

# MARKT HUTTHURM

LANDKREIS PASSAU



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG

### 2. ÄNDERUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG „NIEDERPRETZ“

INHALT:	Seite
A SATZUNG .....	02 - 09
B BEGRÜNDUNG .....	10 - 14
C VERFAHRENSVERMERKE .....	15 - 16
D ANLAGEN .....	17 - 25

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18  
94065 WALDKIRCHEN  
TELEFON 08581 9603-0  
TELEFAX 08581 3671  
MAIL [info@ssp-architektur.de](mailto:info@ssp-architektur.de)  
[www.ssp-architektur.de](http://www.ssp-architektur.de)

14.10.2021

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

## A SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) hat der Markt Hutthurm folgende Änderung beschlossen:

### 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Niederpretz“

#### § 1

##### Geltungsbereich

Die Flurstücke mit der Flurnummer 1124/3 und 1128(T) der Gemarkung Prag werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Niederpretz einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 14.10.2021 (Anlage 7). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches bezieht sich auf das Flurstück Nr. 1124/3 Gemarkung Prag.

#### § 2

##### Zulässigkeit von Vorhaben

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

Die Festsetzungen des Deckblattes 2 beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich Erweiterung Deckblatt 2, Flur Nr. 1124/3, Gemarkung Prag

#### 1. Art der baulichen Nutzung :

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
----	--------------------------------------

#### 2. Maß der baulichen Nutzung :

2.1.	II	Max. 2 Vollgeschosse zulässig
------	----	-------------------------------

2.2.	WH 6,5	Zulässige Wandhöhe von 6,5 m. Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
------	--------	--

### 3. Gestaltung baulicher Anlagen :

- 3.1. Dachform Satteldach, Zeltdach, Walmdach  
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- 3.2. Dachgauben Dachgauben sind zulässig, ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.

### 4. Abstandsflächen :

Sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

### 5. Bauweise :

Für die Bauweise gelten die textlichen Festsetzungen der Satzung vom 08.05.1984 für die Ortsabrundung „Niederpretz“.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen entsprechen denen der genehmigten Ortsabrundungssatzung vom 08.05.2008 für den Niederpretz“.

Auf die Einbindung der geplanten Gebäude ins gewachsene Gelände entsprechend der zulässigen Bauweise ist zu achten.

Deshalb werden die geplanten Gebäude mit der Längsseite parallel zu den Höhenlinien vorgeschlagen.

### 6. Grünflächen :



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bestehenden rechtskräftigen Einbeziehungssatzung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 1, Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.1.



Pflanzgebot von Bäumen  
(gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)  
nach Pflanzliste  
(gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2)  
Standort frei wählbar

7.2.



Pflanzgebot von Obstbäumen  
innerhalb der Ausgleichsfläche  
(gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)  
nach Pflanzliste  
(gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2)

7.3.



Pflanzgebot für geschlossene Gehölzpflanzung  
(gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.1)  
nach Pflanzliste  
(gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2)

7.4.



Ausgleichsflächen

## 8. Sonstige textliche Festsetzungen:

8.1.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung.

8.2.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der bestehenden rechtskräftigen Einbeziehungssatzung.

8.3.

Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m sind unzulässig.  
Stützmauern sind bis zu 1,00 m zulässig.

