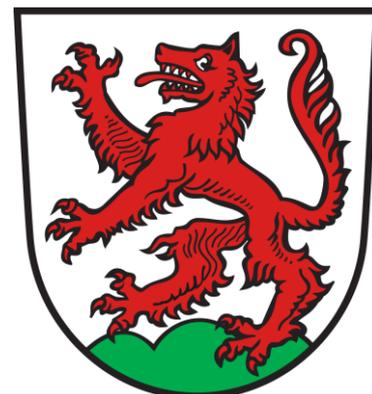


Markt Hutthurm

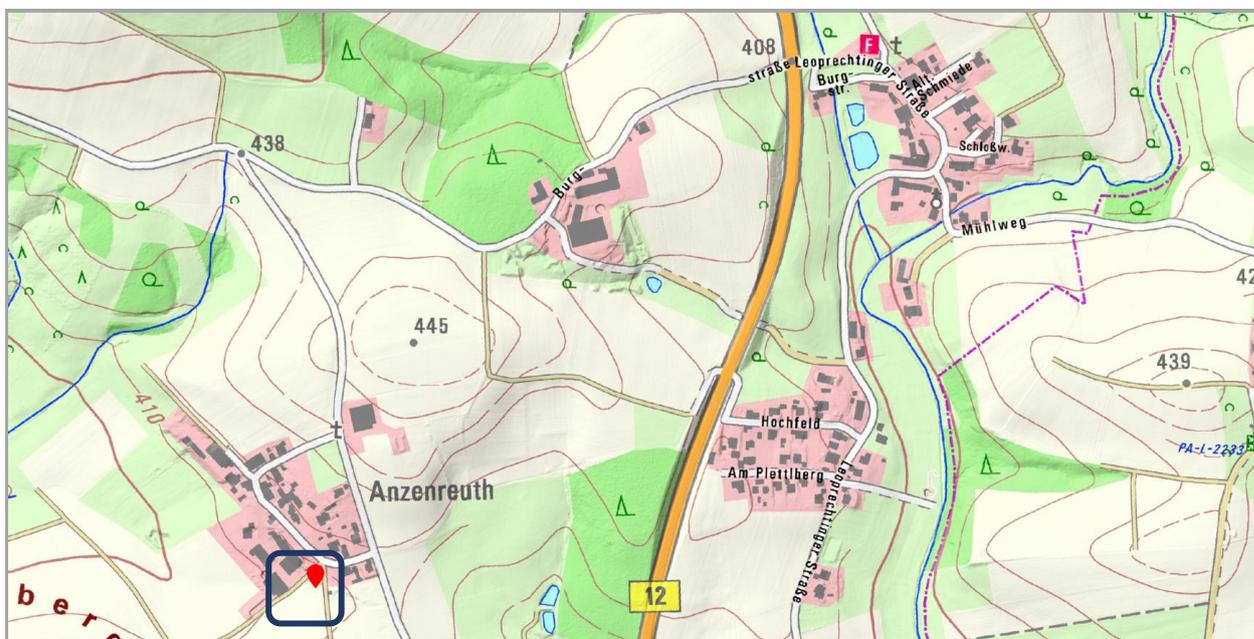
LANDKREIS PASSAU



Satzung zur 4. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anzenreuth“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB

SATZUNGSFASSUNG



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr.
Index

a	22.11.22	sp
b	25.05.23	sp

Garnhartner Schober Spörl

G+2S

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Verfahrensvermerke	3
B.	Satzung	4
C.	Begründung	8
1.	Anlass, Ablauf und Ziel der Planung	8
2.	Übergeordnete Planungen und Fachaussagen	8
3.	Städtebau	8
4.	Erschließung	9
5.	Umweltschutz	9
6.	Natur und Landschaft	10
6.1	Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung	10
6.2	Maßnahmenkonzept und Planungsziel	11
6.3	Eingriffsbilanz	11

Anhang 1: Lageplan	M 1:1.000	Planstand 22.11.2022
Anhang 2: Bestand	M 1:1.000	Planstand 22.11.2022
Anhang 3: Eingriff	M 1:1.000	Planstand 22.11.2022

A. Verfahrensvermerke

- 1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2022 die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

- 2. Zu dem Entwurf der Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 31.01.2023 beteiligt.

- 3. Der Entwurf zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß §13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2022 bis 31.01.2023 öffentlich ausgelegt.

