

Ortsabrundungssatzung  
2. Erweiterung  
der Ortsabrundungssatzung für den  
Ortsteil Nottau  
in der  
Gemeinde Oberzell



Aufgrund des §34 Abs. 4 Nr. 2 u. 3 des Baugesetzbuches BauGB folgende  
Satzung

Margot Engel  
Architektin Dipl.-Ing. (FH)  
Marktplatz 24  
94130 Oberzell

Markt Oberzell

.....  
1. Bürgermeister Ludwig Prügl

Entwurf            10.05.2023  
Geändert  
Endausfertigung

## Inhaltsverzeichnis

**1. Deckblatt**

**2. Inhalt** (Seite 2)

**3. Begründung** (Seite 4)

**4. Umweltbericht** (Seite 1 -8)

**5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach BayKompV** (Seite 1 - 8)  
**Anlage: Bestand / Konflikt/ Maßnahmen M 1:2000**

**6. Plan M 1:1000 mit Festsetzungen und Verfahrensvermerk**

## BEGRÜNDUNG:

### 1. Anlass der Planung

Der Markt Oberzell beabsichtigt mit der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Nottau für das Ortsgebiet Nottau eine ordentliche bauplanungsrechtliche Grundlage für eine weitere bauliche Entwicklung zu schaffen sowie die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen für das „Bürgerhaus“ zu ermöglichen. Das gesamte Dorfgebiet soll umgewidmet werden in ein **„MDW“ dörfliches Wohngebiet** nach § 5a BauNVO. Das dörfliche Wohngebiet soll künftig vor allem „dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ dienen. In einem dörflichen Wohngebiet muss die Nutzmischung nicht gleichgewichtig sein. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Dies soll vor allem bestehenden Betrieben zur Existenzgrundlage dienen. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Nottau wurde vom Marktgemeinderat am 18.04.2023 gefasst.

Das Verfahren wird gemäß §34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem „Vereinfachten Verfahren“ nach §13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Bauen im Ortsgebiet Nottau soll u.a. Kindern ortsansässiger Familien heimatnah ermöglicht werden. Es gibt sowohl für die freie Fläche mitten in Nottau, als auch für die Erweiterungsfläche im Westen Bauinteressenten. Grundsätzlich ist bekannt, dass im gesamten Gemeindegebiet einige unbebaute Baugrundstücke vorhanden sind. Diese Baugrundstücke sind im Privatbesitz. Derzeit ist nicht bekannt, dass private Baugrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Der Markt Oberzell hat größtes Interesse, dass sich u.a. Kinder ortsansässiger Familien im Gemeindegebiet niederlassen. Durch die Umwidmung in ein „MDW“ dörfliches Wohngebiet wird im Innenbereich von Nottau die Wohnbebauung ermöglicht.

### 2. Erschließung

Die neuen Bauflächen im Westen werden derzeit lediglich über eine private Grundfläche erschlossen. Baugenehmigungen für diese Grundstücke können erst erteilt werden, wenn diese Stichstraße (Erschließungsstraße) öffentlich gewidmet wird.

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung erfolgten über die gemeindlichen Versorgungsnetze. Die Entwässerung der öffentlichen Parkplätze wird im Zuge der Ausführungsplanung so bemessen, dass Unterlieger keinen Nachteil haben werden. Die Stromversorgung ist gesichert durch das Leitungsnetz von Bayernwerk.

Wenn möglich ist Niederschlagswasser möglichst breitflächig zu versickern. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TREN\_OG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 zu beachten. Um Anfall von Oberflächenwasser

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

Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung nachzuweisen.

### **3. 20-KV Leitung**

Im Satzungsgebiet befindet sich eine 20 KV-Leitung. Die Leitung gehört zum Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Sicherheitsabstände und Vorschriften sind einzuhalten. Siehe hierzu auch VDE 0210 Teil 1 und 2 sowie die allgemein gültigen Verhaltensregeln im Bereich von Freileitungen. Vor Beginn von Bauplanungen und Bauarbeiten ist mit dem Netzbetreiber Rücksprache zu halten.

### **4. Kreisstraße PA 24**

Im Bereich der Parkplätze werden die Parkflächen mit einem Mindestabstand von mind. 5 m zum Fahrbahnrand ausgeführt. Der Markt Oberzell wird in Absprache mit der Straßenmeisterei auf eigene Kosten Stahlschutzplanken errichten.

