

# **Ortsabrundungssatzung Ritzging**

## **Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB**

Der Markt Eging a.See erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB folgende Ortsabrundungssatzung "Ritzging":

### **§ 1**

Der Geltungsbereich der Satzung wird gemäß der Plandarstellung (sh. § 4) festgelegt.

### **§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB. Soweit nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 3**

Textliche Festsetzungen:

#### **1. Maß der baulichen Nutzung:**

Grundflächenzahl GRZ 0,35  
Geschossflächenzahl GFZ 0,70

max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig

#### **2. Grünordnung:**

##### **2.1 Südlich des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 2502/3 u. der Teilfläche der Fl.Nr. 2502:**

Anlage einer artenreichen Hecke auf Lärmschutzwall

Pflanzung im Dreiecksverband, dreireihig, Pflanzabstand 1,5 m innerhalb der Reihe, 1,5 m Reihenabstand. Gruppenpflanzung bei Sträuchern, 3-5 Stück einer Art. Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen zu westlich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Ortsdurchfahrt. Verwendung ausschließlich autochtones Pflanzmaterial nach Gehölzartenliste mit Nachweis der regionalen Herkunft, Pflanzung unter Begleitung einer ökologischen Baubegleitung. Durch Dienstbarkeit zu sichern (sh. Punkt VII. der Begründung). Herstellung und Pflege obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

##### **2.2. Ortsrandeingrünung auf Teilfläche Fl.Nr. 2502 und Fl.Nr. 2510/4:**

Pflanzung von 4 Obstbäumen oder einer freiwachsenden Strauchhecke als ergänzende Ortsrandeingrünung unter Verwendung heimischer Straucharten (z.B. Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hasel, Kreuzdorn, Schlehe etc.) nach Gehölzartenliste. Durch Dienstbarkeit zu sichern (sh. Punkt VII. der Begründung). Die Bestimmungen der Art. 47 und 48 AGBGB sind zu beachten. Herstellung und Pflege obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

##### **2.3. Pflanzung Einzelbäume auf Fl.Nr. 2523/1:**

Pflanzung von 3 Einzelbäumen entlang des nach Osten führenden Feldwegs  
Herstellung und Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer

**3. Aufschüttung/Abgrabung:**

Das Urgelände ist weitestgehend zu erhalten. Aufschüttungen/Abgrabungen sind bis max. 1,0 m über/unter Urgelände zulässig.

**4. Baumbestand im Geltungsbereich:**

Bestehende Gehölzstrukturen und Ortsrandeingrünungen sind – soweit möglich - zu erhalten. Müssen Bäume gefällt werden, sind diese an anderer Stelle zu ersetzen. Dabei sind einheimische Baumarten zu verwenden; auf eine sinnvolle Ergänzung der Ortsrandeingrünung ist zu achten.

**5. Duldungsverpflichtung:**

In unmittelbarer Umgebung des Geltungsbereichs muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, an Feiertagen und zu Nachtzeiten. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

**6. Beseitigung von Schmutz- und Oberflächenwasser:**

Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind mit Schmutzwasser an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 WHG vorzugsweise dezentral abzuleiten.

### § 4

Plandarstellung Endfassung v. 04.03.2020

M 1:1000



## § 5

Diese Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisher gültige Außenbereichssatzung „Ritzging“ vom 29.07.1994, zuletzt geändert am 17.02.1999, außer Kraft.

MARKT EGING a.SEE, den 07.07.2020



W. Bauer

W. Bauer  
1. Bürgermeister

## Begründung zur Ortsabrundungssatzung „Ritzging“

Inhalt:

- I. VERFAHRENSVERMERKE
- II. ALLGEMEINES
- III. BESTANDSANALYSE, BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
- IV. NOTWENDIGKEIT DER PLANUNG, ZIELE UND ZWECKE
- V. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
- VI. ERSCHLISSUNG
- VII. RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- VIII. UMWELTBERICHT, ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

