

# Markt Hutthurm



## Bebauungsplan „MI Lebersberg“

Planungsstand: 21.11.2019



Inhalt	Seite
A. Satzung	2
B. Begründung	10
C. Verfahrensvermerke	17
D. Anlagen	18

### Entwurfsverfasser:

**g|s**<sup>A</sup> Architekten PartG mbB  
engel schuster  
architekten stadtplaner ingenieure  
marktplatz 5  
94124 büchlberg  
Tel.: 08505 86693-0  
Fax: 08505 86693-10  
mail: office@gs-architekten.com

### Grünordnung:

Peter Kitzmüller  
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt  
Wörthstrasse 1  
94032 Passau  
Tel.: 0851 46747  
Fax: 0851 490 11 74  
mail: p.kitzmueller@t-online.de

## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt die Marktgemeinde Hutthurm folgende Satzung:

### **Bebauungsplan „MI Lebersberg“ mit integriertem Grünordnungsplan**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Flurnummer 1899/4, Gemarkung München, bildet den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „MI Lebersberg“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan Planerische Festsetzungen M 1:1.000. (Entwurfsdatum Lageplan: 21.11.2019)

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

##### 1.2.2. Mischgebiete

„Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 6 BauNVO sind nicht zulässig.

Nutzung hier: Wohngebäude mit Nebengebäuden,  
Stall, Nebengebäude und Reitplatz für Hobbyferdehaltung

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1.	Geschoßflächenzahl GFZ <b>0,6</b>	Max. zulässige Geschoßflächenzahl lt. Definition § 20 BauNVO
2.5.	Grundflächenzahl GRZ <b>0,35</b>	Max. zulässige Grundflächenzahl lt. Definition § 19 BauNVO.
2.7.	Zahl der Vollgeschoße <b>E + 1</b>	Max. zulässig 2 Vollgeschosse
2.8.	Höhe der baulichen Anlagen <b>WH 7,50m (talseits)</b>	Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche auf Talseite des jeweiligen Baukörpers. lt. Definition Art. 6, Abs. 4 BayBO.

### **3. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 3.1. Gebäude: Gebäude als länglich rechteckige Baukörper bzw. als zusammengesetzte Rechtecke mit eindeutiger Ausrichtung der Gebäudelängsachse. Baukörper sind zu gliedern.
- 3.2. Wandhöhe  
Hauptgebäude (Wohnhaus):  
Bergseits: zul. Wandhöhe: 6,50m  
Talseits: zul. Wandhöhe: 7,50m  
  
Nebengebäude (Pferdestall):  
Talseits: zul. Wandhöhe: 7,50m
- 3.3. Dachform 15° - 25° zulässige Dachneigung Satteldach (SD)  
Pultdach (PD)  
Flachdach bei Garagen zulässig (FD)  
Flachdach bei Pferdestall ist mind. extensiv begrünt
- 3.4. Außenwände Hauptgebäude (Wohnhaus):  
Außenwände in Putz-, Holz-, bzw. Metallverkleidung;  
Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind unzulässig.  
  
Nebengebäude (Pferdestall):  
Außenwände in Sichtbeton, Putz-, Holz-, bzw. Metallverkleidung  
Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind unzulässig.

## **4. Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **4.1. Durchführung einer Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „MI Lebersberg“ erfolgt gleichzeitig zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 58 (Parallelverfahren).

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 58 integriert.

### **4.2. Grünordnerische Festsetzungen**

Sämtliche Beläge im Außenbereich mit Ausnahme der Zufahrt/Innenhof und der Terrasse sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Der Reitplatzbelag ist ausschließlich aus Naturmaterialien herzustellen.

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Baubeginn abschieben des Oberbodens in seiner gesamten Stärke, aufsetzen in geordneten Mieten und Ansaat der Mieten mit Leguminosen bis zur Wiederverwendung.

Die gemäß maximal festgesetzter Grundflächenzahl nicht zu bebauende Fläche ist dauerhaft als Grün- bzw. Gehölzfläche ohne Versiegelung und Inanspruchnahme anzulegen und zu pflanzen. Die private Grünfläche im Südwesten, bepflanzt mit Obstbäumen, muss als Wiese angesät und gepflegt werden, eine Beweidung ist möglich.

Der Anteil von Koniferen und nicht heimischen Gehölzen darf nicht mehr als 10% der Gesamtgehölzzahl betragen. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.

Als Bäume sind immer Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden.

Die planlich festgesetzten Hecken sind als freiwachsende Feldhecken mit Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, Mindestbreite der Hecken gemäß planlicher Festsetzung,

Pflanzschema für Hecken zu Wohngrundstücken: Pflanzabstand 1.1 x 1.1m, versetzt gepflanzt  
Pflanzschema für Hecken zu landwirtschaftlichen Grundstücken: Pflanzabstand 1.5 x 1.5m, versetzt gepflanzt  
Pflanzqualität Bäume Hochstamm, mind. 2xv, Stammumfang 10-12, mit Ballen  
Pflanzqualität Obstbäume Hochstamm, mind. 2xv, Stammumfang 10-12, mit Ballen  
Pflanzqualität Sträucher mind. verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 60-100 cm hoch

Die planlich festgesetzten Bäume in der privaten Grünfläche im Südwesten und Osten sind zwingend Obstbäume.

