

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "RAßBERG"

Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Entwurf: Hauzenberg, den 15.10.2012
Geändert: Hauzenberg, den 04.06.2013
Endausfertigung: Hauzenberg, den 17.07.2013



ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "R A ß B E R G"

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

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Raßberg der Stadt Hauzenberg werden gemäß der in den beiliegenden Lageplänen ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Maßstäbe der Lagepläne 1:1000 und 1:5000 vom 04.06.2013.

Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

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

Für die in den beiliegenden Lageplänen farbige (braun) gekennzeichneten neu bebaubaren Flächen gelten zudem folgende Festsetzungen:

1) Es sind nur Bauvorhaben zulässig, welche einem Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO (i. d. Fassung v. 23.01.1990) entsprechen.

Nicht zugelassen sind: (gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe nach § 5 Abs. 2, Pkt. 8 BauNVO
- Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Pkt. 9 BauNVO
- sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO - (Vergnügungsstätten)

2) Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,3 betragen.

3) Firstrichtungen sind frei wählbar.

4) Zulässige Dachformen:

- Satteldach, Schopfwalmdach (20 - 30° Dachneigung)
- Pultdach, höhenversetztes Pultdach (15 - 25° Dachneigung)
- Walmdach (15 - 25° Dachneigung)
- Flachdach (max. 30% der Gebäudegrundfläche)

4a) Dacheindeckungen:

Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot oder braun; Dachbepflanzung; Dachbekiesung oder Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).

5) Max. zulässige Wandhöhe = 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig gemessen).

6) Pro neuem Wohngebäude dürfen nur max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

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

- 8) Die Baugrundstücke sind über bereits bestehende Zufahrten zu erschließen.
- 9) Sockelmauern aller Art sind unzulässig.
- 10) Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind zwingend versickerungsfähig auszubilden.
- 11) Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
- 12) Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein ortstypischer, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 13) Entlang der Außengrenze der dargestellten Fläche der Ortsabrundungssatzung ist, als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme, eine Ortsrandeingrünung in der planlich festgelegten Breite auf den Flurnummern 176, 25/5, 19 und 32 vorzunehmen. (Siehe dazu Darstellung auf beiliegendem Lageplan, M 1:1000).
Folgende Bepflanzung ist dabei zu erstellen.

A) Bäume:

Es sind gemäß Plandarstellung insgesamt 8 Bäume zu pflanzen.

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Laub- bzw. Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v., STU mind. 18 - 20 cm.

B) Sträucher:

Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine geschlossene Strauchpflanzung zu erstellen

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60 – 150 cm je nach Art

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 1,5 m², in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

- 14) Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art, einschließlich der privaten Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.
- 15) Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind von der E-ON/Bayern, Pointenstr. 12, 94209 Regen, Tel. 09921/955-0, zu erhalten.
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, ist zu beachten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E-ON Bayern AG rechtzeitig zu melden.
Der Schutzabstand von 10 m beiderseits von oberirdischen Leitungen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 3

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Hinweise:

1. Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Stadt Hauzenberg in Absprache mit dem Kreisbrandrat sicherzustellen.
2. Die Eigentümer der bebauten und bebaubaren Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.
3. Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
4. Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
5. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.
6. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden.
7. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
8. Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.

§ 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG:

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Durch Anfragen von Familienmitgliedern der Grundstückseigentümer nach Baumöglichkeiten ist der Bedarf nach Baugrundstücken im Bereich Raßberg gestiegen.

