

# ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

## " HAGHÄUSEL "

Stadt Hauzenberg  
Landkreis Passau

ENDAUSFERTIGUNG



Entwurf :	Hauzenberg, den 02.12.2022
Änderung :	Hauzenberg, den 04.07.2023
Endausfertigung :	Hauzenberg, den 24.10.2023

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. rechtliche Grundlagen**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg ist seit 01.06.1987 rechtskräftig. Der Ortsteil Haghäusel ist hier mit besonderer Wohnsiedlungsstruktur definiert.

Die seinerzeitige Rechtsgrundlage mit § 34 Abs. 2a BauGB existiert nicht mehr.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Ortsteil Haghäusel entsprechend der tatsächlichen Nutzung als WA ( allgemeines Wohngebiet ) gem. § 4 BauNVO definiert.

### **2. Anlass, Geltungsbereich, Zielsetzung**

Für das am Nordrand von Haghäusel befindlichen Grundstück Flur-Nr. 358/30 soll Baurecht geschaffen werden. Eine Baugenehmigung wird wegen Außenbereichslage durch das Landratsamt Passau nicht erteilt. Für eine Bebaubarkeit bedarf es daher der Bauleitplanung. Die Bebauung des Grundstückes ist grundsätzlich möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sollen die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Haghäusel Bestand) festgelegt und einzelne Außenbereichsflächen (Flur-Nr. 358/30 und 358/27) einbezogen werden. Die Außenbereichsflächen werden im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten und Süden durch bestehende Dorfbebauung begrenzt. Zur Umsetzung hat der Bauausschuss in seiner Sitzung am 07.02.2022 die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung Haghäusel gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 BauGB beschlossen.

### **3. Erschließung / Infrastruktur**

#### a) Verkehrerschließung

Die gesamte Ortschaft Haghäusel, einschließlich das neue Baurechtland, ist durch die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen.

Die Errichtung von neuen Straßen ist nicht erforderlich

#### b) Strom- / Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Energie Deutschland GmbH und ist gesichert.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant.

#### c) Wasserversorgung

Die bereits bebaubaren Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Für das hinzukommende Baurecht kann die Wasserversorgung gesichert werden.

d) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten. Diese ist ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

e) Beseitigung Niederschlagwasser

Es besteht kein Leitungsnetz zur Beseitigung von Niederschlagwasser durch die Stadt Hauzenberg. Die Beseitigung von Niederschlagwasser ist durch Rigolen- oder Schachtversickerung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen.

f) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden Kläranlagen und das bestehende Kanalleitungsnetz im Mischwassersystem der Stadt Hauzenberg sichergestellt.

Dieses ist ausreichend – eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Die Abwasserbeseitigung des neuen Baurechtlandes Flur-Nr. 358/30 erfolgt über einen bestehenden privaten Schmutzwasserkanal. Die Nutzung wird zusätzlich rechtl. dauerhaft mittels Grunddienstbarkeiten gesichert.

g) Elektrische Energieversorgung , Telefon , Internet

Die gesamte Ortschaft Haghäusel ist mittels Erdkabel, Telefonleitungen/Internet erschlossen. Die Anbindung des neuen Baurechtlandes ist sichergestellt.

h) Abfallwirtschaft

Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über den ZAW Donau-Wald und ist bereits geschaffen und geregelt. Die Anbindung des neuen Baurechtlandes ist sichergestellt.

i) Anlagen

- Flächennutzungsplan Bestand 1:5000
- Flächennutzungsplan Entwurf Neufassung 1:5000
- Lageplan 1:1000 Umriss Außenbereichsflächen (Eingriffsfläche)
- Lageplan 1:2500 Umriss Ortsabrundung Haghäusel

## **SATZUNG**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 und Satz 2 BauGB erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haghäusel.

### **§ 1 Umfang , städtebauliche Konzeption**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Haghäusel der Stadt Hauzenberg werden gemäß der in den beiliegenden Lageplänen – M 1:1000 und M 1:2500 vom 04.07.2023-ersichtlichen Darstellung festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteile dieser Satzung.

Die mögliche neue Bebauung liegt direkt angrenzend am nördlichen Ende des bestehenden Ortsteiles Haghäusel, zwischen bestehender Wohnbebauung und einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Ein ortsräumlicher Abschluss in Form einer Ortsrandeingrünung ist mit Hinblick auf den im Norden anschließenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht vorgesehen.

### **§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit**

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

Außerdem sind Abstandsflächen-Vorschriften der BayBO und Baugrenzen einzuhalten.

### **§ 3 Art und Maß der baulichen Nutzung , Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche**

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für Gebäude mit neu geschaffenem Baurecht sowie für Anbauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden und bei Errichten von Gebäuden in innerörtlichen Baulücken.