Als Pflanzenarten sind zur Eingrünung/Übergang zur freien Landschaft ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden:

Bäume:	Acer spec.	Ahorn in Arten
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus avium	Vogel-Kirsche
	Pyrus communis	Wild-Birne
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Salix spec.	Weiden in Arten
	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus domestica	Speierling
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
	Obstbäume	
	Sträucher:	Amelanchier ovalis
Berberis vulgaris		Berberitze
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Corylus avellana		Hasel
Crataegus monogyna		Weißdorn
Euonymus europaeus		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Liguster
Lonicera xylosteum		Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa		Schlehe
Rosa canina		Hunds-Rose
Rosa corymbifera		Hecken-Rose
Rosa glauca		Hecht-Rose
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball

Als Pflanzenarten sind innerhalb des Gartenbereichs alle heimischen, standortgerechten Arten möglich, zusätzlich sind als Ergänzung Gehölze und Stauden zulässig, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstgehölze, Flieder, Sommerflieder, Hortensie, Buchsbaum, Kletterpflanzen ...).

Gehölze in nicht eingezäunten Bereichen sind mit Schutz gegen Wildverbiss zu versehen.

Die Neupflanzungen sind in der, der Aufnahme der Nutzung des Wohnhauses folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten, Ausfälle sind nach zu pflanzen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen.

Die Pflanzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Art. 48 AGBGB und Nachbarrecht sind einzuhalten.

Mit der Eingabeplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes sind dabei zu beachten.

### **4.3. Ausgleichsflächen**

Die Ausgleichsflächen werden auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1947 Gemarkung München nachgewiesen. Gemäß durchgeführter Eingriffsregelung werden 1.241 qm Ausgleichsflächen geschaffen. Die Maßnahmen sind gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird zugunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert. Die Pflege der Ausgleichsfläche obliegt dem Bauherrn und wird verbindlich festgesetzt.

### **4.4. Stützmauern**

Stützmauern sind nur im näheren Umfeld der Hauptgebäude, innerhalb der Baugrenzen, zulässig. Ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3m ist einzuhalten. Die maximale Höhe der Stützmauern darf 3m nicht überschreiten. Stützmauern sind durch die Vorpflanzung von Sträuchern und Kletterpflanzen gemäß Grünordnerische Festsetzungen einzugrünen.

### **4.5. Einfriedungen**

Als Einfriedung sind zulässig: Maschendraht- oder Industriezäune, Holzzäune, Koppelzäune, Weidezäune

Maximal 1,50m hoch, Bodenfreiheit mind. 10cm

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, Sockelmauern bei Zäunen sind nicht zulässig.

### **4.6. Auffüllung / Abgrabung**

Bis maximal 3m zulässig

### **4.7. Beleuchtung**

Die Beleuchtung ist in einer die Insektenwelt schonenden Ausführung, bevorzugt LED, zu installieren.

## **5. Sonstige textliche Festsetzung**

Der Tierbestand wird auf maximal 3 Großpferde festgesetzt.

## § 4 Planliche Festsetzungen

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

##### 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)



„Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO  
Nutzung hier: Wohngebäude mit Nebengebäuden,  
Stall, Nebengebäude und Reitplatz für Hobbytierhaltung

Die Ausnahmen nach § 6 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

##### 2.1. Geschößflächenzahl GFZ

0,6

Max. zulässige Geschößflächenzahl  
lt. Definition § 20 BauNVO

##### 2.5. Grundflächenzahl GRZ

0,35

Max. zulässige Grundflächenzahl  
lt. Definition § 19 BauNVO.

##### 2.7. Zahl der Vollgeschoße

E + 1

Max. zulässig 2 Vollgeschosse

##### 2.8. Höhe der baulichen Anlagen

**WH 7,50m (talseits)**

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher Ge-  
ländeoberfläche auf Talseite des jeweiligen Baukörpers.  
lt. Definition Art. 6, Abs. 4 BayBO.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. o Offene Bauweise

3.5. Baugrenze

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

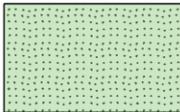
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdisch

## 9. Grünflächen

(§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. Nr. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

### 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



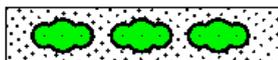
Ausgleichsfläche

### 13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern

(§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Baum pflanzen  
Mindestqualität 2xv, Stammumfang 10-12, mit Ballen



Sträucher, Hecken pflanzen  
Mindestqualität verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe,  
60-100cm hoch



