



MARKT HUTTHURM

Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AURETZDORF“ 1. Änderung - Satzung

Vorentwurf: 24.08.2018
Entwurf: 21.11.2018
Endausfertigung: 29.11.2018

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt
Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

e-mai: info@thomasschmied.de
web: www.thomasschmied.de

Der Markt Hutthurm erlässt gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung folgende Ergänzungssatzung für den Bereich „Auretzdorf“.

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ werden gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden Teilflächen der Flurstücke 1856 und 1855, Gemarkung München, einbezogen.

Der Lageplan vom 21.11.2018 ist Bestandteil der Satzung.

Die derzeit gültige Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Auretzdorf trägt das Datum vom 31. Juli 1998.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (BauGB); die nähere Umgebung entspricht einem MD gemäß § 5 BauNVO.

Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

Für die Erweiterungsfläche für den in § 1 dieser „1. Änderung der Einbeziehungssatzung Auretzdorf“ festgesetzten Geltungsbereich werden gemäß § 34 Abs. 5, Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen:

1. Bauweise:

1.1 Maß der Baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ max. 0,35
Geschossflächenzahl GFZ max. 0,7
Maximal 2 Vollgeschosse

1.1 Gestaltung:

- Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf die Gebäudetiefe, so ist die Hangbauweise anzuwenden (Haus mit Untergeschoss).
- Wandhöhe: max. 7,5 m, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche; Einzelgröße max. 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang min. 2,0 m.

- Entwässerung:
Schmutzwasser: Der Anschluss erfolgt in die gemeindliche Kanalisation.
Regenwasser: Das Niederschlagswasser wird über die gemeindliche Kanalisation im Mischsystem abgeleitet.

2. Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“, Markt Hutthurm, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Grünordnerische Festsetzungen

In der aktuell gültigen Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“, unterzeichnet am 31.07.1998, sind keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

In der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung werden dem Stand der aktuellen Städtebau- und Umweltplanung entsprechend grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile, hier Sockelmauer bei Zäunen ist unzulässig
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Festsetzung der Verwendung versickerungsfähiger Beläge in PKW-Stellflächen
- fachgerechte Lagerung des Oberbodens in Mieten und Wiedereinbau

Festgesetzte Neupflanzungen

- mind. 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum je 500 qm bebaubare Fläche, Hochstamm, 3xv, STU mind. 16-18 cm
- Verbot von Nadelgehölzhecken
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation; Ergänzung durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstgehölze, Flieder, Hortensie, Buchsbaum, ...) sind zulässig

Die Neupflanzungen sind in der, der Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Vegetationsperiode auf dem jeweiligen Grundstück 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.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der geplanten zusätzlichen baulichen Nutzung im Außenbereich von Teilflächen der Flur-Nr.: 1856 und Flur-Nr.: 1855, Gemarkung München ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die zusätzlich zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen der Flur-Nr.: 1856 und Flur-Nr.: 1855, Gemarkung München, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Gehölze sind innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle im Jahre 2014 wurde im Westen des Grundstücks Flur-Nr.: 1856 eine Ausgleichsfläche angelegt mit dem Ziel, eine artenreiche Flachlandmähwiese entlang einer neu zu pflanzenden Feldhecke zu entwickeln. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde mit 400 qm angegeben. Tatsächlich wurde die Feldhecke breiter und länger gepflanzt als gefordert. Zusätzlich wurde östlich der Feldhecke eine Obstbaumreihe gepflanzt.

Statt der geforderten 400 qm Ausgleichsfläche wurden somit auf einer Fläche von 555 qm grünordnerische Maßnahmen durchgeführt.

Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden.

Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der geringen Größe eine untergeordnete Rolle.

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

Die Fläche schmiegt sich an die bestehende Bebauung an und ragt nicht wesentlich in den Außenbereich.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde aufgrund der Bestandssituation nicht durchgeführt.

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b '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:

Intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 1.328 qm gemäß Lageplan M 1:1000

Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, mittlerer Wert

Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Größe des Eingriffs beträgt ca. 1.328 qm, die festgesetzten Ausgleichsflächen werden nicht bilanziert.

Die GRZ wird festgesetzt mit 0.35.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu beurteilen. Der mögliche Kompensationsfaktor gemäß Matrix liegt zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund des Bestandes, der Lage des Grundstücks in einer Baulücke des Siedlungsrandes, der Eingriffsschwere, den Vermeidungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 anzusetzen.

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:

Eingriffsfläche ca. 1.328 qm

Kompensationsfaktor 0.30

erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf ca. 398 qm

Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden auf dem Grundstück des Eingriffs nachgewiesen.