Privatzufahrten sind im Bereich der Kreisstraße nicht vorgesehen.

Der Einmündungsbereich ist von Pflanzen höher als 80 cm freizuhalten. Neue Baumpflanzungen benötigen einen Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand.

# **Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung**

**Markt Oberzell**

**Umweltbericht**

Bauherr:

**Markt Oberzell**

Marktplatz 42

94130 Oberzell

Planer:

**Büro für Landschaftsökologie**

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

---

# **Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung**

## **Markt Oberzell**

### **Umweltbericht**

#### BAUHERR:

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

#### PLANVERFASSER:

Büro für Landschaftsökologie  
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

#### Bearbeitung:

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

16. September 2020, ergänzt 11.05.2023

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Ortsabrundungssatzung .....	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	4
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....</b>	<b>6</b>
4.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	6
4.2	Ausgleich .....	6
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>7</b>
	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>8</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Ortsabrundungssatzung

Am nordöstlichen Ortsrand von Nottau, nördlich und unterhalb der Kreisstraße PA24, soll ein Parkplatz mit 67 Stellplätzen für PKW und nördlich daran anschließend ein Dörfliches Wohngebiet zur Wohnbebauung entstehen. Die Gesamtfläche für die Erweiterung beträgt 4.136 m<sup>2</sup>.

Die Zufahrt des geplanten Parkplatzes und ein Teil der vorderen Stellplatzreihe ist noch Innenbereich zu Nottau und somit nicht Teil dieser Eingriffsregelung. Die aktuelle Ortsabrundungssatzung beinhaltet den größeren Teil des Parkplatzes mit einer Fläche inklusive Grünstreifen von 1.669 m<sup>2</sup>.

Das geplante Dörfliche Wohngebiet schließt sich ebenfalls direkt an den bestehenden Innenbereich an und hat eine Fläche von 2.467 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Da die Fläche der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Nottau im bisherigen Außenbereich liegt, wird die Eingriffsregelung auf Grundlage des neuen „Leitfadens“ von 2021 bearbeitet: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Eine Potenzialabschätzung hinsichtlich „streng geschützter“ Tier- und Pflanzenarten fand am 14.08.2020 statt.

Es besteht ein Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberzell, der mit Deckblatt 13 aktualisiert wird.

# 2 Bestandsaufnahme, Beschreibung 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. Quelle für die unten stehenden Punkte ist überwiegend FINWEB (LfU).

## SCHUTZGUT BODEN

Die Filter- und Pufferfunktion sowie das Ertragsvermögen des nordexponierten, leicht geneigten Hanges werden als „überwiegend mittel“ (3) bewertet, das Entwicklungspotenzial für Lebensräume wird ebenfalls als „überwiegend mittel“ (3) eingeschätzt.

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die Umnutzung mit teilweiser Überbauung und Versiegelung bzw. Befestigung von mehr als der Hälfte des bisher nicht bebauten Bodens im Anschluss an die bestehende Bebauung von Nottau auf der überwiegend gering bebauten Hochfläche (Ilz-Erlau-Hügelland) wird von der Erheblichkeit her als **gering** eingestuft.

### **SCHUTZGUT KLIMA/LUFT**

Die natürliche Kaltluftproduktion von offenen Grünlandflächen ist hoch. Bezüglich des Schutzgutes Luft und Klima wird die Erheblichkeit der zusätzlichen Bebauung aufgrund der Kleinflächigkeit und der Ortsrandlage jedoch als **gering** eingeschätzt.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Fließ- und Stillgewässer oder Grundwasserbildner sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die Auswirkung des Eingriffes auf das Schutzgut Wasser ist daher **gering**.

### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Die Vorhabensfläche ist derzeit Intensivgrünland ohne besondere Habitatstrukturen. Sie hat keine Funktion als Lebensraum seltener und streng geschützter Arten. Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere und Pflanzen ist **gering**.