Obstbäume pflanzen  
Mindestqualität 2xv, Stammumfang 10-12, mit Ballen

## 15. Sonstige Planzeichen

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

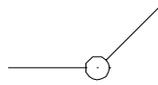
### 16. Sonstige weitere Planzeichen

#### 16.1. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	1	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	2
Grundflächenzahl(GRZ)	3	Geschossflächenzahl (GFZ)	4
Bauweise (o / g / a)	5	Dachform/- Neigung ( FD, SD, PD)	6

- 1) Art der baulichen Nutzung nach §§ 1-11 BauNVO z.B. MD
- 2) Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 bs. 5 BayBO z.B. II  
  
Höhe baulicher Anlagen als max. zul. Wandhöhe des jeweiligen Baukörpers nach Art. 6 Abs. 4 BayBO z.B. 7,50 m
- 3) Grundflächenzahl nach §§16 und 19 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,35
- 4) Geschossflächenzahl nach §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,6
- 5) Bauweise nach § 22 BauNVO z.B. offen
- 6) Dachform Satteldach, Pultdach und Flachdach / Dachneigung SD: 15°- 25°

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Flurstücksgrenze

381/1

Flurstücksnummern



geplante Gebäude



bestehende Gebäude

\_\_\_\_\_108.0\_\_\_\_\_

Höhenlinien Bestand



Satteldach OG

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Hutthurm, den .....  
Markt Hutthurm

\_\_\_\_\_

(Siegel)

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hutthurm hat in der Sitzung am **06.09.2018** beschlossen, für die Flurnummer 1899/4 Gemarkung München einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aus familiären Gründen und aus Verbundenheit zur Heimat soll hier, am Dorfrand von Lebersberg, ein neues Wohnhaus mit Garagen, Pferdestall und Reitplatz entstehen.

Für den Antragsteller ist es wichtig, im Umfeld des von seinen Eltern und seinem Bruder bewirtschafteten Hofes in Lebersberg für sich und seine Familie Wohnraum zu schaffen, verbunden mit der Möglichkeit von extensiver Tierhaltung (Pferdestall). Der Tierbestand wird auf maximal 3 Großpferde beschränkt. Um dem Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Reitplatz entgegenzuwirken, wird der Reitplatz auf einen Mindestabstand von 15m zum nächstgelegenen Wohnhaus festgelegt.

Der Antragsteller wird auch in Zukunft weiterhin auf dem landwirtschaftlichen Anwesen mitarbeiten, deshalb ist die Errichtung eines Wohnhauses in unmittelbarer Nähe zum Betrieb erforderlich.

Gemäß LEP-Ziele 3.2 und 3.3 sind vorhandene Potenzialflächen vorrangig zu nutzen. Die vorhandenen Potenzialflächen innerhalb der bestehenden Satzung wurden überprüft und bewertet. Es sind keine entsprechenden Flächen vorhanden, die für die Umsetzung des Vorhabens geeignet sind oder zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird die Intensität der Versiegelung von Grund und Boden mittels dem Maß der baulichen Nutzung als auch der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) gesteuert. Die beabsichtigte Nutzung einer Pferdehaltung (Koppel und Stall) bringt einen gewissen Flächenbedarf mit sich, der jedoch auf das Notwendigste beschränkt wird.

Die neue Fläche soll als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Parallelverfahren wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Deckblatt 58 geändert.

### **2. Lage des Geltungsbereichs**

Das Grundstück liegt nord-westlich von Hutthurm, im Ortsteil Lebersberg. Die Entfernung zum Markt Hutthurm beträgt ca. 1km.

Das Grundstück hat eine südwestliche Hanglage und hat die Flurnummer 1899/4, Gemarkung München.

Das betreffende Grundstück wird im Norden von der Lebersberger Straße, im Osten und im Süden von landwirtschaftlich genutzter Fläche Flurnummer 1899, Gemarkung München und im Westen von bestehender Dorfbebauung, Flurnummern 1899/3, 1902 und 1900, Gemarkung München, umgrenzt.

### **3. Erschließung**

#### 3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Lebersberger Straße.

#### 3.2. Energieversorgung: Elektrizität

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### 3.3. Fernmeldeleitung

Das Versorgungsunternehmen Telekom ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### 3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

### 3.5. Wasserwirtschaft

#### 3.5.1. Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung ist mit dem Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Hutthurm im Zufahrtsbereich mit einer PVC DN 125 Leitung gesichert.

#### 3.5.2. Abwasserbeseitigung:

Die abwassertechnische Entwässerung des Grundstücks kann mit der privat-rechtlichen Ableitung über die Grundstücke Fl.-Nr. 1899 und 1951, Gmkg. München mittels dinglicher Sicherung im freien Gefälle und Anschluss an den Schacht Nr. 257/2 erfolgen (siehe geplanter Leitungsverlauf lt. Bebauungsplan).

Für die Querung der Gemeindeverbindungsstraße Hutthurm – Kalteneck (Fl.-Nr. 1953/37, Gmkg. München) ist mit dem Markt Hutthurm eine Vereinbarung zu schließen.

