

GEMEINDE BÜCHLBERG

LANDKREIS PASSAU



Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Witzingerreut“

Textliche Festsetzungen und Begründung



Endausfertigung: 27.01.2022

INHALTSVERZEICHNIS

A. Verfahrensvermerke

B. Satzung

§ 1 Geltungsbereich

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

§ 3 Textliche Festsetzungen

§ 4 Umweltbericht und Abarbeiten der Eingriffsregelung

§ 5 Inkrafttreten

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung
2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich
3. Erschließung

D. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Bestandsaufnahme
 - 1.1 Topographie
 - 1.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
 - 1.3 Schutzgebiete
 - 1.4 Standort
 - 1.5 Ort- und Landschaftsbild
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 2.1 Eingriff
 - 2.2 Maßnahmen zur Eingriffsverminderung und -verringerung
 - 2.3 Bilanzierung
3. Kompensationsmaßnahmen

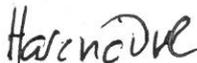
E. Hinweise

F. Anlagen

A. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Witzingerreut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu den Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24.11.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2015 bis 16.03.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24.11.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.02.2015 bis 19.03.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.09.2016 die Ortsabrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Aus verschiedenen Gründen (lange Verfahrensdauer, FNP noch nicht rechtskräftig etc.) wurde der Satzungsbeschluss am 01.07.2021 aufgehoben, die Satzung überarbeitet und eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
6. Zu den Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 01.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2021 bis 29.12.2021 beteiligt.
7. Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 01.07.2021 wurde mit Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2021 bis 27.12.2021 öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.01.2022 die Ortsabrundungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Büchlberg, 28.01.2022



Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister



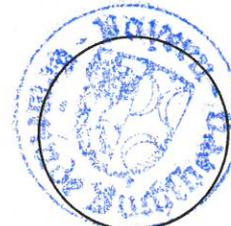
Siegel

9. Ausgefertigt

Büchlberg, 31.01.2022



Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister



Siegel

10. Der Satzungsbeschluss der Ortsabrundungssatzung wurde am 15.02.2022 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Ortsabrundungssatzung 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 Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Büchlberg, 15.02.2022



Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister



Siegel

B. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) erlässt die Gemeinde Büchlberg folgende Satzung:

Ortsabrundungssatzung „Witzingerreut“

§ 1 Geltungsbereich

Die Grundstücke Flur-Nrn. 1823 (Tfl.), 1824 (Tfl.), 1824/15 (Tfl.), 1824/12, 1824/13 und 1824/14 der Gemarkung Leoprechting werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Witzingerreut einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1 : 1000 vom 27.01.2022. Der beiliegende Lageplan im Maßstab 1 : 1000 vom 27.01.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Für diese Erweiterungsfläche werden in § 3 weitere Festsetzungen getroffen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:

1. Bauweise:

Maß der baulichen Nutzung: Maximal 2 Vollgeschosse

Baugestaltung:

- fällt das Gelände mehr als 1,5 m an der Giebelseite des Gebäudes, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.
- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m hangseitig, talseitig 7,00 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach, Pultdach
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 3,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.
- Dachneigung 10 Grad bis 35 Grad.

Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gegebenenfalls von in Dorfgebieten üblichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auch zukünftig möglich.

2. Festsetzung zum Schallschutz (gilt nur für Grundstück Flur-Nr. 1824/12 -Gem. Leoprechting-):

Kinder-, Schlaf- und Ruheräume sind durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sie sich an den lärmabgewandten Seiten befinden. Von der Grundrissgestaltung kann abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.

3. Einfriedungen:

Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,15 cm zu Geländeoberkante vorzusehen.

4. Festsetzungen für die Ausgleichsfläche (durch Dienstbarkeit gesichert):

Einmalige Gestaltungsmaßnahmen:

- a) Auf jener Teilfläche, welche derzeit noch als Acker genutzt wird, ist eine Aushagerung durch die Ansaat (für 2 Jahre) mit Gerste oder Hafer vorzunehmen. Vor der Ansaat ist die Ackerfläche zu pflügen oder mehrmalig zu fräsen/grubbern um den Begrünungserfolg zu gewährleisten. Anschließend ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.
- b) Aufbringen von Druschgut (vorzugsweise Bezugsquelle Landschaftspflegeverband Passau); alternativ Einsaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Nr. 19.
- c) Die Wiese ist danach für die ersten drei Jahre noch auszuhagern mit 3-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabtransport.
- d) Pflanzung von mind. 10 Hochstamm-Obstbäumen, versetzt in 2 Reihen; STU 10-12 cm, Kronenansatz bei Pflanzung mind. 1,80 m; alte robuste Sorten.
- e) Anbringen eines Wildverbisschutzes für die Dauer von mind. 5 Jahren; dieser ist nach max. 7 Jahren selbständig zu entfernen. Ausfälle in der Pflanzung sind umgehend zu ersetzen.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- a) Nach den ersten drei Jahren extensive Pflege der Wiese mit 2-maliger Mahd/Jahr, Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd sechs bis acht Wochen danach, Mähgutabfuhr und Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel.

