

MARKT HUTTHURM

LANDKREIS PASSAU



2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „Hötzdorf“

Textliche Festsetzungen und Begründung



Endfertigung, Stand vom 07.04.2016

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Satzung**
 - § 1 Geltungsbereich
 - § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
 - § 3 Textliche Festsetzungen
 - § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
 - § 5 Hinweise
 - § 6 Inkrafttreten

- B. Begründung**
 - 1. Anlass der Planung, Zielsetzung
 - 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich
 - 3. Erschließung

- C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
 - 1. Bestandsaufnahme
 - 1.1 Topographie
 - 1.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
 - 1.3 Schutzgebiete
 - 1.4 Standort
 - 1.5 Ort- und Landschaftsbild
 - 2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 2.1 Eingriff
 - 2.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verringering
 - 2.3 Bilanzierung
 - 3. Kompensationsmaßnahmen
 - 3.1 Grundstück Teilfläche Flur Nr. 795
 - 3.2 Grundstück Teilfläche Flur Nr. 801

- D. Hinweise**

- E. Anlagen**

A. Satzung

Der Markt Hutthurm erlässt gemäß § 34, Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung:

2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Hötzdorf“

§ 1 Geltungsbereich

Im Osten des Ortsteiles Hötzdorf werden die Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 795 und 801 der Gemarkung Hutthurm in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 18.02.2016 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser 2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung. Die ursprüngliche Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Hötzdorf trägt das Datum vom 20.05.2005.

Bislang wurden folgende Ergänzungssatzungen beschlossen:

1. Ergänzungssatzung rechtskräftig seit 22.01.2010

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Art der baulichen Nutzung von Hötzdorf entspricht aufgrund der vorhandenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe auf den Flur-Nrn. 780 und 794 einem Dorfgebiet (MD).

Soweit für ein 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

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4. BauGB)

Die nachfolgenden Änderungen gelten speziell nur für das Grundstück Fl.-Nr. 801/11, Gemarkung Hutthurm (bereits in der Satzung als Baufläche enthalten)

Im Einzelnen sind dies:

- aufgrund der Hangbauweise ist eine maximale Wandhöhe anstelle von 7,00 m talseits künftig maximal 7,80 m zulässig.
- zulässige Dachneigung beim Satteldach 18 Grad bis 35 Grad
- anstelle UG+EG (bei > 1,50 m Gefälle auf Gebäudetiefe) oder EG+DG (< 1,50 m auf Gebäudetiefe) ist auch UG+EG+OG (bei > 1,50 m Gefälle auf Gebäudetiefe) unter Einhaltung der Wandhöhe von 7,80 m talseits möglich sein; der Keller darf aufgrund der Garageneinfahrt ins Wohngebäude sichtbar sein.
- das Seitenverhältnis 1,5 :1 oder 1,3 : 1 darf unterschritten werden (Toskana-Stil)
- Ansonsten gelten die restlichen Vorgaben der rechtsverbindlichen Ortsabrundung incl. Deckblatt Nr. 1

Die nachfolgenden Änderungen gelten speziell nur für die Teilflächen Grundstück Fl.-Nr. 795 und 801, Gemarkung Hutthurm (neu in der Satzung als Baufläche enthalten)

- das Seitenverhältnis 1,5 :1 oder 1,3 : 1 darf unterschritten werden (Toskana-Stil)
- es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig
 - Satteldach 18 Grad bis 35 Grad
 - Zelt/Walmdach 5 Grad bis 30 Grad
 - Pultdach 5 Grad bis 20 Grad
- Ansonsten gelten die restlichen Vorgaben der rechtsverbindlichen Ortsabrundung incl. Deckblatt Nr. 1

Erweiterter Pflanzabstand: Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Die bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft entstehenden Immissionen und auch die außerhalb der üblichen Zeiten durchzuführenden landwirtschaftlichen Arbeiten sind hinzunehmen. Die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und gegebenenfalls von in Dorfgebieten üblichen Gewerbe- und Handwerksbetrieben ist auch zukünftig möglich. Die von den vier zusätzlichen Bauparzellen eingeleitete Regenwassermenge muss durch die Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden, Es muss jeweils eine eigene Rückhaltung geschaffen werden

§ 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Eingriffsregelung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

