



MARKT HUTTHURM

Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „TRAGENREUTH“ 10. Änderung

Vorentwurf: 31.01.2017
Entwurf: 18.05.2017
Endausfertigung: 22.06.2017

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

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

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

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

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ werden gemäß der im beigefügtem Lageplan (M 1 : 1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden Teilflächen der Flurstücke 708 und 716, Gemarkung Prag, einbezogen.

Der Lageplan vom 31.01.2017 ist Bestandteil der Satzung.

Die derzeit gültige Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Tragenreuth trägt das Datum vom 31.05.2000.

Bislang wurden folgende Änderungen der Satzung beschlossen:

1. Ergänzungssatzung vom 01.07.2002
2. Ergänzungssatzung vom 30.08.2003
3. Ergänzungssatzung vom 02.01.2006
4. Ergänzungssatzung vom 01.05.2006
5. Ergänzungssatzung vom 01.09.2006
6. Ergänzungssatzung vom 23.10.2008
7. Ergänzungssatzung vom 02.07.2009
8. Ergänzungssatzung vom 10.12.2010
9. Ergänzungssatzung vom 25.06.2015

§ 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 „10. Änderung der Einbeziehungssatzung Tragenreuth“ 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. 0,3

Geschossflächenzahl GFZ max. 0,6

Maximal 2 Vollgeschosse

1.2 Gestaltung:

- Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf die Gebäudetiefe, so ist die Hangbauweise anzuwenden (Haus mit Untergeschoss).
- Wandhöhe: max. 7,0 m, gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach
Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche; Einzelgröße max. 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang min. 2,0 m.
- Entwässerung:
- Schmutzwasser: Der Anschluss erfolgt in die gemeindliche Kanalisation.
Regenwasser: Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück in einer Zisterne zurückzuhalten, der Überlauf mittels geeigneter Maßnahmen (Rigolen, Sickerleitungen, Sickerschächte etc.) zu versickern. Das Regenwasser der Fl.-Nr. 708 Tfl. kann mittels Sondervereinbarung über den öffentlichen Kanal abgeleitet werden.

2. Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“, Markt Hutthurm, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ bzgl. Grünkonzept und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile, z.B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- fachgerechte Lagerung des Oberbodens in Mieten und Wiedereinbau

Festgesetzte Neupflanzungen

- 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum je 300 qm Grundstücksfläche, Hochstamm, 3xv, STU mind. 18-20 cm
- Verbot von Nadelgehölzhecken
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, mögliche Ergänzung durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstgehölze, Flieder, Hortensie, Buchsbaum, ...)

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.

Durchführung einer Umweltprüfung

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist lt. §3 Anwendungsbereich Abs. 1 Satz 1 UVP nicht erforderlich.

Es bestehen auch keine "Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter." (§ 13a Abs.1 BauGB)

"(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". (§1 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung und in deren Einflussbereich sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der geplanten zusätzlichen baulichen Nutzung einer Teilfläche der Flur-Nr.: 708/1 im Außenbereich ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Eingrünungsplanes eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die geringfügige Änderung des Geltungsbereichs auf Flur-Nr.: 716/3 ist bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen nicht als Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten.

Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die zusätzlich zur Bebauung vorgesehene Teilfläche der Flur-Nr.: 708/1 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Gehölze sind innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden.

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

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

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

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorie einzuordnen:

Ackerfläche

Größe ca. 1.400 qm gemäß beiliegendem Lageplan M 1:1000

Kategorie I -Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer bis oberer Wert

Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Größe des Eingriffs beträgt ca. 1.400 qm. Die Bebauung ist mit einem Einfamilienhaus geplant.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als Typ B, Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu beurteilen.

Aufgrund der Eingriffsschwere und den grünordnerischen Festsetzungen ist analog der bisherigen Änderung der Einbeziehungssatzung Tragenreuth ein Kompensationsfaktor von 0,2 anzusetzen.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

Eingriffsfläche	ca.	1.400	qm
Kompensationsfaktor		0.20	
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	ca.	280	qm

Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden analog den bisherigen Änderungen der Einbeziehungssatzung Tragenreuth auf den Grundstücken des Eingriffs nachgewiesen.