- 4. Die Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.05.2023 die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.05.2023 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den
Markt Hutthurm

..... (Siegel)

Max Rosenberger, 1.Bürgermeister Markt Hutthurm

- 5. Ausgefertigt

Hutthurm, den
Markt Hutthurm

..... (Siegel)

Max Rosenberger, 1.Bürgermeister Markt Hutthurm

- 6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den
Markt Hutthurm

..... (Siegel)

Max Rosenberger, 1.Bürgermeister Markt Hutthurm

B. Satzung

Präambel

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Hutthurm folgende vierte Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anzenreuth, Markt Hutthurm vom 12.03.2020.

§ 1 Satzungsgebiet

Ein Teilbereich des Flurstückes mit der Flurnummer 584 (Gemarkung Hutthurm) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Anzenreuth einbezogen. Somit werden die Grenzen des bisher festgelegten Ortsteils auf die im beigefügten Lageplan ersichtlichen Darstellungen räumlich erweitert. Der Lageplan zu § 1 der Ortsabrundungssatzung vom 17.05.2000 wird in der vierten Änderung zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung durch den Lageplan M 1:1000 (Anhang 1, Stand 22.11.2022), welcher Bestandteil dieser Satzung ist, ersetzt.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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 im Zusammenhang bebauten Ortsteils ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft.

- (1) Für die Satzung zur 4. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Anzenreuth“ gelten die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „Anzenreuth“ vom 17.05.2000 mit der 1. Änderung vom 08.04.2016, der 2. Änderung vom 06.09.2016 und der 3. Änderung vom 12.03.2020. Zusätzlich gelten die nachfolgenden Absätze 2-6.
- (2) Es werden keine Wohn- oder Bürobauung zugelassen, ausschließlich Lagerhallen, Garagen und Nebengebäude.
- (3) **Baugrenze** Die Gebäude und Gebäudeteilen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
- (4) **Abstandsflächen** sind in ihrer Tiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu bemessen.
- (5) **Baumpflanzung**
In Flächen nach Planzeichen „Fläche für Maßnahmen Naturschutz und Landschaftspflege“ gemäß Lageplan Anlage 1 sind fünf Stück Obst- oder andere Laubbäume als Hochstämme in einer Art und Qualität nach Absatz 5 zu pflanzen. Die in der umgrenzten Fläche bestehende Wiese ist extensiv entweder mittels Mähgutübertragung oder autochthonem Saatgut aus der Herkunftsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu bewirtschaften; sie ist in den ersten 3 Jahren zur Ausmagerung 3-4x zu mähen, mit Abtransport des Mähgutes. Ab dem 4. Jahr hat eine 2-malige Mahd zwischen dem 15.Juni und dem 15.September mit dem Abtransport des Mähgutes stattzufinden. Der Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln ist untersagt. Eine Einfriedung ist zwar erlaubt, aber mit einer Bodenabstand von mindestens 20 cm.

(6) **Für die festgelegten Bepflanzungen gelten nachfolgende Vorgaben**

Mindestpflanzqualität Einzelbäume:

Hochstamm 3xv, StU 14-16cm oder vergleichbare Solitärqualität.

Für die festgesetzte Bepflanzung ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial gemäß EAB (Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern) aus der Herkunftsregion 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Es sind die gesetzlich geregelten Grenzabstände für Baumpflanzung zu berücksichtigen. Die zu pflanzenden Gehölze sind aus nachfolgender Liste auszuwählen:

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Obstbäume heimischer Arten und Sorten (außerhalb festgesetzter Pflanzonen)	

Anderweitig verwendbare Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avelana	Europäische Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

(7) **Maßnahmenumsetzung**

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der an die Aufnahme der Nutzung des Gebäudes anschließenden Pflanzperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen.

§ 4 Hinweise

- (1) **Landwirtschaft**
Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird bei jedem einzelnen Bauvorhaben das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme besonders geprüft. Einer angemessenen Weiterentwicklung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe wird Vorrang eingeräumt. Der Bauwerber wird hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden. Bei Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind die Grenzabstände gem. Art. 48 AGBGB zu beachten.
- (2) **Bepflanzung**
Es ist ein Pflanzabstand von 4 m gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.
- (3) **Mineraldünger und Pestizide, Streusalz**
Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte im gesamten Geltungsbereich verzichtet werden. Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.
- (4) **Bodendenkmäler**
Bei archäologischen Bodenfunden ist umgehend das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau) zu verständigen.
- (5) **Altlasten**
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren“
- (6) **Versickerungsfähigkeit**
Die Stellplätze und Wege sind durch die Verwendung von wasserdurchlässigen/ versickerungsfähigen Beläge anzulegen.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Erstellt

Planverfasser

Passau, den 31.08.2023



.....
Dieter Spörl, Stadtplaner, Landschaftsarchitekt

C. Begründung

1. Anlass, Ablauf und Ziel der Planung

Auf einem Teilbereich der Flurnummer 584 soll Baurecht als innerörtliche Weiterentwicklung entstehen. Aktuell steht auf der Flurnummer 584 Ackerfläche an. Hier sollte ein Einfamilienhaus sowie eine Kleintierhaltung entstehen.

