

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) hat die Gemeinde Ruderting folgende Satzung erlassen:

Ergänzungssatzung „Gastorf“

§ 1

Geltungsbereich

Die Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2299/1 der Gemarkung Ruderting wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gastorf einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 26.06.2007 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Ergänzungssatzung.

Die bestehende Satzung für die Ortsabrundung „Gastorf“ trägt das Datum vom 09.10.1992.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

Die Erweiterung wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen.

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)

1. Bauweise:

Für die Bauweise gelten die textlichen Festsetzungen der Satzung für die Ortsabrundung „Gastorf“ vom 09.10.1992, Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

2. Grünordnung:

Es sind nur einheimische standortgerechte Bäume ergänzt durch Arten der Obstgehölze zulässig.

3. Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs:

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

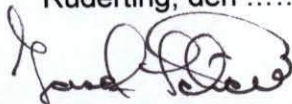
§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Ruderting

Ruderting, den 20. Sep. 2007



Josef Schätzl, 1. Bürgermeister



Siegel

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Gemeinde Ruderting beabsichtigt die Erstellung einer sogenannten Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB.
Im Geltungsbereich der Erweiterung zur genehmigten Satzung soll auf dem Baugrundstück im Südwesten des Ortsbereiches eine weitere Bebauung erfolgen. Hier steht bereits eine Scheune. Des weiteren soll hier eine Garage mit Werkstatt errichtet werden.

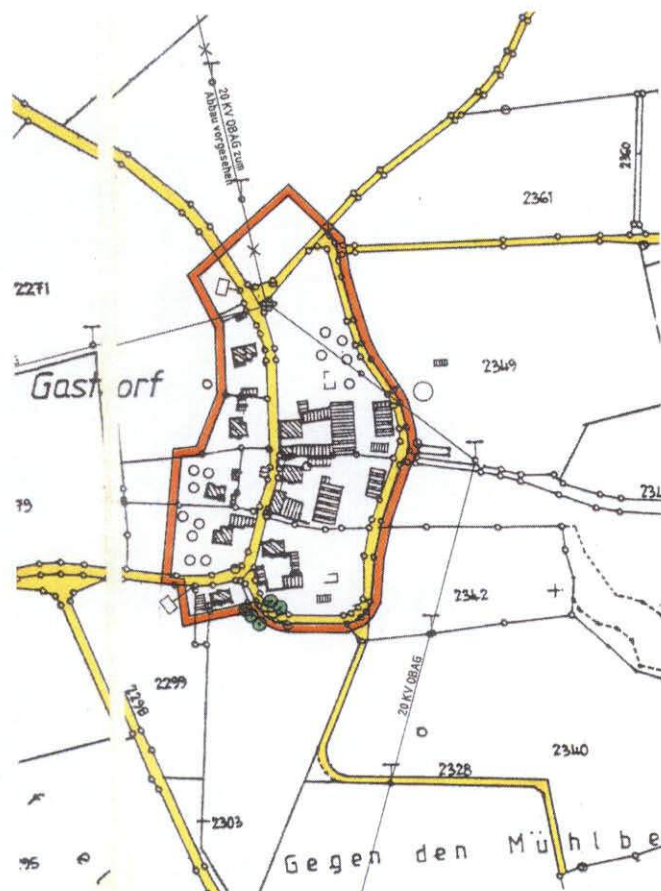
Antragssteller für die Planung und Erschließung der baulichen Aufweitung des Ortsbereiches ist Herr Roland Fischer, Gastorf 11, 94161 Ruderting.
Die Erweiterung der Satzung ist in Bezug auf die geplante Bebauung unabdingbar.

2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Der Ortsteil Gastorf ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruderting als „Dorfgebiet (MD)“ gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich „Gastorf“ wurde mit Datum vom 16.12.1991 dem Landratsamt Passau angezeigt und von der Gemeinde Ruderting als Satzung beschlossen.

