



MARKT HUTTHURM

Rathausplatz 1, 94116 Hutthurm

ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG „AURETZDORF“ 1. Änderung - Begründung

Vorentwurf: 24.08.2018
Entwurf: 21.11.2018
Endausfertigung: 29.11.2018

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

Tel.: 0851-9440148
Fax: 0851-9440149

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

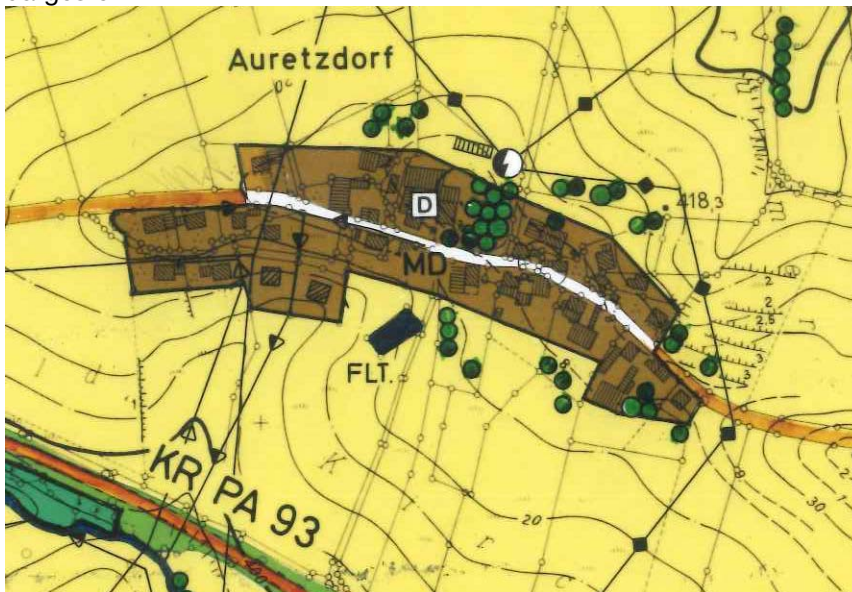
Anlage 1 - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung:

Eine ortsansässige Familie beantragt die Erweiterung der Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ in südlicher Richtung auf dem eigenen Grundstück mit den Flurnummern 1856 Tfl. und 1855 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. Die geplante Bebauung bildet einen Lückenschluss zwischen den Flurstücken 1858/4 und 1852 und fügt sich somit in die vorhandene Baustruktur ein.

2. Planung

Die geplante Bebauung bildet einen Lückenschluss zwischen den Flurstücken 1858/4 und 1852 und fügt sich somit städtebaulich in die vorhandene Baustruktur ein. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche und Dorfgebiet (MD) dargestellt.



Die einzubeziehende Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Zu den bestehenden Fahrsilo ist bzgl. einer Wohnnutzung aus umwelttechnischen Gründen ein Mindestabstand von 25 m einzuhalten.

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 Druckerhöhungsanlagen 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 möglich. 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:

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

3.6 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Grünordnerische Festsetzungen

In der aktuell gültigen Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“, unterzeichnet am 31.07.1998 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.

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 im Außenbereich von Teilflächen der Flur-Nr.: 1856 und Flur-Nr.: 1855, Gemarkung München ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die zusätzlich zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen der Flur-Nr.: 1856 und Flur-Nr.: 1855, Gemarkung München, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Gehölze sind innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

Im Zuge der Genehmigungsplanung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle im Jahre 2014 wurde im Westen des Grundstücks Flur-Nr.: 1856 eine Ausgleichsfläche angelegt mit dem Ziel, eine artenreiche Flachlandmähwiese entlang einer neu zu pflanzenden Feldhecke zu entwickeln. Der Ausgleichsflächenbedarf wurde mit 400 qm angegeben. Tatsächlich wurde die Feldhecke breiter und länger gepflanzt als gefordert. Zusätzlich wurde östlich der Feldhecke eine Obstbaumreihe gepflanzt.

Statt der geforderten 400 qm Ausgleichsfläche wurden somit auf einer Fläche von 555 qm grünordnerische Maßnahmen durchgeführt.

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.

Die Fläche schmiegt sich an die bestehende Bebauung an und ragt nicht wesentlich in den Außenbereich.

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:

Intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 1.328 qm gemäß Lageplan M 1:1000

Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, mittlerer Wert

Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Größe des Eingriffs beträgt ca. 1.328 qm, die festgesetzten Ausgleichsflächen werden nicht bilanziert.