Dem Grundstückseigentümer ist es freigestellt, ob er alternativ eine private Abwasserhebeanlage mit Druckleitung zum öffentlichen Kanalnetz in der Ortschaft Lebersberg auf eigene Kostenrechnung errichtet.

#### 3.5.3. Oberflächenwasser/Regenwasser:

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

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offeneporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das Niederschlagswasser kann genehmigungsfrei nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" versickert werden.

Die Anforderungen für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser werden wie folgt festgelegt:

- Das Niederschlagswasser wird flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht versickert
- Unterirdische Versickerungsanlagen wie Rigolen, Sickerrohre oder –schächte sind nur zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist und eine entsprechende Vorreinigung erfolgt
- An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden
- Die Versickerung erfolgt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb von Altlasten und Altlastverdachtsflächen
- Das zu versickernde Niederschlagswasser ist nicht nachteilig verändert oder mit Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt
- Das zu versickernde Niederschlagswasser stammt nicht von Flächen, auf denen regelmäßig mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (ausgenommen Kleingebinde bis 20 Liter)
- Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden (vgl. Unterseite "Metalldächer").
- breitflächige Versickerung auf dem Grundstück ist zulässig. Dabei dürfen Unterliegergrundstücke jedoch nicht beeinträchtigt werden

Sollte eine begrenzte Sickerfähigkeit der Oberbodenschicht vorliegen, wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z.B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Rückhaltung (Zisterne) empfohlen. Demnach ist auf dem Baugrundstück bzw. für die Erweiterungsfläche eine eigene Rückhaltung mittels einer Zisterne als Puffervolumen zu schaffen. Das rechnerisch erforderliche Rückhaltevolumen bemisst sich zur befestigten Fläche nach den Vorgaben des DWA Arbeitsblatt A 117 für  $n = 0,2$  und  $Q_d = 2 \text{ l/s}$ , mindestens jedoch 20cbm. Der Überlauf ist breitflächig zu versickern. Durch den Antragsteller ist eine dingliche Sicherung des Unterliegers beizubringen.

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

#### 3.5.4. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist durch einen Oberflurhydranten gesichert, der sich ca. 70m dorfeinwärts befindet. Zudem befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des zu bebauenden Grundstücks, Flur-Nr. 1899/4, ein Löschwasserbehälter mit 100 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen.

## **4. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Mit der geplanten zusätzlichen baulichen Nutzung in Flur-Nr.: 1899/4 Gemarkung München als Mischgebiet ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

### 4.1. Bestandsaufnahme – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „MI Lebersberg“ beträgt ca. 5.001 qm.

Das zusätzlich zur Bebauung vorgesehene Grundstück Flur-Nr.: 1899/4, Gemarkung München, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Rasen genutzt.

Gehölze sind innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden.

Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der geringen Größe und erfolgten Nutzung keine Rolle.

Eine Nutzung für die Naherholung findet auf der Fläche nicht statt.

Das Grundstück liegt an der südöstlichen Grenze von Lebersberg. Aufgrund der Kuppen- und Ortsrandlage ist es für das Landschaftsbild von nicht unwesentlicher Bedeutung. Eine Fernsicht ist in alle Richtungen gegeben, ebenso die Einsehbarkeit.

Die Bestandsgebäude im Umfeld lassen eine überwiegende Wohnnutzung vermuten, landwirtschaftliche Nutzbauten und eine Autowerkstatt befinden sich weiter westlich.

Die Ein- und Durchgrünung der derzeitigen Siedlungsstrukturen spielt, zumindest zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Winter 2019 eine untergeordnete Rolle, immergrüne Hecken an den Grundstücksgrenzen sind auffällig.

Im Westen ist der Talraum des Landirner Bachs erlebbar. Die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind wichtige Elemente des Landschaftsbilds, ebenso wie die großflächigen Waldstrukturen im (Nord-) Osten.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien ist aufgrund des Bestandes nicht erforderlich.

Die festgesetzten Neupflanzungen stellen keine verstärkte negative Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Diese Flächen werden deshalb nicht als Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung bilanziert.

Die Flächen sind gem. Liste 1a „Bedeutung der Schutzgüter“ (aus: (1) „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorie einzuordnen:

Ackerfläche, intensiv genutztes Grünland  
Größe ca. 5.039 qm gemäß Lageplan M 1:1000

**Kategorie I – Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft**

#### 4.2. Geplante Nutzung – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.001 qm.  
Die festgesetzte Heckenpflanzung im Norden mit einer Fläche von ca. 362 qm stellt keine Verschlechterung von Natur und Landschaft dar und wird nicht als Eingriff bilanziert.  
Außerdem wird die neu anzulegende Streuobstwiese im Südwesten mit einer Fläche von ca. 504 qm als Aufwertung von Natur und Landschaft gesehen.  
Die Obstbaumreihe im Osten wird als Vermeidungsmaßnahme bewertet.

Die GRZ ist festgesetzt mit 0.35.