### **SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)**

Der Landschaft der Hochfläche (Ilz-Erlau-Hügelland) wird eine hohe Erholungswirksamkeit zugeordnet. Nottau selbst, auch mit seinem westlichen Ortsrand, hat eine hohe Bedeutung bezüglich Erholung und weiterer Funktionen für den Menschen. Der direkt an eine bestehende Wohnbebauung angrenzende geplante Parkplatz kann zu einer erhöhten Lärmbelastung führen. Die zusätzliche Belastung durch die Wohnbebauung bleibt im Rahmen der bisherigen Bebauung. Die Erheblichkeit des Vorhabens wird – hauptsächlich wegen des Parkplatzes – als **mittel** angesehen.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Die geplante 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung betrifft einen ca. 100 m langen Teil des westlichen Ortsrandes von Nottau. Eine gute Einbindung in die Landschaft z. B. durch Eingrünung und Bepflanzung ist hier aktuell nicht gegeben. Für die Erweiterungsfläche ist eine randliche Bepflanzung anzustreben. Die Erheblichkeit in Bezug auf die Landschaft wird aufgrund der bestehenden Situation als **gering** bewertet.

### **SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

Kulturgüter sind auf der Erweiterungsfläche nicht bekannt. Die Fläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Erheblichkeit des geplanten Vorhabens wird als **gering** eingestuft.

### **WECHSELWIRKUNGEN**

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

### **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der geplanten 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau stehen für das Bürgerhaus nicht ausreichend Parkplätze zur Verfügung, wodurch bei der Nutzung eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch Parken im Ortsbereich entstehen könnte.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### **SCHUTZGUT BODEN UND WASSER**

Für die Überbauung und Versiegelung von bisher unbebautem und unbefestigtem Boden bei der Wohnbebauung bestehen keine Vermeidungsmöglichkeiten. Beim Parkplatz wird die Versiegelung minimiert, indem nur die Fahrstreifen asphaltiert werden, die Parkflächen sind als Schotterflächen wasserdurchlässig. Der Eingriff wird über die Eingriffsregelung nach BayKompV abgehandelt.

##### **SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Da die Erweiterungsfläche mit der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung keine besondere Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllt, sind keine speziellen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die allgemeine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Umnutzung wird über die Eingriffsregelung nach BayKompV ausgeglichen.

##### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Eine landschaftliche Einbindung durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzbeständen ist im Bereich des Parkplatzes vorgesehen.

#### **4.2 Ausgleich**

Eine größere, mehrreihige Pflanzfläche mit standortheimischen, autochthonen Gehölzen im Bereich des Parkplatzes wird als Ausgleich auf der Fläche herangezogen. Außerdem ist eine Heckenpflanzung entlang des Dörflichen Wohngebiet und des Parkplatzes vorgesehen. Da dies den Kompensationsbedarf allein nicht decken kann, wird eine Ökokontofläche der Gemeinde zusätzlich belegt.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Es gibt keine alternativen Planungsmöglichkeiten, da die Parkplätze für das Bürgerhaus erforderlich sind (Forderung des Landratsamtes).

## **6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des neuen „Leitfadens“ von 2021 bearbeitet: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“. Die Bestimmung der Biotop- und Nutzungstypen nach Biotopwertliste erfolgte aufgrund einer Ortseinsicht. Auf eine Kartierung artenschutzrechtlich relevanter Artvorkommen wurde verzichtet, da auf der Erweiterungsfläche kein potenzieller Lebensraum für solche Arten vorhanden ist.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nicht erforderlich.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau dient dem Bedarf nach Parkflächen für Nutzer und Besucher des Bürgerhauses und dem Bedarf an Wohnbauflächen.

Durch die geplante Erweiterung der Ortsabrundungssatzung sind keine wertvollen Lebensräume für Pflanzen und Tiere betroffen, ebenso wenig wie Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen, teilweise auf der Fläche selbst und teilweise auf Ökokontoflächen.

Auf der folgenden Seite sind die Ergebnisse für die verschiedenen Schutzgüter in einer Tabelle zusammengefasst.

Folgende Tabelle fasst die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

## Quellenverzeichnis

ENGEL, M. Architektin (2023): Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung; Entwurf vom 10.05.2023 im Auftrag des Marktes Oberzell.

FINWEB Online-Abfrage, Stand 11.09.2020

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (2007): Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung.