1. Grünordnung
 - 1.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
 - 1.2 Pro Parzellengrundstück ist ein Hausbaum zu pflanzen (Laubbaum 1.- 3. Ordnung oder ein Obstbaum-Hochstamm)
2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB
Für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird folgender Ausgleich festgesetzt (siehe hierzu beiliegenden Lageplan M 1 : 1 000 vom 18.02.2016)
 - 2.1 Für Eingriffe auf der Teilfläche der Flur Nr. 795, Gemarkung Hutthurm:
2.390 m²
Ausgleichsfläche: 717 m²
Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurgrundstück Nr. 810, Gemarkung Hutthurm. Hier erfolgt eine Umwandlung des Fichtenbestandes in naturnahe Bestände. Die Grundstücksflächen sind nach der Abholzung als Mischwald aufzupflanzen. Vor der Aufforstung ist die genaue Pflanzliste mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Förster Herr Bauer und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, Frau Kotz, festzulegen. Herr Bauer hat bereits im Vorfeld Kontakt mit den Waldbesitzern aufgenommen und die erforderlichen Maßnahmen bereits erörtert. Als Kompensationsmaßnahme erfolgt der Umbau von Nadelholzwald zu einem Laubmischwald. Der vorhandene Fichtenbestand wird gerodet und durch standortgerechte Laubmischwälder ersetzt.

Die Ausgleichsmaßnahme auf der Fl. Nr. 810 ist als Laubwald mit 100 % Laubholzanteil anzulegen, damit kann eine Anerkennung von 1 : 1 erfolgen. Außerdem wird hier der Nutzungsverzicht festgelegt, da ansonsten keine nennenswerte ökologische Aufwertung zu erwarten ist.

Es sollen auch einzelne Bäume zu Biotopbäumen entwickelt werden. Außerdem muss die Fläche mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern gesichert werden. Die entsprechende Urkunde ist der unteren Naturschutzbehörde möglichst vor dem Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sind die jeweiligen Bauwerber bzw. Grundstückseigentümer zuständig bzw. verantwortlich. Die jeweilige Maßnahme muss mit dem jeweiligen Bauvorhaben umgesetzt bzw. begonnen werden. Für die Baumaßnahmen auf Flur Nr. 795 gilt dies nach dem ersten Bauvorhaben auf diesem Flurgrundstück.

- 2.2 Für Eingriffe auf der Teilfläche der Flur Nr. 801, Gemarkung Hutthurm:
7500 m², Ausgleich 225 m²
Der Ausgleich erfolgt auf der Teilfläche Flur Nr. 801, Gemarkung Hutthurm.
Maßnahmen: Anlage eines extensiv genutzten Wiesenstreifens mit Hochstamm-Obstbäumen
- 2.3 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und dem Bauvorhaben beizufügen.
- 2.4 Die textlich und planlich dargestellten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgende Vegetationsperiode durchzuführen und umzusetzen.
- 2.5 Bei Pflanzungen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken müssen die gesetzlich erforderlichen Grenzabstände eingehalten werden.

§ 5

Hinweise

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden.

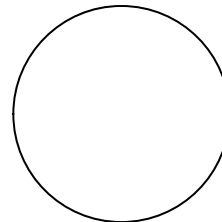
§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hutthurm

Hutthurm,



Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

Siegel

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm hat mit Marktratsbeschluss vom 11.06.2015 einstimmig die Erstellung „2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Hötzdorf“ beschlossen.

Für den Ortsteil Hötzdorf wird auf Antrag von mehreren Anliegern unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsflächen die 2. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Hötzdorf aufgestellt.

Am östlichen Ortsrand von Hötzdorf sollen weitere Wohngebäude mit Doppelgarage auf den Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 801 und 795 der Gemarkung Hutthurm errichtet werden. Antragssteller und auch Kostenträger für diese Ergänzungssatzung sind die Antragssteller und Eigentümer der Grundstücke

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Hötzdorf liegt ca. 2,0 km südlich des Hauptortes Hutthurm



Auszug aus der Topkarte M= 1 : 25.000

Der Ortsteil Hötzdorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 20.01.1988 als „MD“ dargestellt.

Mit Stand vom 21.01.2016 wurde mit Deckblatt Nr. 49 die geplante Erweiterung in den Flächennutzungsplan integriert.