- 1) Es sind nur Bauvorhaben zulässig, welche einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO (i. d. Fassung von Nov. 2017) entsprechen.

Nicht zugelassen sind:

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- 2) Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,35 festgesetzt
  - 3) Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ wird mit 0,75 festgesetzt
  - 4) Zulässige Vollgeschosse max. II

5) Bauweise

- Offene Bauweise
- Hangbauweise ist zwingend vorgeschrieben bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie entlang der Gebäudeseite.
- unterirdische Garagen mit begehbare Terrasse, Kellergaragen oder Hanggaragen mit unterkellertem Abstellraum sind zulässig.
- max. 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude im gesamten Geltungsbereich  
Flur-Nr. 358/30 wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt

6) Dächer:

- Firstrichtung ist frei wählbar.
- Dachform Hauptgebäude
  - a) Satteldach mit 18° bis 35°, max. 23° bei zwei Vollgeschossen, es ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig
  - b) gegeneinander geneigte Pultdächer 7° bis 21°  
Die breitere Dachfläche wird auf max. 2/3 der Gesamtbreite des Daches begrenzt.
  - c) Walm-, Zelt- und Flachdächer sind unzulässig.
- Dachform Garagen, Nebengebäude und Anbauten:  
Dachausbildung in der Regel wie Hauptgebäude. Bei Garagen und untergeordneten Anbauten auch als Flachdach zulässig.
- Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Deckungen sind mit matten Rot-, Braun-, Grautönen und Anthrazit zulässig.  
Bei Pultdächern sind auch nicht spiegelnde Blechdeckungen (Stehfalzdeckung) zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig  
Bei Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig.  
Flachdächer sind als Gründach oder mit Dachbekiesung zulässig. Bei Nutzung des Flachdaches als Terrasse ist auch Holz- oder Plattenbelag möglich.

7) Dachgauben und Dacheinschnitte

- Dachgauben sind auf Dächern mit mindestens 28° Dachneigung zulässig.  
Zulässige Außenbreite bis zu 1,5 m, Mindestabstand zum Ortsgang 2,0 m. Abstand zu anderen Gauben mind. 2,5 m. Die Oberkante von Gauben muss mindestens 0,30 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Bei Hauslängen < 14m sind je Dachfläche 2 Gauben und bei Hauslängen > 14 m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig.
- Anstelle der einzelnen Dachgauben ist auch die Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer max. Breite von 5m zulässig. Er ist mittig anzuordnen, ein Abweichen bis

0,5m aus der Mitte ist zulässig.

- Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten und Quergiebel darf max. 1/3 der Trauflänge betragen. Die Dachneigung ist an das Hauptdach anzupassen.
- Dacheinschnitte sind mit den vorgegebenen Größenverhältnissen der Dachaufbauten zulässig.

#### 8) Solar- und Photovoltaikanlagen

Zulässig sind Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf der Dach-, und Fassadenfläche. Aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf Flachdächern zulässig.

Deren Oberkante darf max. 1,5 m über die zulässige Gebäudehöhe ragen. Die äußere Kante der Anlage muss mind. im Abstand von 0,5m von der Außenkante der Attika errichtet werden. Freistehende Anlagen auf Frei- und Gartenflächen sind unzulässig.

#### 9) Wandhöhen

- Max. zulässige Wandhöhe traufseitig 7,5 m
- Bei Hangbauweise : bergseits max. 7,0 m, talseits max. 8,0 m
- Bei versetzten Pultdächern wird an der Firstseite zusätzlich eine Wandhöhe von max. 8,0 m festgelegt.
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig gemessen), oder bis Oberkante Attika bei Flachdach.

#### 10) Geländegestaltung, Mutterboden, Grünordnung

- Abgrabungen und Anböschungen sind bis max. 1,40 m zulässig, bei Hangbauweise bis max. 1,75 m ab Urgelände.
- Im Bereich der Einfahrt von unterirdischen, Keller,- und Hanggaragen sind Geländeeinschnitte bis max. 1,80m zulässig.
- Der Anschluss an benachbarte Grundstücke und an Verkehrsflächen ist möglichst weich zu gestalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind an das Urgelände an der Grundstücksgrenze anzuschließen.
- Stützwände sind unzulässig.  
Bei Hangbauweise:
  - sind Stützwände bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ab Urgelände zulässig.
  - Die Gesamthöhe von gestaffelten Stützwänden darf 1,20m nicht überschreiten
  - Mehrere Stützwände in Reihe mit einem begehbaren Bereich von mind. 0,75m (von Vorderkante zu Vorderkante Stützwand) sind mit je 1,20m Höhe erlaubt
- Der vorhandene und geplante Geländeverlauf ist in der Eingabeplanung einzutragen.
- Sockelmauern aller Art sind unzulässig

- Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind zwingend versicherungsfähig auszubilden.
- Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
- Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein ortstypischer, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen.  
Pflanzgebot sh. §5 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Schritt 3+4

11) Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

- Die Ausdehnung befestigter Flächen ist auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen
- Stellplätze  
Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie folgt zu gestalten:
  - wassergebundener Belag
  - Betonpflaster mit Rasenfuge, grau
  - Natursteinpflaster (Granit) mit Rasenfuge
  - Rasengittersteine
  - Schotterrasen
- Stellplätze und gemäß BayBo genehmigungsfreie Garagen/Nebengebäude sowie unterirdische Garagen mit ihren Einfahrten sind auch außerhalb von Baugrenzen zulässig
- Bei mehr als 5 erforderlichen Stellplätzen sind alle Stellplätze unterirdisch herzustellen, lediglich Besucherstellplätze dürfen oberirdisch errichtet werden.
- Bei Bestandserweiterung bzw. zusätzlicher Bebauung eines Grundstückes können bis zu 5 Stellplätze oberirdisch verbleiben. Zusätzlich erforderliche Stellplätze müssen unterirdisch hergestellt werden.
- Der Abstand von Garagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird auf mindestens 5 m festgesetzt.

12) Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich von Zufahrten zu bündeln.

13) Die Baugrundstücke sind über bereits vorhandene Zufahrten zu erschließen.

14) Abwässer, Oberflächenwässer aller Art – auch von privaten Verkehrsflächen – dürfen zur Entwässerung nicht auf die angrenzende Gemeindestraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.  
Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück geordnet und naturnah zu versickern.  
Der Nachweis für Flur-Nr. 358/30 wurde erbracht und ist der Baugenehmigung beizufügen. Für künftige Genehmigungsverfahren besteht Nachweispflicht der Versickerungsanlage.

#### **§ 4 Umweltprüfung ,Artenschutz, geschützte Biotop, Bewertung Ausgangszustand , Schutzgebiete, Schutzgüter**

- Die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Ortsabrundung nimmt lediglich eine Baulücke am Rand der gewachsenen Ortschaft „Haghäusel“ als zukünftige Baurechtsflächen auf.  
Auf eine Umweltprüfung wird daher verzichtet.
- Die betroffene Erweiterungsfläche (Eingriffsfläche) – Flur-Nr. 358/30 - war bis 2020 eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Derzeit handelt es sich um extensiv genutztes Grünland im Rahmen eines Naturschutzprogrammes. Der anthropogen überprägte Boden stellt derzeit aufgrund der langjährigen vorhergegangenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung noch einen eingeschränkten Lebensraum für Tiere und eine noch stark beeinflusste Substanz für Artenvielfalt von Pflanzen dar. Derzeit ist die Fläche noch als „ extensiviertes Grünland „ einzustufen, welches sich durch Reduzierung von Nutzungshäufigkeit und Düngung aus artenarmen Wirtschaftsgrünland heraus entwickelt, und noch nicht den bioökologischen Wert von Extensivgrünland besitzt. Demnach ist die Fläche nicht als artenreiche Wiese einzustufen welche zu den sogenannten FFH-Biotopen gehört und nach EU-Recht (Natura 2000) besonderen Schutz genießt. Auf die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung wird daher verzichtet. Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Zur Bewertung des Ausgangszustandes gem. Art. 23 BayNatSchG und §30 BNatSchG ist zu beachten, dass die Jahrzehnte andauernde Bewirtschaftung als Intensivgrünland seit Vollzug des Naturschutzprogrammes zwar eine gewisse naturschutzfachliche Wertigkeit erreicht hat, aber noch kein gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 7 BayNatSchG „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ und somit kein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Um der naturschutzfachlichen Entwicklung dennoch Rechnung zu tragen wird gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG und Art. 23 Abs. 3 Satz. 1 BayNatSchG eine Ausnahme von den Verboten beantragt und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleich für die Beeinträchtigung geschaffen.
- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser ein. Firschlufschneisen noch dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden nicht beeinträchtigt.
- Trinkwasser,- Arten,- Boden- oder Luftschutzgebiete sowie geschützte Biotop sind nicht vorhanden.
- Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.



