

MARKT HOFKIRCHEN

LANDKREIS PASSAU



Ortsabrundungssatzung Ortsteil „Oberngschaid“

Textliche Festsetzungen und Begründung



Stand vom 13.09.2022

Endausfertigung: 13.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

A. Satzung

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten
- § 6 Hinweise

B. Begründung

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

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Beschreibung
- 2. Erfassung des Ausgangszustandes
 - 2.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
 - 2.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung
- 3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen

Ausgleichsflächen

- 3.1 Vermeidungsmaßnahmen
- 3.2 Grünordnerische Vorgaben
- 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
- 4. Geplante Ausgleichsfläche
- 5. Geplante Pflanzmaßnahmen

D. Hinweise

E. Anlagen

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt die Ortsabrundungssatzung als Satzung auf Grund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 d. Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962, neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Marktgemeinderat des Marktes Hofkirchen hat in der Sitzung vom 10.11.2020 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" wurde am 18.03.2021 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.
2. **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" mit Begründung in der Fassung vom 17.02.2021 hat in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 stattgefunden.
3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf zur Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" mit Begründung in der Fassung vom 17.02.2021 hat in der Zeit vom 26.03.2021 bis 26.04.2021 stattgefunden.
4. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 24.01.2022 öffentlich ausgelegt.
5. **Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 24.01.2022 beteiligt.
6. **Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" mit Begründung in der Fassung vom 31.05.2022 wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis 01.08.2022 öffentlich ausgelegt.
7. **Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" mit Begründung in der Fassung vom 31.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2022 bis 01.08.2022 beteiligt.
8. **Satzung**
Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Marktrates vom 13.09.2022 die Ortsabrundungssatzung "Oberngschaid" in der Fassung vom 13.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. Ausgefertigt

Hofkirchen, den

Siegel

Markt Hofkirchen

.....
Josef Kuffner
1. Bürgermeister

10. Inkrafttreten

Die Ortsabrundungssatzung "Obernagschaid" mit Begründung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung "Obernagschaid" in Kraft.

Hofkirchen, den

Siegel

Markt Hofkirchen

.....
Josef Kuffner
1. Bürgermeister

A. Satzung

Auf Grund des § 34, Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Hofkirchen folgende Satzung:

Ortsabrundungssatzung „Oberngschaid“

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles "Oberngschaid" umfasst ca. 1,62 ha und betrifft die Grundstücke bzw. Teilbereiche der Grundstücke mit Flurnummern 743, 743/2, 743/5, 743/6, 745, 745/2, 745/3, 746, 747, 749, 752, 753, 755, 757, 852, 937 und 944 in der Gemarkung Garham.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 16.11.2021.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Ortsabrundungssatzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1: 1.000

§ 4 Textliche Festsetzungen

Für neue Bauvorhaben gelten gemäß § 34 Abs. 5, Satz 2 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 sowie Abs. 4 BauGB zusätzlich folgende Festsetzungen:

Bauweise: Maß der baulichen Nutzung

- maximal 2 Vollgeschosse
- maximal 2 Wohneinheiten

Baugestaltung:

- fällt das Gelände mehr als 1,5 m entlang des gepl. Gebäudes ist ein Hanghaus zu planen.
- zulässige Wandhöhe max. 6,50 m bergseitig, talseitig 7,50 m.
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach
- Dachneigung
- bei Satteldach 20 Grad bis 38 Grad
- Dachdeckung mit Dachziegel oder Dachsteine
- Für untergeordnete Neben- und Anbaugebäude mit bis zu 10 % der gesamten Dachfläche sind auch Flachdächer zugelassen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf maximal 1,00 m begrenzt
- Stützmauern sind nicht zulässig
- grelle Farben sind als Wandanstrich zu vermeiden

Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gegebenenfalls von in Dorfgebieten üblichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auch zukünftig möglich. Für die Ausgleichsfläche wird ein Dünge- und Spritzmittelverbot festgelegt.

Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.

Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem jeweiligen 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu gewährleisten. Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

In unmittelbarer Umgebung muss mit landwirtschaftlich bedingten Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachzeiten, gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

§ 5

Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

1. Es wird ausdrücklich auf die Vorgaben der Anlage C, Nr. 3.1 bis 3.3 und Nr. 4 und Nr. 5 verwiesen.
2. Grünordnung
 - 2.1 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
 - 2.2 Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.

Hier können Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume der 1. bis 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.
 - 2.3 Erhaltung des Bestandes auf den jeweiligen Grundstücken.
 - 2.4 Pflanzung von Obstbäumen am jeweiligen Grundstücksrand als Ausgleich
 - 2.5 Für zu entfernende Bäume welche Quartiere aufweisen ist der Artenschutz zu beachten.
 - 2.6 Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§ 6

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. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Hierzu wird auf die Abhandlung 3 Erschließung, Unterpunkt 3c und 3d hingewiesen.

§ 7

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. Begründung

Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Oberngschaid“

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Auf Antrag einzelner Anlieger hat der Markt Hofkirchen mit Marktratsbeschluss vom 10.11.2020 einstimmig die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberngschaid gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Aktuell soll am südwestlichen Ortsrand von Oberngschaid ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 743 der Gemarkung Garham errichtet werden. Außerdem soll am nördlichen Ortsrand von Oberngschaid ebenfalls ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf einer Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 747 der Gemarkung Garham errichtet werden.

Ziel der Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Oberngschaid ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geplanten Wohnbebauung in zu schaffen. Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen bietet es durch seine optimale Lage und Anbindung alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung.

Der Marktgemeinderat des Marktes Hofkirchen ist sich der Verantwortung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bewusst. Dem Marktgemeinderat ist jedoch auch die Gefahr eines möglichen „Umkippens“ von einem Dorfgebiet „WD“ in ein allgemeines Wohngebiet „WA“ bewusst.

Aus Sicht des Marktgemeinderates bleibt für die Ortschaft Oberngschaid jedoch der Gebietscharakter eines Dorfgebietes durchaus weiterhin bestehen.

Die geplante Wohnbaufläche steht nach Ansicht des Marktgemeinderates noch in einem verträglichen Rahmen in Bezug auf die Landwirtschaft.

Negative Auswirkungen für die angrenzenden Grundstücke dürften noch im verträglichen Rahmen bleiben.

Auch auf die Belange der Landwirtschaft wird von Seiten des Marktes Hofkirchen vorrangig Rücksicht genommen.

Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann nach Ansicht des Marktgemeinderates hier nicht ausgegangen werden, da es sich zum einen lediglich um eine geringfügige Erweiterung am nördlichen bzw. südlichen Ortsrand handelt und zum anderen diese nicht von allen Seiten einsehbar ist.

Viel bedeutender ist nach Meinung des Marktgemeinderates die Verträglichkeit bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zu neu entstehenden Wohneinheiten.

Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich durch die hinzukommende Wohnbebauung sicherlich in Grenzen halten.

Die Philosophie des Marktgemeinderates war in der Vergangenheit und wird auch in der Zukunft so bleiben, dass in den Zentren Hofkirchen und Garham entsprechende Wohnbaugebiete ausgewiesen werden und die bestehende Bebauung erhalten bleibt oder nachverdichtet wird.

In den Dörfern – wie auch nun in Oberngschaid – soll insbesondere jungen Familien aus der jeweiligen Ortschaft im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten durch möglichst gering gehaltene Erweiterungen eine Bebauung ermöglicht werden.

Dem Markt Hofkirchen ist grundsätzlich daran gelegen, dass Familienverbände in der Ortschaft bauen können, in der sie auch aufgewachsen sind. Nur dadurch kann auch das aktive Dorfleben erhalten werden, was einen wichtigen Grundstein für eine intakte Dorfgemeinschaft wie auch generationenübergreifende Fürsorge darstellt.