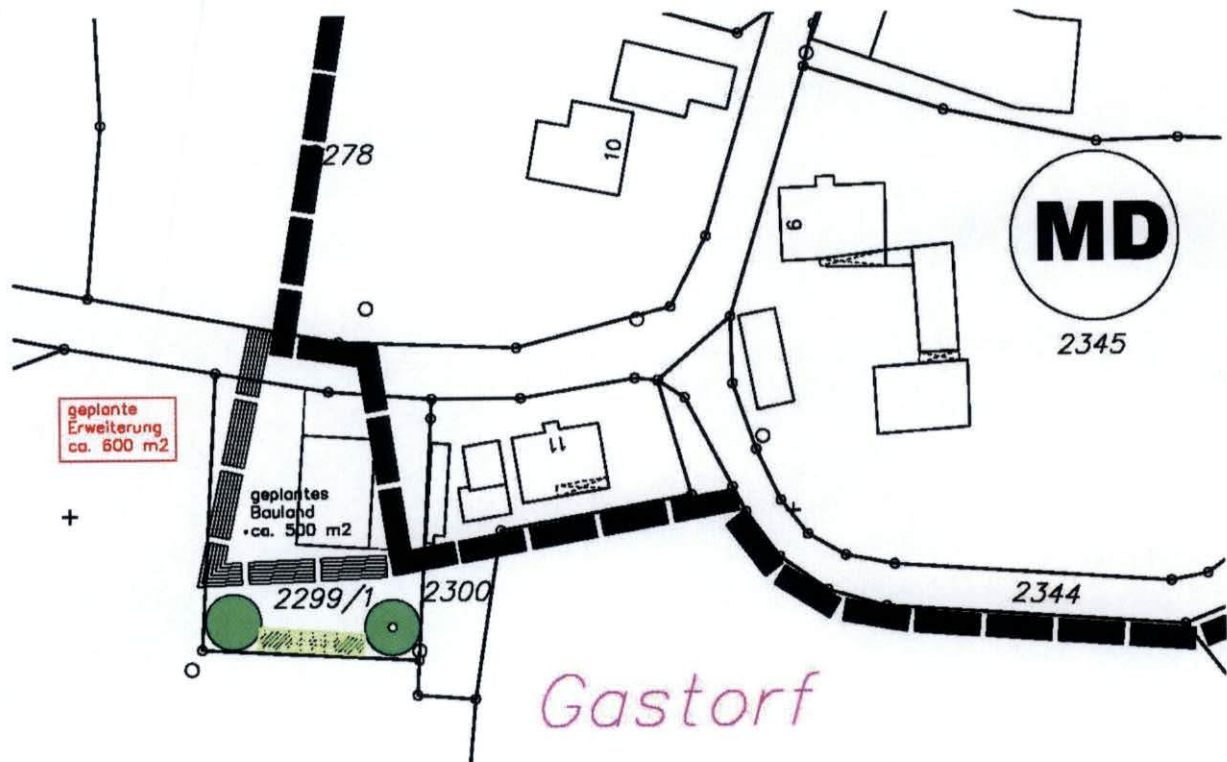
Die Einbeziehungssatzung für Gastorf ist mit Datum vom 09.10.1992 rechtskräftig.



Satzung vom 09.10.1992

Das zur Erweiterung vorgesehene Grundstück liegt am südwestlichen Ortsrand von Gastorf.

Der Geltungsbereich der Ergänzung erstreckt sich auf einer Teilfläche der Flur Nr. 2299/1 in der Gemarkung Ruderting.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



3. Planliche und textliche Festsetzungen

Die planlichen und textlichen Festsetzungen entsprechen denen der rechtskräftigen und genehmigten Ortsabrundungssatzung „Gastorf“ vom 09.10.1992, Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

4. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Das vorgesehene Grundstück wird über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.
Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Gastorf wird von Seiten der Gemeinde Ruderting mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz versorgt. Das hierfür erforderliche Wasser wird über die Wasserversorgung Bayerischer Wald bzw. eigene Tiefbrunnen bereit gestellt.
Zum Schutz des Wasserhaushaltes ist bereits bei der Planung der baulichen Anlagen der Bauherr verpflichtet eventuelle Einsparmöglichkeiten beim Energieverbrauch und Wasserbedarf zu berücksichtigen.

Wasserversorgungsanlagen sind so anzuordnen, instand zu halten und instand zu setzen, dass sie unnötigen Wasserverbrauch vermeiden.

Armaturen und Sanitäreinrichtungen müssen wassersparend sein (z.B. Wasserspararmaturen, Spartasten für Toilettenspüllungen etc.).

c) Abwasserbeseitigung

In Gastorf besteht eine öffentliche Kanalisation die im modifizierten Trennsystem betrieben wird

Die Ableitung der gesammelten Abwässer erfolgt über das öffentliche Kanalsystem zur zentralen Entsorgungseinrichtung der Gemeinde Ruderting.

Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers wird dann in der bestehenden mechanisch-biologischen Sammelkläranlage durchgeführt.

d) Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Zum Schutz der Unterlieger sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung sollen die Möglichkeiten der Versickerung und der Nutzung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden.

Sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Bedenken nicht bestehen, soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, genutzt, verrieselt oder versickert werden.

Regenwasser soll zur Gartenbewässerung und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden.

Wasserrechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt.

d) Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist gemäß Löschwasserbestandsaufnahme aus dem Jahre 1998 gesichert. Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Löschwasserbehälter sowie über die vorhandenen Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Ruderting.

e) Immissionen aus der Landwirtschaft

Die Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben mögliche Lärm- oder Geruchsimmissionen aus der unmittelbaren Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Anwesen sowie Feldern und Wiesen zu dulden

Gehölze, die eine Höhe von mehr als 2,0 m erreichen, müssen gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Grenzabstand von 4,0 m einhalten.

f) Bauliche Anlagen

Für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung müssen bei der Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken und bei ihrer Gestaltung die Möglichkeiten sparsamer Verwendung von Energie und der Gewinnung erneuerbarer Energien berücksichtigt werden.

Gebäude müssen einen ihrer Nutzung und den klimatischen Verhältnissen entsprechenden Mindestwärmeschutz haben, der den Wärmeverlust begrenzt, ein gesundes Raumklima gewährleistet und die Bauteile vor klimabedingten Feuchteinwirkungen schützt. Wände und Decken sowie Böden nicht unterkellerten Aufenthaltsräume müssen wärmedämmend sein, soweit es der Wärmeschutz erfordert.

Dächer müssen wärmedämmend sein, wenn sie Aufenthaltsräume abschließen, ausgenommen Dächer über Arbeitsräumen für die eine Wärmedämmung wegen der Art der Nutzung der Räume unmöglich oder unnötig ist. Die Gebäude müssen so errichtet und instandgehalten werden, dass der Energiebedarf für Heizung und Kühlung möglichst gering gehalten wird.

Hauswirtschaftliche Flächen, Arbeitsflächen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Terrassen, Freisitze, Wege und Flächen, die zum Befahren bestimmt sind, dürfen nur so weit befestigt werden, wie dies für ihre bestimmungsgemäße Nutzung erforderlich ist.

Wasserundurchlässige Befestigungen sind nur zulässig, soweit sie zur Abwehr von Gefahren für das Grundwasser erforderlich sind.

Wasserrechtliche Vorschriften bleiben davon unberührt.

Bauliche Anlagen sollen möglichst begrünt werden.

Feuerungsanlagen und Anlagen zur Verteilung von Wärme und zur Warmwasserversorgung sowie sonstige haustechnische Anlagen sollen einen sparsamen und schadstoffarmen Energieeinsatz ermöglichen.

Sie sollen mit umweltschonenden Energieträgern, soweit möglich mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Für den Ressourcenschutz und zur Abfallvermeidung sollen bei der Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen möglichst Bauprodukte verwendet werden, die sich durch geringen Ressourcenverbrauch bei der Herstellung und durch Wiederverwertbarkeit bei gleichzeitiger Umweltverträglichkeit auszeichnen.

Insbesondere sind Bauprodukte aus heimischen nachwachsenden Rohstoffen vorzuziehen. Abbrucharbeiten sollen so durchgeführt werden, dass die anfallenden Materialien getrennt gelagert und der Verwertung zugeführt werden können.

Unbeschichtete Kupfer-, Zink- und Bleieindeckungen sind nicht zulässig.

5. 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.

5.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung

Bewertung des Zustandes des Planungsgebietes nach der Bedeutung der Schutzgüter.

Bestand: **Kategorie I**
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft
Wirtschaftsgrünland

