



## MARKT HUTTHURM

Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm

### ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „OBERPRETZ“ 1. Änderung - Satzung

Vorentwurf: 10.12.2018  
Entwurf: 13.05.2019 geändert 05.09.2019  
Endausfertigung: xxx

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

Tel.: 0851-9440148  
Fax: 0851-9440149

e-mai: [info@thomasschmied.de](mailto:info@thomasschmied.de)  
web: [www.thomasschmied.de](http://www.thomasschmied.de)

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

## **§ 1 Geltungsbereich**

Die Grenzen für die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Oberpretz“ werden gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden Teilflächen der Flurstücke 1474, 1370 und 1485, Gemarkung Prag, einbezogen.

Der Lageplan vom 13.05.2019 ist Bestandteil der Satzung.

Die derzeit gültige Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Oberpretz trägt das Datum vom 22.09.1995.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (BauGB); die nähere Umgebung entspricht einem MD gemäß § 5 BauNVO. Soweit für das Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## **§ 3 Textliche Festsetzungen**

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

### **1. Bauweise:**

#### **1.1 Maß der Baulichen Nutzung:**

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

#### **1.2 Gestaltung:**

- Wandhöhe: max. 7,5 m, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach  
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche; Einzelgröße max. 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang min. 2,0 m.
- Entwässerung:  
Schmutzwasser: Der Anschluss erfolgt in die gemeindliche Kanalisation.  
Regenwasser: Das Niederschlagswasser wird über die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem abgeleitet.

#### **1.3 Immissionstechnische Auflagen:**

Für eine Wohnnutzung auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1370 und 1474 sind die im Lageplan festgelegten Mindestabstände einzuhalten, 25,0 m zum Fahrsilo, 45,0 m zum Stallgebäude. Die sich daraus ergebenden Mindestabstände zwischen Wohnbebauung und Stallgebäude sowie deren Nebenanlagen (Fahrsilo usw.) sind in den Planungsunterlagen dargestellt. Die zum ständigen Aufenthalt dienenden Wohn- und Schlafräume sind auf der zum landwirtschaftlichen Betrieb abgewandten Seite zu errichten.

## **2. Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

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

### **Grünordnerische Festsetzungen**

In der aktuell gültigen Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Oberpretz“ vom 22.09.1995 sind keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

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

#### Vermeidungsmaßnahmen

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

#### Festgesetzte Neupflanzungen

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

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

Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten, Ausfälle sind nach zu pflanzen.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind in den Bauantragsunterlagen zu beschreiben und planerisch darzustellen.

Die Pflanzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Art. 48 AGBGB und Nachbarrecht sind einzuhalten.

### **Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes, der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich folgende Flächenbewertung:

#### **Teilfläche Flur-Nr.: 1485/5, Gemarkung Prag**

Eingriffsfläche	ca.	1.373 qm
Kompensationsfaktor		0.40
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf Flur-Nr.: 1485	ca.	549 qm

#### **Teilfläche Flur-Nr.: 1474, Gemarkung Prag**

Eingriffsfläche	ca.	1.098 qm
Kompensationsfaktor		0.40
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf Flur-Nr.: 1474	ca.	439 qm

### **Teilfläche Flur-Nr.: 1370, Gemarkung Prag**

Eingriffsfläche	ca.	1.285 qm
Kompensationsfaktor		0.50
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf Flur-Nr.: 1370	ca.	643 qm

### **Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden auf den Grundstücken des Eingriffs nachgewiesen.

#### **Fläche: Teilfläche Flur-Nr.: 1485/5, Gemarkung Prag**

Vegetationsbestand:	intensiv genutzte Wiesenfläche
Entwicklungsziel:	artenreiche Frischwiese mit extensiv genutztem Streuobstbaumbestand Fläche ca. 27,0 m x 20,4 m
Flächengröße:	ca. 551 qm

Aufwertungsfaktor: 1.00

Ausgleichsfläche: ca. 551 qm > erforderliche Fläche von 549 qm

Maßnahmen: Pflanzung von mind. 5 Obstbäumen lokaler Arten und Sorten  
Pflanzqualität Hochstamm, mind. 3xv, STU 16-18 cm  
Neupflanzungen mit Verbisschutz gegen Wild und Wühlmäuse  
kein Einsatz von Bioziden  
extensive Wiesenpflege, 2 Mähgänge pro Jahr  
erste Mahd erste Junihälfte, zweite Mahd zweite Septemberhälfte  
Schlegelmahd oder Schlegelmulchmahd ist unzulässig  
Entnahme des Mähguts, keine Düngung, kein Biozideinsatz

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

#### **Fläche: Teilfläche Flur-Nr.: 1474, Gemarkung Prag**

Vegetationsbestand:	intensiv genutzte Wiesenfläche
Entwicklungsziel:	Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, Breite 6,6 m artenreiche Frischwiese mit extensiv genutztem Streuobstbaumbestand Breite 14 m

Flächengröße: ca. 443 qm

Aufwertungsfaktor: 1.00

Ausgleichsfläche: ca. 443 qm > erforderliche Fläche von 439 qm

Maßnahmen: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und  
sstandortgerechten Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen zur  
freien Landschaft,  
mind. 2-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm,  
mind. Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm bzw. vHEI 150-200  
extensive Wiesenpflege in den Zwischenräumen, 2-3 Mähgänge pro Jahr.

Mögliche Pflanzenarten - max. 25% einer Art:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Morus spec.	Maulbeerbaum in Arten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume und Obststräucher

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

<b>Fläche:</b>	<b>Teilfläche Flur-Nr.: 1370, Gemarkung Prag</b>
Vegetationsbestand:	intensiv genutzte Wiesenfläche
Entwicklungsziel:	Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, Breite 7,7 m.
Flächengröße:	ca. 643 qm
Aufwertungsfaktor:	1.00
Ausgleichsfläche:	ca. 643 qm entsprechen der erforderlichen Fläche von 643 qm
Maßnahmen:	Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen und in den Auftragsböschungen zur freien Landschaft, mind. 3-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm, mind. Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm bzw. vHEI 150-200 extensive Wiesenpflege in den Zwischenräumen, 2-3 Mähgänge pro Jahr.

Mögliche Pflanzenarten - max. 25% einer Art:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Morus spec.	Maulbeerbaum in Arten
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa rubiginosa	Heckenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume und Obststräucher

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

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

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der unteren Naturschutzbehörde angezeigt, die eine Abnahme vornimmt (Herstellungskontrolle).

Die Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Festsetzungen rechtsverbindlich festgelegt. Gemäß Art. 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG werden die Ausgleichsflächen von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zur Eintragung in das Ökoflächenkataster gemeldet.

Aufgestellt: 10.12.2018 Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Wörthstraße 1, 94032 Passau

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den .....

MARKT HUTTHURM

(Siegel)

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

## TEXTLICHE HINWEISE

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

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung.

# VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

## 1. Aufstellungsbeschluss

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

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

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

## 3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

## 4. Satzungsbeschluss

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 22.06.2017 die 1. Änderung der Einbeziehungssatzung „Oberpretz“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den .....

MARKT HUTTHURM

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

## 5. Ausgefertigt

Hutthurm, den .....

MARKT HUTTHURM

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten

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

## 7. Bekanntmachung

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

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

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

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

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.  
Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hutthurm, den .....

MARKT HUTTHURM

\_\_\_\_\_  
Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

(Siegel)