# **Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung**

**Markt Obernzell**

**Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV**

Bauherr:

**Markt Obernzell**

Marktplatz 42

94130 Obernzell

Planer:

**Büro für Landschaftsökologie**

Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

---

# **Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung**

## **Markt Oberzell**

### **Bearbeitung der Eingriffsregelung nach BayKompV**

#### **BAUHERR:**

Markt Oberzell

Marktplatz 42

94130 Oberzell

#### **PLANVERFASSER:**

Büro für Landschaftsökologie  
Dipl.-Ing. (FH) Yvonne Sommer

Am Dorfbach 8

94107 Untergriesbach

#### **Bearbeitung:**

Yvonne Sommer, Dipl.-Ing. (FH)

16. September 2020, Überarbeitung (neuer Leitfaden) 11.05.2023

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass und Aufgabenstellung .....	4
1.2	Datengrundlagen .....	4
1.3	Schutzgebiete und Biotope .....	4
<b>2</b>	<b>Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Kompensationsbedarfes</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes</b> .....	<b>6</b>
5.1	Eingrünung .....	6
5.2	Ausgleichskonzept.....	6
	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>8</b>

# 1. Einleitung

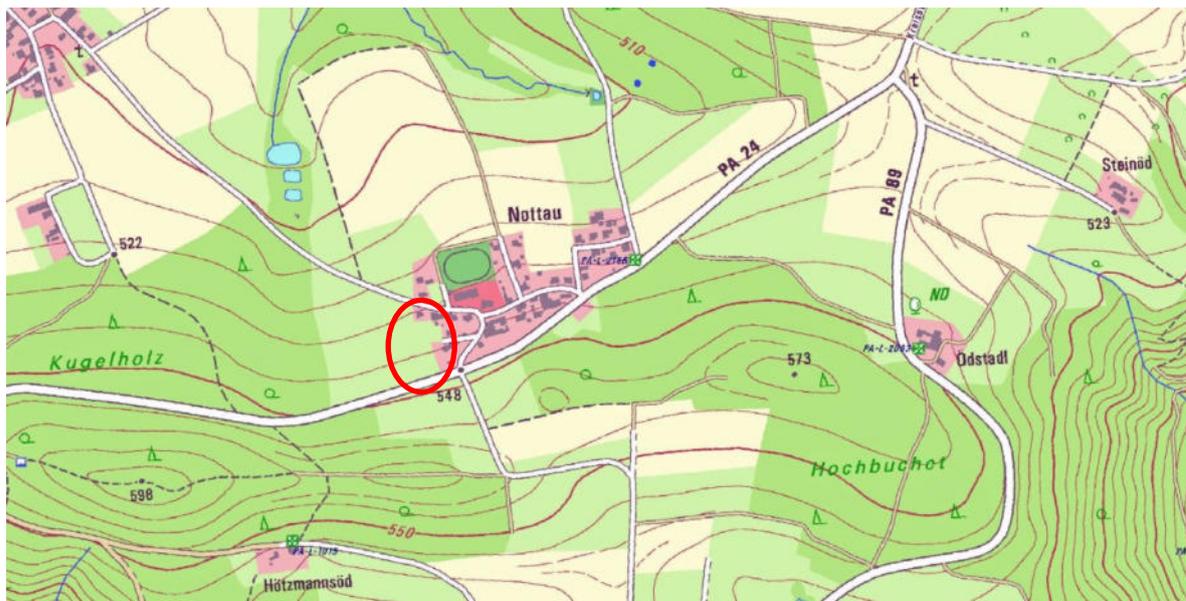
## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am nordöstlichen Ortsrand von Nottau, nördlich und unterhalb der Kreisstraße PA24, soll ein Parkplatz mit 67 Stellplätzen für PKW und nördlich daran anschließend ein Dörfliches Wohngebiet zur Wohnbebauung entstehen. Die Gesamtfläche für die Erweiterung beträgt 4.136 m<sup>2</sup>.

Die Zufahrt des geplanten Parkplatzes und ein Teil der vorderen Stellplatzreihe ist noch Innenbereich zu Nottau und somit nicht Teil dieser Eingriffsregelung. Die aktuelle Ortsabrundungssatzung beinhaltet den größeren Teil des Parkplatzes mit einer Fläche inklusive Grünstreifen von 1.669 m<sup>2</sup>.

Das geplante Dörfliche Wohngebiet schließt sich ebenfalls direkt an den bestehenden Innenbereich an und hat eine Fläche von 2.467 m<sup>2</sup>.

**Abb. 1: Lage in der Digitalen Ortskarte (ohne Maßstab)**



## 1.2 Datengrundlagen

Grundlage der Eingriffsermittlung sowie der Planung des Ausgleiches sind eigene Erhebungen und aktuelle Daten aus FINWEB. Als Plangrundlage wird die Bearbeitung der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung von Margot Engel, Architektin Dipl.-Ing. (FH), Entwurf vom 10.05.2023 herangezogen.

