

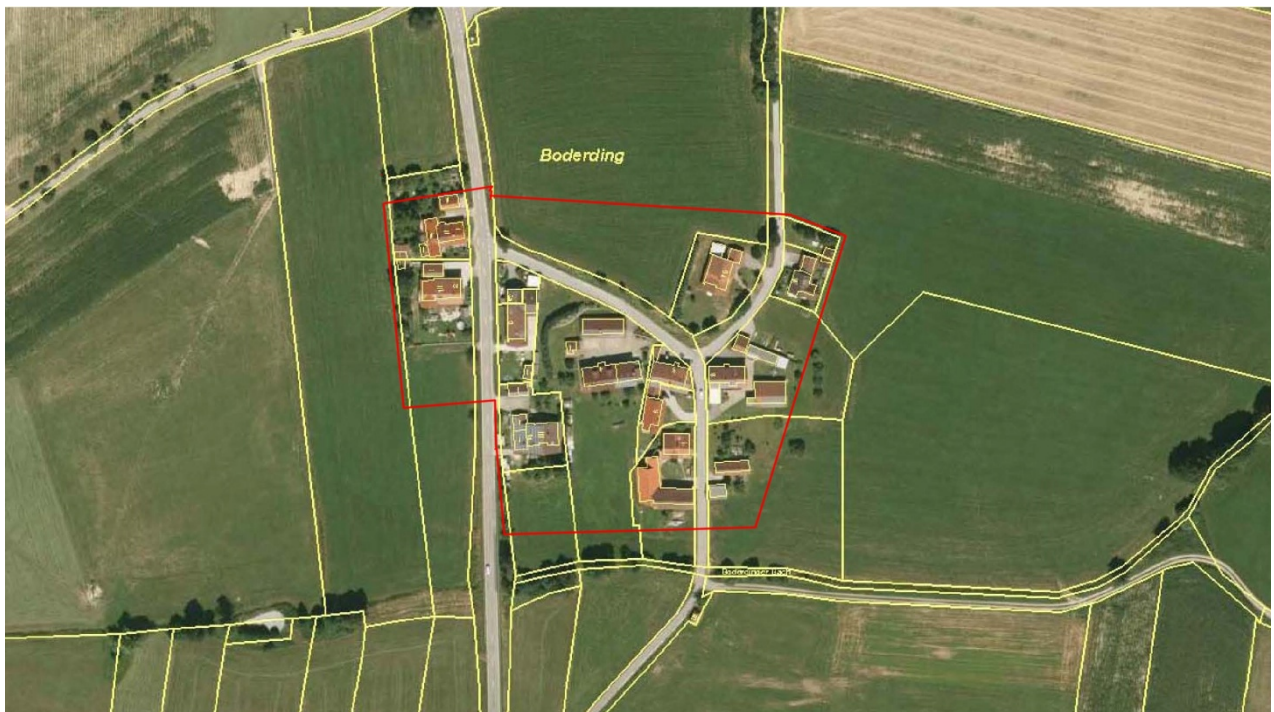
GEMEINDE TIEFENBACH

LANDKREIS PASSAU



Ortsabrundungssatzung Ortsteil „Boderding“

Textliche Festsetzungen und Begründung



**Endfertigung
Stand vom 10.12.2015**

INHALTSVERZEICHNIS

A. Satzung

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

B. Begründung

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

C. 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 Eingriffsvermeidung und –verringerung
 - 2.3 Bilanzierung
- 3. Kompensationsmaßnahmen
 - 3.1 Grundstück Flur Nr. 16
 - 3.2 Grundstück Flur Nr. 1480
 - 3.3 Grundstück Flur Nr. 1475

D. Hinweise

E. Anlagen

§ 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Eingriffsregelung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

1. Grünordnung
 - 1.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
 - 1.2 Pro Parzellengrundstück ist ein Hausbaum zu pflanzen (Laubbaum 1. bis 3. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm)
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird folgender Ausgleich festgesetzt:
 - 2.1 Für Eingriffe auf der Teilfläche Flur Nr. 16, Gemarkung Kirchberg:
285 m² Ausgleichsfläche auf Teilfläche. Flur Nr. 16, Gemarkung Kirchberg.