Im vorliegenden Falle bauen ausschließlich junge Familien aus der Ortschaft Oberngschaid, welche das Gemeinschaftsleben (Feuerwehr, Vereine, etc.) aktiv bereichern.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

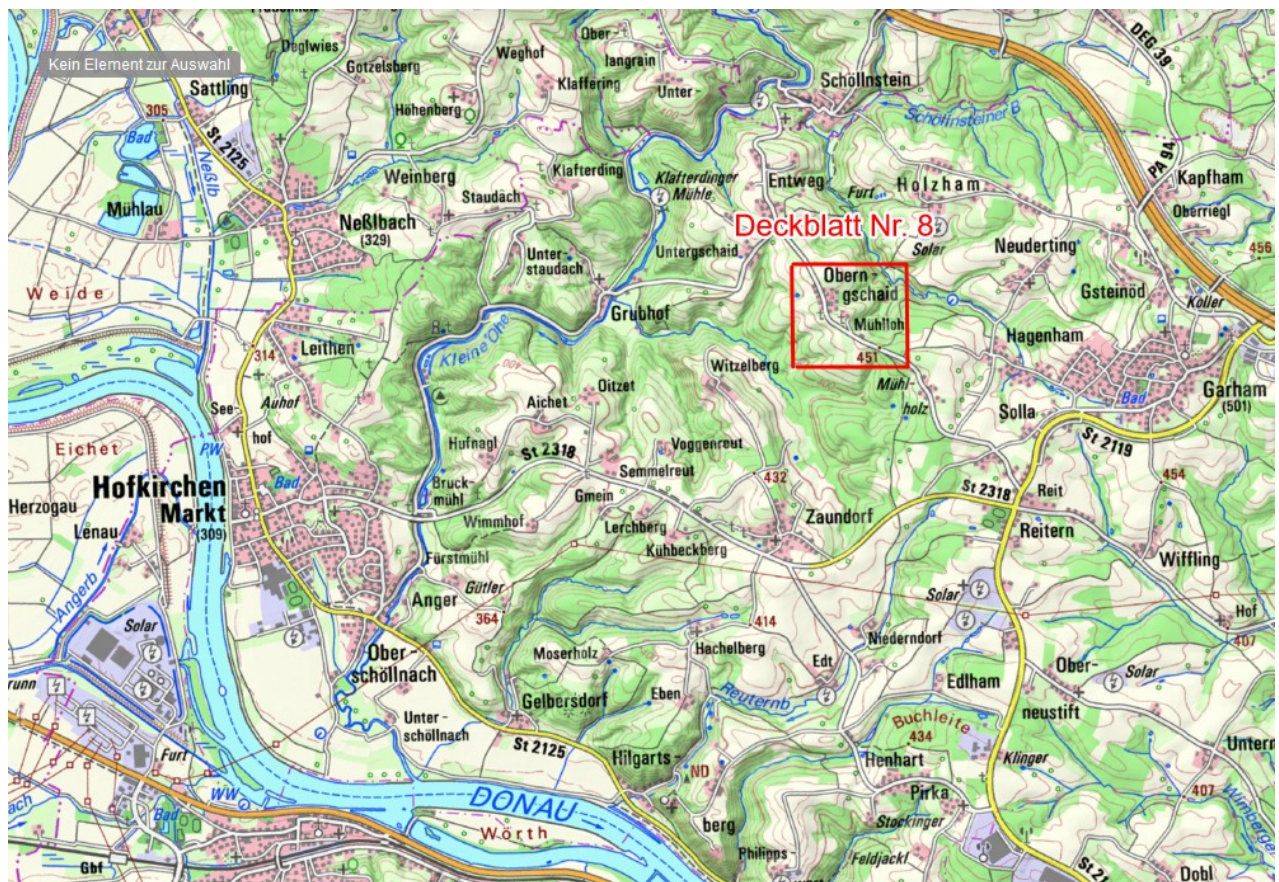
Der Ortsteil Oberngschaid liegt ca. 3,0 km östlich des Hauptortes Hofkirchen und ca. 2,0 km westlich von Garham.

Der Ortsteil Oberngschaid ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hofkirchen vom 08.12.2015 noch nicht als Dorfgebiet „MD“ dargestellt.