## § 5 Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Regelverfahren der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet. Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

### Schritt 1:

#### Bestandserfassung/ - Bewertung von Natur und Landschaft

Einstufung Schutzgüter des derzeitigen Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a – c (geringe, mittlere oder hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Schutzgut	Kategorie I (geringe Bedeutung)		Kategorie II (mittlere Bedeutung)		Kategorie III (hohe Bedeutung)		Bezeichnung
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
	Arten und Lebensräume			X			
Boden			X				anthropogen überprägter Boden
Wasser		X					Flächen mit dauerhaft abgesenkten Grundwasser
Klima und Luft		X					Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld
Landschaftsbild		X					Ortsabrundung

Die Fläche ist einzuordnen in Kategorie II

- mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (6-10 WP) – gewählt 8 WP

### Schritt 2:

#### Ermittlung der Eingriffsschwere

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT (Biotop- und Nutzungstypen) mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ.

Für das Planungsgebiet wurde eine GRZ von 0,35 festgelegt.

Der Beeinträchtigungsfaktor beträgt somit 0,35

### Schritt 3:

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Planungsfaktor

##### Festlegung Planungsfaktor:

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen gem. Anlage 2, Tabelle 2.2 begrenzt.

- 1) Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche – sh. §3 Pkt. 10
- 2) Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden – sh. §3 Pkt. 13
- 3) Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge – sh. §3 Pkt. 10
- 4) Verbot von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten, durch Erhalt der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen – sh. §3 Pkt. 10

##### Festlegung Ausgleichsbedarf:

neu geschaffene Eingriffsfläche ( auszugleichende Fläche )	: 1.634 m <sup>2</sup>
in der Satzung festgelegte GRZ	: 0,35
Planungsfaktor gem. Vermeidungsmaßnahmen (max. 20%)	: 10 %

#### Pflanzgebot zu Pkt. 1

##### Bäume 1. Wuchsordnung ( Hochstämme 4 x v., STU 20 - 25cm )

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winder-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

##### Bäume 2. Wuchsordnung ( Hochstämme 3 x v., STU 18 - 20cm )

Weiss-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia

##### Obstbäume 2. Wuchsordnung ( Hochstämme 3 x v., STU 18 – 20 cm )

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Obstbäume, bevorzugt regionale Sorten

Pflanzdichte : 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> , Grenzabstand mind. 5m Abstand, zueinander mind. 10m

**Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung“**

**Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
mäßig extensiv genutztes Grünland	1634	8	0,35	4575
<b>Summe</b>	<b>1634</b>			<b>4575</b>

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Sockelmauern aller Art sind unzulässig	Verbot von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten, durch Erhalt der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen	Festsetzung in OAS § 3 Abs. 10 Pkt 6
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in OAS § 3 Abs. 10 Pkt 7
Je 200 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein ortstypischer, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen	naturnahe Gestaltung privater Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche, können für Tiere und Menschen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeit zu Naturerfahrung oder dienen der Erholung.	Festsetzung in OAS § 3 Abs. 10 Pkt 9
Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück geordnet naturnah zu versickern	Rückführung des Niederschlagwassers in den natürlichen Wasserhaushalt durch naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Festsetzung in OAS § 3 Abs. 13
<b>Summe (max 20%)</b>		<b>10 %</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>		<b>4118</b>

#### Schritt 4:

#### Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen/Maßnahmenkonzept

Im vorliegenden Fall entsteht das neue Baurechtsland durch die Teilung von Flur-Nr. 358/27 mit gesamt 2959 m<sup>2</sup>.

Das Baurecht entsteht auf dem westlichen Teil - jetzt Flur-Nr. 258/30 mit 1634 m<sup>2</sup>.

Die verbleibende Grundstücksfläche von 1325 m<sup>2</sup> im Osten ist durch die Nähe zu einem best. landwirtschaftlichen Betrieb nur eingeschränkt zur Bebauung geeignet und wird daher nicht dafür vorgesehen.

Die gesamte Fläche wurde bis 2020 als Intensivgrünland bewirtschaftet. Bis 01.01.2023 war die Fläche in ein Naturschutzprogramm ( VNP-Maßnahme ) integriert und wird derzeit mäßig extensiv genutzt.

Das verbleibende Grundstück Flur-Nr. 358/27 wird weiterhin mäßig extensiv genutzt und eine Teilfläche von 622 m<sup>2</sup> zusätzlich mit Obstbäumen zu einer Streuobstwiese ergänzt. Die naturschutzfachliche Wertigkeit wird auf ein artenreiches Extensivgrünland zum Teil im Komplex mit Streuobstbeständen angehoben – dies stellt eine geeignete Ausgleichsmaßnahme dar.