Maßnahmen: Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Wiesenstreifens durch Einsaat Regiosaatgutmischung Frischwiese Region 19 oder zweimalige Mähgutübertragung sowie Pflanzung von 4 Hochstamm-Obstbäumen. zweimalige Mahd/Jahr (ab Mitte Juni und ab Anfang September), Abtransport Heu, keine Düngung
 - 2.2 Für Eingriffe auf der Teilfläche Flur Nr. 1480, Gemarkung Kirchberg:
285 m² Ausgleichsfläche auf Teilfläche. Flur Nr. 1480, Gemarkung Kirchberg.

Maßnahmen: Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Wiesenstreifens durch Einsaat Regiosaatgutmischung Frischwiese Region 19 oder zweimalige Mähgutübertragung sowie Pflanzung von 4 Hochstamm-Obstbäumen. zweimalige Mahd/Jahr (ab Mitte Juni und ab Anfang September), Abtransport Heu, keine Düngung
 - 2.3 Für Eingriffe auf der Teilfläche Flur Nr. 1475, Gemarkung Kirchberg:
846 m² Ausgleichsfläche auf Teilfläche. Flur Nr. 1475, Gemarkung Kirchberg.

Maßnahmen: Entwicklung eines extensiv genutzten, artenreichen Wiesenstreifens durch Einsaat Regiosaatgutmischung Frischwiese Region 19 oder zweimalige Mähgutübertragung sowie Pflanzung von 10 Hochstamm-Obstbäumen. zweimalige Mahd/Jahr (ab Mitte Juni und ab Anfang September), Abtransport Heu, keine Düngung
 - 2.4 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und dem Bauvorhaben beizufügen.
 - 2.5 Die textlich und planlich dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.
 - 2.6 Bei Pflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

§ 5 Hinweise

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden.

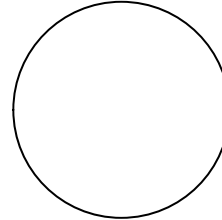
§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Tiefenbach

Tiefenbach,

Georg Silbereisen, 1.Bürgermeister



Siegel

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Tiefenbach hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2014 die Erstellung einer Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil "Boderding" beschlossen.

Für den Ortsteil "Boderding" wird auf Antrag von mehreren Anliegern unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsflächen eine Ortsabrundungssatzung aufgestellt.