## 1.3 Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten, die Einholung von Erlaubnissen nach § 26 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Amtlich kartierte Biotope der Bayerischen Biotopkartierung liegen auch nicht im Planungsgebiet.

## 2 Bestand

Die geplante Fläche für Mischgebiet und Parkplatz ist derzeit Intensivgrünland (G11) und wird in der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung mit drei Wertpunkten geführt.

Es befinden sich keine artenschutzrechtlich relevanten Strukturen oder (potenzielle) Artvorkommen auf der Fläche.

## 3 Planung

Durch die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung wird eine 4.136 m<sup>2</sup> große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in Baufläche für Wohnbebauung und Parkplätze umgewandelt.

Für den Parkplatz gibt es bereits eine detaillierte Planung. Hier werden im Erweiterungsgebiet 521 m<sup>2</sup> durch eine Asphaltdecke versiegelt, die Stellplätze selbst sind mit 748 m<sup>2</sup> als Schotterrasenflächen geplant. Ca. 400 m<sup>2</sup> werden unversiegelte Grünflächen, auf denen teilweise auch Gehölzpflanzungen zur Eingrünung möglich sein werden.

Bei der Wohnbebauung (Dörfliche Wohngebiet) sind Einfamilienhäuser mit Garten vorgesehen.

Für alles wird eine GRZ von 0,6 zur Berechnung des Kompensationsbedarfes herangezogen.

## 4 Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die Eingriffsintensität (Beeinträchtigungsfaktor) für die vollversiegelten Flächen des Parkplatzes werden mit 1,0 festgelegt, die teilversiegelten Stellplätze aus Schotter-/Schotterrasen mit dem Faktor 0,7. Für die Wohnbebauung wird ein Faktor von 0,4 angenommen.

Folgende Tabelle fasst die Berechnung der wegen des geplanten Eingriffes auszugleichenden Wertpunkte zusammen (P = Parkplatz, MD = Mischgebiet Wohnbebauung):

**Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfes**

Biotop-/Nutzungstyp		Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Code	Bezeichnung <sup>1)</sup>				
G11	Intensivgrünland	3	4.136	0,6	7.445
<b>Summe Kompensationsbedarf in Wertpunkten</b>					<b>7.445</b>

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

### 5.1 Eingrünung

#### 5.1.1 Einzelbaumpflanzung am Parkplatz

Abgesehen von der größeren Grünfläche an der Nordgrenze des Parkplatzes (s. 2.2.1) sind die randlichen Grünflächen des Parkplatzes zu schmal für Heckenpflanzungen. Zur Eingrünung werden hier Einzelbäume 3. Ordnung alleeförmig in Reihe gepflanzt. Als Einzelbäume am westlichen Rand werden Bäume 2. Ordnung verwendet.

#### Pflanzliste

##### Bäume

2 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

12 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

#### Verwendete Pflanzqualitäten

Feld-Ahorn: Sol. 3 x v. mB. 150-200; Eberesche: I. Heister 1 x v. oB. 100-125. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

### 5.2 Ausgleichskonzept

Tab. 2: Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche		Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Kompensationsumfang in Wertpunkten
Ausgangszustand	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit		
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	230 m <sup>2</sup> 7 Punkte pro m <sup>2</sup> (P)	1.610
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	G12 Intensivgrünland, brachgefallen; GW 5 (gering)	170 m <sup>2</sup> 2 Punkte pro m <sup>2</sup> (P)	340
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	425 m <sup>2</sup> 7 Punkte pro m <sup>2</sup> (MD)	2.975
<b>Summe Kompensationsumfang in Wertpunkten</b>			<b>4.925</b>

#### 5.2.1 Baum- und Strauchpflanzung am Parkplatz

An der nördlichen Grenze des Parkplatzes, also zwischen den Parkflächen und der geplanten Wohnbebauung, kann ein ca. 370 m<sup>2</sup> großer Grünstreifen mit standortheimischen autochthonen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Die trapezförmige Fläche ist ca. 43 m lang und zwischen 5 und 10 m breit. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit

Abstand von 2 m innerhalb einer Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände verbleibt eine Gehölz-Pflanzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Hier können 1.610 Kompensationspunkte untergebracht werden.