Die Eingriffsschwere ist gemäß „Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ (aus: (1)) als **Typ B**, Flächen mit niedrigen bis mittleren versiegelungs- und nutzungsgrad zu beurteilen. Der mögliche Kompensationsfaktor gemäß Matrix liegt zwischen 0,2 und 0,5.

#### 4.3. Geplante Nutzung – Weiterentwicklung der Planung – Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigte Vermeidungsmaßnahmen können für das Baugebiet genannt werden:

- Festsetzung von Baum- und Strauchhecken zur Eingrünung und Schaffung neuer Lebensräume
- Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen
- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile, hier Sockelmauer bei Zäunen ist unzulässig
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fachgerechte Lagerung des Oberbodens in Mieten und Wiedereinbau
- Festsetzung einer mind. extensiven Begrünung des Flachdachs des Pferdestalls

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen erscheint der Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,3 möglich.

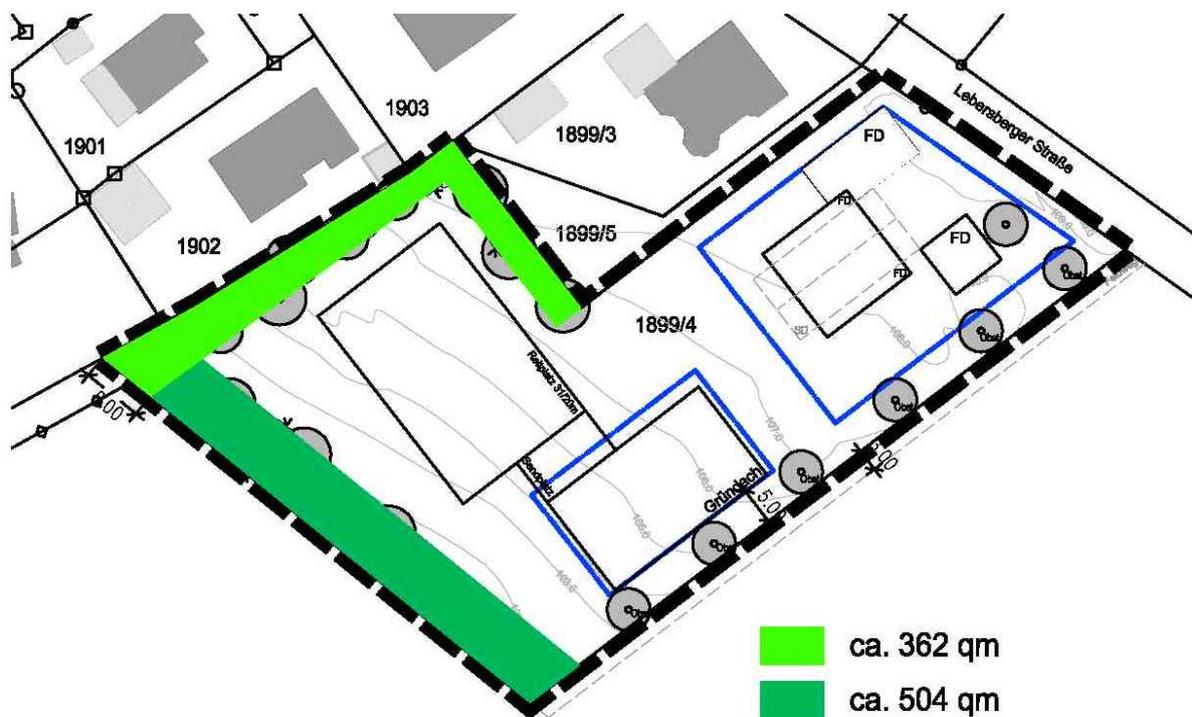
Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß „Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ aus (1) folgender Kompensationsfaktor:

Eingriff mögliche Bebauung	Bestand	Kompensationsfaktor
Mischgebiet MI                      BI	intensive Nutzung Acker/Rasen	0,30

#### 4.4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes, der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Geltungsbereich	ca.	5.001	qm
abzgl. Hecke im Norden	ca.	362	qm
abzgl. Streuobstwiese im Südwesten	ca.	504	qm
Eingriffsfläche	ca.	4.135	qm
Kompensationsfaktor		0.30	
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	<b>ca.</b>	<b>1.241</b>	<b>qm</b>



#### 4.5. Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden außerhalb des Geltungsbereichs des eigentlichen Bebauungsplanes jedoch in dessen räumlicher Nähe am Landirner Bach nachgewiesen.