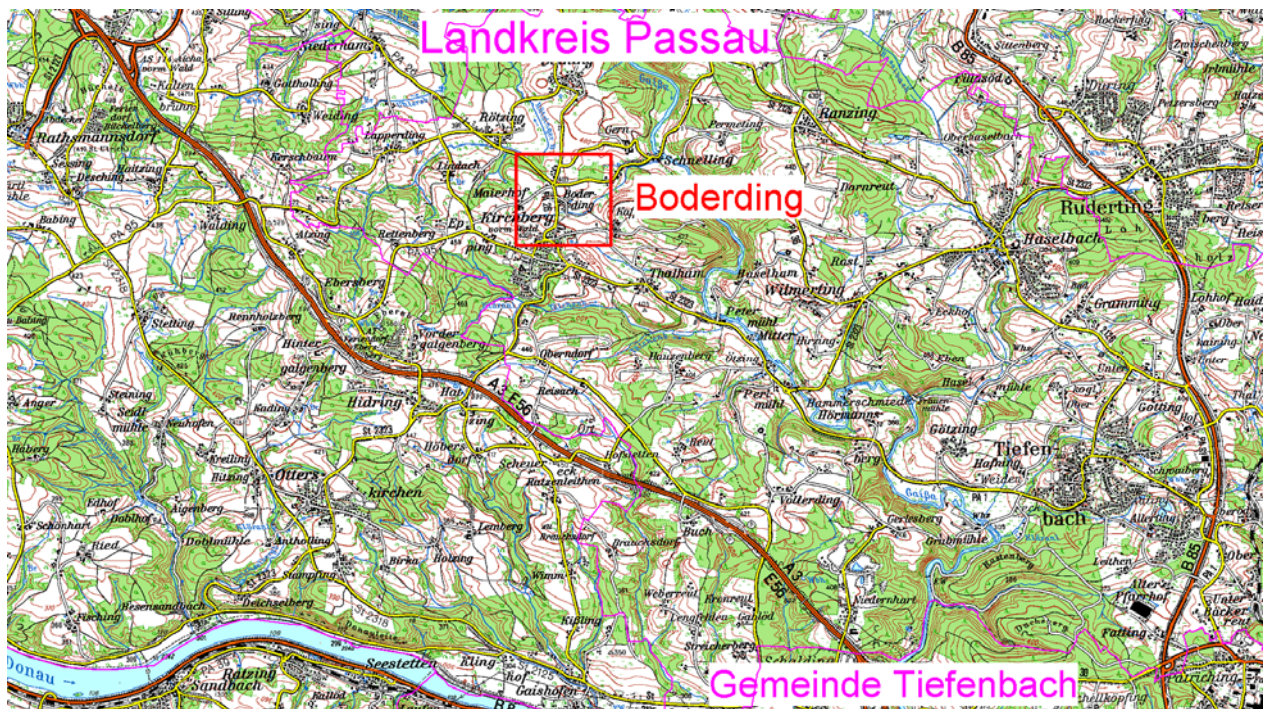
Am westlichen Ortsrand von "Boderding" soll ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstücke Nr. 16 der Gemarkung Kirchberg errichtet werden.

Auf den Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand sind ebenfalls mehrere Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche der Flurgrundstücke Nr. 1475 der Gemarkung Kirchberg vorgesehen. Auch am südlichen Ortsrand ist auf Flur Nr. 1480 der Gemarkung Kirchberg eine Wohnbebauung vorgesehen.

Antragssteller und auch Kostenträger für diese Ortsabrundungssatzung sind die Antragssteller und Eigentümer der Grundstücke

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil "Boderding" liegt ca. 6,0 km nordwestlich des Hauptortes Tiefenbach.



Auszug aus der Topkarte M= 1 : 25.000

Der Ortsteil "Boderding" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Tiefenbach als „WA“ und als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur noch akzeptiert werden.

Diese Baustruktur ist aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am südlichen, nördlichen und westlichen Ortsrand von "Boderding".

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

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerorts- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die private Zufahrt ist mit dem jeweiligen Bauwerber durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Gestattungsvertrag zu regeln.

Hinsichtlich der geplanten Einmündungen in die Kreisstraße PA 26 gelten folgende Auflagen:

Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind nicht zu erwarten, wenn wie geplant, nachstehende Abstände eingehalten werden:

| | |
|--|----------------|
| bis zu Gebäuden | plangemäß 10 m |
| bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen | plangemäß 10 m |
| bis zu Zäunen und Einfriedungen | mindestens 5 m |

Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Die Bauflächen sind über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße und die Kreisstraße PA 26 und die bestehende private Zufahrt FI-Nr. 1480 und FI-Nr. 16 zu erschließen. Dem Ausbau der privaten Zufahrt zur Kreisstraße wird zugestimmt. Die planerische Abstimmung hat mit der Kreisstraßenverwaltung zu erfolgen.

Sichtfelder

Das erforderliche Sichtdreieck bei der Einmündung der privaten Erschließungsstraße ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf vorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An der Einmündung ist folgendes Sichtfeld freizuhalten:

Privatzufahrten:

3m im Zuge der privaten Zufahrten
85 m in Richtung Aicha v. Wald im Zuge der Kreisstraße
135 m in Richtung Kirchberg v.W. im Zuge der Kreisstraße

Gemeindeverbindungsstraße:

5m im Zuge der Gemeindeverbindungsstraße
85m beidseits im Zuge der Kreisstraße

Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf 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.