## 9. Grünordnerische Festsetzungen

- Versorgungsleitungen, die zur Erschließung der Wohnbebauung notwendig sind, sind zu bündeln.
- Tiergruppen schädigende Anlagen wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig, es sind nur sockellose Einfriedungen erlaubt mit einem Durchlass von 15 cm (Abstand Boden zum Zaun) für Kleinsauger.
- Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch Verwendung sickerungsfähiger Beläge bei Zufahrten, Wegen und Parkflächen zu erhalten.
- Zulässig sind wassergebundene Oberflächen, Rasengittersteine, Rasenfuge und dergleichen. Regenwasser und Oberflächenwasser ist großflächig zu versickern. Das Auffangen und Sammeln von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen, (z.B.: zur Pflanzenbewässerung) ist erwünscht.
- Der abgetragene Humus ist schichtgerecht zu lagern und wieder einzubauen.
- Die privaten Grünflächen sind naturnah mit heimischen Arten (Feldgehölze, heimische Laubbäume, Obstbäume) zu gestalten. Nadelgehölz-Hecken sind nicht zulässig.
- In Privatgärten ist die Pflanzung von fremdländischen Koniferen, Lebensbäumen (Thujen) und Pflanzen aus der Giftpflanzenliste unzulässig.
- Zum Schutz vor Wildverbiss ist ein Wildverbisschutz-Zaun anzulegen. Dieser ist für 5 Jahre zu erhalten und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen.
- Gehölzausfälle sind umgehend in entsprechender Qualität und Quantität zu ersetzen.
- Sträucher und Heister sind in der Qualität sind in der Qualität mindestens 2xv anzupflanzen.
- Die Eingrünung mit Sträuchern aus der Pflanzliste im Westen wird als dreireihige (oder im Dreiecksverband angelegte) Hecke in einer Mindestbreite von 5 m angepflanzt. Hier wird ein Anteil von mind. 10% an Heistern festgesetzt.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Anlage einer Extensivwiese sinnvoll. Da der derzeitige Zustand der Wiese Intensivgrünland darstellt wird folgende Pflege zu Herstellung festgesetzt: In den ersten 3-5 Jahren ist zur Ausmagerung eine 3-schürige Mahd mit Mähgutabtransport durchzuführen. Danach ist die Ansaat mit autochthonem Saatgut der Herkunftsregion durchzuführen. Die Wiese ist danach extensiv zu bewirtschaften, d. h. 2-malige Mahd, 1. Mahd nicht vor dem 15.06., zweite Mahd je nach Vegetationsaufwuchs 6-8 Wochen nach der ersten Mahd. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pestizideinsatz ist zu verzichten.
- Der Standort der Obstbäume innerhalb der Ausgleichsfläche ist festgesetzt – siehe Plananlage.
- Mit der Eingabepflichtung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit der Darstellung der vorzunehmenden Bepflanzung einzureichen.

### 9.1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrt/Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Pro 200 m<sup>2</sup> Parzellenfläche ist ein Obstbaum oder ein Baum zu pflanzen (gemäß textl. Festsetzung Ziff. 9.2).

Entlang der Nord- und Westgrenze der Parzelle ist zur Ortsrandeingrünung eine geschlossene Gehölzpflanzung zu pflanzen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Streuobstwiese angelegt.

Arten und Qualitäten der Bäume sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 9.2.) auszuwählen.

**Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und unter Einhaltung der grünordnerischen Vorgaben für die Baugrundstücke kann der niedrigste Kompensationsfaktor für den Flächenausgleich gewählt werden.**

**Geplante Bebauung:      Kompensationsfaktor = 0,4**

*Hinweis: Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m einzuhalten. Der Grenzabstand für Bäume von mehr als 2 m Höhe zu landwirtschaftlichen Grundstücken muss mindestens 4 m betragen. Dies gilt nicht für Kern- und Steinobst; hier gilt ein Grenzabstand von 2 m.*

## 9.2. Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich des jeweiligen Privatgrundstückes wird ein großkroniger Hausbaum gepflanzt.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 20-25  
Pflanzenart: Juglans regia Nussbaum

Für die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern gilt folgendes:

Pflanzabstand: 100 -150 cm  
Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm

Mögliche Pflanzarten:

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffel, Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthtica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Hecken - Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzung von standortgerechten Obstbäumen gilt folgendes:

Obstbäume: Hochstamm, 2xv, STU 10 -12

Streuobstwiese eventuell zweireihig zur Durchgrünung und räumlichen Gestaltung des Siedlungsbereiches,