### I. Verfahrensvermerke:

1. Der Marktgemeinderat Eging a.See hat in der Sitzung vom 04.10.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsbereich Ritzging beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 31.05.2019 hat in der Zeit vom 24.06.2019 bis 19.07.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 31.05.2019 hat in der Zeit vom 24.06.2019 bis 19.07.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2020 bis 07.02.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 19.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 07.02.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Eging a.See hat mit Beschluss des Marktgemeinderats Eging a.See vom 04.03.2020 die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 für den Ortsbereich Ritzging gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 04.03.2020 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:

MARKT EGING a.SEE, den 07.07.2020



*W. Bauer*  
W. Bauer  
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss wurde am 08.07.20 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 für den Ortsbereich Ritzging ist damit in Kraft getreten, gleichzeitig tritt die Außenbereichssatzung „Ritzging“ außer Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

## II. Allgemeines

Die in der Ortsabrundungssatzung abgegrenzte Fläche umfasst den bereits bisher weitgehend bebauten zentralen Siedlungsbereich von Ritzging. Der räumliche Geltungsbereich für die Ortsabrundungssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt.

## III. Bestandsanalyse, bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planungsbereich umfasst den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Weilers Ritzging und entspricht weitgehend dem bisherigen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Ritzging“. Diese tritt mit Rechtskraft der Ortsabrundungssatzung „Ritzging“ außer Kraft (sh. § 5 der Satzung).



Abb. 1: Außenbereichssatzung Ritzging

## IV. Notwendigkeit der Planung, Ziele und Zwecke

In der Gemeinde Eging a. See besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen auch in den umliegenden Weilern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet werden. Auch um Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern, soll den Bewohnern vor Ort die Möglichkeit gegeben werden, in bereits erschlossenen Lagen Baulücken zu schließen. Dies spiegelt auch die Inhalte des durch den Marktgemeinderat Eging a. See gefassten Grundsatzbeschlusses zu Innenentwicklung wieder.

Durch die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Ritzging“ wird die Möglichkeit geschaffen, 3 weitere Grundstücke im Ortsbereich zu bebauen, die durch bestehende Erschließungsanlagen versorgt sind.

## V. Eigentumsverhältnisse

Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Verkehrs- und Erschließungsflächen vollständig in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## VI. Erschließung

Der Siedlungsbereich ist durch eine Gemeindestraße verkehrsmäßig erschlossen. Öffentliche Wasserversorgung ist vorhanden. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Mischwasserkanal. Oberflächenwasser ist möglichst dezentral abzuleiten (sh. § 3 Nr. 6 der Satzung).

## VII. Rechtliche Grundlagen

Der Planungsbereich ist derzeit Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (sh. Abb. 2). Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 18 wird dieser Bereich im Parallelverfahren in ein Dorfgebiet (MD gem. § 5 BauNVO) umgewandelt (sh. Abb. 3).

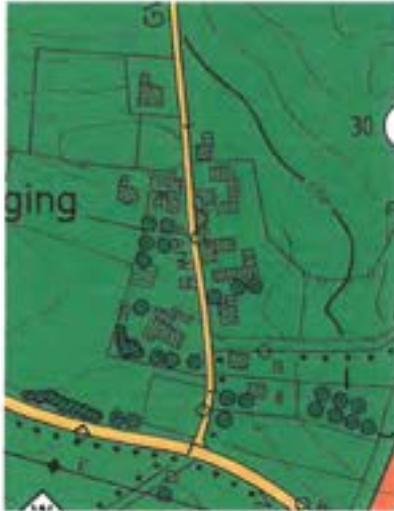


Abb. 2: Ausschnitt aus dem bisher gültigen FNP M 1:5000



Abb. 3: Deckblatt Nr. 18 zum FNP M 1:5000

## VIII. Umweltbericht, Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 1. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Die Gemeinde Eging am See plant zur Schaffung von Baurecht die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung „Ritzging“. Als Ergänzung zur bestehenden Bebauung (Außenbereichssatzung) sollen im Süden zwei sowie in der Ortsmitte eine weitere Bauparzelle aufgenommen und künftig bebaut werden.

