch im Naturpark. Auch liegen keine Natura-2000-Flächen oder Biotope vor.

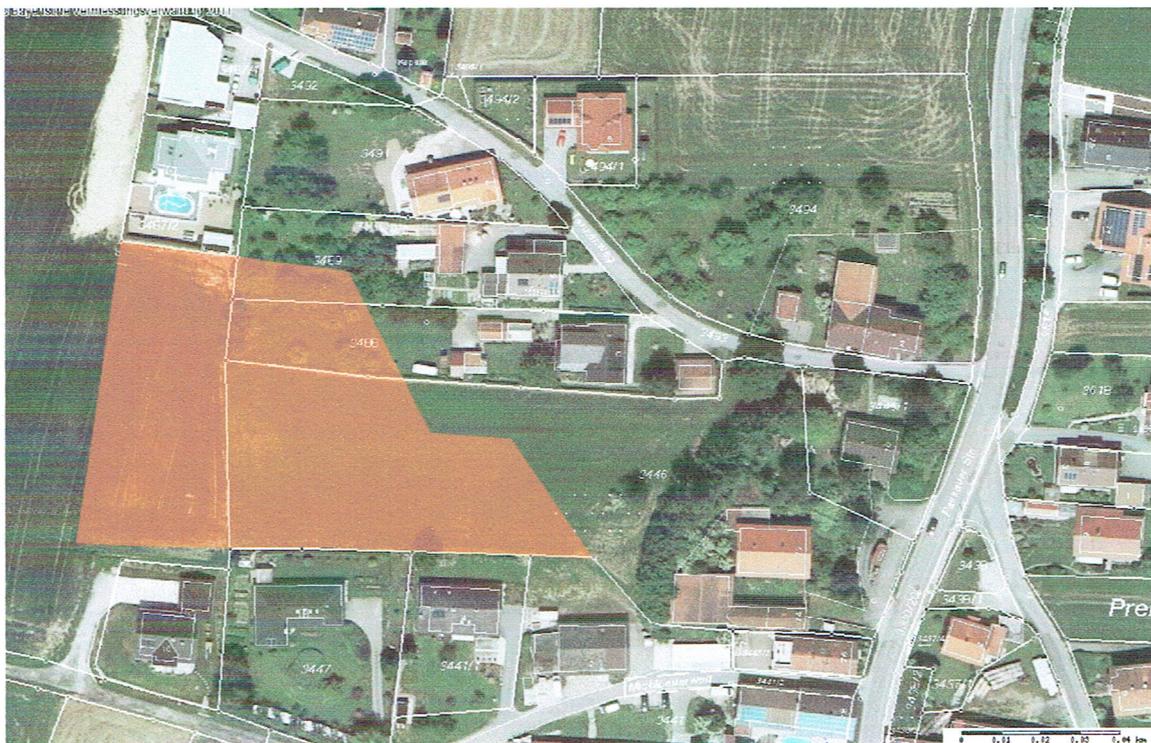


Abb. 5: Luftfoto, rot markiert der Geltungsbereich

## 1.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### Schutzgut Mensch

Durch die Schaffung von Wohnfläche reagiert die Marktgemeinde Tittling auf die erhöhte Nachfrage nach Bauflächen. Da momentan keine anderen Fläche für eine Entwicklung zum Wohngebiet zur Verfügung stehen, ist die Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundung dringend erforderlich, um gerade junge Familien in der Region zu halten. Auch wenn mit dieser Fläche keine zentral gelegene Fläche zum Wohngebiet wird, handelt es sich hier eine Fläche im Ortsrandgebiet.

Durch das Angebot an Wohnfläche kann die Änderung bzw. Erweiterung der Ortsabrundung als positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die vorherige Nutzung als Grün- bzw. Ackerland, sowie durch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen einnimmt, kann jedoch dieser Eingriff, wie in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargestellt, ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind aufgrund des relativ ebenen Geländes nur geringe Eingriffe in das Bodengefüge notwendig. Zu diesem Zweck wird der Oberboden abgetragen, gelagert und an geeigneter Stelle wieder eingebaut.

Durch die Überbauung (Straße, Gebäude) bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Obwohl es sich jedoch wie erwähnt um landwirtschaftlichen Boden handelt, muss eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand angenommen werden.

#### Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

#### Schutzgut Luft / Klima

Inwieweit das geplante Wohngebiet Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/ Klima aufweist, kann hier schwer beurteilt werden, da die vermehrten bzw. reduzierten Pendlerbewegungen auf dieser Ebene nicht untersucht werden können. Prinzipiell muss jedoch eher von einer Verschlechterung der Situation ausgegangen werden, da alleine die Baustellen dieses Schutzgut beeinträchtigen.

#### Landschaft

Die geänderte Ortsabrundung kann als Lückenschluss bestehender Bebauung verstanden werden, was als positiv zu beurteilen ist. So wird ein „Ausfransen“ der Bebauung in die Landschaft verhindert. Der prinzipiellen Verschlechterung dieses Schutzgutes durch Bebauung wird versucht, durch die Ausweisung der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen.

#### Kultur- und Sachgüter

Dieser Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

#### Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### 1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden, was für die genannten Schutzgüter eine bessere Situation (außer Schutzgut Mensch) als die Planung darstellen würde.

Wie lange diese Fläche unbebaut bliebe, ist vor dem Hintergrund der Nachfrage nach Wohnbebauung in Tittling jedoch nicht vorherzusehen.

### 1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Ortsabrundungssatzung vorgesehen:

- Randeingrünung des Gebietes, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten
  - Innere Grünstruktur durch Festlegung von Gehölzen
  - Ausgleichsfläche komplett auf dem gleichen Grundstück
- Den Ausgleich der verbleibenden, nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

## 1.5 Planungsalternativen

### 1.5.1 Standortalternativen

Andere Flächen sind für eine Wohnbebauung im Gemeindegebiet momentan nicht verfügbar.