#### Ausgleichsmaßnahmen

- Verzicht auf Mineraldünger
- Kein Viehbesatz durch Rinderhaltung
- Verzicht auf flächendeckenden chemischen Pflanzenschutz
- Keine wendende oder lockernde Bodenbearbeitung zur Grünlanderneuerung
- Fläche ist frei zugänglich für Rauhfutterfresser ( Wild, Schafe, Ziegen ) - Schaffung von Lebensräume für Wildtiere
- Düngung max. 1x jährlich mittels Ausbringung von emissionsarmen flüssigen Wirtschaftsdünger ausschließlich im Injektionsverfahren oder Festmist
- Nutzungsverbot ( inkl. Mulchen ) der Wiese vor dem 01.07.
- Hauptnutzung jährlich in der Vegetationsperiode bis spätestens 15.11.

#### Pflanzgebot Streuobstwiese ( Kernobst , Steinobst , Nussbäume )

Der zu erwartende Durchmesser der Baumkrone nach vorgegebener Pflanzqualität beträgt 5,00m, das entspricht einer Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup>/Baum. Es können 6 Obstbäume gepflanzt werden.

- Pflanzdichte : 1 Baum je 100 m<sup>2</sup> innerhalb der gekennzeichneten Fläche  
 Grenzabstand mind. 5m, Abstand zueinander mind. 10m
- Pflanzqualität: 2. Wuchsordnung , Hochstämme 3 x v., STU mind. 18 – 20 cm  
 Stammhöhe mindestens 160-180cm
- Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Obstbäume, bevorzugt regionale Sorten

**Schritt 5:**

**Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen**

**Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume**

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste.

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	B44	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland	12	625	4	0	2500
2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	550	4	0	1650
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>										<b>4150</b>

## Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang 4150 WP

Summe Ausgleichsbedarf 4118 WP

Differenz + 32 WP

Nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter voll ausgeglichen.

Die Maßnahmen zum Ausgleich müssen auf die Nutzungsaufnahme des Vorhabens folgende Vegetationsperiode erbracht werden. Die Maßnahmen sind planlich und textlich in den Bauvorlagen darzustellen ( Freiflächengestaltungsplan ). Zuständig für die Umsetzung, Wahrung und Pflege der Maßnahmen ist der Grundstückseigentümer. Die Ausgleichsfläche ist von der Stadt Hauzenberg an das bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

### § 6 Hinweise

- 1) Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.
- 2) Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind einzuhalten.
- 3) Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 5m<sup>3</sup> Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.
- 4) Schutz vor Oberflächenwasser  
Die bestehenden Straßen bleiben unverändert. Es werden keine Maßnahmen zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgenommen.  
Jeder Bauwerber hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern – lt. Bayr. Wassergesetz – sein Gebäude samt Grundstück Eigenverantwortlich zu schützen.
- 5) Schutz vor Schmutzwasserrückstau  
Das bestehende Kanalleitungsnetz bleibt unverändert.  
Jeder Bauwerber hat in Eigenverantwortung Maßnahmen zum Schutz vor Schmutzwasserrückstau zu ergreifen.
- 6) Brandschutz  
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich Ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

7) Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der an das geplante Baugrundstück angrenzenden Flächen einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind hinzunehmen und dürfen nicht Grundlage von Beschränkungen oder Regressansprüchen sein.

8) Altlasten

Der Stadt Hauzenberg sind im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

9) Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Satzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

## **§ 7 Bekanntmachung**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahrensvermerke



### **ORTSABRUNDUNGSSATZUNG „HAGHÄUSEL“**

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 07.02.2022 den Erlass einer Ortsabrundungssatzung für Haghäusel beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 02.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 15.12.2022 bis 31.01.2023 beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 02.12.2022 in der Zeit vom 01.02.2023 bis 02.03.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. In der Sitzung vom 16.03.2023 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Bauausschuss. Die Anpassung der Planung sowie eine erneute Beteiligung mit verkürzter Frist zu den geänderten Teilen wurde beschlossen.
6. Zu dem 2. Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 04.07.2023 wurden die berührten Fachstellen gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben/E-Mail vom 26.07.2023 in der Zeit bis 29.08.2023 erneut beteiligt.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit dem 2. Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 04.07.2023 in der Zeit vom 12.07.2023 bis 02.08.2023 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
8. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.09.2023 die Ortsabrundungssatzung Haghäusel gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 04.07.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den 24.10.2023

Rudolf Hirz, 2. Bürgermeister





9. Ausgefertigt  
Stadt Hauzenberg, den 24.10.2023

Rudolf Hirz, 2. Bürgermeister



10. Der Satzungsbeschluss zu der Ortsabrundungssatzung Haghäusel wurde am 07.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 24.10.2023 in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsabrundungssatzung „Haghäusel“ während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Stadt Hauzenberg, den 08.11.2023