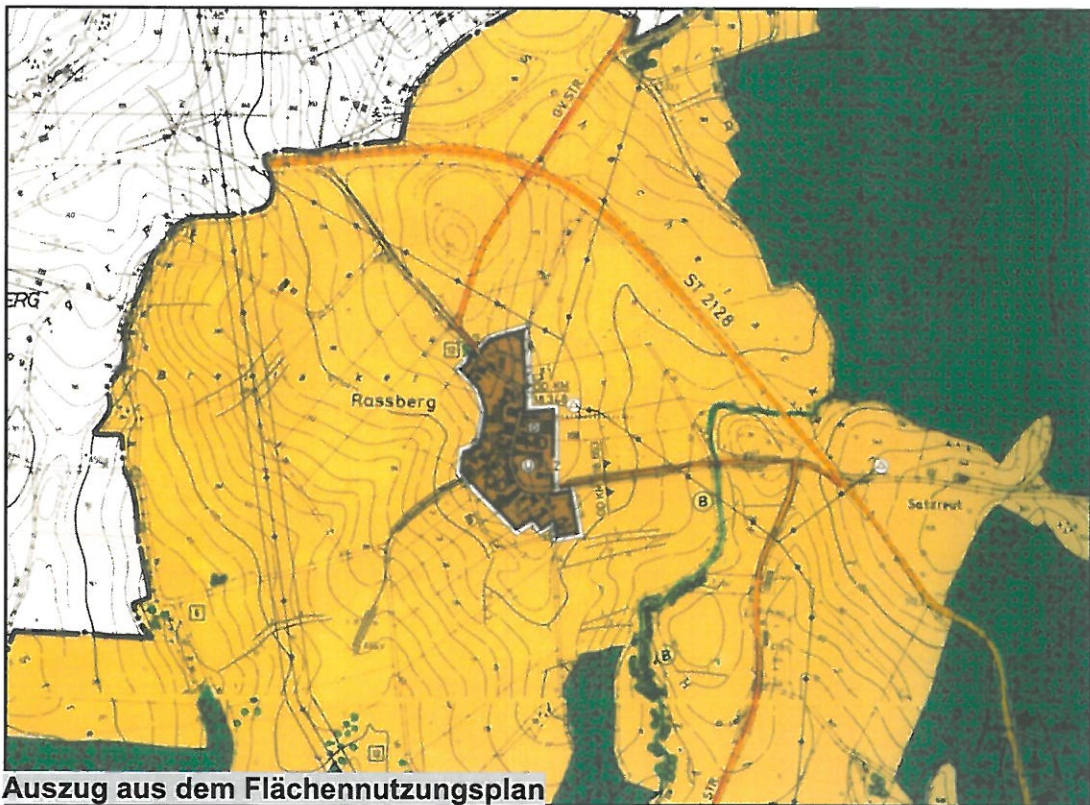
Eine Bebauung der im Plan dargestellten Grundstücke ist grundsätzlich möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

B. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Ortsbereich Raßberg als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Die in der Ortsabrundungssatzung erweiterten Bereiche sind dabei als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.



C. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau.

Der durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung erfasste Bereich "Raßberg" liegt etwa 5 km vom Ortszentrum der Stadt Hauzenberg entfernt in westlicher Richtung.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

D. Städtebauliche Konzeption

Die mögliche neue Bebauung liegt direkt angrenzend an das MD Raßberg und ist städtebaulich verträglich.

Als ortsräumlicher Abschluss wird im Bereich von neuen Bebauungen eine Ortsrandeingrünung erstellt.

Der Abstand zur Staatsstraße St 2128 beträgt zwischen ca. 200 und 400 m.

E. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die gesamte Ortschaft Raßberg ist verkehrlich durch die bestehenden Gemeindestraßen gut erschlossen.

Neue Baumöglichkeiten sind über die bestehenden Straßen möglich.

Die Errichtung von neuen Straßen ist nicht erforderlich.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG und ist gesichert.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Dorfgebietes Raßberg ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt.

d) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch die bestehenden Kläranlagen und das bestehende Kanalleitungsnetz der Stadt Hauzenberg sichergestellt werden. Ein wasserrechtliches Verfahren für die Abwasseranlage Hauzenberg läuft derzeit.

e) Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann durch das bestehende Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg sichergestellt werden.

f) Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt

UMWELTBERICHT:

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen



SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung:

Bei den betroffenen Erweiterungsflächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben;

Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,

werden durch die überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Es handelt um anthropogen stark beeinflusste Grundstücksflächen ohne erhaltenswerte Substanz.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung für die bebaubaren Grundstücksteile eingeschränkt.

Auswirkungen:

Die Tier- und Pflanzenwelt wird durch neu bebaute bzw. versiegelte Flächen, auch während der Bauphasen, gestört.

In den textlichen Festsetzungen zur Satzung wird festgelegt, dass:

- Versorgungsleitungen im Bereich von Zufahrten zu bündeln sind.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern, nicht zulässig sind.

Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von landwirtschaftlichen Schadstoffen in den Boden gegeben. Altlasten sind nicht bekannt.

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Nutzflächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen (GRZ = 0,3), können bis zu ca. 30 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden.

Durch diese Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Durch die leichte Neigung des Gesamtgrundstückes ist der Flurabstand zum Grundwasser unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind jedoch naturgemäß möglich.

In das Grundwasser, auf Grund der regelmäßigen Düngung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, eindringende Schadstoffe, sind nachhaltig negativ zu beurteilen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auerschutz) bleiben unberührt.

Auswirkungen:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt bei einer GRZ von 0,3 mind. ca. 70 %. Eine möglichst flächige Versickerung ist somit gewährleistet.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge werden als zwingend versickerungsfähig festgelegt.

Weiters wird für die Erweiterungsfläche empfohlen, jeweils eine Regenwasserzisterne mit 5 m³ Nutzinhalt für die hausinterne Brauchwassernutzung zu erstellen.