Abstände der Bäume ca. 8 -12 m

Für die Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Feldgehölzen gilt folgendes:

Pflanzabstand: ca. 150 cm  
Pflanzqualität: Sträucher, verpflanzt, 60 – 100 cm und Heister verpflanzt, 175 – 200 cm

Mögliche Pflanzarten:

Acer campestre	Feld - Ahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prinus avium	Vogel - Kirsche
Pyrus pyraister	Holz - Birne
Quercus robur	Stiel - Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Eisbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter - Linde

### 9.3. Flächenversiegelung, Versickerung von Oberflächenwasser

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege um die Gebäude sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten z. B. aus Pflaster mit wasserdurchlässiger Fuge oder aus wassergebundener Decke. Nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig, wenn dies nicht möglich ist, linienhaft in Mulden auf den betroffenen Grundstücken zurückzuhalten bzw. zu versickern.

### 9.4. Zeitliche Vorgaben

Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Aufnahme der Nutzung vorzunehmen (spätestens nach 1 Jahr) und deren Fertigstellung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau zur Vereinbarung eines Abnahmetermines anzuzeigen.

## 10. Altlasten

Laut Auskunft des Landratsamtes zum Altlastenkataster sind im Planungsgebiet keine Altlasten bekannt.

Nach Art. 1 Bodenschutzgesetz gilt grundsätzlich eine Meldepflicht an die Bodenschutzbehörden und an das WWA Deggendorf, sobald konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast gegeben sind.

## 11. Bodendenkmalpflegerische Belange

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalschutz anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten erlaubt.

Das Grundstück Flurnummer 1124/3 Gemarkung Prag ist nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Passau verzeichnet.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den .....

(Siegel)

---

Christian Grünberger, 1. Bürgermeister

## **B BEGRÜNDUNG**

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

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind.

Bei dem Ortsteil in Niederpretz liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor. Die Zahl der bestehenden Bauten besitzt ein gewisses Gewicht und ist Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur. Die vorhandene Bebauung bildet den Rahmen für das Einfügen der künftigen Baukörper.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Bei der satzungsmäßigen Hereinnahme der Grundstücke mit der Flurnummer 1124/3 und 1128(T) der Gemarkung Prag

Bei dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um einen kleinen Bereich, der im Vergleich zur Gesamtfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nur eine untergeordnete Bedeutung hat.

Die Abrundung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### **2. Lage des/der Grundstücke/-s, Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Niederpretz. Die Entfernung zum Markt Hutthurm beträgt 8,3 km. Das Planungsgebiet besitzt eine leichte Hanglage Richtung Süden. Es erstreckt sich auf die Flurnummern 1124/3 und 1128(T) der Gemarkung Prag.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Westen: Durch die landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Osten: Durch die Gemeindestraße „Hohlweg“ und darüber hinaus durch bestehende Wohnbebauung

Im Süden: Durch bestehende Wohnbebauung

Die angrenzende Wohnbebauung befindet sich bereits im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Niederpretz.

### 3. Erschließung

#### 3.1. Verkehrserschließung

Das vorgesehene Grundstück wird 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.

#### 3.2. Wasserversorgung

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

#### 3.3. Abwasserbeseitigung

In Niederpretz besteht derzeit eine öffentliche Kanalisation, die im Trennsystem betrieben wird. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die derzeitige Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhalten bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung.

Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen Kanalanschluss bis zum Endpunkt 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 vorzugsweise 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. Mit dem Markt Hutthurm ist über die ver- und entsorgungstechnische Erschließung eine Sondervereinbarung abzuschließen.

#### 3.4. Abfallwirtschaft

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“

#### 3.5. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

Zu beachten ist "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Der Hausanschluss ist mit dem Netzbetreiber vor Baubeginn abzustimmen.

## 4. Umweltschutz

### 4.1. Inhalt und Ziele

Das Planungsgebiet liegt am Rande der Ortschaft Niederpretz in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung.