Fläche: Flur-Nr.: 1947 Gemarkung München, Teilfläche

Vegetationsbestand: intensiv genutztes Grünland mit randlichem Fichtenbestand entlang des Landirner Bachs



Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, geoportal.bayern.de

Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland, Förderung des Biotopverbundes Landirner Bach mit standorttypischer Gehölzvegetation

Flächengröße: gesamt ca. 1.497 qm

Aufwertungsfaktor: gelbe Fläche ca. 1.274 qm Aufwertungsfaktor 1.00  
grüne Fläche ca. 223 qm Aufwertungsfaktor 0 nur nachträgliche Übernahme

Ausgleich rechnerisch: ca. 1.274 qm

- Maßnahmen: extensive Pflege sämtlicher Flächen,  
max. 2 Mähgänge pro Jahr mit Mähgutentnahme  
Zeitraum 1x Mitte/Ende Juni, 1x Anfang September  
Kein Dünger- und Pestizideinsatz
- Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von mind. 5m ist nur 1x jährlich zu mähen
- Entnahme und Beseitigen von Müll aus Fläche und Bach
- Ersatz von ca. 10 Fichten durch standorttypische Gehölze, Wurzelstöcke sind zur Ufersicherung zu belassen  
Pflanzen von Schwarz-Erle (15 Stück) und Sal-Weide (10 Stück),  
Pflanzen von Öhrchen-Weide (5 Stück) und Gewöhnlichen Schneeball (5 Stück)  
autochtones Pflanzmaterial, Vorkommensgebiet 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland  
Pflanzqualität mind. Hochstamm, 2xv, STU 8-10 bzw. vSTR, 3TR, 60-100  
Schutz der Neupflanzung vor Wildverbiss
- Die Fichten in der Ausgleichsfläche im Bereich der beiden alten Eichen auf dem westlichen Nachbargrundstück sind als Windschutz zu belassen
- Vorhandene Laubgehölze sind zu schützen, ihre Entwicklung zu fördern

Die Maßnahmen in den Ausgleichsflächen sind spätestens in der dem Zeitpunkt des Eingriffs folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, für die Pflege der Ausgleichsfläche ist der Bauherr zuständig.

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der unteren Naturschutzbehörde angezeigt, die eine Abnahme vornimmt (Herstellungskontrolle).

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG werden die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird zugunsten des Freistaates Bayern dinglich gesichert. Eine Ausfertigung der Beurkundung wird dem Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde vorgelegt.

Aufgestellt: 25.07.2019 Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Wöhrthstraße 1, 94032 Passau

#### Literatur, Quellen:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2003
- (2) „Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto“, Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- (3) „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg, 2004
- (4) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „MI Lebersberg“, Stand 25.07.2019
- (5) Biotopkartierung Bayern
- (6) Luftbilder auf google maps und geoportal.bayern
- (7) Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, geoportal.bayern.de

## C. Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§1-4 sowie §8ff, und §30 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.November 2017 (BGBl. I S.3634), die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S.1057), sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S.1057)

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Lebersberg“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.