Auf den Grenzflächen (Abstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung, ca. 170 m<sup>2</sup>) kann sich ein Altgrassaum entwickeln.

### **Pflanzliste**

#### Sträucher

- 40 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- 40 Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 30 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- 20 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- 15 Haselnuss (*Corylus avellana*)
- 15 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

#### Bäume

- 8 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- 4 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- 6 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*  
*ssp. borealis*)

### **Verwendete Pflanzqualitäten**

Berg-Ahorn: Heister 2 x v. oB. 125-150; Eberesche: l. Heister 1 x v. oB. 100-150; Trauben-Kirsche: v. Sträucher 4 Triebe 100-150; Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Hasel, Kornelkirsche, Roter Hartriegel: v. Sträucher 3 Triebe 60-100. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Baye-rischer Wald“).

### **5.2.2 Strauchpflanzung im Westen**

In dem geplanten Dörflichen Wohngebiet werden zwei Parzellen für Wohnbebauung entstehen, die von Osten her (aus dem Ortsgebiet) durch eine bestehende Stichstraße erschlossen wird. Zum Erreichen einer landschaftlichen Einbindung wird an der Westgrenze des Mischgebietes eine 115 m lange und bei Pflanzung ca. 3,7 m breite, dreireihige Hecke aus autochthonen Wildgehölzen vorgesehen, die sich bis zur südlichen Grundstücksgrenze auch entlang des Parkplatzes erstreckt. Die Pflanzung erfolgt auch hier versetzt mit Abstand von 2 m innerhalb einer Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände entsteht so eine Gehölz-Pflanzfläche von ca. 425 m<sup>2</sup>, die 2.975 Kompensationspunkte abdecken. Die Hecke ist mit Bebauung der Parzellen zu pflanzen.

### **Pflanzliste**

#### Sträucher

- 40 Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- 40 Schlehe (*Prunus spinosa*)
- 30 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- 20 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- 20 Haselnuss (*Corylus avellana*)
- 20 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

### **Verwendete Pflanzqualitäten**

Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Hasel, Kornelkische, Roter Hartriegel: v. Sträucher 3 Triebe 60-100. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

### **5.2.3 Ökokontofläche**

Die verbleibenden 2.520 Kompensationspunkte werden in eine Ökokontofläche des Marktes Obernzell eingebracht.

## **Quellenverzeichnis**

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg., 2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

BAYERISCHE STAATSKANZLEI (Hrsg., 2014): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg., 2014): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, Verbale Kurzbeschreibungen. – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (LfU).

ENGEL, M. Architektin (2023): Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung; Entwurf vom 10.05.2023 im Auftrag des Marktes Obernzell.

FINWEB Online-Abfrage, Stand 11.09.2020

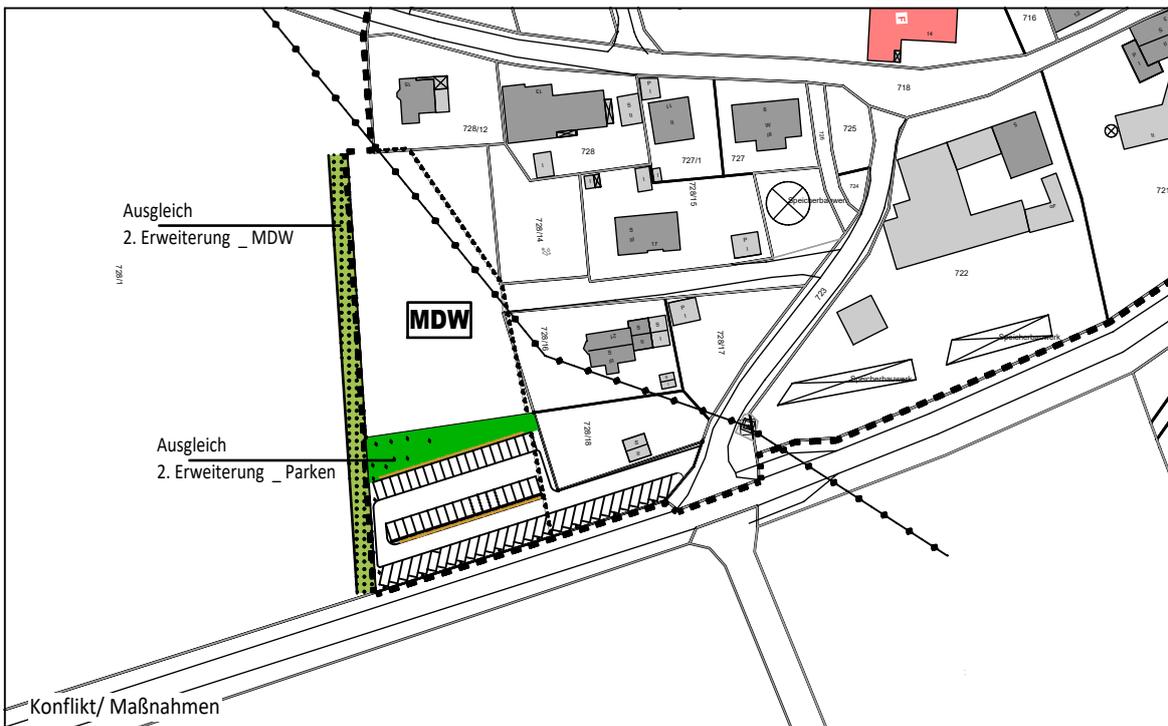
# Ortsabrundungssatzung Ortsteil Nottau, 2. Erweiterung