Parallel zur Ortsabrundungssatzung wird mit Deckblatt Nr. 8 der Flächennutzungsplan geändert. In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur noch akzeptiert werden.

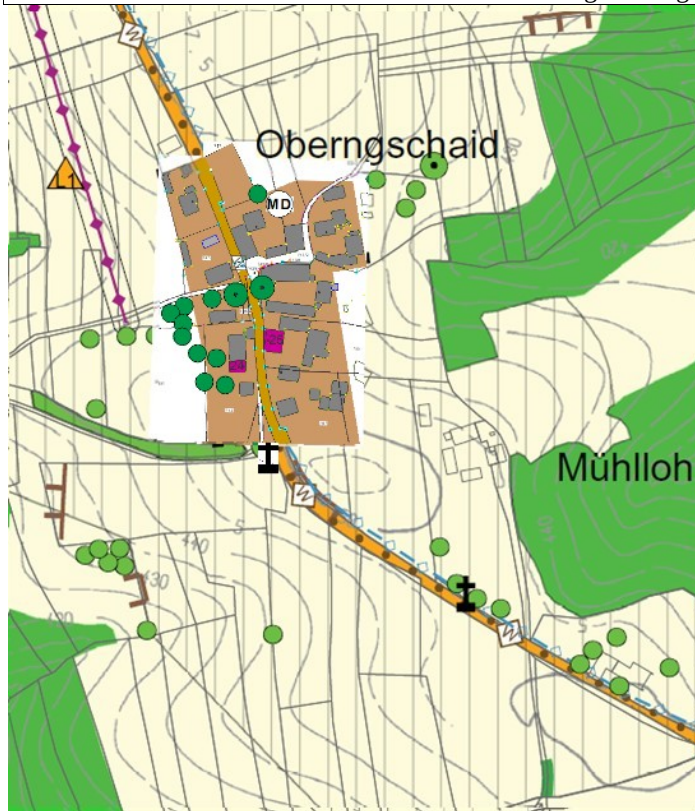
Bauplanungsrechtlich stünde jedoch der Satzung eine landwirtschaftliche Prägung entgegen. Diese Baustruktur ist aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bei der Ortschaft Oberngschaid handelt es sich nämlich längst nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Bereich.

Lediglich auf dem Anwesen Oberngschaid Haus Nr. 4 wird noch eine Mutterkuhhaltung mit ca. 10 Kühen und Kälbern betrieben. Auf dem Anwesen Oberngschaid Nr. 2 und 2a werden noch einige Schweine gehalten.



Auszug aus der Topkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Parallel zur Aufstellung dieser Satzung wird der Flächennutzungsplan Hofkirchen durch Deckblatt Nr. 8 aufgrund eines Beschlusses des Marktgemeinderates vom 10.11.2020 in der Weise geändert, dass der Umgriff der Ortsabrundungssatzung Oberngschaid als Dorfgebiet „MD“ nach § 5 der BauNVO dargestellt wird, § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB (Parallelverfahren).



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 8, Stand 15.11.2021

Mit Deckblatt Nr. 8 wurde der Flächennutzungsplan den örtlichen Gegebenheiten in Oberngscheid bereits angepasst.

Die Abgrenzung der Ortsabrundungssatzung wurde im Rathaus Hofkirchen gemeinsam mit Vertretern des Landratsamtes Passau, der Marktgemeinde Hofkirchen, Bauherren und Planern am 22.10.2020 für die weitere Antragsstellung so besprochen. Lediglich die Erweiterung im Nordosten kam erst später hinzu. Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am südwestlichen sowie am nordöstlichen Ortsrand von Oberngscheid.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung in Oberngscheid erfolgt die bestehende Gemeindeverbindungsstraße mit entsprechender Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. In südöstlicher Richtung erfolgt die direkte Anbindung an die Autobahn A3 über die Staatsstraße St 2119.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Ortsteiles Oberngscheid wird über das öffentliche Leitungsnetz des Marktes Hofkirchen ermöglicht. Der Markt Hofkirchen betreibt die öffentliche Wasserversorgung im Gemeindegebiet.

Somit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser qualitativ als auch quantitativ sichergestellt.