Die Fläche ist entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als ländlicher Teilraum zu bewerten. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Für das Satzungsgebiet werden einzelne städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB aus der bestehenden Ortsabordnungssatzung „Anzenreuth“ vom 17.05.2000 mit der 1. Änderung vom 08.04.2016, der 2. Änderung vom 06.09.2016 und der 3. Änderung von 12.03.2020 übernommen und ergänzt. Zusätzlich wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abgehandelt.

2. Übergeordnete Planungen und Fachaussagen

Landes- und Regionalplanung

Die Landesplanung kennzeichnet den Planungsbereich als allgemeinen ländlichen Raum und Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Der Regionalplan Donau Wald stuft das Gebiet als ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ein.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Das Satzungsgebiet liegt im Süden der Marktgemeinde Hutthurm, westlich der Bundesstraße B12. Es ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich keine durch amtliche Biotopkartierung erfassten Lebensräume.

3. Städtebau

Der Ortsteil Anzenreuth befindet sich inmitten landwirtschaftlicher Grün- und Ackerflächen südlich von Hutthurm. In östlicher Richtung verläuft in ca. 450 m die Bundesstraße B12 durch ein Waldstück, jedoch von dieser visuell abgeschirmt.

Die Festsetzung von **Baugrenzen** soll eine maximale Ausdehnung der baulichen Anlagen in Richtung Ortsrand sicherstellen. Zudem kann dadurch die Umsetzung von Maßnahmen der Landschaftsentwicklung (Ausgleich) gewährleistet werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der Umgebungsbebauung und den bereits getroffenen Festsetzungen der bestehenden Ortsabrundungssatzung „Anzenreuth“ mit Ihren Änderungen ab. Eine weitergehende Regelung dazu oder zur Bauweise wird nicht für erforderlich erachtet.

4. Erschließung

Am nördlichen Ortsrand führt die Ortsstraße „Anzenreuth“ entlang des Satzungsgebiets. Diese bindet den ländlichen Teilraum an die weiter westlich verlaufende Staatsstraße 2323 sowie an die circa 450 Meter (Luftlinie) in östlicher Richtung gelegene Bundesstraße B12 an. Die Anwesen im Ortsteil werden über eine Ortsstraße und dem darin vorhandene Kanal erschlossen.

Die Versorgung mit Frisch- und Löschwasser kann aus der öffentlichen Wasserversorgung des Marktes Hutthurm erfolgen.

Die Abwasserbeseitigung im Ortsteil Anzenreuth erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die örtlichen Kanäle. Laut Kanalbestandsplan führen Kanalleitungen entlang der Flurnummer 534 und angrenzend an der Fl.-Nr. 582. Die Erweiterungsflächen liegen gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamtes nicht im Einzugsgebiet der vorhandenen Regenwasserkanalisation. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse bietet sich entweder eine Niederschlagswasserentsorgung über eine breitflächige Versickerung an. Alternativ könnte es eine Anschlussleitung an die Regenwasserkanalisation hergestellt und im Falle einer Grundstücksteilung grundbuchrechtlich zugunsten des Baugrundstücks gesichert werden. Die Sicherstellung einer geordneten Entwässerung ist in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt über öffentliche Ortsstraße (Fl.-Nr. 534). Die Abfallbehälter des neu hinzukommenden Wohnobjektes sind hier zur Leerung bereitzustellen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur markt-übliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

5. Umweltschutz

Durch die Satzung wird der bestehende Ortsteil in Richtung Süden erweitert. Die vorgesehenen baulichen Nutzungen im Satzungsgebiet entsprechen den bisherigen Nutzungen im Ortsteil. Eine angemessene und verträgliche Durchmischung der Nutzungen innerhalb des Satzungsgebietes liegt vor. Das Mischungsverhältnis Wohnen

und Landwirtschaft ist in etwa ausgeglichen. Somit sollten die neu zu bebauenden Fluranteile keine Störwirkung innerhalb der Ortsstruktur darstellen.