### 3. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (Siegel)

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

### 4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „MI Lebersberg“ ist damit in Kraft getreten.

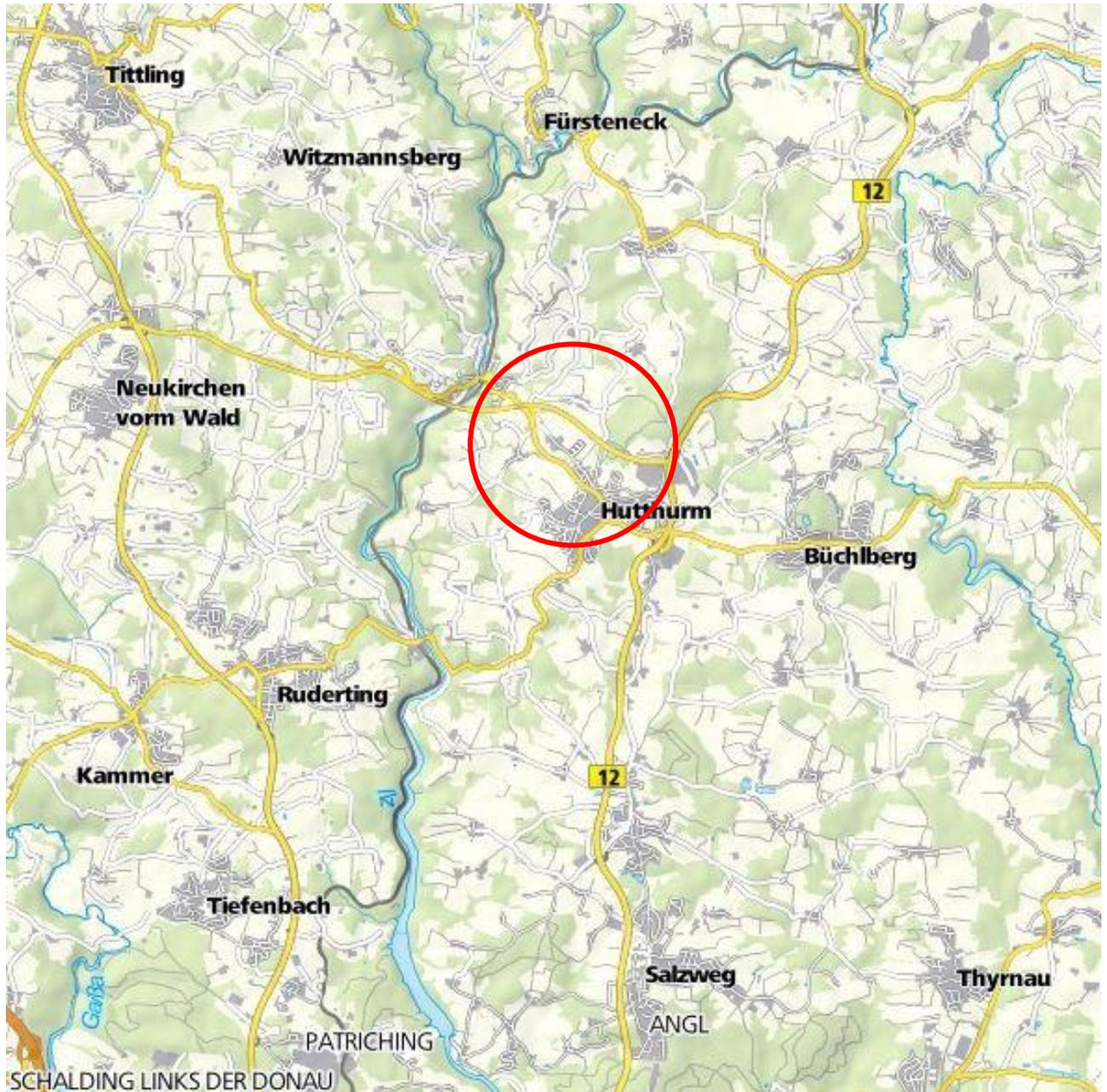
Hutthurm, den .....  
Markt Hutthurm

\_\_\_\_\_ (Siegel)

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

## D. Anlagen

### Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



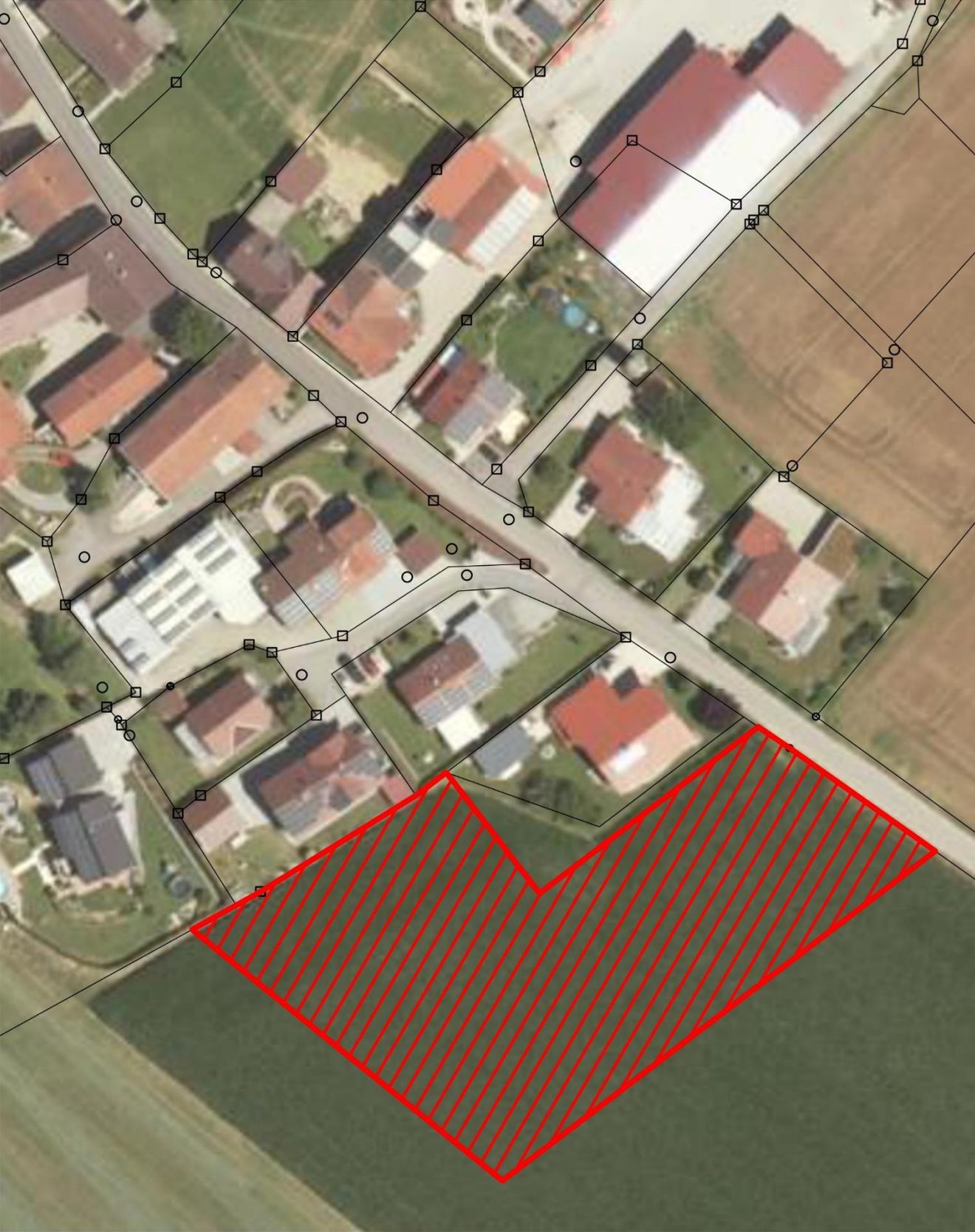
**Anlage 2: Lageplan M 1: 5000 (mit Ausgleichsfläche)**