Auf der gesamten Fläche wird, durch die möglichen Versiegelungen, der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringert.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich. Betriebs- und anlagebedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind bau- anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringerer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung bzw. den Lückenschluss der Ortschaft Raßberg.

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen auszugehen.

Auswirkungen:

Durch die mögliche Bebauung auf den betroffenen Grundstücken wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Lokale Luftströmungen, Windsysteme, sind nicht betroffen.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden, entfallen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind bau- anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Die Ortschaft Raßberg hat einen dörflichen Charakter und wird geprägt von den landwirtschaftlichen Anwesen.

Auswirkungen:

Durch die möglichen neuen Bebauungen welche direkt an die vorhandene Bebauung anschließen bzw. Baulücken schließen wird der Charakter des Dorfes nicht nachhaltig gestört.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird dem Bestand angepasst.

Die möglichen neuen Bebauungen beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.).

Maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau- anlage und be- triebbedingte von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Bei allen Gebäuden besteht auf Grund der Nichtfestlegung der Firstrichtungen die Möglichkeit passive sowie solare Sonnenenergienutzungen auf den Dächern zu schaffen.
- Durch die festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
- Aufgrund der geringen Fläche der zusätzlichen Baumöglichkeiten hat die Ortsabrundungssatzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.
- Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung bzw. Lückenschließung der Ortschaft Raßberg entwickelt sich der Umweltzustand so, wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich auf Dauer weiter bestehen bleiben.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Stoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

VERMEIDUNGS- UND VERRINGERUNGSMASSNAHMEN

Unter § 2 (Textliche Festsetzungen) sind entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen, welche alle Schutzgüter betreffen, festgelegt.

AUSGLEICH / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen und die Ergebnisse wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des derzeitigen Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

<i>Schutzgut</i>	<i>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</i>		<i>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</i>		<i>Bemerkung/ Bezeichnung</i>
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume		x			intensiv genutztes Grünland
Boden		x			intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen
Wasser		x			Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima und Luft			x		keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			Ortsabrundung

Die Fläche ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren einzuordnen in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,3 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ B**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B bei 0,2 – 0,5. Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird der Mittelwert von 0,35 angesetzt.

a) Auszugleichende Flächen (braun dargestellt)



Gesamte ergänzte Nettobaupläche (braun dargestellt) = 5.891 m²

b) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$5.891 \text{ m}^2 \times 0,35 = 2.062 \text{ m}^2$$

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 2.062 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachl. sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall ist es sinnvoll, dass die Ausgleichsmaßnahmen direkt im Anschluss an die neuen Bauparzellen als Ortsrandeingrünungsflächen geschaffen werden.

Größe der Ausgleichsfläche:

Die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2.109 m² und ist somit größer als die naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsfläche von 2.062 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den planlich gekennzeichneten Flächen der Flurnummern 176, 138, 25/5, 19 und 32 vorzunehmen.

Entlang der in den beiliegenden Lageplänen dargestellten Außengrenze der Erweiterung ist folgende Bepflanzung zu erstellen.

A) Bäume:

Es sind gemäß Plandarstellung insgesamt 10 Bäume zu pflanzen.

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Laub- bzw. Obstbäume

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v., STU mind. 18 - 20 cm.

B) Sträucher:

Entlang der Nord-, Ost- und Südseite des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine geschlossene Strauchpflanzung zu erstellen

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60 – 150 cm je nach Art

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 1,5 m², in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

DINGLICHE SICHERUNG

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Baubeginn zu erfolgen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION („BILANZ“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

VERFAHRENSVERMERKE

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat am 18.03.2002 die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Raßberg" beschlossen.

2. **Öffentliche Auslegung**

Der Satzungsentwurf gemäß wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.04.2002 bis 17.05.2002 öffentlich ausgelegt.

3. **Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Hauzenberg hat am 30.07.2012 erneut die Aufstellung der Ortsabrundungssatzung "Raßberg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 2 BauGB am 07.09.2012 ortsüblich durch das Amtsblatt bekannt gemacht.

4. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 wurde der Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. **Erneute Beteiligung der berührten Öffentlichkeit**

Die erneute Beteiligung der berührten Öffentlichkeit erfolgte vom 12.06.2013 bis 05.07.2013. (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

6. **Erneute Beteiligung der berührten Fachstellen**

Die erneute Beteiligung der berührten Fachstellen erfolgte vom 13.06.2013 bis 04.07.2013. (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

7. **Satzungsbeschluss**

In der Sitzung vom 15.07.2013 beschloss der Bauausschuss nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Ortsabrundung "Raßberg" gem. § 10 BauGB als Satzung.