Die Wasserversorgung ist durch die Wasserabgabesatzung vom 25.05.2010 geregelt.

Auf dem Bichlberg zwischen den Ortsteilen Bichlberg und Garham befindet sich der zugehörige Hochbehälter.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1 a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

c) Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserentsorgung

Der bestehende Ortsteil Oberngschaid wird nach dem gemeindlichen Abwasserkonzept vom 02.12.2004 nicht dauerhaft an das öffentliche Kanalnetz des Marktes Hofkirchen angeschlossen. Das anfallende Abwasser aus den einzelnen Anwesen des Ortsteiles Oberngschaid muss somit nach dem derzeitigen Stand der Technik über Kleinkläranlagen ausgereinigt werden. Mit Datum vom 21.07.2009 wurde vom Ingenieurbüro Schönbuchner GmbH ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Ableitung der ausgereinigten Abwässer aus dem bestehenden Ortsteil Oberngschaid erstellt.

Hierzu liegt eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis mit Datum vom 14.09.2014 (Gz. 53.0.0.3-6414.1-27003) vor.

Für das neu geplante Anwesen auf der Teilfläche Flur-Nr. 743 kann das anfallende Schmutzwasser an die bestehende Kleinkläranlage (8 EGW) auf dem Anwesen Flur-Nr. 743 angeschlossen werden, da ein entsprechender Abwasseranfall in der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis vom 14.09.2014 bereits berücksichtigt ist. Zur dauerhaften Sicherung der Einleitung ist im Zuge des Bauantrags eine Grunddienstbarkeit auf die Flur-Nr. 743 einzutragen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine Flächenversickerungsanlage, ausgebildet als Muldenversickerung, dem Untergrund zuzuführen.

Die Größe der Mulde ist abhängig von der anzuschließenden versiegelten Fläche und der Wasserdurchlässigkeit des Bodens. Der Sickerversuch vom 09.04.2022 im Bereich der geplanten Mulde ergab eine mittlere Wasserdurchlässigkeit.

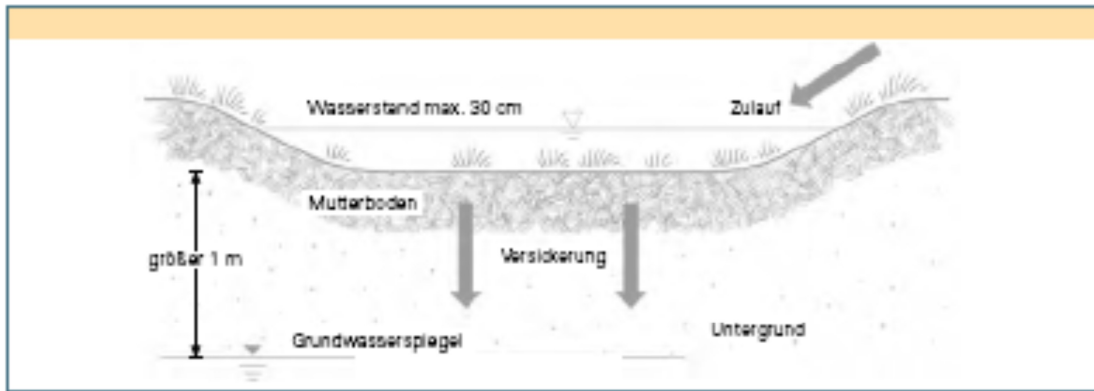
Die anzuschließende Fläche und die daraus errechnete Fläche der Sickeranlage ist nach dem geplanten Bauvorhaben zu ermitteln.

Gemäß §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden. Eine Versickerung bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die zu entwässernde Fläche einen Wert von 1000 m² nicht übersteigt. Die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser im Sinne der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) liegen vor.

Für das geplante Anwesen auf der Teilfläche Flur Nr. 747 besteht die Möglichkeit dass das vom geplanten Bauvorhaben, aus der neu zu errichtenden Kleinkläranlage mit min. 4 EGW ausgereinigte Abwasser, in die Sammelkanalisation (Wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Passau Az.: 53-03 vom 14.09.2009) der Gemeinde Hofkirchen Ortsteil Oberngschaid zu erfolgen hat.