Fläche: Flur-Nr. 708/1 Gemarkung Prag – Teilfläche

Vegetationsbestand: intensiv genutzte Ackerfläche

Entwicklungsziel: Hecke mit heimischen standortgerechten Gehölzen
Breite 4 m

Flächengröße: ca. 288 qm

Aufwertungsfaktor: 1.00

Ausgleichsfläche: ca. 288 qm

Maßnahmen: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, mind. 2-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm

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: 17.05.2017 Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Wörthstraße 1, 94032 Passau

Literatur:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg, 2004

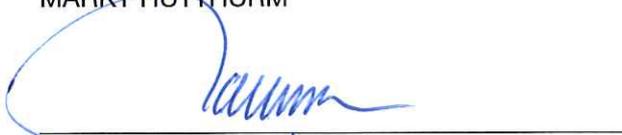
Im Übrigen gelten für die Bauweise die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Satzung vom 31.05.2000 für die Ortsabrundungssatzung „Tragenreuth“.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den 14.07.2017

MARKT HUTTHURM



Hermann Baumann
1. Bürgermeister



(Siegel)

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (Asylverfahrensbeschleunigungsg) vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten u. Gemeinden u. weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F.d.Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S.588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes zur Änderung des Baukammergesetzes, des Gesetzes über das öffentliche Versorgungswesen u. der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 269), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten u. Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 27.10.2016 die 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ 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 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 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 „Tragenreuth“ in der Fassung vom 31.01.2017 hat in der Zeit vom 23.03.2017 bis 24.04.2017 stattgefunden.

4. Satzungsbeschluss

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

Hutthurm, den 21.06.17

MARKT HUTTHURM



(Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ wurde am2017 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

6. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ der Marktgemeinde Hutthurm.

Die Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluss vom 11.06.2017 die 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ 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

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

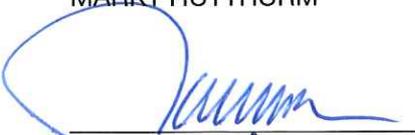
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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.

18.4. JULI 2017

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM


Hermann Baumann
1. Bürgermeister



(Siegel)



MARKT HUTTHURM

Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „TRAGENREUTH“ 10. Änderung

Vorentwurf: 31.01.2017
Entwurf: 18.05.2017
Endausfertigung: 22.06.2017

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

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

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

Anlage 1 - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung:

- 1.1 Ein Ortsbewohner beantragt die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ in östlicher Richtung auf dem eigenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 708 (Tfl.) um eine Bauparzelle. Innerhalb der bestehenden Satzungsgrenzen stehen derzeit trotz vorhandener Baugrenzen keine Grundstücke zur Verfügung. Dem Gebot der Innenentwicklung soll daher, und um einer weiteren Ausuferung des Ortsrands städtebaulich entgegen zu wirken, durch eine geordnete Erweiterung Rechnung getragen werden.
- 1.2 Für die betriebliche Erweiterung einer Lagerhalle auf der Fl.-Nr. 716/3 soll die Grenze des Geltungsbereichs geringfügig erweitert werden.

2. Planung

Die geplanten Erweiterungen liegen am östlichen Ortsrand von Tragenreuth. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die einzubeziehende Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Das vorhandene Straßennetz, Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen, ist ausreichend. Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. erforderlich. Die verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über bestehende Straßen.

3.2 Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung durch die E.ON Bayern ist als gesichert anzusehen.

3.3 Fernmeldeleitungen

Die Versorgung durch die Telekom ist als gesichert anzusehen.

3.4 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung durch den ZAW Donau-Wald ist als gesichert anzusehen.

3.5 Wasserwirtschaft

3.5.1 Wasserversorgung

Diese erfolgt über zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch die Gemeinde und ist in ausreichenden Menge und Qualität gesichert. Eventuell notwendige Druck-erhöhungsanlagen sind auf Kosten des Bauwerbers zu erstellen und zu unterhalten.

3.5.2 Abwasserbeseitigung

Der Hausanschluss an die öffentliche Kanalisation ist auf Kosten des Bauwerbers herzustellen und zu unterhalten, ebenso eine eventuell notwendige Hebeanlage. Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage geregelt.

3.5.3 Oberflächenwasser/Regenwasser

Ein Anschluss an die Regenwasserkanäle ist bedingt möglich, für Fl.-Nr.708, in Abstimmung mit der Gemeinde. Ansonsten ist das Niederschlagswasser über geeignete Sickermaßnahmen, wie Sickerschächte, Rigolen etc. auf dem Grundstück dem Grundwasser zuzuführen. Eine Einleitung in Nachbargrundstücke oder die öffentliche Straßenentwässerung (offen oder geschlossen) ist nicht zulässig. Ferner werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- o Brauchwassernutzung im Gebäude und Garten
- o Naturnahe Ausbildung von Entwässerungseinrichtungen
- o Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken
- o Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben
- o Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück
- o Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsfläche auf das unbedingt notwendige Maß
- o Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Hinweis:

Die Zunahme wasserundurchlässiger Bebauungs- und Verkehrsflächen ist eine der Ursachen, dass sich der Oberflächenabfluss auf Kosten der Grundwasserneubildung erhöht. Die Versickerungsfähigkeit der Planungsflächen ist daher soweit wie möglich aufrecht zu erhalten bzw. neu zu erstellen. In der Einbeziehungssatzung werden daher entsprechende Festsetzungen getroffen: Untergeordnete Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Nicht verschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden. Ggf. hat die Ableitung über eine Regenrückhalteeinrichtung mit gedrosseltem Ablauf zu erfolgen.