Bei Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen die Ortsabrundungssatzung keine Bedenken von Seiten der Kreisstraßenverwaltung zu erwarten.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil "Boderding" wird von Seiten der Gemeinde Tiefenbach mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt. Als Versorgungsträger treten hierbei die Stadtwerke Passau auf.

c) Abwasserbeseitigung

In "Boderding" besteht bereits eine öffentliche Kanalisation im Trennsystem. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage. Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

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

Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Eine einwandfreie Schmutzwasserbeseitigung durch zentrale Abwasseranlage ist dann sichergestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist anzuzeigen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung sichergestellt wird. Ggf. bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der §§ 25 oder 26 WHG erfolgt.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung ist folgendes zu beachten

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedekten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet 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:

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

Im Übrigen sind die Anforderungen der TrenGW, der TrenOG bzw. des Merkblattes DWA-M 153 zu beachten.

d) Telekom

Durch die Ortsabrundungssatzung reichen die bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unserem 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 oder anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Topographie

Die Ortschaft "Boderding" erstreckt sich auf dem Südhang eines von West nach Ost ausgerichteten bis zu 400 m hohen Riedels. Das Gelände fällt zur schmalen Talmulde des Boderdinger Baches ab.

Die geplante Ortsabrundungssatzung des Satzungsgebietes umfasst Flächen am westlichen, nördlichen und am südöstlichen Ortsrand. Die westliche Erweiterung umfasst 1 Parzelle in steilerer Südhanglage auf der westlichen Seite der Kreisstraße PA 26

1 Parzelle befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite auf dem Grundstück Flur Nr. 1480 unterhalb einer ca. 1 bis 2 m hohen Straßenböschung.

Die anderen Parzellen liegen auf dem leichten Südhang am nördlichen Ortsrand an der Gemeindeverbindungsstraße auf einer Teilfläche der Flur Nr. 1475.

1.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Westliche Erweiterung:

Das Flurstück Flur Nr. 16 ist mit einer eingesäten Weidelgraswiese bewachsen. Das Grundstück weist zwischen Kreisstraße und Wiese einen offenen Straßengraben auf.

Hier befindet sich ein nährstoffreicher Grasstreifen mit Gemeinem Glatthafer und Knäulgras sowie ein kleines Gebüsch. An der Nordgrenze schließt ein Zufahrtsweg zum landwirtschaftlich genutzten Grundstück an. Hier befindet sich auch ein ca. 15 Jahre alter Walnussbaum.

Unterhalb der Böschung (Teil des Kreisstraßengrundstücks) finden sich in der nährstoffreichen Krautschicht Knäulgras, Rotschwengel, Großer Wiesenknopf, Gemeine Brennessel, Gemeine Nelkenwurz, verschiedene Gräser u.a. Saum- und Wiesenarten.

Die artenarmen Grünländer bieten der heimischen **Tierwelt** nur geringe Lebensmöglichkeiten und weisen allenfalls für allgemein häufige Insektenarten wie Kohlweißling, Tag-Pfauenaugä u.a. Lebensraumfunktionen auf. Das Gehölz auf der Böschung 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.



Ansicht von Süden: Teilfläche Flur Nr. 16

Nördliche Erweiterung:

Das Grundstück nördlich der Gemeindeverbindungsstraße auf Flur Nr. 1475 wird als Intensivgrünland genutzt. Hier ist derzeit Weizen angebaut



Ansicht von Westen: Teilfläche Flur Nr. 1475

Hier befindet sich ebenfalls ein nährstoffreicher Grasstreifen mit zwischen der Gemeindeverbindungsstraße und dem Grundstück. Unterhalb der Böschung (Teil der Gemeindestraße) finden sich in der nährstoffreichen Krautschicht Knäuelgras, Rotschwengel, Großer Wiesenknopf, Gemeine Brennessel, Gemeine Nelkenwurz, verschiedene Gräser u.a. Saum- und Wiesenarten. An der Einmündung in die Kreisstraße steht ein Kirschbaum.