Da bei einer unterstellten Einwohnerzahl von 4 und einem täglichen Abwasseranfall von ca. 400 Liter (100l/EW) (morgens und abends jeweils 200 Liter in einer Stunde) ist im vorgenannten Zeitraum mit einem durchschnittlichen Abwasseranfall von 0,06 l/s zu rechnen. Dieser Wert ist hydraulisch zu vernachlässigen und erwirkt keinen Zwang einer Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das abzuleitende Niederschlagswasser ist über eine geplante Flächenversickerungsanlage, ausgebildet als Muldenversickerung, dem Untergrund zuzuführen. Dabei gilt dieselbe Regelung wie beim Anwesen der Flur-Nr. 743 beschrieben.



Schematischer Aufbau einer Muldenversickerungsanlage

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den jeweiligen Bauwerber zu übernehmen.

d) Zusätzliche Anmerkung zur Niederschlagswasserentsorgung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Die privaten Verkehrsflächen wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen. Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters (Zisternen) wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Die ordnungsgemäße Beseitigung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist wie im Unterpunkt c bereits beschrieben durchgeführt werden.

Die zusätzlich erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom GSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Der Hinweis an die Bauherren wäre in der Begründung aufzunehmen.

Es wird auf das Planauskunftsportal hingewiesen.

f) Telekommunikation:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Durch die Ortsabrundungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann

deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer der Bauherren Hotline 0800 33 01903.

g) Gasversorgung:

Eine Versorgung mit Gas ist nicht vorhanden.

h) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist mit zwei vorhandenen Hydranten sowie einem zusätzlichen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen vom 100 m³ sichergestellt.

i) Abfallbeseitigung:

Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

j) Bodendenkmäler:

Im Bereich der Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor. Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB). Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern

und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen.

Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

**Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem
Bundesnaturschutzgesetz
für den Bereich der Ortsabrundungssatzung
Ortsteil „Oberngschaid“**

EINGRIFFSREGELUNG

Abhandlung der Eingriffsregelung

1. Beschreibung

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich. Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

2. Erfassung des Ausgangszustandes



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Teilfläche Flur Nr. 743

Die betroffene Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 743 der Gemarkung Garham wird hier noch landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar nördlich des geplanten Wohngebäudes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Auf dieser landwirtschaftlichen Hofstelle wird aber keine Tierhaltung mehr betrieben. Der Betrieb befindet sich zudem im Eigentum der Familie des Bauwerbers bzw. Antragstellers.



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Teilfläche Flur Nr. 747

Die betroffene Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 747 der Gemarkung Garham wird hier noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: Kategorie I

Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Hofstelle, Wirtschaftsgrünland

2.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Nutzung der folgenden Flurgrundstücke für eine Wohnbebauung:

Teilfläche Flurgrundstück Nr. 743 und Nr. 747 der Gemarkung Garham

Einfamilienwohnbau GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile
z. B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

3.2 Grünordnerische Vorgaben

Bepflanzung

- 1 Baum je 300m² Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
- Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken
- Auszuschließen ist die Pflanzung von Thuja und anderen fremdländischen und/oder in der Giftliste befindlichen Pflanzenarten.
- Bodenfreiheit von 15 cm zwischen Boden und Zaun bei Einfriedungen.

Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private Erschließungen.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.

Geplante Bebauung: Bereich Kompensationsfaktor = 0,4

3.3 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 743 der Gemarkung Garham
ca. 550 m² * 0,4 = 220 m² Ausgleichsfläche

Teilfläche Flurgrundstück Nr. 747 der Gemarkung Garham
ca. 570 m² * 0,4 = 230 m² Ausgleichsfläche

4. Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 743 der Gemarkung Garham
Intensiv genutzte Wirtschaftsfläche
und

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 747 der Gemarkung Garham
Intensiv genutzte Wirtschaftsfläche.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist am jeweiligen Standort aufgrund der schon bestehenden Obstbäume die Anlage einer Streuobstwiese mit extensiver Wiesenbewirtschaftung (Zweimalige Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15.06. zweite Mahd sechs bis acht Wochen danach, Mähgutabtransport und Verzicht auf Düngemittel) sinnvoller als eine geplante Strauchpflanzung.

Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist auszuschließen.
Die Ausgleichsfläche ist kenntlich zu machen (z. B. über eingegrabene Grenzsteine)

Obstbäume 230 m² / 50 = mindestens 5 Stück
oder

3-reihige Heckenfläche mit einer Breite von 5,0 m, Fläche mindesten 230 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

5. Geplante Pflanzmaßnahmen

Anbringen eines Wildverbisschutz-Zauns, welcher mindestens 5 Jahre besteht und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen ist.

Eine Einfriedung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist auszuschließen.

Die Ausgleichsfläche ist kenntlich zu machen (z. B. über eingegrabene Grenzsteine).

Im Bereich der jeweiligen Zufahrt zum Privatgrundstück ist ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20 – 25

Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern gilt folgendes:

Sollte die Ausgleichsfläche in Form einer Hecke gepflanzt werden ist folgendes zu beachten:

Pflanzung einer 3-reihigen Hecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen standortgerechten Laubsträuchern,

Pflanzabstand: max. 150 cm

Pflanzqualität: STR, 2xv, 60 -100 cm aus der nachfolgenden Pflanzenliste.

Mögliche Pflanzenarten.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthtica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Hecken – Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Pflanzung von standortgerechten Hochstämmen, alte Obstbaumsorten.

Pflanzabstand: 10 - 12 m

Pflanzqualität: Hochstamm STU 10-12;

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm

Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister, verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzenarten:

Acer campestre	Feld – Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraister	Holz – Birne
Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde

Südwestlich der zu bebauenden Flurnummer 743 gibt es zahlreiche Bäume (davon augenscheinlich zwei Bäume mit Höhlen).

Nach Rücksprache mit dem Grundstücksbesitzer werden zwei Bäume (eine Linde und ein Apfelbaum) entfernt.

Der Apfelbaum weist Höhlen und Spalten auf, welche von zahlreichen Tierarten (u.a. Fledermäuse, Vögel und Bilche) als Quartier genutzt werden kann.

Gehölze, somit auch der genannte Apfelbaum darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10-29.02) entfernt werden.

Aufgrund dessen, dass eine Nutzung als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden kann und um Verbotstatbestände des § 44 BNatschG auszuschließen ist der Baum vor Fällung durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorhandensein von Tieren innerhalb der Höhlen zu untersuchen.

Befinden sich Tiere innerhalb der Höhle kann der Baum nur gefällt werden, wenn diese schonend und artgerecht umgesiedelt werden können.

Außerdem sind Ersatzmaßnahmen, in Form von Anbringen eines Fledermaus- und eines Vogelnistkastens, in unmittelbarer Umgebung, für den Quartierverlust und eine Neupflanzung eines hochstämmigen Obstbaums (alte Sorte) vorzunehmen.

Für zu entfernende Bäume welche Quartiere aufweisen ist der Artenschutz zu beachten.

Das heißt, es wird o. g. Vorgehensweise vorgeschlagen um keine Verbote des § 44 BNatschG zu erfüllen.

Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die Anbringung der Nistkästen ist zu dokumentieren (Fotodokumentation). Der Bauherr hat die Nistkästen entsprechend dem Umweltbericht anzubringen und der Gemeinde eine Fotodokumentation zu liefern.

Die Ausgleichsflächen werden seitens der Gemeinde an das bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet.

D. 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 und

2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

E. Anlagen

Plan Nr. 1 **M 1: 1.000**

Aufgestellt: 13.09.2022

Ibs - Ingenieurbüro für Bauwesen

Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz

Lebersberg 14, 94116 Hutthurm

Tel: 08505 / 939734, Fax: 08505 / 939736

Email: johann-seitz@t-online.de

[www. Johann-Seitz.de](http://www.Johann-Seitz.de)