

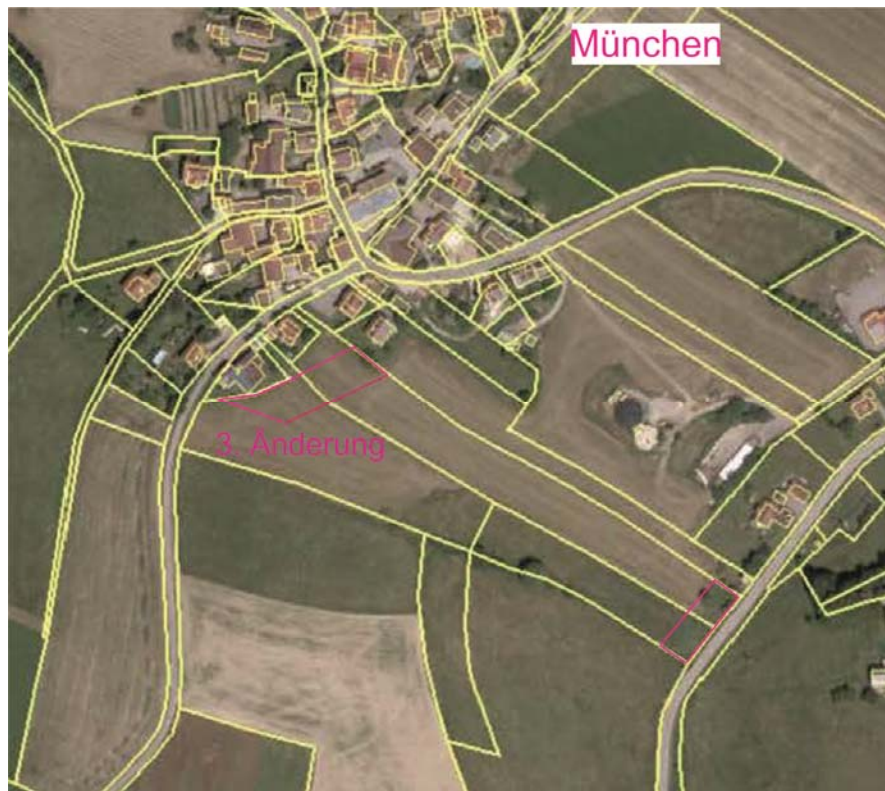
MARKT HUTTHURM

LANDKREIS PASSAU



3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „MÜNCHEN“

Textliche Festsetzungen und Begründung



Stand vom 01.06.2017

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahrensvermerke

A. Satzung

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten

B. Begründung

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

C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Beschreibung
- 2. Erfassung des Ausgangszustandes
- 3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes
 - 3.1 Flur Nr. 43
 - 3.2 Flur Nr. 42
- 4. Realkompensation
 - 4.1 Flur Nr. 43
 - 4.2 Flur Nr. 42

D. Hinweise

E. Anlagen

Verfahrensvermerke

3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „München“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2017 die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „München“ beschlossen.
Der 3. Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „München“ in der Fassung vom
wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „München“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „München“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den Siegel
Markt Hutthurm

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Hutthurm, den Siegel
Markt Hutthurm

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

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

Hutthurm, den Siegel
Markt Hutthurm

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

A. Satzung

Auf Grund des § 34, Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Hutthurm folgende Satzung:

3. Ergänzungssatzung „München“

§ 1 Geltungsbereich

Im Süden des Ortsteiles München werden die Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 42 und 44 der Gemarkung München in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 21.03.2017 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser 3. Ergänzungssatzung.

§ 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 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)

Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

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 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.

Grundstück Flur Nr. 44

Bauweise:

Maß der baulichen Nutzung: maximal 1 Vollgeschoss (Bungalow), Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein.