Mit der vorliegenden Planung soll Baufläche für die einheimische Bevölkerung bzw. aus dem Ort stammende Bauherren geschaffen werden.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

#### **Regionalplan Region Donau-Wald (12)**

Im Regionalplan (Stand 30.04.2016) unter „Fachliche Ziele zu Natur und Landschaft“ werden zum Umfeld von Ritzging keine besonderen Zielvorgaben hinsichtlich landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Trenngrün bzw. Grünzüge dargestellt.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkrs. Passau (2004)**

Das ABSP des Landkreises Passau trifft für den Bereich Ritzging keine speziellen Aussagen. Es befindet sich im ABSP Naturraum „Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchender Bucht“.

## **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan (integriert in Flächennutzungsplan) ist der Planungsbereich als „gliedernde, abschirmende, ortsrandgestaltende Freifläche“ dargestellt.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **BESCHREIBUNG:**

Der bereits bebaute Bereich des Siedlung Ritzging ist gut durchgrünt und weist mehrere ältere Bäume, Obstgärten und Gehölzgruppen/Hecken auf.

Das noch zur Bebauung vorgesehene Grundstück im Süden zwischen der PA33 und der bestehenden Bebauung wird intensiv als Grünland genutzt mit nur mäßigem Artenreichtum.

Auch bei dem Grundstück in der Ortsmitte handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit geringem Artenreichtum (grasdominiert, daneben eingestreut Rotklee, Löwenzahn, Spitzwegerich). Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht (Ende Mai) war die Fläche frisch gemäht zur Silagegewinnung.

Im Anschluss an den Planungsbereich finden sich keine naturschutzfachlich wertvollen Bestände.

Faunistische Nachweise liegen für den Planungsbereich und das direkte Umfeld nicht vor. Den beschriebenen Grünlandflächen kommt ggf. eine Funktion als Nahrungsergänzungsfäche für im Umfeld brütende Kleinvögel zu. Aufgrund der Armut an Kräuterarten ist das Nahrungsangebot an Insekten jedoch relativ gering anzusehen.

#### **AUSWIRKUNGEN**

Durch die vorgesehene zusätzliche Bebauung werden intensiv genutzte Grünlandflächen in geringem Umfang dauerhaft versiegelt. Die nicht dauerhaft bebauten Flächen werden künftig gärtnerisch bzw. zur Ortseingrünung mit Gehölzstrukturen genutzt und bieten damit weiterhin – in Teilen auch hochwertigeren – Lebensraum.

#### **ERGEBNIS**

Insgesamt führt die geplante Bebauung zu keinem nennenswerten Verlust an Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

Der Umweltatlas Boden verzeichnet für den Bereich Ritzging in der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 den Bodentyp 745 „fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolem (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)“. Der Boden ist durch landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Seltene Böden oder Böden mit hoher Ertragsfunktion sind nicht anzutreffen.

Auswirkungen durch zusätzliche kleinflächige Versiegelung → geringe Erheblichkeit.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Versiegelungsgrad ist aufgrund der kleinflächig geplanten zusätzlichen Wohnbebauung als gering anzusetzen.

Die erwarteten Auswirkungen sind daher von geringer Erheblichkeit.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Dem Planungsgebiet kommt keine lokalklimatisch besondere Bedeutung zu. Durch die zusätzliche Bebauung (zwei Bauparzellen, insgesamt geringe Siedlungsdichte) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima bzw. auf den Luftaustausch zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Der betroffene Landschaftsausschnitt wird durch hügeliges bis kuppiges, großflächig bewaldetes bzw. durch Gehölzgruppen und Hecken durchzogenes Gelände charakterisiert. Im engeren Planungsbereich wird das Bild durch den nach Westen abfallenden Hang, die südlich vorbeiführende Straße mit linearem Straßenbegleitgrün geprägt.