Ansicht von Osten: Einmündung in die Kreisstraße

Die artenarmen Ackergründe bieten der heimischen **Tierwelt** nur geringe Lebensmöglichkeiten und weisen allenfalls für allgemein häufige Insektenarten wie Kohlweißling, Tag-Pfauenaugä u.a. Lebensraumfunktionen auf. Das Gehölz auf der Böschung 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.

Südöstliche Erweiterung:

Die Talwiese auf Flur Nr. 1480 wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es finden sich daher nur wenige Pflanzenarten wie Gemeiner Löwenzahn, Gänseblümchen, verschiedene Gräser, Kerbel, Weißklee, Stumpfblättriger Ampfer u.a.. Am Böschungsfuss zur Kreisstraße befindet sich eine Brennholzlagerstätte.

Der südlich angrenzende Graben (Gemeindegrundstück) weist auf seinen Böschungen eine sehr nährstoffreiche Krautflur mit Ind. Springkraut, Gemeiner Brennessel, Seegrassesegge, Rohrglanzgras u.a. Nährstoffzeigern auf. Waldsimse und Rohrglanzgras nehmen die Grabensohle ein.

Die artenarmen Grünländer bieten der heimischen **Tierwelt** nur geringe Lebensmöglichkeiten und weisen allenfalls für allgemein häufige Insektenarten wie Kohlweißling, Tag-Pfauenaugä u.a. Lebensraumfunktionen auf. Das Gehölz auf der Böschung 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.



Ansicht von Osten: Flur Nr. 1480

1.3 Schutzgebiete

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

1.4 Standort

Westliche Erweiterung:

Innerhalb des Erweiterungsbereiches der 1 Parzelle befindet sich kein **Fließgewässer** oder **Quellen**. Südwestlich, in ca. 50 m Entfernung außerhalb der Grenze des Satzungsgebietes, fließt von West nach Ost der Boderdinger Bach.

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 südwestexponierte Lage auf einem stärker geneigten Hang geprägt. Die Fläche unterliegt einem hohen Sonnengenuss. In klaren Strahlungsnächten auf den Wiesen entstehende Kaltluft, fließt entsprechend der Neigung des Gebietes Richtung Bachtal.

Südliche Erweiterung:

Das Grundstück wird durch einen am südlichen Ortsrand verlaufenden Zwei des Boderdinger Baches begrenzt. Dieser führt seitdem relativ wenig Wasser. Das Gewässer ist grabenartig ausgebildet, unter der Kreisstraße verrohrt und weist zur Straße eine ca. 4 m hohe, zum Baugrundstück eine ca. 2 m hohe Steilböschung auf.

Im bachnahen Teil des Grundstückes kann mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden.

Der **geologische Untergrund** wird gemäß der Geologischen Karte von Bayern von Gneis gebildet, aus dem sich der **Bodentyp** Braunerde entwickelt hat. Unter Grundwassereinfluss ist Gley ausgebildet. Das **Lokalklima** wird durch die Talrandlage bestimmt. Als Sammelbahn für Kaltluft des angrenzenden Hanges ist hier mit einer etwas größeren Früh- und Spätfrostgefahr zu rechnen.

Nördliche Erweiterung:

Das Grundstück wird auf drei Seiten von Straßenzügen umgrenzt.

Zum Baugrundstück ist eine ca. 1 m hohe Straßenböschung von der Dorfstraße vorhanden.

Der **geologische Untergrund** wird gemäß der Geologischen Karte von Bayern von Gneis gebildet, aus dem sich der **Bodentyp** Braunerde entwickelt hat. Unter Grundwassereinfluss ist Gley ausgebildet. Das **Lokalklima** wird durch die Höhenlage bestimmt. Auf Grund der exponierten Lage ist hier mit einer etwas größeren Früh- und Spätfrostgefahr zu rechnen.