Die Ortschaft Niederpretz soll durch eine weitere Bauparzelle erweitert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,15 ha.

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen des Geltungsbereiches grenzen unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und werden teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Es handelt sich daher um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

#### Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte Wiesenfläche, die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf den Grundstücken wird jedoch durch die Festsetzung der offenen Bauweise begrenzt.

#### Schutzgut Wasser

Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht ins Grundwasser oder in sonstige wasserführende Schichten oder Quellen ein. Auen werden von der Einbeziehungssatzung nicht berührt. Auf der Parzelle sind Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorzusehen. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwässer auf dem Grundstück selbst ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Stellplätze und private Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

#### Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete beeinträchtigt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Niederpretz grenzen unmittelbar an eine bestehende Bebauung an. Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken und Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen.

### 4.2. Bauleitplanung

Der Bereich der 2. Änderung der Niederpretz ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan zeichnet keine parzellenscharfe Linie nach, so dass ein gewisser Toleranzbereich herrscht, der zur Optimierung oder besseren Ausnutzung von bebaubaren Flächen herangezogen werden kann.

Die Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO wird im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung übernommen.

#### 4.3. Planerische Beurteilung und Maßnahmen

Der §34 BauGB regelt die städtebaulichen Belange, wonach sich eine Bebauung sowohl nach „Art und Maß“ als auch in seiner „Eigenart“ in die nähere Umgebung einfügen muss.

Die vorliegende Einbeziehungssatzung gibt lediglich die bauliche Ausdehnung in die Umgebung und die damit verbundene Ausbildung des Ortsrandes vor. Hierfür wurden unter anderem die Baugrenzen der Wohngebäude festgesetzt.

Dabei sollen Nebengebäude und Garagen vorzugsweise am Ortsrand angeordnet werden. Die Zulässigkeit von Nebengebäuden und Garagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird aus diesen Gründen ausdrücklich nicht eingeschränkt.

#### 4.4. Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich auf den Baugrundstücken selber.

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.

##### 4.4.1. Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

<b>Bestand:</b>	<b>Kategorie I</b>
	Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft Wirtschaftsgrünland

##### 4.4.2. Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,

Einfamilienwohnbebauung: GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

##### 4.4.3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B 1 = Kompensationsfaktor 0,2 - 0,5

##### 4.4.4. Vermeidungsmaßnahmen

>Verbot tiergruppenschädigender Bauteile, z. B. Sockelmauer bei Zäunen

>Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

>Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens

#### 4.4.5. Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche,  
Gemarkung Prag, Flur Nr. 1124/3

$$1.251 \text{ m}^2 \times 0,4 = 500 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

#### 4.4.6. Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche Gemarkung Prag, Flur Nr. 1124/3

Hier erfolgt an den umlaufenden Grundstücksgrenzen zu den Nachbarsgrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke

$$\text{Erforderliche Obstbäume } 1.251 \text{ m}^2 / 200 = 7 \text{ Stück}$$

$$\text{Streuobstwiese mit Magerrasen} = 500 \text{ m}^2$$

---

$$\text{Gesamtfläche - Soll } 500 \text{ m}^2 \quad \text{Ist} = 500 \text{ m}^2$$

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

## C VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am ..... die Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Niederpretz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. [von ..... bis ..... wurde der betroffenen Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1. BauGB).]

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... im Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von ..... bis .....] wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [§ 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 1. BauGB] um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

### 3. Erneute Auslegung und Fachstellenbeteiligung

Der nach der Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geänderte Satzungsentwurf wurde gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut von ..... bis ..... ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... im Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig [von ..... bis.....] wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung [durch die Änderung] berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum [geänderten] Satzungsentwurf gebeten.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am ..... den Satzungsentwurf als 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Niederpretz“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... im Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Hutthurm, den .....

(Siegel)

---

Christian Grünberger, 1. Bürgermeister

### 5. Ausgefertigt

Hutthurm, den .....