Relevante Blickbeziehungen bestehen nicht, da die vorgesehene zusätzliche Baufläche nach Süden durch Straßenbegleitgrün, nach Osten und Norden durch die bestehende Ortseingrünung mit Großbäumen bzw. vorhandene Bebauung und nach Westen über bestehende Hecken und Gehölzbestände in etwa 400 m Entfernung eingefasst ist. Der Ortsränder von Ritzging sind überwiegend gut durchgrünt, mit teilweise älteren markanten Bäumen und Hecken.



Abb. 4: Luftbild

Durch die zusätzliche vorgesehene Bebauung im Ortskern wird die Siedlungsstruktur weiter geschlossen. Orts- und Landschaftsbild werden – bei entsprechender Eingrünung in Richtung Landschaft - nicht negativ beeinträchtigt

Die geplante Bebauung hat auf das Schutzgut Landschaftsbild nur geringen Einfluss. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Mensch (Lärm, Erholung)**

Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm ist durch die im Süden vorbeiführende PA33 bereits gegeben. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung auf den neu zu bebauenden Flächen ist von keiner zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Vorübergehende

Lärmbelastigungen der bestehenden Wohnbebauung sind während der Bauphase zu erwarten.

Für die Erholungsnutzung haben die Flächen keine Bedeutung. Es ergeben sich daher diesbezüglich keine Auswirkungen.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Im Untersuchungsraum sind keine über die bereits beschriebenen Schutzgüter hinausgehenden Wechselwirkungen bekannt.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist mit einer weiteren intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen zu rechnen.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

#### 4.1. Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind auf den noch nicht bebauten Grundstücken vorgesehen (siehe textliche und planliche Festsetzungen):

- Pflanzung von jeweils mindestens vier Obstbäumen (Sorten nach Wahl) im Westen des Grundstückes (Ortsrandeingrünung).  
Alternativ ist die Pflanzung einer freiwachsenden Strauchhecke möglich. Hierbei sind überwiegend heimische Straucharten (z.B. Hartriegel, Schwarzer Holunder, Hasel, Kreuzdorn, Schlehe etc.) bzw. Bäume (z.B. Feld-Ahorn, Vogelkirsche, Eberesche) zu verwenden.

Damit wird der Zielsetzung des Landschaftsplanes einer „Ein- und Durchgrünung von Baugebieten, Straßenbegleitgrün“ Rechnung getragen.

#### 4.2. Ausgleich

Der Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensation wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, 2003) zu Grunde gelegt.

Der Zustand des Planungsgebietes (freie Bauparzellen) nach den Bedeutungen der Schutzgüter vor der Bebauung ist als „**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)**“ einzustufen.

Ein tatsächlicher Eingriff erfolgt nur auf den südlichen Bauparzellen FINr. 2502/3 und der angrenzenden Teilfläche der Fl.Nr. 2502 sowie auf Fl.Nr. 2510/4 im Ortsbereich.

Die in die Ortsabrundungssatzung mit integrierte Fläche mit bestehender Bebauung (bebaute Flurstücke) wird in der Ausgleichsberechnung nicht berücksichtigt, da nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Nach dem Leitfaden entspricht das Vorhaben dem **Typ B** mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (GRZ <0,35). Die Eingriffsflächen sind gemäß Leitfaden als „Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ einzustufen. Die Spanne der anzusetzenden Kompensationsfaktoren gemäß Leitfaden beträgt damit 0,2-0,5. Aufgrund der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Ortsrandeingrünung wurde der Faktor 0,2 gewählt.

### Berechnung Kompensationsbedarf

Nutzung/Bestand	Bedeutung des überbauten Gebietes	Größe in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
Zusätzliche Bauparzellen: Intensiv genutztes Grünland	Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft	ca. 3.100 m <sup>2</sup>	0,2	620 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>				<b>620 m<sup>2</sup></b>

Für Eingriffe in den geplanten zusätzlichen Bauflächen wird ein **Kompensationsumfang von 620 m<sup>2</sup>** erforderlich.