Markt Oberzell

M 1:2000



M 1:2000



**Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes**  
**1.1 Eingrünung**

**1.1.1 Einzelbaumpflanzung am Parkplatz**

Abgesehen von der größeren Grünfläche an der Nordgrenze des Parkplatzes (s. 2.2.1) sind die randlichen Grünflächen des Parkplatzes zu schmal für Heckpflanzungen. Zur Eingrünung werden hier Einzelbäume 3. Ordnung alleeförmig in Reihe gepflanzt. Als Einzelbäume am westlichen Rand werden Bäume 2. Ordnung verwendet.

**Pflanzliste**

**Bäume**  
 2 Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 12 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

**Verwendete Pflanzqualitäten**

Feld-Ahorn: Sol. 3 x v. mB. 150-200; Eberesche: I. Heister 1 x v. oB. 100-125. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

**1.2 Ausgleichskonzept**

**1.2.1 Baum- und Strauchpflanzung am Parkplatz**

An der nördlichen Grenze des Parkplatzes, also zwischen den Parkflächen und der geplanten Wohnbebauung, kann ein ca. 370 m<sup>2</sup> großer Grünstreifen mit standortheimischen autochthonen Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Die trapezförmige Fläche ist ca. 43 m lang und zwischen 5 und 10 m breit. Die Pflanzung erfolgt versetzt mit Abstand von 2 m innerhalb einer Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände verbleibt eine Gehölz-Pflanzfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Hier können 1.610 Kompensationspunkte untergebracht werden.

Auf den Grenzflächen (Abstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbebauung, ca. 170 m<sup>2</sup>) kann sich ein Altgrasssaum entwickeln.

**Pflanzliste**

<b>Sträucher</b>	<b>Bäume</b>
40 Hunds-Rose ( <i>Rosa canina</i> )	8 Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
40 Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	4 Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> )
30 Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )	6 Trauben-Kirsche ( <i>Prunus padus ssp. borealis</i> )
20 Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )	
15 Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )	
15 Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	

**Verwendete Pflanzqualitäten**

Berg-Ahorn: Heister 2 x v. oB. 125-150; Eberesche: I. Heister 1 x v. oB. 100-150; Trauben-Kirsche: v. Sträucher 4 Triebe 100-150; Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Hasel, Kornelkirsche, Roter Hartriegel: v. Sträucher 3 Triebe 60-100. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

**1.2.2 Strauchpflanzung entlang des westlichen Ortsrands**

In dem geplanten Mischgebiet (dörfliches Wohngebiet) werden Wohnbauflächen entstehen, die von Osten her durch die Stichstraße erschlossen wird. Zum Erreichen einer landschaftlichen Einbindung wird an der Westgrenze des dörflichen Wohngebietes eine 115 m lange und bei Pflanzung ca. 3,7 m breite, dreireihige Hecke aus autochthonen Wildgehölzen vorgesehen, die sich bis zur südlichen Grundstücksgrenze auch entlang des Parkplatzes erstreckt. Die Pflanzung erfolgt auch hier versetzt mit Abstand von 2 m innerhalb einer Reihe und einem Reihenabstand von 1,5 m. Unter Berücksichtigung der Grenzabstände entsteht so eine Gehölz-Pflanzfläche von ca. 425 m<sup>2</sup>, die 2.975 Kompensationspunkte abdecken. Die Hecke ist mit Bebauung der Parzellen zu pflanzen.