Baugestaltung:

- das Seitenverhältnis 1,5 :1 oder 1,3 : 1 darf unterschritten werden.
- es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig
 - Satteldach 18 Grad bis 30 Grad
 - Pulldach 5 Grad bis 18 Grad
- Zulässig sind nur Dachziegel naturrot und anthrazit sowie Blechdacheindeckungen (unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig)
- Firstrichtung frei wählbar
- Dachgauben, Zwerchgiebel oder Querriegel sind unzulässig
- Aufschüttungen und Abgrabungen maximal 1,0 m
- Wandhöhe talseits 5,30 m und bergseits 4,30 m.
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan sowie ein nach der Entwässerungssatzung erforderlicher Entwässerungsplan beizufügen.

Grundstück Flur Nr. 42

Bauweise:

Maß der baulichen Nutzung: maximal 2 Vollgeschosse, Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein

Baugestaltung:

- es sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig
 - Satteldach 18 Grad bis 30 Grad
- Zulässig sind nur Dachziegel naturrot und anthrazit sowie Blechdacheindeckungen (unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen sind dabei unzulässig)
- Firstrichtung frei wählbar
- Dachgauben, Zwerchgiebel oder Querriegel sind unzulässig
- Aufschüttungen und Abgrabungen maximal 1,0 m
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m an der Giebelseite des Gebäudes, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten
- Wandhöhe talseits 7,00 m und bergseits 6,00 m.
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Den Bauvorlagen ist ein qualifizierte Freiflächengestaltungspläne sowie ein nach der Entwässerungssatzung erforderlicher Entwässerungsplan beizufügen.

§ 4

Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

Die Eingriffsregelung erfolgt parallel im Zuge des Bauleitplanverfahrens.

1. Grünordnung

1.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen

1.2 Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.

Hier können Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume der 1. – 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.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich der Satzungsänderung wird folgender Ausgleich festgesetzt.

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

- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
 - Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.
Hier können Obstbaum- Hochstämme oder Laubbäume der 1. – 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 des Bestandes auf Flur Nr. 42, Gemarkung München
Pflanzung von Obstbäumen am jeweiligen östlichen Grundstücksrand als Ausgleich.
Es sind Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen.
Für die Ausgleichsflächen gilt ein Dünge- und Spritzmittelverbot.
Die Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, der erste Schnitt hat nicht vor dem 15.06. stattzufinden und das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Für die Verringerung des Retentionsraumes ist ein volumengleicher Ausgleich zu erbringen. Dies soll gleichzeitig für den flächenhaften Ausgleich genutzt werden.
3. Für die Sicherung der Ausgleichsflächen sind eine Grunddienstbarkeit mit Reallast auf dem Flurgrundstück Nr. 43, Gemarkung München einzutragen.
Mit Eingang des Antrags zur Baugenehmigung muss diese Grunddienstbarkeit vorgelegt werden. Die Grunddienstbarkeiten mit Reallast sind inhaltlich mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau abzustimmen.
Eine Ausfertigung der Urkunde ist dann der unteren Naturschutzbehörde zu überlassen.
Eine Dienstbarkeit für das Flurgrundstück Nr. 42, Gemarkung München ist nicht erforderlich, da sich die Ausgleichsfläche auf dem gleichen Grundstück befindet.
4. Die private Ortsrandeingrünung mit seinen Pflanzungen ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahme durchzuführen. Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen mit > 2,0 m wird mit mindestens 4,00 m festgesetzt.
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Satzung sind anhand eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans (siehe § 3) zu erbringen und nicht im eigenen Ermessen der zukünftigen Eigentümer anhand eines Ortstermins zu überprüfen und es ist jeweils eine Fotodokumentation zu erstellen.

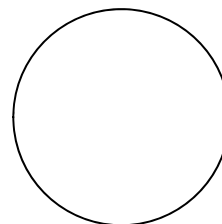
§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise: Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden. Bei Verwirklichung von Einzelbauvorhaben ist die betriebliche Entwicklung des baurechtlich vorrangigen landwirtschaftlichen Betriebes im Einzelfall zu berücksichtigen.