Folgende Maßnahmen sollen dem Ausgleich der ermittelten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild dienen (siehe Maßnahmenplan):

- **Anlage einer artenreichen Hecke zwischen südlichen Baugrundstück und Straßenbegleitgrün (550 m<sup>2</sup>)**

Entwicklung einer artenreichen Hecke zwischen Baugrundstücken und vorhandenem Straßenbegleitgrün.

Das Straßenbegleitgrün unterliegt regelmäßigen Pflegeeinsätzen des Straßenbauamtes (Einzelentnahmen aufgrund Verkehrssicherung, abschnittsweises Auf-Stock-setzen). Um eine dauerhafte Eingrünung des Ortsrandes sicherzustellen sowie als zusätzliche Abschirmung der Baugrundstücke gegenüber Straßenlärm wird die verbleibende, von Bebauung freizuhaltenen Abstandsfläche zur Straßenkante (15 m) zur Errichtung eines Lärmschutzwalles mit Anlage einer artenreichen Hecke genutzt.

Pflanzung im Dreiecksverband, dreireihig, Pflanzabstand 1,5 m innerhalb der Reihe, 1,5 m Reihenabstand. Gruppenpflanzung bei Sträuchern, 3-5 Stück einer Art. Einhaltung der

gesetzl. Abstandsflächen zu westl. angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Ortsdurchfahrt.

Für die Pflanzung ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial mit Nachweis der regionalen Herkunft (Herkunftsregion 5 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland; Ostbayerisches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Pflanzung unter Begleitung einer ökologischen Baubegleitung.

## Gehölzartenliste

### Bäume, Pflanzung (16 Stk.)

*Mindestqualität: Heister (verpflanzt, 150 – 175 cm)*

*Acer campestre* - Feldahorn

*Prunus avium* - Vogelkirsche

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

*Salix caprea* – Sal-Weide

### Sträucher (ca. 90 Stk.)

*Mindestqualität: Strauch (verpflanzt, 60-100 cm, mind. 3 Triebe)*

*Cornus sanguinea* – Roter Hartriegel

*Corylus avellana* - Haselnuss

*Euonymus europaea* – Spindelstrauch/Pfaffenhütchen

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Prunus spinosa* - Schlehdorn

*Rosa canina* – Hundsrose/Heckenrose

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

- **Pflanzung Einzelbäume (Obstbäume) entlang Feldweg im Osten des Ortes**

Entlang des nach Osten aus dem Ort führenden Feldweges sollen auf FINr. 2523 (Grünland, intensiv genutzt, mäßig artenreich) drei Einzelbäume gepflanzt werden. Dies entspricht den gemäß Leitfaden vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen für kurz- bzw. mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen.

Pro Einzelbaum wird ein Flächenumfang von 60 m<sup>2</sup> angesetzt (Flächenansatz gemäß BayKompV). Damit wird ein Kompensationsumfang von 180 m<sup>2</sup> erfüllt.

Als Einzelbäume sind Obstbäume aus regionaler Herkunft zu pflanzen; Qualität (Hochstamm, mind. 2xv, StU 12/14), Art / Sorte nach Wahl.

Die gepflanzten Bäume sind mit Einzelschutz vor Verbiss und Wühlmäusen zu schützen.

Eine fachgerechte Düngung der Obstbäume ist bis zu deren Heranwachsen erlaubt. Zur Entwicklung eines ökologisch bedeutsamen Obstbaumbestandes ist ein Erziehungsschnitt über mindestens 10 Jahre zu gewährleisten.

Die Maßnahmen werden sowohl textlich als auch planlich festgesetzt. Diejenigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, ist

durch den jeweiligen Eingriffsverursacher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – Untere Naturschutzbehörde – zu bestellen; eine Abschrift ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen liegen nicht vor.

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, das Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau sowie die Artenschutzkartierung und die Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzlich eine Geländebegehung durchgeführt. Außerdem wurde das Bodeninformationssystem des Geologischen Landesamtes eingesehen. Die Bewertungen wurden verbal-argumentativ auf Grundlage allgemein bekannter ökologischer Zusammenhänge durchgeführt.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter nicht zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen (siehe Vermeidungs-/Verringerungsmaßnahmen) auf den neuen Bauparzellen sowie die Schaffung und Pflege der Ausgleichsflächen beschränken.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Planungsbereich ist durch eine bereits bestehende Bebauung geprägt. Durch die Einbeziehung von zwei zusätzlichen Bauflächen werden keine wertvollen Lebensräume überplant.