(Siegel)

---

Christian Grünberger, 1. Bürgermeister

6. Der Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Niederpretz“ wurde am ..... gemäß § 34 Abs. 4 und 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung „Niederpretz“ ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den .....

(Siegel)

---

Christian Grünberger, 1. Bürgermeister

## D ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Plangebiet

Anlage 2: Übersichtsplan M 1 : 5 000 mit Hinweis auf Geltungsbereich Einbeziehungssatzung

Anlage 3: Lageplan M 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet

Anlage 4: Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 2 000

Anlage 5: Luffoto M 1 : 2 000

Anlage 6: Auszug Altlastenkataster

Anlage 7: Planzeichnung M 1 : 1 000 vom 14.10.2021  
mit Satzungsbereich und Grünordnung

ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 5 000  
mit Hinweis auf Plangebiet

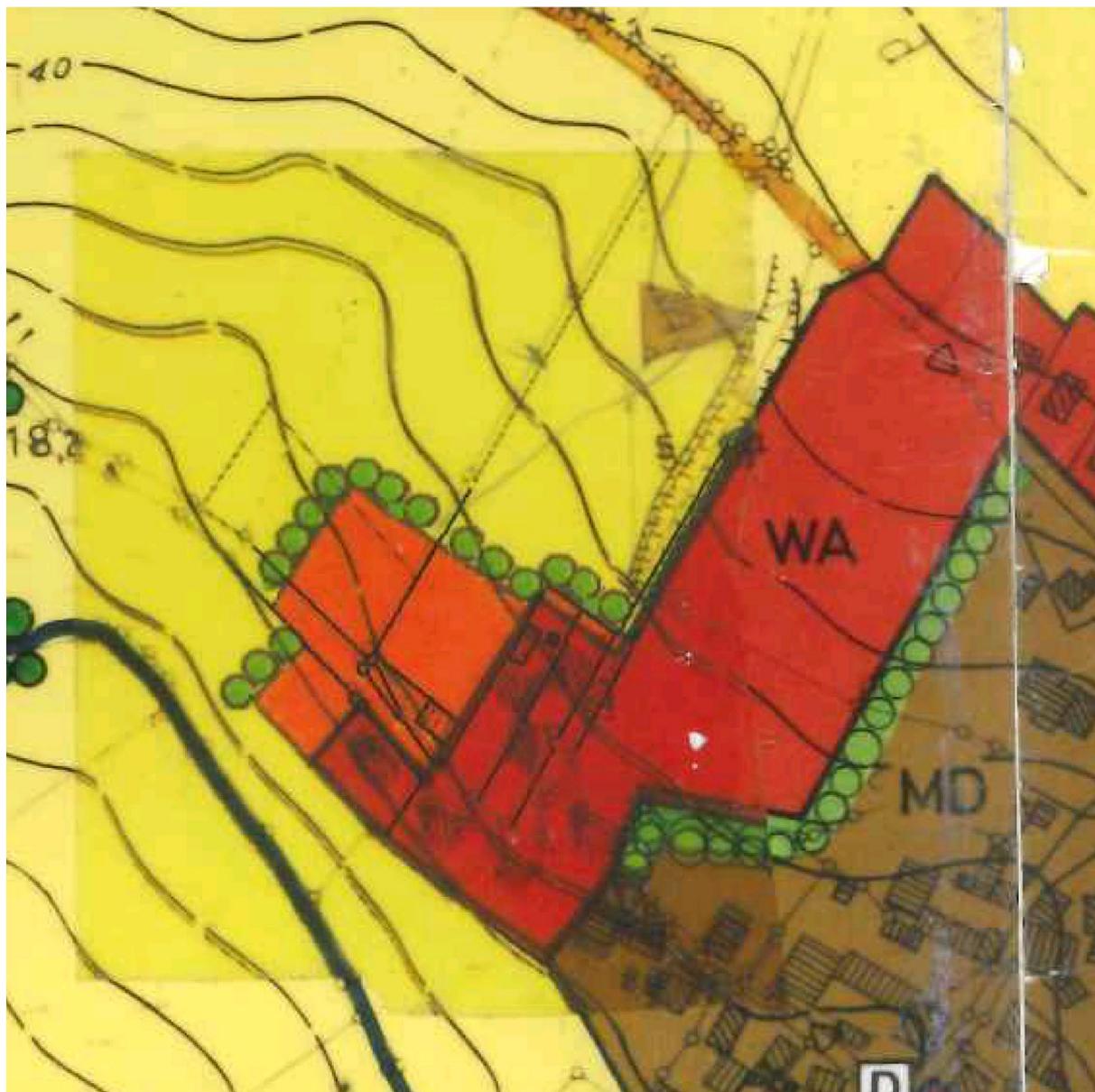






ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 2 000



## ANLAGE 5

Auszug Luffoto M 1 : 2 000



ANLAGE 6

Auszug Altlastenkataster



Landratsamt \* Postfach 1972 \* 94009 Passau

Ssp planung GmbH  
Herrn Stockinger  
Marktplatz 18  
94065 Waldkirchen

Passau, 29.07.2021

Bearbeiter/in : Frau Lindinger  
Abt./Sg. : Abt. 5 / SG 53  
Telefon : 0851/397-308  
Telefax : 0851/39790-308  
Zimmer : 3.05  
e-Mail : Katharina.Lindinger@landkreis-passau.de  
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbeihilfe)

Gz. – Bitte bei Rückantwort angeben:  
53.0.05/1783.01/377

**Bodenschutzrecht;**

Auskunft aus dem Altlastenkataster über das Grundstück Fl.Nr. 1124/3, Gemarkung Prag,  
Gemeinde Hutthurm  
Ihre Anfrage vom 12.07.2021

Anlage:

1 Kostenrechnung

Sehr geehrter Herr Stockinger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 12.07.2021 wird mitgeteilt, dass das o.g. Grundstück mit der Flurnummer: 1124/3, Gemarkung Prag, Markt Hutthurm **nicht** im Altlastenkataster für den Landkreis Passau verzeichnet ist.