Markt Hutthurm

Hutthurm,



Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

Siegel

**Begründung zur 3. Änderung der
Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung
München
Markt Hutthurm
Landkreis Passau**

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm hat mit Marktratsbeschluss vom 19.01.2017 einstimmig die Erstellung einer sogenannten Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Für den Ortsteil München wird auf Antrag von Anliegern unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsflächen die 3. Ergänzungssatzung aufgestellt

Am südlichen Ortsrand von München sollen jeweils ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 44 und Nr. 42 der Gemarkung München errichtet werden. Antragssteller und auch Kostenträger für diese Ergänzungssatzung sind die Antragssteller und Eigentümer der Grundstückes Flur Nr. 44 und 42, Gemarkung München.

Ziel der 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „München“ ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Dorfgebietes in München zu schaffen.

Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen bietet es durch seine optimale Lage und Anbindung alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung. Innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind nur noch wenige Grundstücke frei. Diese freien Grundstücke sind von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch unverkäuflich bzw. werden zur Zeit mit Wohngebäuden überplant. Die Ortschaft München kann auch hinsichtlich der Erschließungsproblematik nicht weiter ausgedehnt werden.

Innerhalb der OAS-München befinden sich noch fünf landwirtschaftliche sowie weitere gewerbliche Betriebe. Die Ortschaft München weist mit seiner unterschiedlichen Nutzung ein nach Baurecht typisches Mischgebiet-Dorf auf. Die geringfügige Erweiterung lässt ein umkippen noch nicht erkennen. Grundsätzlich ist der Hinweis jedoch gerecht fertigt und sollte bei den künftigen Planungen eine übergeordnete Rolle spielen.

Die Erweiterung im „MD“ ist gerade noch vertretbar.

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

Im neu ausgewiesenen Baugebiet „WA Lindenhöhe III“ stehen derzeit keine Grundstücke mehr zur Verfügung.

Der Marktgemeinderat Hutthurm ist sich der Verantwortung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bewusst. Dem Marktgemeinderat ist jedoch auch die Gefahr eines möglichen „Umkippen“ von einem Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet bewusst.

Aus Sicht des Marktgemeinderates bleibt für die Ortschaft München jedoch der Gebietscharakter eines Dorfgebietes durchaus weiterhin bestehen.

Aus diesem Grund soll die südliche Erweiterungsfläche mit 2 Bauparzellen erweitert werden.

Die geplante Erweiterungsfläche steht nach Ansicht des Marktgemeinderates noch in einem verträglichen Rahmen in Bezug auf die Landwirtschaft. Negative Auswirkungen für die angrenzenden dürften noch im verträglichen Rahmen bleiben.

Auf die Belange der Landwirtschaft wird von Seiten des Marktes Hutthurm vorrangig Rücksicht genommen. Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann nach Ansicht des Marktgemeinderates hier auch nicht ausgegangen werden, da es sich zum einen lediglich um zwei Parzellen handelt und zum anderen diese nicht von überall her einsehbar sind.

Viel bedeutender ist auch nach Meinung des Marktgemeinderates die Verträglichkeit bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zu neu entstehenden Wohneinheiten. Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich durch die zwei hinzukommenden Parzellen sicherlich in Grenzen halten. Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen bietet es durch seine optimale Lage und Anbindung alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung. 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 München – sollen den jungen Nachkömmlingen aus dieser Ortschaft im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten durch möglichst gering gehaltene Ortsabrundungssatzungserweiterungen eine Bebauung ermöglicht werden. Dem Markt Hutthurm ist es grundsätzlich daran gelegen, dass junge Leute in der Ortschaft bauen können wo sie aufgewachsen sind. Nur dadurch kann auch das aktive Dorfleben erhalten bleiben, was einen wichtigen Grundstein für eine intakte Dorfgemeinschaft darstellt. Im vorliegenden Falle der Erweiterungsflächen in München bauen ausschließlich junge Familien aus der Ortschaft München, welche aktiv im Gemeinschaftsleben (Feuerwehr, Vereine, etc.) teilnehmen.

