



Ortsabrundungssatzung
Klee ham
2. Änderung

INHALT	SEITE
A. SATZUNG.....	2
B. VERFAHRENSVERMERKE.....	5
C. BEGRÜNDUNG.....	6
D. ANLAGEN.....	12

Ingenieurbüro Arnd ö r f e r
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
tel: +49(0) 8501 939982 0
mobil: 0179 5052896

22.10.2020



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) erlässt der Markt Hutthurm die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham.

Die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht.

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummer 615/1 der Gemarkung Hutthurm bildet den Änderungsbereich der Satzung. Zusätzlich erfolgt die Rücknahme einer westlichen Fläche von ca. 937 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 vom 22.10.2020. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

(2) Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen für FlurNr. 615/1

Vollgeschosse	Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Wandhöhe:	Zulässige Wandhöhe: max. 6,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden. Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen gelten die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO; es sind keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.
Dachformen:	Nur Satteldächer sind zulässig.
Dachneigungen:	Bei Satteldach 10° - 30°
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig).
Wohneinheiten:	Auf FlurNr. 615/1 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Künftige Wohngebäude müssen sich in das bestehende Ortsbild einfügen.

Grünordnung

Es ist eine 5 m breite Ortsrandeingrünung im Norden und Osten gemäß Darstellung im Bebauungsplan anzupflanzen. Diese ist zweireihig mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,5 m zu bepflanzen, wobei die erste Pflanzreihe einen Abstand von 2 m zur Grenze aufweisen muss. Sträucher sind in Gruppen zu 3 bis 5 Stück zu verwenden. Großsträucher (Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn und Holler) sind in Kleingruppen von 1 bis 3 Stück zu pflanzen und sind in der grundstückszugewandten Pflanzreihe anzuordnen. Es sind zwingend Gehölzarten autochthoner Herkunft (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche muss die Pflanzung von mindestens 1 heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (s. Vorschlag Pflanzenliste, Mindestqualität 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14cm) als Hausbaum gepflanzt werden. Alternativ können auch Obstbaum Hochstämme gepflanzt werden. Bäume müssen bei Beeinträchtigung des Sonnenlichtes zu landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von mind. 4 m aufweisen.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Ausgefallenen Pflanzen sind entsprechend der vorgegebenen Qualität und Quantität zu ersetzen, eine natürliche Entwicklung der Eingrünung ist anzustreben. Eine Einzäunung der Hecke zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.

Die Parkplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Pflanzenliste

Bäume 2. bzw. 3. Ordnung (Hochstamm 3x v m.B., StU 12-14cm)

- Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ – Hainbuche
- Prunus avium „Plena“ – Gefüllte Vogelkirsche
- Salix caprea – Salweide
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher (2x v m.B., 3-5 Triebe, 60-100cm) mit Angabe der prozentual notwendigen Pflanzung

- Cornus mas – Kornelkirsche 8%
- Cornus sanguinea – Gewöhnlicher Hartriegel 16%
- Corylus avellana – Hasel 8%
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn 12%
- Rosa canina – Hundsröse 16%
- Rosa rubiginosa – Weinrose 16%
- Sambucus nigra – Holler 8%
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball 16%

Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

Im Bereich der Ortschaft Klee ham findet sich auf dem Grundstück Flur Nr. 643, Gemarkung Hutthurm ein landwirtschaftlicher Betrieb samt Stallungen und Nebenanlagen wieder. Auf Grund der vorliegenden Entfer-

nung der Erweiterungsfläche zu dem landwirtschaftlichen Betrieb (ca. 120 m Luftlinie) wird von einer Beurteilung gemäß dem Arbeitspapier des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft abgesehen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind demnach nicht zu vermuten. Des Weiteren werden die Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Betriebes durch die Erweiterung keineswegs beeinträchtigt.

§ 4 Zeichenerklärung

1. Grünflächen

- 1.1.  Ortsrandeingrünung gem. Grünordnung
- 1.2.  Hausbaum gem. Grünordnung

2. Sonstige planliche Festsetzungen

- 2.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
- 2.2.  Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung
- 2.3.  Flächenrücknahme aus Satzung

B. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom __. __. 20__ die zweite Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 20__ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der zweiten Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham in der Fassung vom __. __. 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2020 bis __. __. 2020 beteiligt.

3. Der Entwurf der zweiten Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham in der Fassung vom __. __. 2020 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __. __. 2020 bis __. __. 2020 öffentlich ausgelegt.

4. Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __. __. 2020 die zweite Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __. __. 2020 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den __. __. 2020

Baumann, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Hutthurm, den __. __. 2020

Baumann, 1. Bürgermeister

5. Der Beschluss zur zweiten Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham wurde am __. __. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den __. __. 2020

Baumann, 1. Bürgermeister

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Marktgemeinderat Hutthurm hat am __.__.20__ die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee-
ham beschlossen.

Die Änderung auf FlurNr. 615/1 soll den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit max. 2 Wohneinheiten ermöglichen und rundet den bestehenden Satzungs-bereich räumlich ab. Gleichzeitig soll eine westliche Fläche von 937 m² zurückgenommen werden, da dieser Streifen landwirtschaftlich genutzt wird und dort auf Grund der topographischen Verhältnisse keine Bebauung möglich ist.