Ein jährlich wechselnder Altgrasstreifen ist als Überwinterungsstruktur für Insekten auf der Fläche zu belassen und erst im Folgejahr zu mähen.

- b) Erhaltung und Pflege der Hochstamm-Obstbäume durch regelmäßigen Kronenschnitt; dazu ist einmal im Jahr ein Pflegegang durch entsprechend qualifizierte Personen im Zeitraum Januar bis März (je nach Witterung) vorzunehmen und dabei die erforderlichen Maßnahmen festzulegen; die Maßnahmen sind zu dokumentieren und auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

§ 4 Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung

Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Witzingerreut“ wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlassen. Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht keine förmliche UP-Pflicht. Durch die Satzung werden auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig und auch keine Gebiete von EU-rechtlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Für den durch die Bebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft sind Ausgleichsflächen herzustellen. Gemäß Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Begründung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.033 m². Die Ausgleichsfläche wird auf Flur-Nr. 1824/15 (Tfl.) der Gemarkung Leoprechting auf Privatgrund festgesetzt und wird in den Geltungsbereich der Satzung mit aufgenommen. In der Begründung wird die Abarbeitung noch nachvollziehbar dargestellt. Bzgl. der Ausgleichsfläche wurden außerdem in § 3 Ziffer 4 der Satzung Festsetzungen bzgl. Gestaltungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen getroffen. Ziel ist die Entwicklung einer kleinen, ortstypischen Streuobstwiese mit einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Zur Eingriffsvermeidung und Verringerung wird noch folgendes festgesetzt:

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.
Hier können Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume der 1. - 3. Ordnung gepflanzt werden. Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rotdorn- und Zierapfel- und Zierkirschen.
- Erhaltung des Bestandes an der Kapelle
- Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig. Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,15 cm zu Geländeoberkante vorzusehen.

Die geplanten und grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen. Mit der jeweiligen Bauvorlage ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Neupflanzungen sind in der, nach Fertigstellung der Baumaßnahme, folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

§ 5
Inkrafttreten

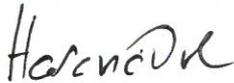
Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden. Bei Verwirklichung von Einzelbauvorhaben ist die betriebliche Entwicklung des baurechtlich vorrangigen landwirtschaftlichen Betriebes im Einzelfall zu berücksichtigen.