1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild des Ortsteiles "Boderding" wird im Ortskern von großen älteren landwirtschaftlichen Anwesen und Wohnhäusern geprägt, an die sich nach Westen und Norden neuere Wohnbebauung anschließt. Kleinere Gärten und Streuobstbestände durchweben die Siedlung großzügig. Die Ortschaft wird von einem leicht ansteigenden, mit Wiesen und Äckern genutzten Geländerücken gerahmt, der von West nach Ost abfällt und sich dann zum Talboden des Baches erstreckt.



Ansicht von Süden

Der Nahbereich der westlichen Erweiterung wird durch die nördlich angrenzende durch neuere, mehrgeschossige Wohngebäude geprägt. Die bestehende Bepflanzung am westlichen Ortsrand bildet eine markante optische Raumkante, die den langgestreckten Hang unterteilt. Der südöstliche Ortsrand wird durch den älteren Bestand geprägt. Als markante und ortsbildprägende Struktur begrenzt der bewachsende Bereich des Boderdinger Baches den südlichen Ortskern.

Der östliche Ortsrand wird von einer Hofstelle geprägt. Belebende Ortsbildelemente stellen einige Streuobstbäume an der Hofstelle dar.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

2.1 Eingriff

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

- Verlust von artenarmen Grünland auf den Teilflächen von Flur Nr. 16, 1480 und 1475
- Verlust von mäßig artenreichem Grünland auf den Teilflächen von Flur Nr. 16, 1480 und 1475.
- Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude und Erschließungsflächen wie Parkplätze 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 mittleren Hangneigung im Bereich der westlichen Erweiterung
- Veränderungen der Oberflächengestalt durch Aufschüttung der Tallage und Einschnitt des Hangfußes im Bereich der östlichen Erweiterung

2.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verringering

Folgende Maßnahmen werden zur Eingriffsvermeidung und –verringering in der Satzung festgesetzt:

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- 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.
- Erhaltung des Walnussbaumes und des Kirschbaumes

2.3 Bilanzierung

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) dar.

Es wird in der Satzung keine maximale Grundflächenzahl festgesetzt.

Zwar ist das überwiegende Gebiet im Flächennutzungsplan 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 Satzungsänderung dem Typ B mit niedriger Versiegelung zugerechnet.

Eingriffsbilanz

Die Eingriffsfläche umfasst die Grundstücke in Norden, Süden und im Westen.

Für die Teilfläche auf Flur Nr. 1477 wird keine Bilanzierung durchgeführt, da dieses Grundstück keine eigene Zufahrt aufweisen kann.

Es ermittelt sich folgender Ausgleichsbedarf:

| Flur Nr. | Nutzung/Bestand | Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild | Größe in m ² | Ausgleichsfaktor | Ausgleichsbedarf |
|----------|--------------------------------|--|-------------------------|------------------|----------------------|
| 16 | Artenarmes Acker- und Grünland | Gering unterer Wert | 950 | 0,30 | 285 m ² |
| 1480 | Artenarmes Acker- und Grünland | Gering unterer Wert | 950 | 0,30 | 285 m ² |
| 1475 | Artenarmes Intensivgrünland | Gering unterer Wert | 2.430 | 0,30 | 729 m ² |
| Summe | | | 4.330 | | 1.299 m ² |

3. Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird für die drei verschiedenen Antragsteller getrennt erbracht. Die Ausgleichsflächen sind durch unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

3.1 Grundstück, Teilfläche Flur Nr. 16, Gemarkung Kirchberg Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens mit Hochstamm-Obstbäumen auf Teilfläche Flur Nr. 16, Gemarkung Kirchberg

Bestand:

Das Grundstück im Anschluss an die Bauparzelle wird als Weidelgraswiese 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 Westen zu einbinden und den neuen Ortsrand bilden.