**Pflanzliste**

**Sträucher**  
 40 Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
 40 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 30 Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
 20 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 20 Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 20 Kornelkirsche (*Cornus mas*)

**Verwendete Pflanzqualitäten**

Schlehe, Hunds-Rose, Weißdorn, Hasel, Kornelkirsche, Roter Hartriegel: v. Sträucher 3 Triebe 60-100. Autochthones Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ (37 „Bayerischer Wald“).

**1.2.3 Ökokontoffläche**

Die verbleibenden 2.520 Kompensationspunkte werden in eine Ökokontoffläche des Marktes Oberzell eingebracht.

**SATZUNG**

**§1**  
 Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Nottau“ werden gemäß der im Lageplan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dieser Lageplan ist verbindlicher Bestandteil der Satzung.

**§2**  
 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 eine rechtsverbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§3**  
 Festsetzungen:

-  Dörfliches Wohngebiet (gemäß § 5a BauNVO)
-  Fläche für Parken
-  Trennung unterschiedlicher Nutzungen
-  Geltungsbereich der Satzung
-  vorher gültige Grenze des Geltungsbereich
-  Ausgleichsfläche, herzustellen im Zuge der Bebauung der westlichen Erweiterungsfläche
-  Ausgleichsfläche, herzustellen im Zuge der Realisierung der angrenzenden Parkflächen
-  20 KV Leitung- oberirdisch  
 Vorschriften der Netzbetreiber sind bei der Planung und Ausführung zu beachten
-  Im Zuge der Bebauung im westlichen ist diese Verkehrsfläche öffentlich zu widmen.
-  Anbauzone  
 15m Abstand zwischen Stellplatz und Wohnen

**HINWEISE:**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Mögliche auftretende Lärm- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit und Tierhaltung einschließlich Gülleausbringung auch außerhalb der üblichen Arbeitszeit, sind zu dulden.

Mögliche auftretende Lärmmissionen aus Sportanlagen und öffentlichen Einrichtungen sind zu dulden.

**Verfahrenshinweise**

Der Marktgemeinderat Oberzell hat in der Sitzung vom **18.04.2023** gemäß §2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die bestehende Ortsabrundungssatzung für den „Ortsteil Nottau“ von Oberzell zu ändern.

(Siegel) Oberzell, den .....

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung i.d. Fassung vom **10.05.2023** wurde gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... in der Gemeinde Oberzell öffentlich ausgelegt.

Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... beteiligt. Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

(Siegel) Oberzell, den .....

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Oberzell hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung für den „Ortsteil Nottau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel) Oberzell, den .....

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden (§34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs. 3 Satz 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung liegt in der Gemeinde Oberzell während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Oberzell, den .....

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

**Markt Oberzell**  
 Landkreis Passau

**Ortsabrundungssatzung**  
**Orsteil Nottau**  
**2. Erweiterung**



Planung  
**Margot Engel**  
 Architektin Dipl.-Ing. (FH)  
 Marktplatz 24  
 94130 Oberzell

Grünordnung  
**Yvonne Sommer**  
 Büro für Landschaftsökologie  
 Am Dorfbach 8  
 94107 Untergriesbach

**Markt Oberzell**

Entwurf 10.05.2023  
 Änderung  
 Endausfertigung

.....  
 1. Bürgermeister Ludwig Prügl

**Tab. 2: Ermittlung und Bewertung des Kompensationsumfangs**

Ausgangs- und Prognosezustand des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der Kompensationsfläche	Aufwertung durch die Kompensationsmaßnahme in Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Kompensationsumfang in Wertpunkten
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	230 m <sup>2</sup> 7 Punkte pro m <sup>2</sup> (P)
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	G12 Intensivgrünland, brachgefallen; GW 5 (gering)	170 m <sup>2</sup> 2 Punkte pro m <sup>2</sup> (P)
G11 Intensivgrünland; GW 3 (gering)	B112 Mesophile Gebüsche/ mesophile Hecken; GW 10 (mittel)	425 m <sup>2</sup> 7 Punkte pro m <sup>2</sup> (MD)
<b>Summe Kompensationsumfang in Wertpunkten</b>		<b>4.925</b>