Durch die vorgesehene Eingrünung am Siedlungsrand im Bereich der zwei neuen Bauflächen sind Verringerungsmaßnahmen - insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Landschaft, Arten und Lebensräume - getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Die Auswirkungen der mit dieser Ortsabrundungssatzung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung aufgrund der bestehenden Bebauung und die vorgesehenen Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Verbleibende Eingriffe durch die zusätzliche Bebauung werden durch Kompensationsmaßnahmen (errechneter Bedarf 620 m<sup>2</sup>) ausgeglichen.

Folgende Kompensationsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage einer artenreichen Hecke auf Lärmschutzwall zwischen den südlichen Baugrundstücken und Straßenbegleitgrün (550 m<sup>2</sup>)
- Pflanzung von drei Einzelbäumen (Obstbäume, HST) entlang Feldweg im Osten des Ortes (entspr. 180 m<sup>2</sup>)

Die Maßnahmen werden sowohl textlich als auch planlich festgesetzt. Diejenigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, ist durch den jeweiligen Eingriffsverursacher eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern – Untere Naturschutzbehörde – zu bestellen; eine Abschrift ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Planfertiger:



**Ulrike Kreamsreiter**  
*Dipl.-Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin*

*Marterberg 8  
94474 Vilshofen an der Donau  
Phon 08548-912685  
Mail u.kreamsreiter@gmx.de*

Umweltbericht:



**Freiraum Natur Umwelt**  
**Dipl. Ing. (FH) Elke Veit**  
*Landschaftsarchitektin ByAK*

*Röhrenwiesen 26  
94051 Hauzenberg  
Tel. 08586 9791937  
Mobil 0171 8821714*

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB



## Änderung Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 18 Erlass einer Ortsabrundungssatzung Ritzging

In der Gemeinde Eging a. See besteht dringender Bedarf an Wohnbaufläche. In diesem Zusammenhang sollen auch in den umliegenden Weilern bestehende Siedlungsstrukturen verdichtet werden. Auch um Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern, soll den Bewohnern vor Ort die Möglichkeit gegeben werden, in bereits erschlossenen Lagen Baulücken zu schließen.

Für den Ortsbereich Ritzging wurde 1994 eine Außenbereichssatzung nach § 35 BauGB erlassen. Im Laufe der Jahre wurde diese mehrmals geändert. Nun tauchte erneut der Wunsch bei den Ortsansässigen auf, die an den Weiler angrenzenden Grundstücke zu bebauen.

Dazu war die bestehende Außenbereichssatzung außer Kraft zu setzen und eine Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu erlassen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Eging a. See war der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich dargestellt. Es war deshalb auch der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 18 zu ändern, um den Planbereich in ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO umzuwandeln.

Der Ortsbereich Ritzging war verkehrsmäßig durch die bestehende Gemeindestraße bereits erschlossen. Eine öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung war vorhanden.

Da sich der Hauptort Eging a. See durch die Erschließung des neuen Baugebiets „Eginger Feld I“ in Richtung Ritzging weiterentwickelt, beschloss der Marktgemeinderat, die Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Im Rahmen dieser Verfahren wurde der Geltungsbereich der bisherigen Außenbereichssatzung um mehrere Bauparzellen erweitert. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde abgearbeitet und die Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen, mit Dienstbarkeiten abgesichert.

Am 11.03.2020 wurde die rechtsaufsichtliche Genehmigung für das Deckblatt Nr. 18 bei der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, dem Landratsamt Passau, beantragt. Diese Genehmigung wurde mit Schreiben vom 08.06.2020 erteilt.

Eging a. See, den 07.07.2020

Architektin, Stadtplanerin