Auf Flurstück Nr. 536 befindet sich ein Stallgebäude eines landwirtschaftlichen Milchviehbetriebes. Wohngebäude innerhalb eines Dorfgebietes (MD) müssen unter Berücksichtigung der vorhandenen Tierbestandsgröße einen ausreichenden Abstand zum Stallgebäude einhalten. Es besteht allerdings die Absicht, das Stallgebäude in Richtung des Plangebietes zu erweitern, allerdings ist das Maß noch unklar. Daher hat der Marktgemeinderat beschlossen, dass bis zu Klärung der Nutzungsabsichten des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb des Plangebietes keine Wohn- oder Bürobebauung zulässig sein soll.

5.1 Natur und Landschaft

Das einzubeziehende Satzungsgebiet liegt im Naturraum Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D-63), genauer im Passauer Abteiland und Neuburger Wald mit Untereinheit Ilz-Erlau-Hügelland (408-C). Auf den neu einbezogenen Flächen wäre ein potentiell natürliches Vorkommen von Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald anzunehmen.

Den geologischen Untergrund bildet Granit, mittel- bis grobkörnig, zum Teil porphyrisch. Es befindet sich dort fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis).

Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird im Ausgangszustand als Intensivgrünland und Fläche für Bepflanzung genutzt, der nördliche Teil des Flurstücks 584 in der einzubeziehenden Fläche als Baugrundstück.

5.2 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Bestandsbewertung Flurnummer 584

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Ackerland
Schutzgut Boden:	Sehr hohes Rückhaltevermögen für Eisen, Quecksilber, Blei und Aluminium mittlere relative Bindungsstärke für Cadmium und Mangan und Zink mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
Schutzgut Wasser:	Standorte ohne Stauwassereinfluss hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise kein Kaltluftentstehungsgebiet
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am südlichen Ortsrand es schließt Intensivgrünland an Übergang des Ortes zur freien Landschaft

Tabelle 1: Bestandsbewertung Flurnummer 584

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebens- räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schafts- bild	Bewertung gesamt
Ackerland	1.530	I o	I o	II u	I o	I o	I o
gesamt	1.530						

Das Einbeziehungsgebiet auf Flurnummer 584 weist eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

Erläuterung Wertstufen:

Kategorie

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	u	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	o	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

5.3 Maßnahmenkonzept und Planungsziel

Die bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird im einzubeziehenden Bereich durch Baugrenze geregelt. Geschützte Tier- oder Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb der Erweiterungsflächen befinden sich keine Bäume. Der Oberboden ist während der Bauarbeiten norm- und sachgerecht zu lagern. Da sich die Erweiterung am Ortsrand befindet ist eine Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen.

5.4 Eingriffsbilanz

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegten Grundstücksflächen sind im Bestandsplan der Einbeziehungssatzung dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs), siehe Anhang 2: Bestand bzw. Anhang 3 Eingriff. Die Erweiterungsflächen weisen insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I oberer Wert) auf.

Es wird von einem Versiegelungs- und Nutzungsgrad von unter 0,35 der Eingriffsfläche (Typ B) ausgegangen. Aus dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich innerhalb der Spanne von 0,2 bis 0,5 ein Kompensationsfaktor von 0,3. Die niedrige Beeinträchtigung ist auch durch die Vermeidungsmaßnahmen, nämlich die Baugrenze, Randbegrünung, Grundflächenzahl sowie Erbauung einer Einfriedung nach naturschutzfachlichen Kriterien zu begründen. Die Erweiterung ist auch nach der Nutzung und dem Maß verträglich mit den in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden.

Somit ergibt sich auf Fl.-Nr. 584 ein Ausgleichsbedarf von 460 m². Die Eingriffe werden durch die Pflanzung von Obstbäumen auf zu entwickelnden Extensivwiesen am

Ortsrand ausgeglichen. Die Maßnahmen werden mit einem Faktor von 1,0 der abgegrenzten Flächen angerechnet.

Flurnummer 584

Tabelle 2: Berechnung des Eingriffs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert /m ²
B	lo	1.530	0,30	460
Summe		1.530		460

Tabelle 3: Berechnung des Ausgleichs nach Leitfaden in der Bauleitplanung

Fläche	Fläche/m ²	Faktor	Flächenwert/m ²
Ausgleichsfläche "Baumpflanzung"	423	1,0	423
Summe Ausgleich vorhanden			460
benötigte Ausgleichsfläche			460

Damit ist der Kompensationsbedarf auf Flurnummer 537 abgedeckt.