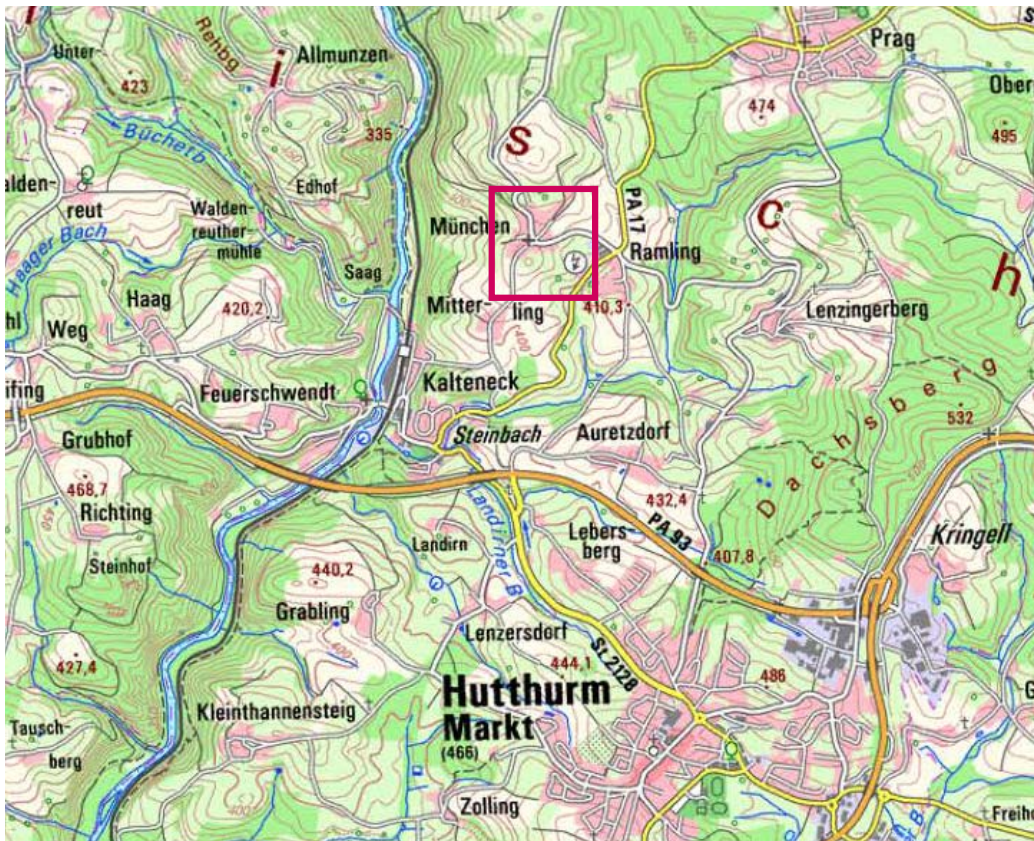
Nach Meinung und Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 25.04.2017
*„wurde schon bei früheren Planungen auf die nicht unerheblichen Wohnbauflächenreserven in Hutthurm hingewiesen. Nach dem Luftbild ist auch im Bereich der bestehenden Satzung München noch eine Reihe von Grundstücken nicht bebaut. Diese Flächenreserven sollten genutzt werden, bevor neue Bauflächen freigegeben werden. Die Planung steht daher in Konflikt zu LEP3.2.
Nach den vorliegenden Planunterlagen sind diese freien Grundstücke von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch unverkäuflich bzw. werden zurzeit mit Wohngebäuden überplant. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Ausnahme nach LEP 3.2 einschlägig ist. Dennoch sollte die Marktgemeinde intensiv prüfen, ob die „unverkäuflichen“ Grundstücke nicht aus dem Umgriff der Satzung herauszunehmen sind, da die Marktgemeinde hier ihr Planungsziel offenbar nicht mehr erreichen kann.
Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Anbindung an den bestehenden Ortsteil. Diesbezüglich ist eine Übereinstimmung der Planung mit LEP 3.3 festzustellen.
Die beiden Baugrundstücke sind – auch für einen Standort im ländlichen Raum – sehr großzügig bemessen. Ein Beitrag zum Flächensparen wird mit der Planung nicht geleistet, sie steht daher in Konflikt zu LEP 3.1.“*