5.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

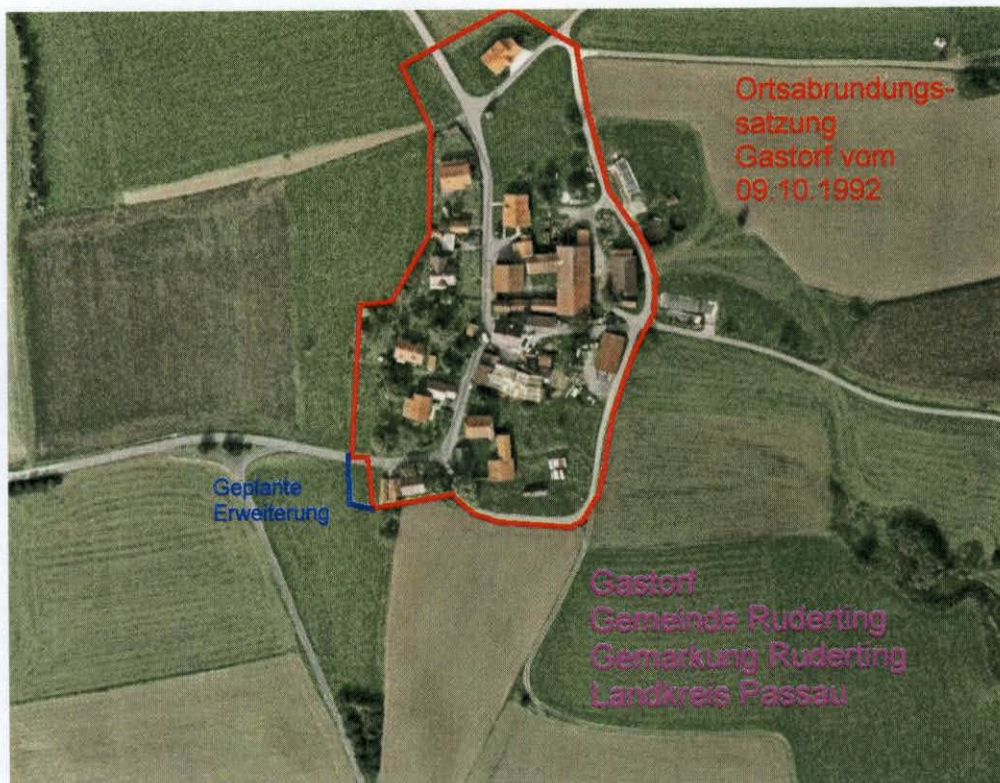
Dorfgebiet /MD gemäß § 5 BauNVO,
GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

5.3 Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5



5.4 Vermeidungsmaßnahmen

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

5.5 Grünordnerische Vorgaben

Bepflanzung

- 1 Baum je 300m² Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der
natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die
charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, Flieder,
Schneeball, Hortensie, Buchsbaum, etc.)
- Nadelgehölzanteil maximal 20 v. H.
- Keine Nadelgehölzhecken

Grundwasser- und Bodenschutz durch versickerungsfähige Beläge für private
Erschließungen.

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 = 0,2

5.6 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche Gemarkung Ruderting, Teilfläche aus Flur Nr. 2299/1,
Erweiterungsfläche * GRZ * Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche
 $500 \text{ m}^2 * 0,35 * 0,2 = 35 \text{ m}^2$

5.7 Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche Teilfläche aus Flur Nr. 2299/1:
Als Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme ist die festgesetzte Fläche südlich der
Bebauung vorgesehen.
Hier erfolgt an der Grundstücksgrenze zu den landwirtschaftlichen
Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und
standortgerechten Sträuchern bepflanzten Hecke
Erforderliche Obstbäume $500 \text{ m}^2 / 300 = 2$ Stück

Heckenfläche Süden:	5,0 m * 3,0 m	=	15 m ²
2 Obstbäume ca.	10 m ²	=	20 m ²
Gesamtfläche	Soll 35 m ²	Ist =	35 m ²

Aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes kann das Defizit für Natur und
Landschaft im Geltungsbereich der Satzung ausgeglichen werden.
Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert
beträgt 100 v. H.
Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen
Kosten durchzuführen (§ 135 a Absatz 1 BauGB).

5.8 Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der jeweiligen Zufahrt zum Privatgrundstück 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, verpflanzte, 60 – 100 cm

Mögliche Pflanzenarten.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
Crataegus oxyacantha	Zweiggriffel, 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. 5 – 6 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 Pflanzenarten:

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

C. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Ruderting hat am **10.05.2007** die Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Gastorf“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2007 durch das öffentliche ~~Bekanntmachungsblatt~~ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.07.07 bis 27.08.07 öffentlich ausgelegt.

Vom 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 17.07.2007 durch das öffentliche ~~Bekanntmachungsblatt~~ ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom 25.07.2007 bis 27.08.2007 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 vom bis ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am durch das öffentliche Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom bis 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 Gemeinderat der Gemeinde Ruderting hat am 06.09.2007 den Satzungsentwurf als Ergänzungssatzung „Gastorf“ beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 20.09.2007 durch das öffentliche Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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 dessen 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 Ruderting 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.

D. Anlagen

Lageplan M 1 : 1 000 vom 26.06.2007