Gemeinde Büchlberg

Büchlberg, 15.02.2022



Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister



Siegel

C. Begründung

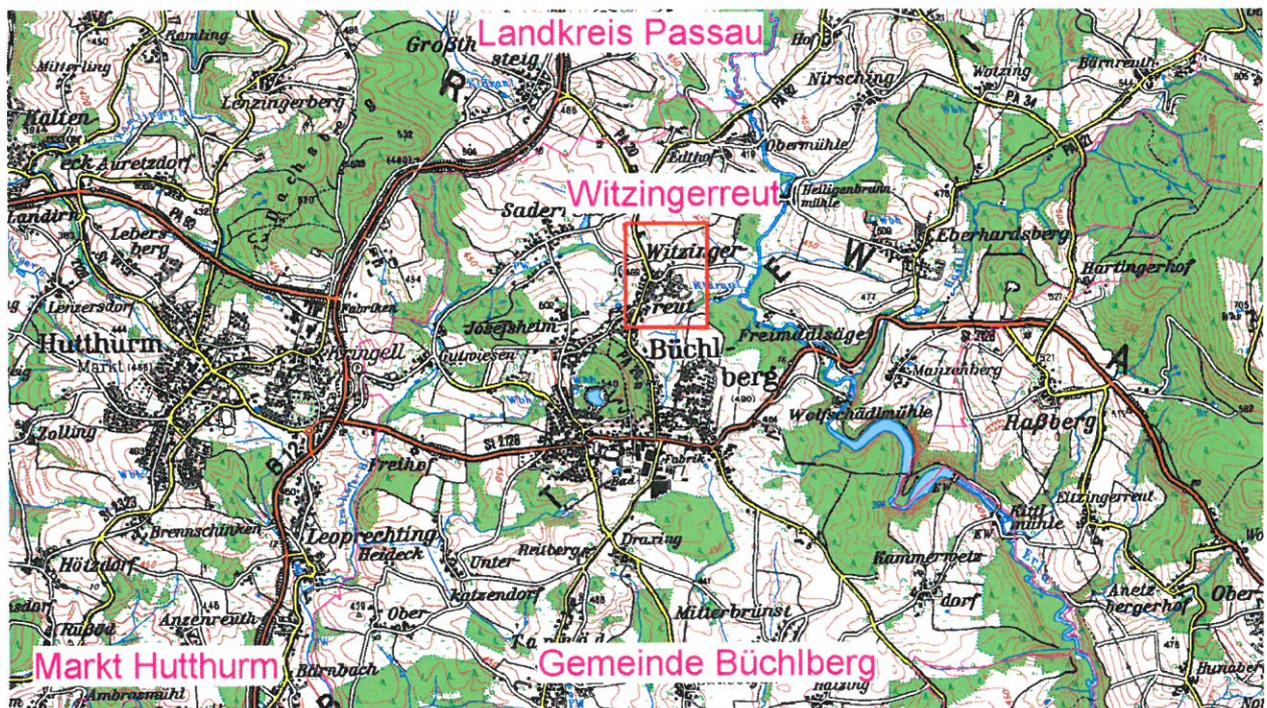
1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Büchlberg hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.11.2014 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil „Witzingerreut“ beschlossen. Die Grundstücke bieten sich, angrenzend an bestehende Wohngebäude, als geeignete Fläche an. Am nördlichen Ortsrand von „Witzingerreut“ sollen hierfür 3 Bauparzellen entstehen. Antragssteller und Kostenträger für diese Satzung ist Karl Gastinger Witzingerreuter Straße 23, 94124 Büchlberg.

Aus verschiedenen Gründen wurde das Verfahren bisher nicht abgeschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 01.07.2021 wurde nun die Wiederholung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB) beschlossen.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Witzingerreut liegt am nördlichen Ortsrand vom Hauptort Büchlberg.