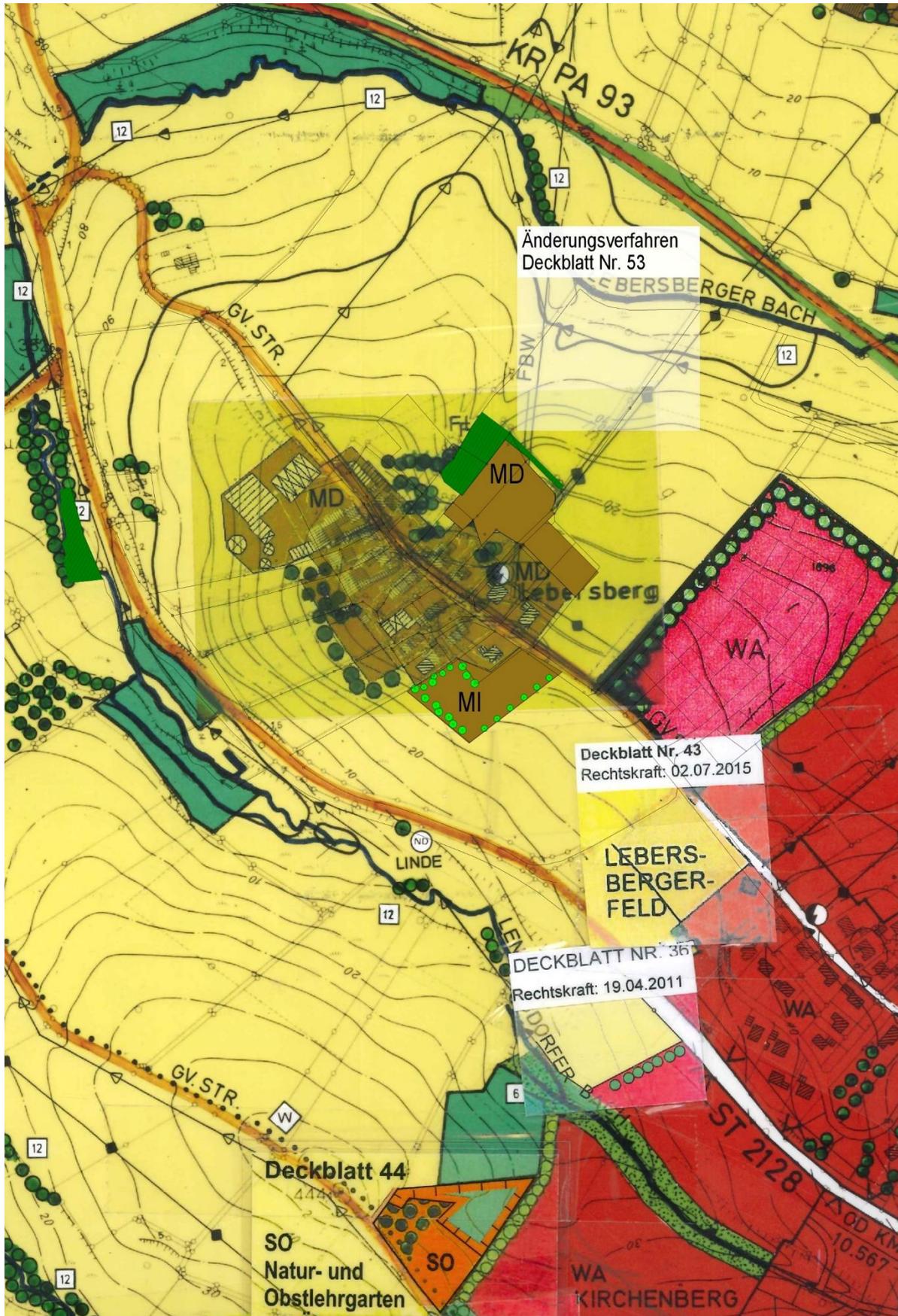
Anlage 3: Lageplan M 1:1000



Anlage 4: Luftbild M 1 : 1000



Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan (neu) M 1 : 5000



Anlage 6: **Bebauungsplan M 1:2000 (mit Ausgleichsfläche)**



<b>MI</b>	E+1
MI	WH 7,50m
GRZ 0,35	GFZ 0,6
0	FD PD
	SD 15°-25°