Rudolf Hirz, 2. Bürgermeister



---

Die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

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

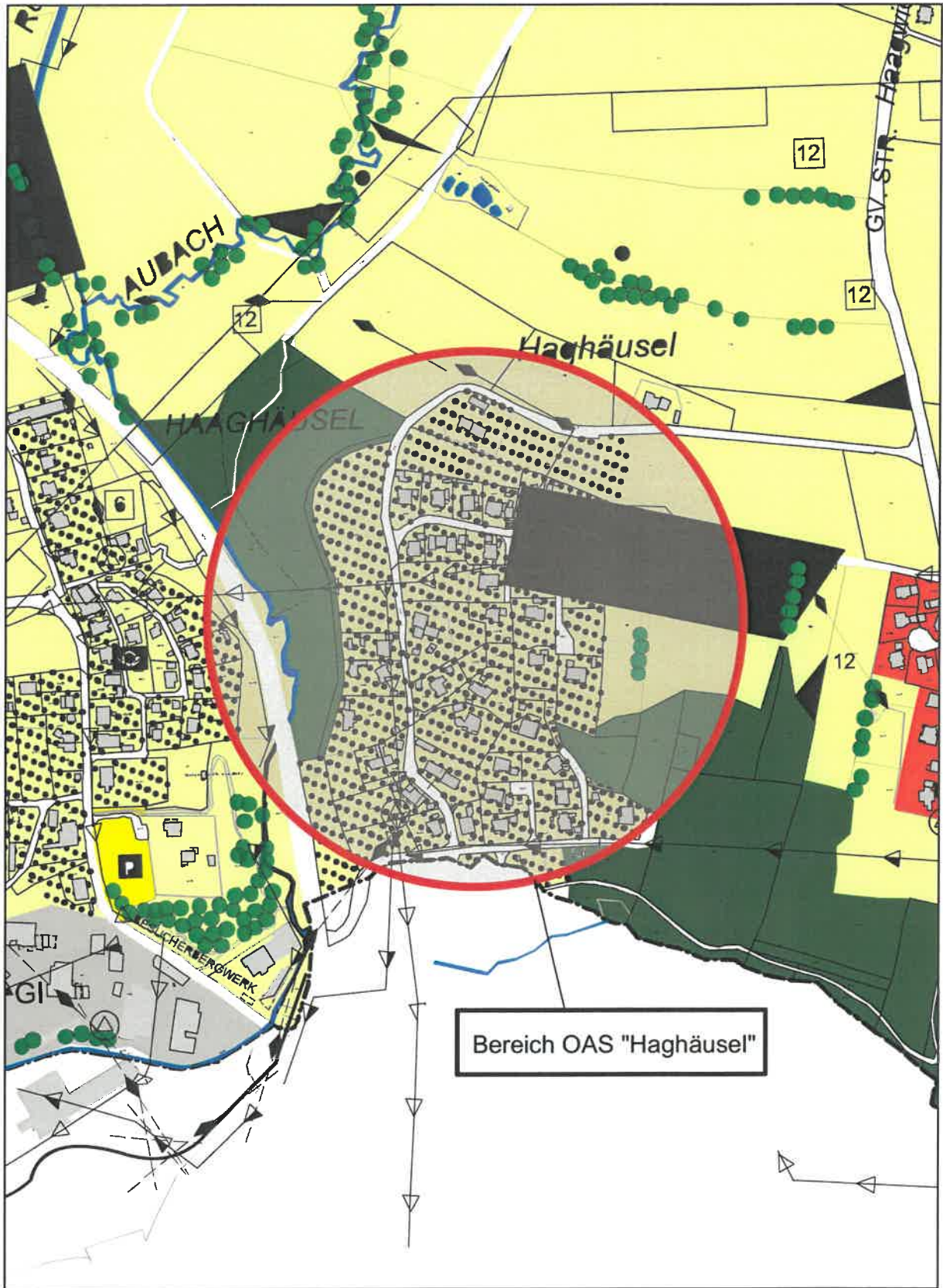
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Ortsabrundungssatzung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung

- oder -

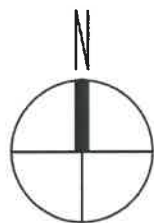
den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

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.