3.5.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde. Es steht ausreichend Löschwasser zur Verfügung.

4. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 10. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“, Markt Hutthurm, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ bzgl. Grünkonzept und naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Vermeidungsmaßnahmen

- Verbot tiergruppenschädigender Bauteile, z.B. Sockelmauer bei Zäunen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- fachgerechte Lagerung des Oberbodens in Mieten und Wiedereinbau

Festgesetzte Neupflanzungen

- 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum je 300 qm Grundstücksfläche, Hochstamm, 3xv, STU mind. 18-20 cm
- Verbot von Nadelgehölzhecken
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, mögliche Ergänzung durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstgehölze, Flieder, Hortensie, Buchsbaum, ...)

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.

Durchführung einer Umweltprüfung

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist lt. §3 Anwendungsbereich Abs. 1 Satz 1 UVPG nicht erforderlich.

Es bestehen auch keine "Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter." (§ 13a Abs.1 BauGB)

"(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: (...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere (...) b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes". (§1 BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung und in deren Einflussbereich sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorhanden.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der geplanten zusätzlichen baulichen Nutzung einer Teilfläche der Flur-Nr.: 708/1 im Außenbereich ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Eingrünungsplanes eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die geringfügige Änderung des Geltungsbereichs auf Flur-Nr.: 716/3 ist bei Anwendung der grünordnerischen Festsetzungen nicht als Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu werten.

Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die zusätzlich zur Bebauung vorgesehene Teilfläche der Flur-Nr.: 708/1 wird derzeit intensiv andwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Gehölze sind innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden.

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

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

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

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorie einzuordnen:

Ackerfläche

Größe ca. 1.400 qm gemäß beiliegendem Lageplan M 1:1000

Kategorie I -Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer bis oberer Wert

Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Größe des Eingriffs beträgt ca. 1.400 qm. Die Bebauung ist mit einem Einfamilienhaus geplant.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1) als Typ B, Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu beurteilen.

Aufgrund der Eingriffsschwere und den grünordnerischen Festsetzungen ist analog der bisherigen Änderung der Einbeziehungssatzung Tragenreut ein Kompensationsfaktor von 0,2 anzusetzen.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

Eingriffsfläche	ca.	1.400	qm
Kompensationsfaktor		0.20	
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	ca.	280	qm

Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden analog den bisherigen Änderungen der Einbeziehungssatzung Tragenreuth auf den Grundstücken des Eingriffs nachgewiesen.

Fläche: Flur-Nr. 708/1 Gemarkung Prag – Teilfläche

Vegetationsbestand: intensiv genutzte Ackerfläche

Entwicklungsziel: Hecke mit heimischen standortgerechten Gehölzen
Breite 4 m

Flächengröße: ca. 288 qm

Aufwertungsfaktor: 1.00

Ausgleichsfläche: ca. 288 qm

Maßnahmen: Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, mind. 2-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm

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: 17.05.2017 Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Wörthstraße 1, 94032 Passau

Literatur:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nieße/Lehmberg, 2004

5. Emissionen

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.

6. Kenndaten des Satzungsbeschlusses

Der Marktgemeinderat Hutthurm hat in seiner Sitzung vom 22.06.2017 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ wie folgt zu ändern:

Die bestehende Einbeziehungssatzung Tragenreuth wird mit einer Teilfläche von 1.400 m² aus dem Flurstück mit der Nummer 708 nach Osten erweitert. Ebenso wird das Grundstück mit der Fl.-Nr. 716/3 geringfügig nach Süden erweitert. Begründet wird diese Änderung durch einen Antrag der Grundstückseigentümer. Die neu ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen einer geordneten Ortsentwicklung an bebaute Siedlungsbereiche angegliedert.

Hutthurm, den 22.06.2017

MARKT HUTTHURM


Hermann Baumann
1. Bürgermeister



(Siegel)

MARKT HUTTHURM



EINBEZIEHUNGSSATZUNG TRAGENREUTH
10. ÄNDERUNG

Vorentwurf: 31.01.2017
Entwurf: 18.05.2017
Endausfertigung: 22.06.2017

**THOM
ASSC
HMIE**
D **DIPL.-ING.
ARCHITEKT**

Thomas Schmied
Dipl.-Ing. Architekt

Landrichterstraße 16
94034 Passau

Tel.: +49 851 9440148
Fax: +49 851 9440149

Mail: info@thomasschmied.de
Web: www.thomasschmied.de