Die GRZ wird festgesetzt mit 0,35.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu beurteilen. Der mögliche Kompensationsfaktor gemäß Matrix liegt zwischen 0,2 und 0,5.

Aufgrund des Bestandes, der Lage des Grundstücks in einer Baulücke des Siedlungsrandes, der Eingriffsschwere, den Vermeidungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen ist ein Kompensationsfaktor von 0,3 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. 1.328 qm
Kompensationsfaktor	0.30
erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf	ca. 398 qm

Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden auf dem Grundstück des Eingriffs nachgewiesen.

Fläche 1:	westliche und südliche Teilfläche der Flur-Nr.: 1856, Gemarkung München
Vegetationsbestand:	intensiv genutzte Wiesenfläche, z.T. Lagerflächen
Entwicklungsziel:	im Westen erweitern der vorhandenen artenreiche Flachlandmähwiese entlang der Feldhecke, Breite ca. 6 m im Süden Feldhecke zur Ortsrandeingrünung, Breite 6,5 m
Flächengröße Wiese:	ca. 84 qm
Flächengröße Hecke:	ca. 238 qm
Aufwertungsfaktor:	1.00
Ausgleich rechnerisch:	ca. 322 qm
Maßnahmen:	<p>im Westen vorhandene Wirtschaftswiese sehr kurz mähen, beseitigen des Mähguts Schaffen von vegetationsfreien Teilflächen durch Eggen oder partiellen Oberbodenabtrag Übertrag von Mähgut aus der sich nördlich anschließenden Ausgleichsfläche Mitte Juni und Anfang September (frühe und späte Mähgutfraktion), Schnittgut ca. 5 cm dick auftragen, ausheuen, das Mähgut ist nach dem Ausheuen abzufahren Folgepflege: 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</p> <p>im Süden Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen autochtoner Herkunft entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, mind. 2-reihig, Pflanzabstand max. 150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm bzw. Hochstamm 2xv, mB, STU 10-12 Auf die Gesamtlänge sind mind. 3 Bäume zu pflanzen Neupflanzungen mit Verbisschutz gegen Wild und Wühlmäuse</p> <p>Die Grenzen der Ausgleichsflächen sind dauerhaft sichtbar zu markieren, eine Einzäunung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.</p>

Fläche 2:	westliche Teilfläche der Flur-Nr.: 1856, Gemarkung München
Vegetationsbestand:	neu gepflanzte Feldhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen im Anschluss an die geforderte Ausgleichsfläche gemäß der früheren Baumaßnahme „Landwirtschaftliche Maschinenhalle“ (siehe vor) neu gepflanzte Obstbaumreihe.
Entwicklungsziel:	Feldhecke mit Obstbaumreihe zur Ortsrandeingrünung
Flächengröße:	ca. 155 qm (Differenzfläche aus den tatsächlich durchgeführten Neupflanzungen in der Größe von ca. 555 qm und den im Zuge der Genehmigungsplanung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle im Jahre 2014 geforderten 400 qm Ausgleichsfläche)
Aufwertungsfaktor:	0.50 – hier reduzierter Aufwertungsfaktor, da Maßnahmen bereits durchgeführt
Ausgleich rechnerisch:	ca. 78 qm
Maßnahmen:	Erhalt und Pflege der bereits durchgeführten Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen

Gesamtfläche Ausgleich rechnerisch: ca. 400 qm (ca. 322 qm + ca. 78 qm)
übertrifft den geforderten Ausgleichsflächenbedarf

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: 24.08.2018 Peter Kitzmüller, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Wörthstraße 1, 94032 Passau

Literatur, Quellen:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nießle/Lehmberg, 2004
- (4) Außenbereichssatzung vom 31. Juli 1998
- (5) „Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle“, Freiflächengestaltungsplan, Landschaft+Plan, Neuburg am Inn, 22.08.2014

4. 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.

5. Kenndaten des Satzungsbeschlusses

Der Marktgemeinderat Hutthurm hat in seiner Sitzung vom 26.06.2018 beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ wie folgt zu ändern:

Die bestehende Einbeziehungssatzung „Auretzdorf“ wird mit einer Teilfläche von ca. 1.920 m² aus den Flurstücken mit den Nummern 1856 Tfl. und 1855 Tfl. nach Süden für eine Bauparzelle mit ca. 1.200 m² erweitert.

Begründet wird diese Änderung durch einen Antrag der Grundstückseigentümer. Die neu ausgewiesene Fläche wird im Rahmen einer geordneten Ortsentwicklung an bebaute Siedlungsbereiche angegliedert.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

(Siegel)

Hermann Baumann
1. Bürgermeister