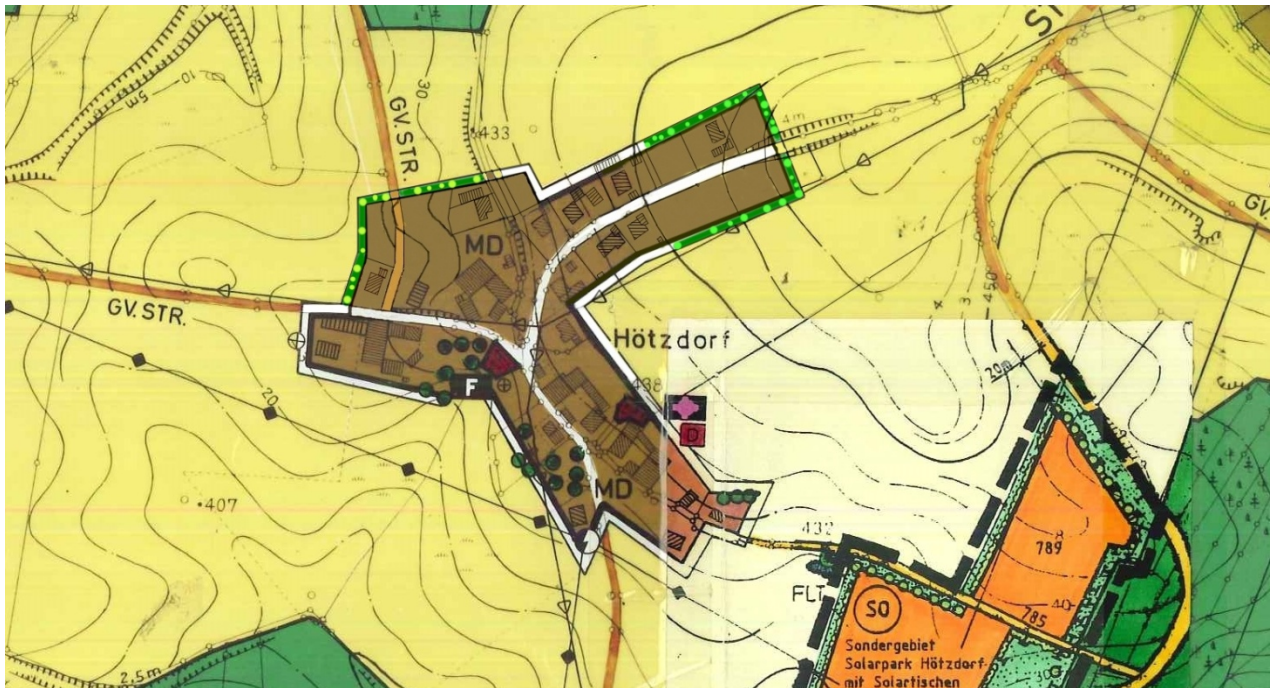
In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur noch akzeptiert werden. Bauplanungsrechtlich stünde jedoch der Satzung eine landwirtschaftliche Prägung entgegen.

In der Ortschaft bestehen noch zwei Vollerwerbslandwirte. Zum einen befinden sich am Anwesen „Hötzdorf 8“ ca. 55 Kälber/Jungvieh sowie ca. 45 Kühe und beim Anwesen „Hötzdorf 9“ ca. 15 Kälber/Jungvieh und ca. 35 Kühe.

Außerdem bestehen in der Ortschaft unter anderem folgende MD-typische Betriebe: TIP TOP Möbel (Möbelhandel, Wohnungsauflösung, etc.), Baumaschinenverleih Fuchs, Baggerbetrieb und Gartenbau- und Landschaftsgestaltung Josef Wagner jun. sowie die Fahrzeugaufbereitung Reitzenberger.

Aus Sicht des Marktgemeinderates bleibt dadurch für die Ortschaft Hötzdorf der Gebietscharakter eines Dorfgebietes auch nach dieser Erweiterung in nordöstliche Richtung weiterhin bestehen. Der Markt Hutthurm sieht trotz der Hinzunahme dieser Flächen ein „Umkippen“ in ein allgemeines Wohngebiet nicht gegeben.

Der Erweiterungsbereich ist demzufolge nach Ansicht des Marktgemeinderates weiterhin als Dorfgebiet anzusehen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Stand 21.01.2016, Deckblatt Nr. 49

Innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind zurzeit nur noch drei Grundstücke unbebaut. Für das Grundstück FI.Nr. 801/11 besteht jedoch schon eine konkrete Bebauungsabsicht, welche voraussichtlich 2016/2017 realisiert wird. Die restlichen zwei Grundstücke sind von Seiten der Grundstückseigentümer unverkäuflich und werden mittelfristig von diesen bebaut.