Durch die Entwicklung von artenreichem Grünland wird auch folgendes Ziel des **Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP)** des Landkreises Passau (2004) umgesetzt.

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Hecken säumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

Zielbestand: Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese mit Hochstamm-Obstbäumen
Derzeitige Nutzung: Intensivgrünland
Flächengröße: Gesamtfläche 285 m²
Anerkennungsfaktor 1,0

Maßnahmen:

- Entwicklung eines artenreichen Wiesenstreifens durch Umbruch oder Auffräsen des Weidelgrasbewuchses, Einsaat mit Regiosaatgutmischung „Frischwiese“ der Region 19 Bayer. Wald oder Übertrag von Mähgut artenreicher, frischer Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes zu zwei verschiedenen Mahdzeitpunkten (Juni und September)
- Pflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen. Zur Entwicklung von hochwertigen, alten Bäumen ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Extensive Nutzung des Wiesenstreifens mit 2-malige Mahd/Jahr (Anfang bis Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Heu. Keine Düngung.

3.2 Grundstück, Teilfläche Flur Nr. 1480, Gemarkung Kirchberg

Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens mit Hochstamm-Obstbäumen auf Teilfläche Flur Nr. 1480, Gemarkung Kirchberg

Bestand:

Das Grundstück im Anschluss an die Bauparzelle wird als Weidelgraswiese 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 Westen zu einbinden und den neuen Ortsrand bilden.

Durch die Entwicklung von artenreichem Grünland wird auch folgendes Ziel des **Arten- und Biotopschutzprogramms** (ABSP) des Landkreises Passau (2004) umgesetzt.

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

Zielbestand: Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese mit Hochstamm-Obstbäumen
Derzeitige Nutzung: Intensivgrünland
Flächengröße: Gesamtfläche 290 m²
Anerkennungsfaktor 1,0

Maßnahmen:

- Entwicklung eines artenreichen Wiesenstreifens durch Umbruch oder Auffräsen des Weidelgrasbewuchses, Einsaat mit Regiosaatgutmischung „Frischwiese“ der Region 19 Bayer. Wald oder Übertrag von Mähgut artenreicher, frischer Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes zu zwei verschiedenen Mahdzeitpunkten (Juni und September)

- Pflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen. Zur Entwicklung von hochwertigen, alten Bäumen ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Extensive Nutzung des Wiesenstreifens mit 2-malige Mahd/Jahr (Anfang bis Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Heu. Keine Düngung.

3.3 Grundstück, Teilfläche Flur Nr. 1475, Gemarkung Kirchberg Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens mit Hochstamm-Obstbäumen auf Teilfläche Flur Nr. 1475, Gemarkung Kirchberg

Bestand:

Das Grundstück im Anschluss an die Bauparzelle wird als Ackerland 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 Westen zu einbinden und den neuen Ortsrand bilden.

Durch die Entwicklung von artenreichem Grünland wird auch folgendes Ziel des **Arten- und Biotopschutzprogramms** (ABSP) des Landkreises Passau (2004) umgesetzt.

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

Zielbestand: Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese mit Hochstamm-Obstbäumen

Derzeitige Nutzung: Intensivgrünland

Flächengröße: Gesamtfläche 729 m²

Anerkennungsfaktor 1,0

Maßnahmen:

- Entwicklung eines artenreichen Wiesenstreifens durch Umbruch oder Auffräsen des Weidelgrasbewuchses, Einsaat mit Regiosaatgutmischung „Frischwiese“ der Region 19 Bayer. Wald oder Übertrag von Mähgut artenreicher, frischer Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes zu zwei verschiedenen Mahdzeitpunkten (Juni und September)
- Pflanzung von 10 Obstbaum-Hochstämmen. Zur Entwicklung von hochwertigen, alten Bäumen ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Extensive Nutzung des Wiesenstreifens mit 2-malige Mahd/Jahr (Anfang bis Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Heu. Keine Düngung.

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

Lageplan M 1 : 1 000 vom 10.12.2015