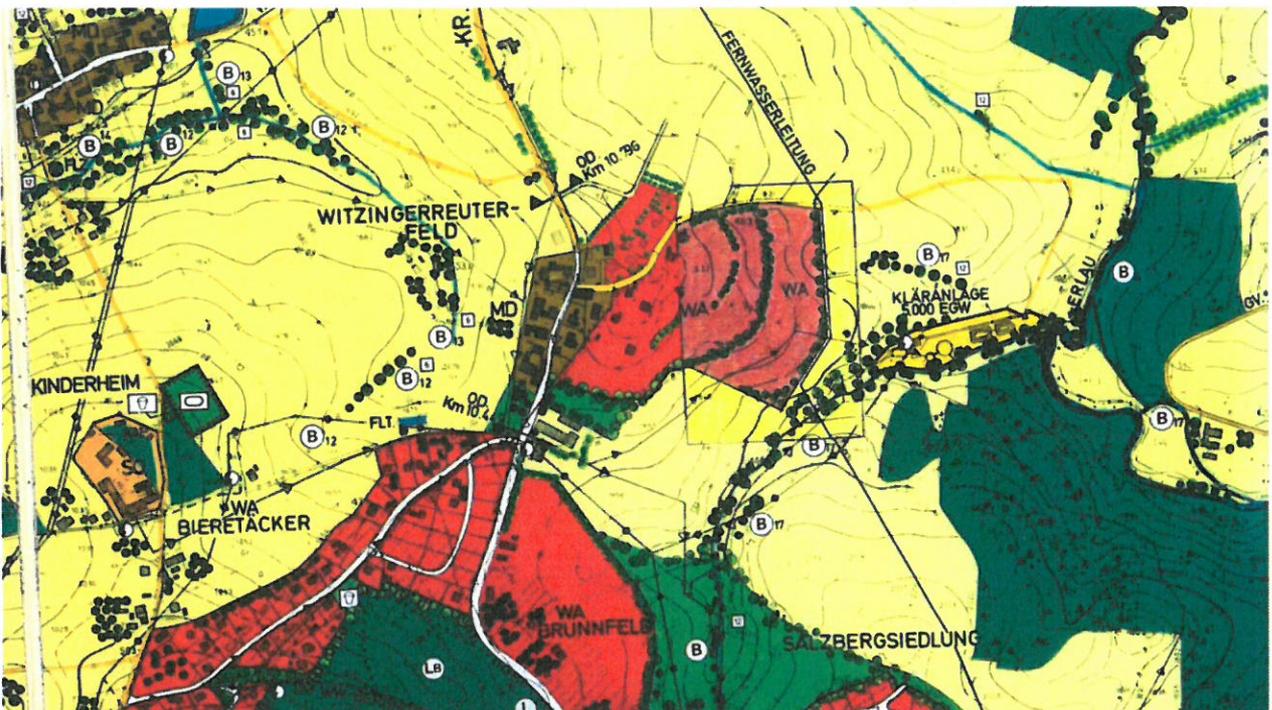
Auszug aus der Topkarte M= 1 : 25.000

Die in § 1 der Satzung genannten Grundstücke sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden. Auf Grund der Lage der bestehenden Umgebung ist die Einbeziehung dieser Grundstücke sinnvoll. Die einbezogene Fläche dient dem Eigenbedarf der Bevölkerung und wird auch mittlerweile im Flächennutzungsplan der Gemeinde Büchlberg als Baufläche dargestellt.

Bei den südwestlich in die Satzung einbezogenen Gebäuden handelt es sich um landwirtschaftlich genutzten Maschinenhallen. Die (noch) vorhandene Tierhaltung (ca. 50 Rinder) befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kreisstraße PA 20 in ca. 75 m Entfernung zum geplanten nahegelegenen Wohngebäude.

Laut Eigentümer dieses landwirtschaftlichen Betriebes, welcher auch Antragsteller für die Aufstellung dieser Ortsabrundungssatzung ist, ist das landwirtschaftliche Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite derzeit noch verpachtet. Mit Auslaufen des Pachtvertrages (31.12.2024) wird die Viehhaltung aufgegeben.

Der Ortsteil „Witzingerreut“ wird im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde mittlerweile wie folgt dargestellt:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die zur Bebauung vorgesehenen privaten Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen. Zur Anbindung der Baugrundstücke ist lediglich eine private Erschließungsstraße mit direktem Anschluss an die Kreisstraße PA 20 notwendig. Lt. Stellungnahme vom 02.03.2015 der Kreisstraßenverwaltung sind die Bauflächen über die bestehende Kreisstraße PA 20 und die bestehende private Zufahrt Fl.Nr. 1824 -Gem. Leoprechting- zu erschließen.

b) Wasserversorgung

Das Plangebiet wird von Seiten des „Wasserbeschaffungsverbandes Büchlberg“ mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz qualitativ sowie quantitativ ausreichend versorgt.

c) Löschwasserversorgung

Der Ortsteil „Witzingerreut“ wird von Seiten der Gemeinde Büchlberg mit Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt.

d) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz in den bestehenden Mischwasserkanal der Gemeinde Büchlberg. Die Erschließungskosten für die Abwasserbeseitigung vom bestehenden öffentlichen Leitungsnetz bis zum Baugrundstück sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen.

Oberflächen-/Regenwasser

Das Ableiten des Oberflächen-/Regenwassers in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist nicht möglich. Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist möglichst über Regenwassermulden bzw. -gräben bzw. Böschungen breitflächig zu versickern. Niederschlagswasser darf nur dann in oberirdische Gewässer eingeleitet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalls nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Flächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf auch nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

- e) Die Versorgung der zuständigen Netzbetreiber von leitungsgebundenen Energie- und Telekommunikationsnetzen (E.ON/Bayernwerk, Telekom) und die Abfallbeseitigung (ZAW Donau-Wald) ist gesichert. Die Abfallentsorgung erfolgt an der Kreisstraße PA 20 - die Behälter sind dort bereitzustellen. Die jeweiligen Bauwerber der zu bebauenden Grundstücke setzen sich rechtzeitig (mind. 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme) mit der Bayernwerk Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung.

D. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Topographie

Der Ortsteil „Witzingerreut“ erstreckt sich auf einem leichten Osthang auf einer Höhe von ca. 470 m ü NN. Das Gelände fällt nach Osten hin zur Talmulde der Erlau ab.

Die geplante Errichtung des Satzungsgebietes umfasst Flächen am nördlichen Ortsrand von „Witzingerreut“. Sie umfasst 3 Parzellen in relativ flacher Osthanglage östlich der Kreisstraße PA 20 und schließt im Osten an die bestehende Bebauung an.