Aus früheren Altlastenerhebungen bei der oben genannten Gemeinde liegen uns für das o. g. Grundstück keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht vor.

Für diese Auskunft wird eine Gebühr in Höhe von 20,00 Euro auf Grundlage des Art. 1, 2, 6 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 Kostengesetz (KG) i. V. m. Nr. 1.I.10/2.1 Kostenverzeichnis (KVz) erhoben.



Dienstgebäude  
Domplatz 11  
94032 Passau  
Vermittlung +49 851 397-1  
Telefax +49 851 2894  
<http://www.landkreis-passau.de>

E-Mail  
[poststelle@landkreis-passau.de](mailto:poststelle@landkreis-passau.de)  
(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbeihilfe)  
Öffnungszeiten:  
Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr Mo 13:00 – 16:00 Uhr  
Mi 13:00 – 17:00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung (außerhalb der Öffnungszeiten)

Bankverbindungen  
Sparkasse Passau  
IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67  
BIC: BYLADEM1PAS  
Postscheckamt München  
IBAN: DE11 7001 0080 0022 4648 06  
BIC: PBNKDEFF



Hinweis:

Eine Eintragung im Altlastenkataster entspricht nur dem gegenwärtigen Kenntnisstand. Die Tatsache, dass ein Grundstück im Altlastenkataster nicht eingetragen ist, schließt das Vorhandensein von belasteten Flächen nicht aus.

Grundsätzlich gibt es nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz eine Mitteilungspflicht an die Bodenschutzbehörden, sobald konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast gegeben sind.

Erst bei Kenntnis derart gemeldeter oder anderweitig bekannt gewordener Flächen bzw. Altlasten nimmt das Landratsamt eine Gefährdungsabschätzung (Erstbewertung) vor und entscheidet über die Aufnahme in das Altlastenkataster.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Lindinger