Hierzu wurde von Seiten des Marktes Hutthurm folgendes vermerkt:
„Innerhalb des Satzungsgebietes sind drei Grundstücke nach heutigem Stand nicht bebaut bzw. werden noch nicht überplant. Ein interner Grundstückstausch- wie von der Gemeinde vorgeschlagen – ist leider gescheitert. Grundsatz nach LEP 3.2 wurde in der Satzungsänderung begründet. Eine Rücknahme von ausgewiesenen Bauflächen stellt die Kommunen immer wieder vor Problemen der Entschädigungsfrage. Recherchen der Grundstückseigentümer ergaben, dass an den Flächen festgehalten und für die Bebauung des Nachwuchses angedacht sind. Letztendlich hält die Kommune eine aufwendige Erschließung mittels Kanal, Wasser und Straße bereit, welche der kommunalen Beitragspflicht unterliegen und somit der Einnahme dienen. Nicht die Abwanderung der jungen Bevölkerung in reine Siedlungsgebiete mit Ausdünnung der gewachsenen Dörfer soll und darf das Ziel sein. Vielmehr sollte eine parallele Stärkung der Dörfer, aber auch der Baugebiete auf gleicher Augenhöhe eine gesunde Entwicklung einer Gemeinde ausmachen. Denn in der Regel ziehen Auswärtige Bürgerinnen und Bürger oder die der bestehenden Baugebiete in andere Baugebiete. Der Nachwuchs auf den Dörfern sucht hingegen einen Ansatz in unmittelbarer Umgebung ihrer Heimat. Die gezogene Linie soll die bestehende Satzung im warsten Sinne des Wortes „abrunden“. In den ausgewiesenen Flächen werden z.B. auch Ortsrandeingrünungen gefordert.

Mit dem bedingten Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich gewisse Grünzugsstreifen welche zwar innerhalb der Satzung flächenmäßig liegen, jedoch nicht bebaut werden dürfen. Um z.B. einer geplanten, alters- und behindertengerechten sowie eingeschossigen Bebauung mit ihren Zufahrten gerecht zu werden, sind leider größere Flächen der Ausweisung von Nöten. Im Zeitalter der Barrierefreiheit und des Naturschutzes mit doch noch anders lautender Vorstellung eines bebaubaren Grundstücks, teilt der Markt Hutthurm verständlicher Weise die gesetzlichen Vorgaben. Dennoch wird diese Erweiterung als gerade noch akzeptabel erachtet.“