Aus diesem Grund möchte der Markt Hutthurm den vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für die Nachkömmlinge aus der Ortschaft Hötzdorf in Richtung Nordosten decken.

Die Philosophie des Marktgemeinderates war in der Vergangenheit, und wird auch in der Zukunft bleiben, dass in den Zentren Hutthurm und Prag entsprechende Wohnbaugebiete ausgewiesen werden.

In den Dörfern – wie auch nun in Hötzdorf – sollen den jungen Nachkömmlingen aus dieser Ortschaft im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten durch möglichst gering gehaltene Ortsabrundungssatzungserweiterungen eine Bebauung ermöglicht werden.

Eine weitere Ausdehnung in diesem Bereich ist jedoch von Seiten des Marktgemeinderates nicht vorgesehen, stattdessen soll in Zukunft eine radiale Ausdehnung – wie vom LRA, Abteilung Städtebau – fokussiert werden.

Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am östlichen Ortsrand von Hötzdorf.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigegeführten Lageplan (Anlage 1)

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerorts- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die private Zufahrt ist mit dem jeweiligen Bauwerber durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Gestattungsvertrag zu regeln.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Hötzdorf wird von Seiten des Marktes Hutthurm mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Hötzdorf besteht bereits eine öffentliche Kanalisation im Trennsystem.

Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die abgeschlossene Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung.

Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen. Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen möglichst aufrecht zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

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

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen

Neubauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Eine einwandfreie Schmutzwasserbeseitigung durch zentrale Abwasseranlage ist dann sichergestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren 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.

Bei der Planung der Niederschlagswasserentsorgung ist folgendes zu beachten:

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50m² dürfen nur errichtet werden, wenn eine Versickerung nach den Umständen des Einzelfalls nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtung
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Im Übrigen sind die Anforderungen der TrenGW, der TrenOG bzw. des Merkblattes DWA-M 153 zu beachten.

Die von den vier zusätzlichen Bauparzellen eingeleitete Regenwassermenge muss durch die Zwischenspeicherung in Zisternen und den Einbau geeigneter Drosselorgane auf eine maximale Einleitungsmenge von jeweils 0,5 l/s begrenzt werden, Es muss jeweils eine eigene Rückhaltung geschaffen werden.

d) Telekom

Durch die Änderung der Einbeziehungssatzung reichen die bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unserem Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen oder anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort, PTI 12, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1 Bestandsaufnahme

1.1 Topographie

Die Ortschaft Hötzdorf erstreckt sich auf den Südhang eines von West nach Ost ausgerichteten bis zu 500 m hohen Riedels. Das Gelände fällt nach Westen hin zur Talmulde der Ilz ab.

Die geplant Erweiterung des Satzungsgebietes umfasst Flächen am östlichen Ortsrand.

Die östliche Erweiterung umfasst 4 Parzellen in leichter Westhanglage beidseits der Gemeindeverbindungsstraße nach Hötzdorf. Drei Parzellen befinden sich auf dem südlich der Gemeindeverbindungsstraße gelegenen Grundstück auf der Teilfläche Nr. 795 oberhalb einer ca. 1 m hohen Straßenböschung.

Eine weitere Parzelle befindet sich nördlich der Gemeindeverbindungsstraße auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 801.

1.2 Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

Östliche Erweiterung:

Auf dem Flurstück Flur Nr. 801 wird intensiv Ackerbau betrieben. Es schließt sich unterhalb eine Straßenböschung (Teil des gemeindlichen Straßengrundstücks) an, die mit zwei Birken bestockt ist. In der nährstoffreichen Krautschicht finden sich Knäulgras, Rotschwingel, Großer Wiesenknopf, Gemeine Brennessel, Gemeine Nelkenwurz, verschiedene Gräser u.a. Saum- und Wiesenarten.

Das Grundstück südlich der Gemeindeverbindungsstraße auf Flur Nr. 795 wird als Intensivgrünland genutzt. Es finden sich daher nur wenige Pflanzenarten wie Gemeiner Löwenzahn, Gänseblümchen, verschiedene Gräser, Kerbel, Weißklee, Stumpfbblätteriger Ampfer u.a..