Weitere noch innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs der Satzung liegenden Flächen stehen nicht zur Verfügung bzw. eignen sich nur bedingt. Auf FlurNr. 641 befindet sich ein noch genutzter Güllebehälter der aktiven Landwirtschaft auf FlurNr. 643. Alle übrigen unbebauten Flächen dienen dem Eigenbedarf der Eigentümer (z.T. landwirtschaftliche Nutzung) und würden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich Zufahrt und Abwasserentsorgung benötigen. Westlich von FlurNr. 615/1 hingegen befindet sich der im Jahr 2015 errichtete Schmutzwasserkanal der Gemeinde, an den angeschlossen werden kann. Auch eine Zufahrt kann ohne weitere Asphaltierung direkt von der westlich gelegenen Straße her ermöglicht werden.

Auch städtebaulich erfolgt durch die Erweiterung mit der gleichzeitigen Rücknahme einer ähnlich großen Fläche eine Abrundung der Satzung.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Ortsteil Klee-
ham liegt südlich des Hauptortes Hutthurm, an der Grenze zum Gemeindegebiet Salzweg. Die FlurNr. 615/1 der Gemarkung Hutthurm, die den Änderungsbereich der Satzung darstellt, ist nahezu flach.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Im Osten: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche

Im Süden: durch die Straße Richtung Ambroßmühl, südlich davon Wohnbebauung

Im Westen: durch die Straße Richtung Rußöd/Stempmühl, westlich davon Wohnbebauung

3. Erschließung/Sonstiges

3.1 Erschließung allgemein

Sämtliche für die Bebauung des Grundstückes im Änderungsbereich der Satzung notwendigen oder gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen und zwar auch soweit sich diese in öffentlichem Straßen-
grund befinden.

Die Erschließung der FlurNr. 615/1 erfolgt über die Straße Richtung Rußöd/Stempmühl.

Soweit für Erschließungsanlagen auch Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

3.2 Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Geplante Zufahrts- und Stellplatzflächen sind versickerfähig auszuführen. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik (Zisterne mit Überlauf in Sickerschacht oder breitflächige Versickerung) zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist an den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

3.4 Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.5 Altlasten

Dem Markt Hutthurm sind im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

3.6 Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Satzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

D. Umweltbericht

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.1 Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am __. __. 20__ hat der Marktgemeinderat Hutthurm die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen der Satzung mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Die FlurNr. 615/1, die den Änderungsbereich darstellt, umfasst 995 m². Der Ortsteil Klee ham liegt im Süden von Hutthurm, an der Grenze zum Gemeindegebiet Salzweg. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Süden und Westen grenzt die bestehende Bebauung an. Durch die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Klee ham wird ein Dorfgebiet festgesetzt.

3. Eingriffsregelung

Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Satzung festgesetzt.

Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

4.1 Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Einteilung:

- landwirtschaftliche Nutzfläche mit wechselnder Saat

Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

Arten und Lebensräume:

- landwirtschaftliche Nutzfläche: „Ackerflächen“ -> Kategorie I (oberer Wert)

Boden:

- Ackerflächen: „anthropogen überprägter Boden“ -> Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser -> Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“ -> Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

- Ackerfläche: „Ortsabrundung“ -> Kategorie I (unterer Wert)

Bestand	Kategorie					
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Land-schaftsbild	Gesamtbe-wertung
Ackerfläche	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (unterer Wert)	Kategorie I

4.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Kein Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche (Biotop)
- Im Zuge der Begehung wurden keine schützenswerten Lebewesen vorgefunden

Schutzgut Boden:

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen

Schutzgut Wasser:

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung

Schutzgut Klima und Luft:

- Kein Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder -abluftbahnen

Schutzgut Landschaftsbild:

- Eingriff durch die zu errichtende Bebauung, allerdings Abminderung durch vorhandene und zu ersetzende Bepflanzung

5. Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzung von neuen Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel durch die Bauweise
- Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und wenn möglich Versickerung des Oberflächenwassers

–

Schutzgut Klima und Luft:

- Durch die neue Bepflanzung können die kleinklimatischen Veränderungen z.T. gemildert werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Begrenzung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung
- Durchgrünung des Dorfgebietes durch Bestand und Neupflanzung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Neupflanzung am Ortsrand

6. Ökologische Bilanzierung

Der bebaubare Bereich hat insgesamt eine Größe von ca. 716 m², wobei die gesamte FlurNr. 615/1 eine Ausdehnung von 995 m² hat.

Die Eingriffsflächen sind als Bereich mit niedrigem Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen. Für die betroffenen Flächen der Kategorie B I gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 an. Da es sich jeweils um Bestände mit intensiver Nutzung und anthropogener Überprägung handelt und aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, wurde für diese Flächen der Faktor 0,2 angesetzt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für die Aufstellung der Satzung eine Ausgleichserfordernis in m².

Flächenart	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche in m ²
Kategorie B I	716 m ²	0,2	143,2 m ²
<u>Summe</u>	<u>716 m²</u>		<u>143 m²</u>

Es besteht eine Ausgleichserfordernis von 143 m², die von der geplanten Ortsrandeingrünung (280 m²) abgedeckt wird.

7. Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Dorfgebiet stellt insgesamt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die planerischen Festsetzungen wird eine der Nutzung entsprechende weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen gewährleistet.

Die in der Grünordnung und den textlichen Festsetzungen festgelegten Ersatzpflanzungen, die Festlegung von versickerfähigen Belägen sowie die Festlegung einer niedrigen GRZ sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusehen.

Es ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 143 m², die mit einer Ortsrandeingrünung von 280 m² übererfüllt wird, wie im Lageplan dargestellt.

E. Anlagen

Anlage 01: Lageplan M = 1 : 1.000