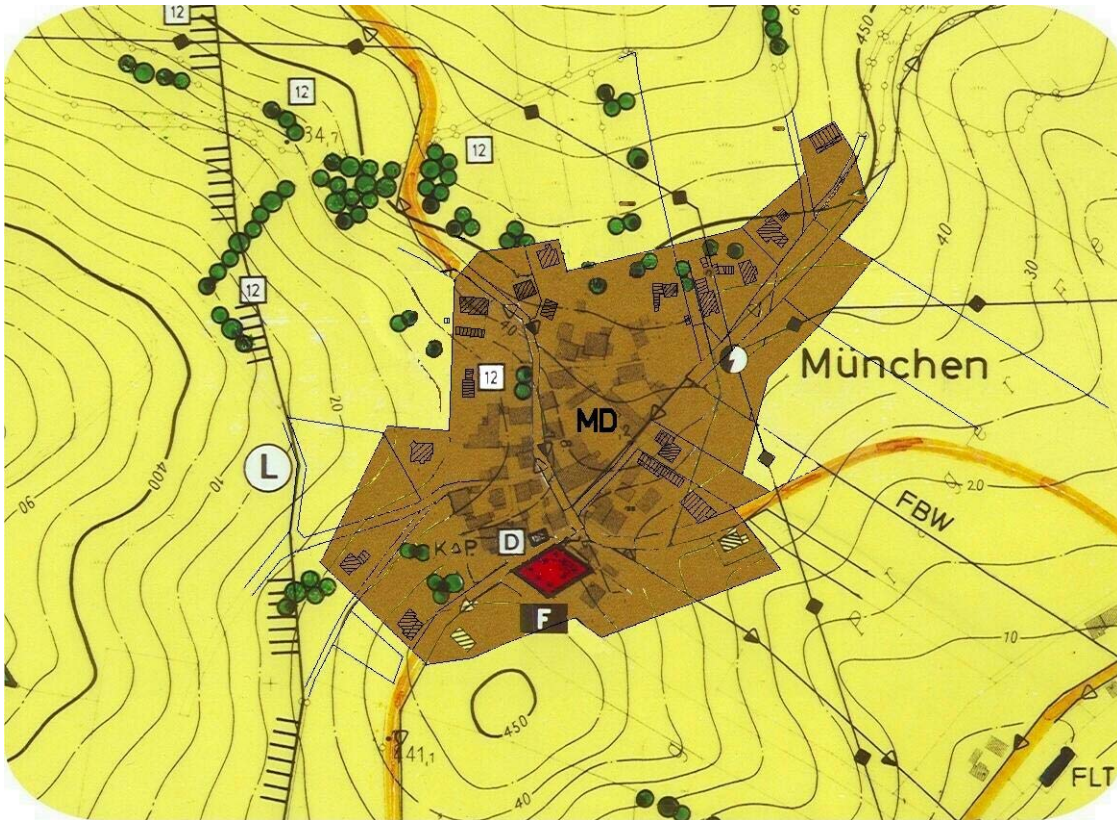
2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil München liegt ca. 3,0 km nördlich des Hauptortes Hutthurm
Der Ortsteil München ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 20.01.1988 als „MD“ dargestellt. 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. Diese Baustruktur ist aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Bei der Ortschaft München handelt es sich nämlich längst nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Bereich.



Auszug aus der Topkarte

Mit Datum vom 25.01.2007 wurde der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 25 für den Bereich des Ortsteiles München geändert.
Somit wird die 3. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „München“ aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 25, Stand 25.01.2007
Der Flächennutzungsplan soll mit der geringfügigen Erweiterung derzeit nicht angepasst werden.
Es ist ein Zusammenführen mehrerer Deckblätter in einem Bauleitplanverfahren geplanten
örtlichen Gegebenheiten bereits angepasst.



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für München

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung von „München“ ist mit Datum vom 20.06.1995 rechtskräftig.

Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am südlichen Ortsrand von München.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten 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.

b) Wasserversorgung

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

c) Abwasserbeseitigung

In München besteht bereits eine öffentliche Kanalisation im Mischsystem.
Alle geplanten Bauvorhaben sind demnach an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.
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.
Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen

d) Niederschlagswasser

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.
Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenporige Pflasterungen zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.
Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.
Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153) und wasserrechtlich zu behandeln. Inwieweit diese Versickerungen wasserrechtlich von Belang (sprich erlaubnispflichtig) sind, bemisst sich nach § 46 WHG i. V. m. Art. 29 BayWG sowie den hierzu erlassenen Verordnungen (Niederschlagswasserfreistellungsverordnungen) und Technischen Regeln (TRENGW) und muss für jede einzelne Versickerung getrennt betrachtet werden.
Generell erlaubnispflichtig sind Versickerungen, die in einem Wasserschutzgebiet liegen.
Sollte eine Niederschlagswasserversickerung erlaubnispflichtig sein, ist die Niederschlagswasserbeseitigung erst nach Durchführung des evtl. Wasserrechtsverfahrens gesichert.
Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Die von den 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.

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 einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

e) **Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

f) **Telekom:**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Telekom.

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung reichen die bestehenden Anlagen unter Umständen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an das 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 anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline 0800 33 01903 so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

g) **Gasversorgung:**

Eine eventuelle Versorgung mit Energie über das überörtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

h) **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen des Marktes Hutthurm sichergestellt werden.

i) **Bodendenkmäler:**

Im Bereich der Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor. Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB). Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen. Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung.

Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

j) Abfallbeseitigung Donau-Wald:

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Da es sich um Hinterliegergrundstücke handelt sind die Mülltonnen am Fahrbahnrand der Ortsstraße bereit zu stellen.