Die artenarmen Grünländer bieten der heimischen Tierwelt nur geringe Lebensmöglichkeiten und weisen allenfalls für allgemein häufige Insektenarten wie Kohlweißling, Tag-Pfauenaugä u.a.

Lebensraumfunktionen auf. Das Gehölz auf der Böschung ist Lebensstätte europäischer Brutvögel (v.a. Kleinvögel) und stellt einen wichtigen Trittstein im Gehölzverbund der umgebenden, weitgehend ausgeräumten Landschaft dar.

Die biologische Vielfalt an heimischen Lebensräumen und Tier- und Pflanzenarten wird als gering eingestuft.

1.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte werden von der Planung nicht berührt und liegen auch nicht im Umfeld der Änderungsflächen.

1.4 Standort

Östliche Erweiterung:

Innerhalb des Erweiterungsbereiches der 4 Parzellen befinden sich keine Fließgewässer oder Quellen. Der geologische Untergrund wird der Geologischen Karte von Bayern von Granit gebildet, aus dem sich der Bodentyp Braunerde entwickelt hat. Das Lokalklima wird durch die südwestexponierte Lage auf einem stärker geneigten Hang geprägt. Die Fläche unterliegt einem hohen Sonnengenuss. In klaren Strahlungsnächten auf den Wiesen entstehende Kaltluft, fließt entsprechend der Neigung des Gebietes Richtung Ilztal.

1.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild der Siedlung Hötzdorf wird im Ortskern von großen älteren landwirtschaftlichen Anwesen und Wohnhäusern geprägt, an die sich nach Süden und Osten neuere Wohnbebauung anschließt. Gärten und Streuobstbestände durchweben die Siedlung großzügig. Die Ortschaft wird von einem steiler ansteigenden, mit Wiesen und Äckern genutzten Geländerrücken gerahmt, der von West nach Ost ansteigt.

Der Nahbereich der östlichen Erweiterung wird durch neuere, meist 2 geschossige Wohngebäude (E+D ausgebaut oder II) geprägt. Die Birken auf der Straßenböschung bilden einen markanten optischen Randpunkt. Der südöstliche Ortsrand wird durch eine lockere Bebauung mit jüngeren Einfamilienhäusern geprägt.



Ortsansicht

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

2.1 Eingriff

Folgende Auswirkungen werden durch die geplante Bebauung mit den geplanten Einfamilienhäusern und Erschließung verursacht:

- Verlust von artenarmen Ackerland auf der Teilfläche von Flur Nr. 801
- Verlust von mäßig artenreichem Grünland auf der Teilflächen von Flur Nr. 795
- Versiegelung des Bodens durch Gebäude, Nebengebäude und Erschließungsflächen wie Parkplätze und Zufahrten. Neben kleinklimatischen Änderungen (geringere Verdunstung, größere Erwärmung) ergeben sich daraus auch höhere Oberflächenabflüsse.
- Veränderungen der Oberflächengestalt durch Abgrabung und Aufschüttung für Gebäude aufgrund der mittleren Hangneigung im Bereich der östlichen Erweiterung

2.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und –verringering

Folgende Maßnahmen werden zur Eingriffsvermeidung und –verringering in der Satzung festgesetzt:

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück. Hier können Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume der 1. bis 3. Ordnung gepflanzt werden. Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rotdorn- und Zierapfel- und Zierkirschen.
- Erhaltung der Birken

2.3 Bilanzierung

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der "Leitfaden" zur Eingriffsregelung in Bauleitplanverfahren (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, ergänzte Fassung 2003) dar.

Es wird in der Satzung keine maximale Grundflächenzahl festgesetzt.

Zwar ist das überwiegende Gebiet im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgelegt, es ist jedoch von einer Wohnbebauung im üblichen Umfang mit einer GRZ kleiner gleich 0,35 auszugehen. Gemäß dem Leitfaden wird daher die Satzungsänderung dem Typ B mit niedriger Versiegelung zugerechnet.

Eingriffsbilanz

Die Eingriffsfläche umfasst die Grundstücke an der geplanten östlichen Erweiterung.

Es ermittelt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Flur Nr.	Nutzung/Bestand	Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Größe in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
801	Artenarmes Acker- und Grünland	Gering unterer Wert	750	0,30	225 m ²
795	Artenarmes Acker- und Grünland	Gering unterer Wert	2.390	0,30	717 m ²
Summe			3.140		942 m²

3. Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird für die zwei verschiedenen Antragsteller getrennt erbracht.