Fläche 1: westliche und südliche Teilfläche der Flur-Nr.: 1856, Gemarkung München

Vegetationsbestand: intensiv genutzte Wiesenfläche, z.T. Lagerflächen

Entwicklungsziel: im Westen erweitern der vorhandenen artenreiche Flachlandmähwiese entlang der Feldhecke, Breite ca. 6 m
im Süden Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, Breite 6,5 m

Flächengröße Wiese: ca. 84 qm

Flächengröße Hecke: ca. 238 qm

Aufwertungsfaktor: 1.00

Ausgleich rechnerisch: ca. 322 qm

Maßnahmen: im Westen
vorhandene Wirtschaftswiese sehr kurz mähen, beseitigen des Mähguts
Schaffen von vegetationsfreien Teilflächen durch Eggen oder partiellen Oberbodenabtrag.
Übertrag von Mähgut aus der sich nördlich anschließenden Ausgleichsfläche Mitte Juni und Anfang September (frühe und späte Mähgutfraktion), Schnittgut ca. 5 cm dick auftragen, ausheuen, das Mähgut ist nach dem Ausheuen abzufahren
Folgepflege: extensive Wiesenpflege, 2 Mähgänge pro Jahr, erste Mahd erste Junihälfte, zweite Mahd zweite Septemberhälfte, Schlegelmahd oder Schlegelmulchmahd ist unzulässig, Entnahme des Mähguts, keine Düngung, kein Biozideinsatz

im Süden
Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen autochtoner Herkunft entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, mind. 2-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm bzw. Hochstamm 2xv, mB, STU 10-12
Auf die Gesamtlänge sind mind. 3 Bäume zu pflanzen
Neupflanzungen mit Verbisschutz gegen Wild und Wühlmäuse

Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind dauerhaft sichtbar zu markieren, eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.

Fläche 2: westliche Teilfläche der Flur-Nr.: 1856, Gemarkung München

Vegetationsbestand: neu gepflanzte Feldhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen im Anschluss an die geforderte Ausgleichsfläche gemäß der früheren Baumaßnahme „Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ (siehe vor)
neu gepflanzte Obstbaumreihe

Entwicklungsziel: Feldhecke mit Obstbaumreihe zur Ortsrandeingrünung

Flächengröße: ca. 155 qm
(Differenzfläche aus den tatsächlich durchgeführten Neupflanzungen in der Größe von ca. 555 qm und den im Zuge der Genehmigungsplanung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle im Jahre 2014 geforderten 400 qm Ausgleichsfläche)

Aufwertungsfaktor: 0.50 – hier reduzierter Aufwertungsfaktor, da Maßnahmen bereits durchgeführt.

Ausgleich rechnerisch: ca. 78 qm

Maßnahmen: Erhalt und Pflege der bereits durchgeführten Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen

Gesamtfläche Ausgleich rechnerisch: ca. 400 qm (ca. 322 qm + ca. 78 qm)
übertrifft den geforderten Ausgleichsflächenbedarf

Die Maßnahmen in den Ausgleichsflächen sind spätestens in der dem Zeitpunkt des Eingriffs folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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.

Aufgestellt: 24.08.2018 Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Wörthstraße 1, 94032 Passau

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

(Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

- T01 Als Planungsgrundlage diene der Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte in digitaler Form (Auszug aus der DFK), zur Verfügung gestellt vom Markt Hutthurm.
- T02 Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen, eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nicht möglich. Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T03 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- T04 Denkmalschutz: Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde zum Vorschein kommen, sind diese umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- T05 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- T06 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beidseits von unterirdischen Leitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- T07 Höhenlage: Bei der Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen mit Darstellung des Urgeländes, des geplanten Geländes und des geplanten Gebäudes mit Höhenfestlegung auf NN.
- T08 Regenwasser: Bei der Baueingabe ist die geplante Regen- und Oberflächenentwässerung mit Versickerungseinrichtung darzustellen und die Funktion mittels Sickergutachten nachzuweisen bzw. ist mit der Gemeinde der mögliche Anschluss an das Kanalnetz zu klären.
- T09 Niederfrequenzanlagen: Bei Freileitungen (380 kV 220 kV 110 kV < 110 kV), Erdkabel, Bahnüberleitungen, Umspannanlagen Ortsnetzstationen sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BIMSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden..
- T10 Landwirtschaft: Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierende Beeinträchtigungen v. a. in Form von Lärm, Staub, Geruch und außergewöhnliche Betriebs- und Arbeitszeiten sind als ortsüblich zu dulden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung stützen sich auf die §§ 1–4 sowie § 8ff und 30 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 HochwasserschutzG vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193),

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert durch § 1 G vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523),

die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.06.2018 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ in der Fassung vom 24.08.2018 hat in der Zeit vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ in der Fassung vom 24.08.2018 hat in der Zeit vom 12.10.2018 bis 12.11.2018 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 29.11.2018 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.11.2018 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

(Siegel)

5. Ausgefertigt

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

(Siegel)

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretdorf“ wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

7. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretdorf“ der Marktgemeinde Hutthurm.

Die Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluss vom 29.11.2018 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Auretdorf“ beschlossen.
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Jedermann kann die Satzung mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Markt Hutthurm, Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm), zu den üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf 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 Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

(Siegel)