**C. Abhandlung der Eingriffsregelung
nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung
(BayKompV, Stand September 2014)
für den Bereich 3. Änderung der
Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung
Ortsteil „MÜNCHEN“**

EINGRIFFSREGELUNG

**Abhandlung der Eingriffsregelung
(BayKompV, Stand September 2014)**

1. Beschreibung

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind entsprechende Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen auf benachbarten Grundstücken. Zum Schutz der Natur erfolgt die Bemessung der erforderlichen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitung“ des Bayerischen Staatsministeriums.

2. Erfassung des Ausgangszustandes



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Fläche

Fläche: G11 Intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche

G11 Intensivgrünland

C: G11

D: Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schürig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probe- fläche von etwa 25 m² oder Deckung < 1 %). Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

B: G: 1 • W: 1 • N: 1, GW: 3 (gering)



Ausgangszustand mit beantragter Fläche

3. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Kompensationsbedarfes

3.1 Flur Nr. 44

Einstufung Wohnbebauung

Hier liegen bereits Vorentwürfe vor nach denen folgende Flächenermittlung durchgeführt werden kann

Neubau Wohngebäude: Länge 14,00 m, Breite 13,00 m,	Fläche	182,00 m ²
Garagen: Länge 6,00 m, Breite 6,00 m,	Fläche	36,00 m ²
Zufahrt: 60 m * 3,0 m	Fläche	180,00 m ²
Bebaute Fläche		398,00 m²

Durch den Neubau des Wohngebäudes werden ca. 398,00 m² intensiv genutzte Wiesen versiegelt. Ein Eingriff liegt nur für das Schutzgut Arten/Lebensräume vor.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach Anlage 3.1 BayKompV wie folgt:

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach Anlage 3.1 BayKompV:
 Beantragte Fläche für Wohnhausneubau

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche m ²	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland G11	3	Versiegelung	1	ca. 398,00	1.194

Kompensationsbedarf =
 Wertpunkt (Ausgangszustand) * Beeinträchtigungsfaktor * Fläche

$$3 * 1 * 398 \text{ m}^2 = 1.194 \text{ m}^2$$

3.2 Flur Nr. 42

Einstufung Wohnbebauung

Hier liegen bislang keine Unterlagen vor. Deshalb werden die Werte der Flur Nr. 44 angenommen

Neubau Wohngebäude: Länge 14,00 m, Breite 13,00 m,	Fläche	182,00 m ²
Garagen: Länge 6,00 m, Breite 6,00 m,	Fläche	36,00 m ²
<u>Zufahrt: 60 m * 3,0 m</u>	<u>Fläche</u>	<u>180,00 m²</u>
Bebaute Fläche		398,00 m ²

Durch den Neubau des Wohngebäudes werden ca. 398,00 m² intensiv genutzte Wiesen versiegelt. Ein Eingriff liegt nur für das Schutzgut Arten/Lebensräume vor.

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach Anlage 3.1 BayKompV wie folgt:

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsbedarfes nach Anlage 3.1 BayKompV:
Beantragte Fläche für Wohnhausneubau

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche m ²	Kompensationsbedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland G11	3	Versiegelung	1	ca. 398,00	1.194

Kompensationsbedarf =
Wertpunkt (Ausgangszustand) * Beeinträchtigungsfaktor * Fläche

$$3 * 1 * 398 \text{ m}^2 = 1.194 \text{ m}^2$$

4. Realkompensation

4.1 Flur Nr. 43

Kompensationsmaßnahme

Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivgrünland

Kompensation von Wiesenverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung * Fläche

daraus folgt

Fläche (m²) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung

Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Flur Nr. 43, 9,0 m * 28,0 m = 252 m²

Ausgangszustand:

C: G11

D: Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schürig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probefläche von etwa 25 m² oder Deckung < 1 %).

Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf-blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

B: G: 1 • W: 1 • N: 1, **GW: 3 (gering)**

G1 Grünland
G11 Intensivgrünland genutzt
WP gering 3

Kompensationsumfang:

B4 Streuobstbestand
B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland
B431 junge Ausbildung
WP mittel 8
Typ GE00BK, GB00BK, LR6510, WÜ00BK

Ausgangszustand Biotop- und WP Nutzungstyp	Prognosezustand Biotop- und WP Nutzungstyp	Aufwertung	Fläche m ²	Komp.-umfang (Wertpunkte)
Intensiv- grünland 3	Streuobst- bestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431 8	5	252	1.200

Kompensationsbedarf =
Aufwertung * Fläche = Wertpunkte
5 * 252 m² = 1.260

Hier ist auf einer Teilfläche von ca. 252 m² der Flur Nr. 43 der Gemarkung München eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf	erforderlich	1.194 Wertpunkte
Kompensationsumfang	vorhanden	1.260 Wertpunkte

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.

4.2 Flur Nr. 42

Anlage eines Streuobstbestandes auf Intensivgrünland
Kompensation von Wiesenverlust

Kompensationsumfang (Wertpunkte) = Aufwertung * Fläche
daraus folgt

Fläche (m²) = Kompensationsumfang (Wertpunkte) / Aufwertung
Entwicklungsfläche, Gemarkung München, Flur Nr. 42, ca. 252 m²

Ausgangszustand:

C: G11

D: Durch Intensivierung von Extensiv- und Magergrünland (z. B. durch Silomahd, Gülleaufbringung, starke Überbeweidung, Umbruch, Ansaat, Entwässerung usw.) oder durch Begrünung von Äckern entstanden. Arten- und meist blütenarmes, von Süßgräsern dominiertes, häufig gemähtes (mind. 3-schüurig) oder intensiv beweidetes Wirtschaftsgrünland trockener bis nasser Standorte (inkl. einjährige Brachestadien). Wechselgrünland und Einsaatgrünland zur Gründüngung gehören i. d. R. zu den bewirtschafteten Äckern (vgl. A1-2).

Im Vergleich zu G2 ist das weitgehende Fehlen von Magerkeitszeigern (Deckung < 1 %) sowie eine ausgeprägte Arten- und Blütenarmut entscheidend. Ausschlaggebend ist ein sehr geringer Anteil an wiesentypischen krautigen Blütenpflanzen (< 5 Arten auf einer repräsentativen Probe-fläche von etwa 25 m² oder Deckung < 1 %).

Nicht berücksichtigt werden dabei Nährstoffzeiger wie z. B. Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) oder Stumpf-blättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) sowie Ruderalarten wie z. B. Brennnessel (*Urtica dioica*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*).

B: G: 1 • W: 1 • N: 1, **GW: 3 (gering)**

G1 Grünland
G11 Intensivgrünland genutzt
WP gering 3

Kompensationsumfang:

B4 Streuobstbestand
B43 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland
B431 junge Ausbildung
WP mittel 8
Typ GE00BK, GB00BK, LR6510, WÜ00BK

Ausgangszustand	Prognosezustand					
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche m ²	Komp.-umfang (Wertpunkte)
Intensivgrünland	3	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland B431	8	5	252	1.200

Kompensationsbedarf =

Aufwertung * Fläche = Wertpunkte
5 * 252 m² = 1.260

Hier ist auf einer Teilfläche von ca. 252 m² der Flur Nr. 42 der Gemarkung München eine Ausgleichsmaßnahme als Streuobstbestand angedacht.

Gegenüberstellung von Kompensationsbedarf und Kompensationsumfang in Wertpunkten

Kompensationsbedarf erforderlich 1.194 Wertpunkte

Kompensationsumfang vorhanden 1.260 Wertpunkte

Anzurechnender Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert ist 100 v. H.

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

			Plan Nr.
Lageplan geplante Bebauung	M 1:	1.000	1
Lageplan Kompensation	M 1:	1.000	2

Aufgestellt: 21.03.2017

Ibs - Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz
Lebersberg 14, 94116 Hutthurm
Tel: 08505 / 939734, Fax: 08505 / 939736
Email: johann-seitz@t-online.de
[www. Johann-Seitz.de](http://www.Johann-Seitz.de)