Die Ausgleichsflächen sind durch unbefristete beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates zu sichern.

3.1 Grundstück Lorenz, Teilfläche Flur Nr. 795, Gemarkung Hutthurm Umwandlung eines artenarmen Fichtenbestandes in einen Mischwaldes auf der Teilfläche Flur Nr. 810, Gemarkung Hutthurm

Für Eingriffe auf der Teilfläche der Flur Nr. 795, Gemarkung Hutthurm: 2.390 m²
Ausgleichsfläche: 717 m²

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurgrundstück Nr. 810, Gemarkung Hutthurm.

Hier erfolgt eine Umwandlung des Fichtenbestandes in naturnahe Bestände.

Die Grundstücksflächen sind nach der Abholzung als Mischwald aufzupflanzen.

Dabei muss der wertvolle Laubholzanteil mindestens 40 % betragen.

Vor der Aufforstung ist die genaue Pflanzliste mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Förster Herr Geier und Herrn Bauer sowie der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, Frau Kotz, festzulegen.

Bestand:

Auf dem Grundstück befindet sich eine Fichtenanpflanzung die bereits im Jahre 2015 nach Rücksprache mit Herrn Bauer, AELF entsprechend bearbeitet wurde.

Ziel:

Ziel ist die Entwicklung eines Mischwaldes gemäß den Vorgaben des AELF.

Durch die Entwicklung von artenreichem Mischwald wird auch folgendes Ziel des **Arten- und Biotopschutzprogramms** (ABSP) des Landkreises Passau (2004) umgesetzt.

**Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen
in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend
von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten**

Zielbestand: Artenreicher Mischwald

Derzeitige Nutzung: Fichtenanpflanzung

Flächengröße: Gesamtfläche 717 m²

Anerkennungsfaktor 1,0

Maßnahmen:

- Entwicklung eines artenreichen Mischwaldes nach den Vorgaben des AELF

Umwandlung des Fichtenbestandes in naturnahe Bestände

Diese Maßnahmen könnten den Wald wieder in seiner ursprünglichen Art und Form entstehen lassen.

3.2 Parzelle Teilfläche Flur Nr. 801 Gemarkung Hutthurm

Anlage eines extensiv genutzten Grünlandstreifens

Bestand:

Das Grundstück im Anschluss an die Bauparzelle wird als Ackerland genutzt.

Ziel:

Ziel ist die Entwicklung einer kleinen, ortstypischen Streuobstwiese mit einem artenreichen, extensiv genutzten Grünland als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt (Brutvögel, Insekten und Kleinsäuger) und die mittlerweile selten gewordene bunte Wiesenflora. Die geplante Streuobstwiese wird neben dem naturschutzfachlichen Wert die neuen Bauparzellen nach Westen zu einbinden und den neuen Ortsrand bilden.

Durch die Entwicklung von artenreichem Grünland wird auch folgendes Ziel des **Arten- und Biotopschutzprogramms** (ABSP) des Landkreises Passau (2004) umgesetzt.

Neuschaffung von mageren Ranken und Rainen, Magerwiesen, Wald- und Heckensäumen in den strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Gebieten des Landkreises, ausgehend von Restbeständen an Mager- und Trockenstandorten

Zielbestand: Artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese mit Hochstamm-Obstbäumen

Derzeitige Nutzung: Intensivgrünland

Flächengröße: Gesamtfläche 225 m²

Anerkennungsfaktor 1,0

Maßnahmen:

- Entwicklung eines artenreichen Wiesenstreifens durch Umbruch oder Auffräsen des Weidelgrasbewuchses, Einsaat mit Regiosaatgutmischung „Frischwiese“ der Region 19 Bayer. Wald oder Übertrag von Mähgut artenreicher, frischer Glatthaferwiesen des Gemeindegebietes zu zwei verschiedenen Mahdzeitpunkten (Juni und September)
- Pflanzung von 4 Obstbaum-Hochstämmen. Zur Entwicklung von hochwertigen, alten Bäumen ist ein Entwicklungsschnitt der Baumkrone über mindestens 10 Jahre sicher zu stellen. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Extensive Nutzung des Wiesenstreifens mit 2-malige Mahd/Jahr (Anfang bis Mitte Juni und ab September) und Abfuhr Heu. Keine Düngung.

D. Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Absatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

E. Anlagen

Lageplan M 1 : 1 000 vom 07.04.2016