1.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Das betroffene Eckstück Teilfläche Flur Nr. 1823 sowie der nördliche Bereich der Flur Nr. 1824 der Gemarkung Leoprechting sind nicht bewachsen. Die mittlere Hälfte der (früheren) Flur Nr. 1824 ist mit einer eingesäten Weidegraswiese bewachsen und wird als Intensivgrünland genutzt. Es finden sich daher nur wenige Pflanzenarten wie Gemeiner Löwenzahn, Gänseblümchen, verschiedene Gräser, Kerbel, Weißklee, Stumpfblättriger Ampfer u.a. Beim südlichen Bereich des geplanten Satzungsgebietes handelt es sich um einen Bestand mit Hofstelle und einer Kapelle. Die Flächen um die Kapelle, der Hofstelle und dem Zufahrtsweg weisen teilweise einen nährstoffreichen Grasstreifen mit Gemeinem Glatthafer und Knäuelgras sowie kleinere Gebüchsstreifen auf.

Die artenarmen Grünländer bieten der heimischen Tierwelt nur geringe Lebensmöglichkeiten und weisen allenfalls für allgemein häufige Insektenarten wie Kohlweißling, Tag-Pfauenaugäule u. a. Lebensraumfunktionen auf. Lediglich die Gehölze auf der Nachbarschaftsseite ist Lebensstätte europäischer Brutvögel (v.a. Kleinvögel) und stellt einen wichtigen Trittstein im Gehölzverbund der umgebenden, weitgehend ausgeräumten Landschaft dar.

Die biologische Vielfalt an heimischen Lebensräumen und Tier- und Pflanzenarten wird als gering eingestuft.

1.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt und liegen auch nicht im Umfeld der Änderungsflächen.

1.4 Standort

Innerhalb des Erweiterungsbereiches der 3 Parzellen befinden sich keine Fließgewässer oder Quellen. Der geologische Untergrund wird der Geologischen Karte von Bayern von Granit gebildet, aus dem sich der Bodentyp Braunerde entwickelt hat. Das Lokalklima wird durch die Lage auf einem wenig geneigten Hang geprägt. Die Fläche unterliegt einem hohen Sonnengenus. In klaren Strahlungsnächten auf den Wiesen entstehende Kaltluft, fließt entsprechend der Neigung des Gebietes Richtung Erlautal.

1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Weilers wird im Ortskern von kleineren, älteren landwirtschaftlichen Anwesen und Wohnhäusern geprägt, an die sich nach Osten neuere Wohnbebauung anschließt. Die Siedlung werden großzügig von Gärten und Streuobstbeständen durchwebt. Die Ortschaft wird im Osten und Westen von einem steiler ansteigenden, mit Wiesen und Äckern genutzten Geländerücken gerahmt. Im Norden schließen Äcker und Wiesen an. Im Süden befinden sich bereits die Ausläufer der Siedlungsstrukturen des Hauptortes Büchlberg. Der Nahbereich des nördlich von Witzingerreut gelegen Satzungsgebietes befinden sich östlich davon meist zweigeschossige Wohngebäude (E + D ausgebaut oder II). Der Blick in Richtung Süden wird durch eine Hofstelle geprägt. In westlicher Richtung grenzt an die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen die Kreisstraße PA 20 an. Als markante und ortsbildprägende Struktur begrenzt der in nördlicher Richtung vorhandene Feldweg den Nahbereich.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

2.1 Eingriff

Folgende Auswirkungen werden durch die geplante Bebauung mit den geplanten drei Einfamilienhäusern und Erschließung verursacht:

- Verlust von artenarmen Ackerland auf der Teilfläche von Flur Nr. 1823
- Verlust von mäßig artenreichem Acker- und Grünland auf der Teilfläche von Flur Nr. 1823
- Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude und Erschließungsflächen wie Stellflächen und Zufahrten. Neben kleinklimatischen Änderungen (geringere Verdunstung, größere Erwärmung) ergeben sich daraus auch höhere Oberflächenabflüsse.
- Veränderungen der Oberflächengestalt durch Abgrabung und Aufschüttung für Gebäude aufgrund der relativ geringen Hangneigung.

2.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -verringerung

Folgende Maßnahmen werden zur Eingriffsvermeidung und -verringerung festgesetzt:

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück. Hier können Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume der 1. - 3. Ordnung gepflanzt werden. Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rotdorn- und Zierapfel- und Zierkirschen.
- Erhaltung des Bestandes an der Kapelle

2.3 Bilanzierung

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren dar. Es wird in der Ortsabrundungssatzung keine maximale Grundflächenzahl festgesetzt.