## 1.6 Beschreibung der verwendeten Methodik

Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfaden des Bayerischen Ministeriums angewandt. Zudem erfolgte eine Ortseinsicht des unterzeichnenden Büros.

## 1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die bestehende Ortsabrundung Preming weist im Westen eine Lücke auf. Diese soll durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung geschlossen werden. Momentan besteht die Fläche überwiegend aus Grün- und Ackerland. Die geplante Versiegelung von Teilflächen und die Geländeänderungen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der im folgenden Punkt „Eingriffs- Ausgleichsregelung“ ermittelt und dann ausgeglichen werden muss, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben erkennbar sind.

## 2. Eingriffs- Ausgleichsregelung

### Vorbemerkungen

#### Rechtsgrundlage

Die Eingriffsregelung wurden gemäß § 8 BNatSchG i. V. m. §§ 14- 176 BNatSchG ermittelt und bewertet. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes werden die Empfehlungen zur Vorgehensweise gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft/ Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern“ wie folgt angewendet:

### 2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Wie oben erwähnt, umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Fläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup> und setzt sich aus Teilflächen der Flurstücksnummern 3487, 3446, 3488 und 3489, Gemarkung Tittling zusammen.

Die tatsächlich auszugleichende Fläche (Bauparzellen, Fahrbahn und Grünfläche) setzt sich wie folgt zusammen:

Bauparzellen:	4.119 m <sup>2</sup>
Fahrbahn:	853 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	482 m <sup>2</sup>
Gesamteingriff:	5.454 m <sup>2</sup>

Wie im Umweltbericht beschrieben, handelt es sich bei der beplanten Fläche um momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grün- und Ackerland) ohne ökologisch wertvolle Vegetationseinheiten.

Zusammenfassend ist das Areal wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume (Intensiv genutztes Grünland)	Kategorie I, oberer Wert
Boden (Grünland)	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	keine Wertung
Klima und Luft (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)	Kategorie I, oberer Wert

### 2.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs I

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden:

Gesamtfläche des Eingriffs: 5.454 m<sup>2</sup>

Die Eingriffsfläche von 5.454 m<sup>2</sup> kann als Typ B, mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (> 0,35), definiert werden.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Randeingrünung des Gebietes zur freien Landschaft, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten
- Innere Grünstruktur durch Festlegung von Gehölzen
- Ausgleichsfläche komplett innerhalb des Geltungsbereiches

### 2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 5.454 m<sup>2</sup> Eingriff Typ A ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde dreimal „Kategorie 1, oberer Wert“ und einmal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt.

	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3
Arten und Lbsr.		x			
Boden			x		
Wasser					
Klima und Luft		x			
Landschaftsbild		x			

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ B: 0,2 – 0,5

Bestand Kategorie 2; Eingriff Typ B: 0,5 – 0,8

So würde sich beim ersten Schritt ein Faktor von 0,5 ergeben. Vor dem Hintergrund der genannten Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen sowie des Sachverhaltes „Wohngebiet am Ortsrand“ kann im vorliegenden Fall der Faktor auf 0,3 reduziert werden.

Auszugleichende Gesamtfläche

$$5.454 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.636 \text{ m}^2$$

### 2.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Der Leitfaden empfiehlt, wenn möglich, die Ausgleichsflächen vor Ort zu schaffen.

Die vorliegende Planung sieht vor, den Ausgleich als puffernde Grünstreifen innerhalb der zur Verfügung stehenden Bauparzellen darzustellen. Dies hat den Vorteil, dass bei einer zeitlich versetzten Bebauung der Grundstücke jeder Bauherr seinen eigenen Anteil an Ausgleichsfläche umsetzen kann. Damit die Flächen nicht zu kleinteilig werden, sind die jeweiligen Flächen miteinander verbunden.

Geplant sind, jeweils im Norden und im Süden des Geltungsbereiches einen 9 m Streifen als Streuobstwiese anzulegen. So sollen, bei Bebauung aller Parzellen, im Norden auf 593 m<sup>2</sup> 12 Obstbäume, bzw. im Süden auf 1.052 m<sup>2</sup> 21 Obstbäume gepflanzt werden.

Zu pflanzen sind einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Als Pflanzabstand sind 8 m einzuhalten. Jährlich hat eine 2-3 fache Mahd zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden. Da die Ausgleichsflächen auf privatem Grund liegen, ist sind die Pflegearbeiten auch durch die Grundstückseigentümer zu garantieren. Sie sind vom eigentlichen Garten durch einen Holzlattenzaun abzugrenzen. Diese Maßnahme kann mit einem Faktor von 1,0 gewertet werden.

Diese Festsetzungen sind Teil der Satzung (unter § 4)

Auszugleichender Eingriff: 1.636 m<sup>2</sup> < Ausgleich: 1.645 m<sup>2</sup> (593 m<sup>2</sup> + 1.052 m<sup>2</sup>)  
-> Der Ausgleich ist erbracht  
Die Ausgleichsflächen sind jeweils zeitgleich mit den bebauten Parzellen herzustellen.

  
Karl Kiendl

ERSTELLT VON:

DIPL. ING. KARL KIENDL  
LANDSCHAFTSARCHITEKT

Dipl.-Ingenieure  
**Kiendl & Moosbauer**

Am Tegelberg 3  
94469 Deggendorf  
Tel.: 0991 - 370 07 - 0  
Fax: 0991 - 370 07 - 20  
E-mail: [ib@kiendl-moosbauer.de](mailto:ib@kiendl-moosbauer.de)  
Internet: [www.kiendl-moosbauer.de](http://www.kiendl-moosbauer.de)