8. **Bekanntmachung/Inkrafttreten**


Der Satzungsbeschluss der Ortsabrundung "Raßberg" wurde gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am 02.08.2013 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

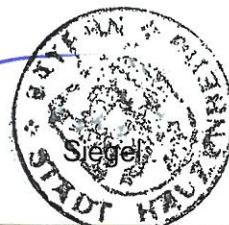
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

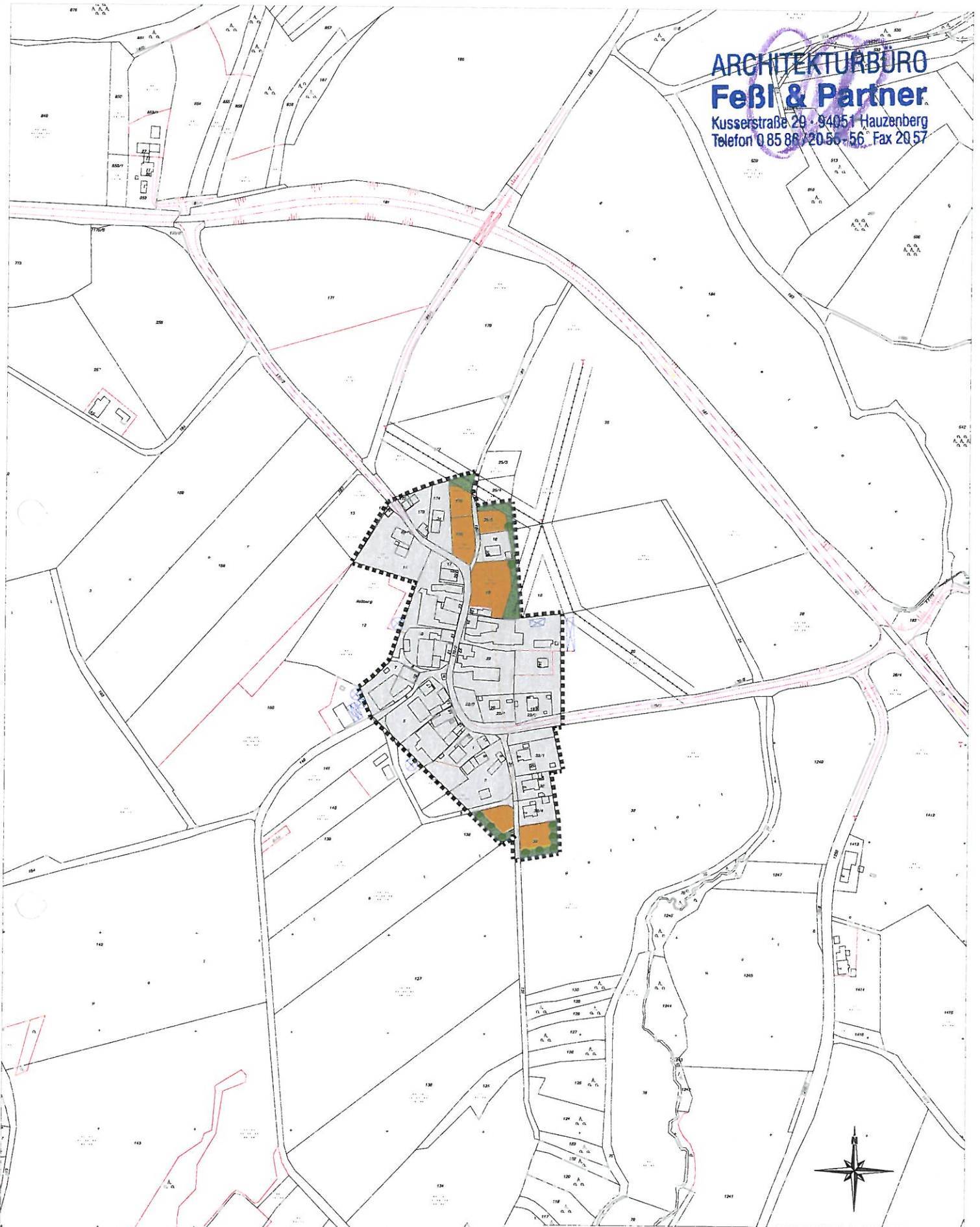
Mit der Bekanntmachung tritt die Erweiterungssatzung in der Fassung vom 17.07.2013 in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsabrundungssatzung "Raßberg" 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.

Hauzenberg, den 28. Okt. 2013


Bürgermeisterin
1. Bürgermeisterin





**Ortsabrundungssatzung Raßberg
Stadt Hauzenberg
M 1 : 5000**

Architekturbüro Feßl & Partner
Entwurf: 15.10.2012
Geändert am: 04.06.2013
Endausfertigung: 17.07.2013