Zwar war das überwiegende Gebiet im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet festgelegt, es ist jedoch von einer Wohnbebauung im üblichen Umfang mit einer GRZ kleiner gleich 0,35 auszugehen. Gemäß dem Leitfaden wird daher die Ortsabrundungssatzung dem Typ B mit niedriger Versiegelung zugerechnet.

Eingriffsbilanz

Die Eingriffsfläche umfasst lediglich die drei geplanten Parzellen. Eine weitere Bebauung der bereits mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden sowie der Kapelle versiegelten Fläche ist nicht ausgleichspflichtig.

Es wurde folgender Ausgleichsbedarf ermittelt:

Flur-Nr.	Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe in m ²	Ausgleichs-Faktor	Ausgleichsbedarf
1823	Artenarmes	Gering	74	0,30	23 m ²
1824	Acker- und Grünland	unterer Wert	3.365	0,30	1.010 m ²
Summe:					1.033 m²

3. Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird für die drei Parzellen gemeinsam erbracht. Die Ausgleichsflächen sind durch unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates zu sichern.

Grundstück Teilfläche von Flur Nr. 1824/15, Gemarkung Leoprechting

→ Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens mit Hochstamm-Obstbäumen auf einer Teilfläche von Flur Nr. 1824/15, Gemarkung Leoprechting

Bestand: Das Grundstück im nördlichen Anschluss an die Bauparzellen wird als Acker genutzt.

Ziel: Ziel ist die Entwicklung einer kleinen, ortstypischen Streuobstwiese mit einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt (Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger) und die mittlerweile selten gewordene bunte Wiesenflora. Die geplante Streuobstwiese wird neben dem naturschutzfachlichen Wert die neuen Bauparzellen nach Norden hin einbinden und den neuen Ortsrand bilden.

Zielbestand:	Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese mit Hochstamm-Obstbäumen
Bisherige Nutzung:	Intensivgrün und -ackerland
Flächengröße:	Gesamtfläche 1.033 m ² (ca. 17,0 m* 62,0 m)
Anerkennungsfaktor:	1,0

Einmalige Gestaltungsmaßnahmen:

- f) Auf jener Teilfläche, welche derzeit noch als Acker genutzt wird, ist eine Aushagerung durch die Ansaat (für 2 Jahre) mit Gerste oder Hafer vorzunehmen. Vor der Ansaat ist die Ackerfläche zu pflügen oder mehrmalig zu fräsen/grubbern um den Begrünungserfolg zu gewährleisten. Anschließend ist eine feinkrümelige Bodenstruktur herzustellen.
- g) Aufbringen von Druschgut (vorzugsweise Bezugsquelle Landschaftspflegeverband Passau); alternativ Einsaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion Nr. 19.
- h) Die Wiese ist danach für die ersten drei Jahre noch auszuhagern mit 3-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabtransport.
- i) Pflanzung von mind. 10 Hochstamm-Obstbäumen, versetzt in 2 Reihen; STU 10-12 cm, Kronenansatz bei Pflanzung mind. 1,80 m; alte robuste Sorten.
- j) Anbringen eines Wildverbisschutzes für die Dauer von mind. 5 Jahren; dieser ist nach max. 7 Jahren selbständig zu entfernen. Ausfälle in der Pflanzung sind umgehend zu ersetzen.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen:

- c) Nach den ersten drei Jahren extensive Pflege der Wiese mit 2-maliger Mahd/Jahr, Mahd nicht vor dem 15.06., 2. Mahd sechs bis acht Wochen danach, Mähgutabfuhr und Verzicht auf Pflanzenschutz- und Düngemittel.

Ein jährlich wechselnder Altgrasstreifen ist als Überwinterungsstruktur für Insekten auf der Fläche zu belassen und erst im Folgejahr zu mähen.

- d) Erhaltung und Pflege der Hochstamm-Obstbäume durch regelmäßigen Kronenschnitt; dazu ist einmal im Jahr ein Pflegegang durch entsprechend qualifizierte Personen im Zeitraum Januar bis März (je nach Witterung) vorzunehmen und dabei die erforderlichen Maßnahmen festzulegen; die Maßnahmen sind zu dokumentieren und auf Anforderung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.



Bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme

E. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Satzung und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

F. Anlage: Lageplan M 1 : 1000 vom 27.01.2022