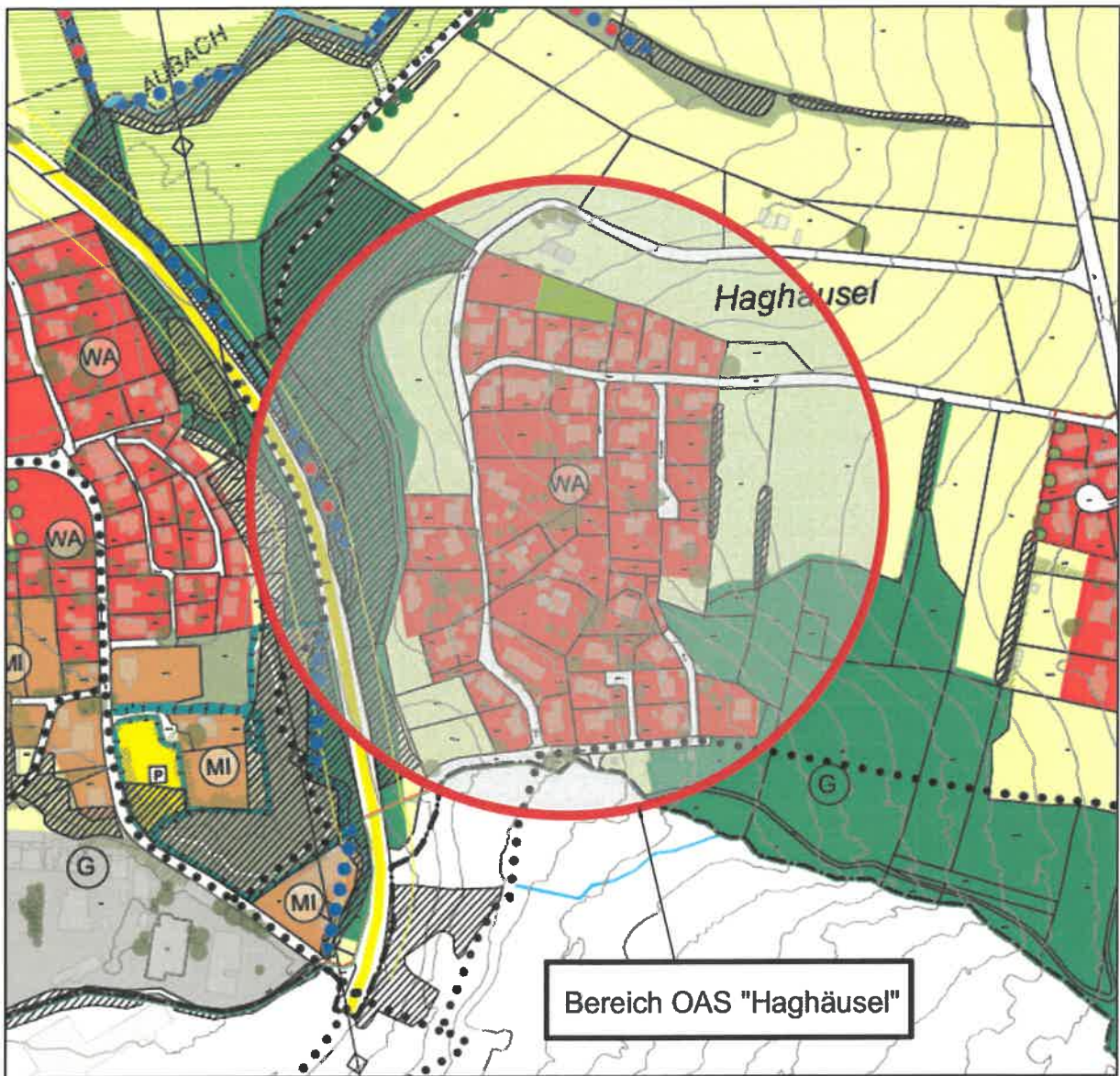
---



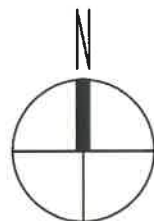
94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer



BESTEHENDER  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 BEREICH "HAGHÄUSEL"  
 M : 1:5000



94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer

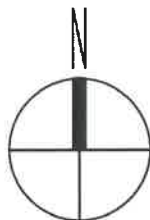


ENTWURF NEUFASSUNG  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 BEREICH "HAGHÄUSEL"  
 M : 1:5000



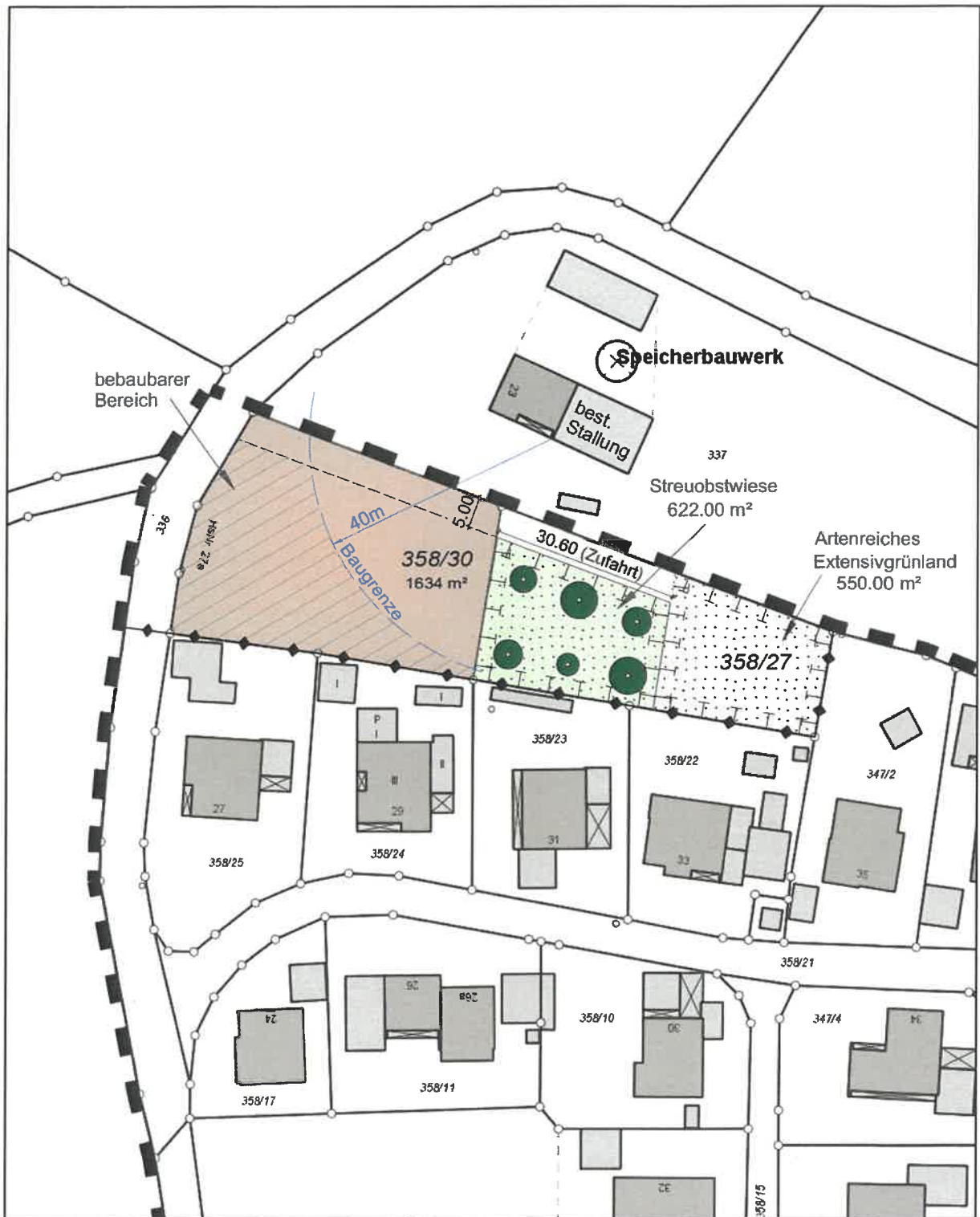
94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 · BAUPLANUNG · BAUWESEN Petra Sommer

- ■ ■ ■ Grenze Gültigkeitsbereich OAS Haghäusel
- ◆— Grenze Bestand / Erweiterung
- — — Baugrenze
- Baurechtsflächen best. Bebauung
- neu geschaffene Baurechtsfläche ( Eingriffsfläche )
- Bereich möglicher Bebauung
- Ausgleichsfläche Extensivwiese ( Obstwiese )
- Pflanzgebot Obstbäume 6 Stck.
- Ausgleichsfläche Artenreiches Extensivgrünland



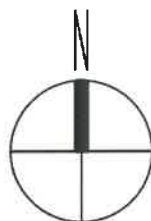
**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**  
**" HAGHÄUSEL "**

Stadt Hauzenberg  
M : 1:2500      24.10.2023



94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG · BAUWESEN Petra Sommer

- ■ ■ ■ Grenze Gültigkeitsbereich OAS Haghäusel
- Grenze Bestand / Erweiterung
- Baugrenze
- Baurechtsflächen best. Bebauung
- neu geschaffene Baurechtsfläche ( Eingriffsfläche )
- Bereich möglicher Bebauung
- Ausgleichsfläche Extensivwiese ( Obstwiese )
- Pflanzgebot Obstbäume 6 Stck.
- Ausgleichsfläche Artenreiches Extensivgrünland



**ORTSABRUNDUNGSSATZUNG**  
**" HAGHÄUSEL "**

Stadt Hauzenberg  
M : 1:1000      24.10.2023