

MARKT HUTTHURM

Landkreis Passau



Begründung zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

„LENZINGERBERG“



Stand 24.04.2008

A. Satzung

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 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 der Markt Hutthurm folgende Satzung erlassen:

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzingerberg“

§ 1 Geltungsbereich

Für Lenzingerberg in der Gemarkung München wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eine Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung erlassen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1 000 mit Stand vom 19.02.2008 (Anlage 1).

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ausweisung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für Lenzingerberg erfolgt als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.

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. Maß der baulichen Nutzung:
maximal 2 Vollgeschosse

Baugestaltung:

Fällt das Gelände mehr als 1.5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

Bauweise:

- Zulässige Wandhöhe max. 7,0 m;

Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.

- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten

- Dachform: Satteldach, Pultdach

Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

- Dachgauben sind zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 2 m² Ansichtsfläche.

Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.

- Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m sind unzulässig

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

Entwässerung:

Die privaten Verkehrsflächen, wie Stellplätze, Garageneinfahrten und Eingangsbereiche, sind mit wasserdurchlässigen Materialien oder durch offenfugige Pflasterung zugunsten der anteiligen Versickerung von Niederschlagswasser zu befestigen.

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen darf nicht zentral gesammelt werden sondern soll über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger 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.

2. Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Grünordnung:

Es sind nur einheimische standortgerechte Bäume ergänzt durch Arten der Obstgehölze zulässig. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabensträger auf dessen Kosten durchzuführen (BauGB § 135a, Absatz 1).

Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1317
1.140 m² * 0,3 = 342 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Süd
1.180 m² * 0,2 = 236 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Nord
780 m² * 0,2 = 156 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347
1.560 m² * 0,2 = 312 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347/1
580 m² * 0,2 = 116 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1370
2.560 m² * 0,2 = 512 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1343
1.930 m² * 0,2 = 386 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1348
2.060 m² * 0,2 = 412 m² Ausgleichsfläche

Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1317

Obstgarten

Hier erfolgt im Bereich zur jeweiligen Straße hin die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern.

Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume 1.140 m² / 300 = 4 Stück

Heckenfläche Norden: 88,0 m * 3,5 m = 308 m²

4 Obstbäume á 10 m² = 40 m²

Gesamtfläche Soll 342 m² Ist = 348 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Süd
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Hier erfolgt an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer mindestens
zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke
Erforderliche Obstbäume $1.180 \text{ m}^2 / 300 = 4$ Stück
Heckenfläche Norden: $67,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 201 \text{ m}^2$
4 Obstbäume á 10 m² = 40 m²
Gesamtfläche Soll 236 m² Ist = 241 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Nord
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Hier erfolgt an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer mindestens
zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke
Erforderliche Obstbäume $780 \text{ m}^2 / 300 = 4$ Stück
Heckenfläche Norden: $42,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 126 \text{ m}^2$
3 Obstbäume á 10 m² = 30 m²
Gesamtfläche Soll 156 m² Ist = 156 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347
Rasenfläche
Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die
Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern
bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine
Neupflanzung zu ersetzen.
Erforderliche Obstbäume $1.560 \text{ m}^2 / 300 = 5$ Stück
Heckenfläche Norden: $43,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 129 \text{ m}^2$
Heckenfläche Westen: $45,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 135 \text{ m}^2$
5 Obstbäume á 10 m² = 50 m²
Gesamtfläche Soll 312 m² Ist = 314 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347/ 1
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche
Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die
Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern
bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine
Neupflanzung zu ersetzen.
Erforderliche Obstbäume $580 \text{ m}^2 / 300 = 2$ Stück
Heckenfläche Nordwesten: $33,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 99 \text{ m}^2$
2 Obstbäume á 10 m² = 20 m²
Gesamtfläche Soll 116 m² Ist = 119 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1370

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $2.560 \text{ m}^2 / 300 = 9$ Stück

Heckenfläche Westen: $40,0 \text{ m} * 4,0 \text{ m} = 160 \text{ m}^2$

Heckenfläche Süden: $33,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 99 \text{ m}^2$

Heckenfläche Westen: $22,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 66 \text{ m}^2$

Heckenfläche Süden: $38,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 114 \text{ m}^2$

9 Obstbäume á 10 m² = 90 m²

Gesamtfläche Soll 512 m² Ist = 529 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1343

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $1.930 \text{ m}^2 / 300 = 7$ Stück

Heckenfläche Westen: $115,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 345 \text{ m}^2$

7 Obstbäume á 10 m² = 70 m²

Gesamtfläche Soll 412 m² Ist = 415 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H. Für diesen Bereich erfolgte aber bereits gemäß Bescheid vom 16.01.2007, Az: 20061734 zum Bauantrag auf Aufschüttung zur Errichtung von PKW-Stellflächen bereits die Auflage zur Ersatzpflanzung für die beseitigte Hecke. Außerdem sind gemäß Bescheid die entstehenden Böschungen zu bepflanzen.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1348

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bzw. bereits als Stellplätze für PKWs genutzt.

Hier erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume $2.060 \text{ m}^2 / 300 = 7$ Stück

Heckenfläche Osten: $110,0 \text{ m} * 3,0 \text{ m} = 330 \text{ m}^2$

7 Obstbäume á 10 m² = 70 m²

Gesamtfläche Soll 386 m² Ist = 400 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Hutthurm

Hutthurm, *30.06.2008*.....

Baumann
Hermann Baumann, 1. Bürgermeister



Siegel

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Markt Hutthurm beabsichtigt die Erstellung einer sogenannten Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB.

Im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung soll auf den bislang unbebauten Baugrundstücken im Südwesten des Ortsbereiches eine Bebauung mit einer Produktions- und Lagerhalle erfolgen.

Im Norden werden die unbebauten Flächen als Pkw- Stellflächen genutzt.

Ansonsten werden im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung auf den bislang unbebauten Baugrundstücken voraussichtlich Wohngebäude mit Garagen errichtet.

Die vorliegende Änderung trägt der Nachfrage nach geeigneten Wohn- und Gewerbeflächen im Bereich des Weilers Lenzingerberg in der Marktgemeinde Hutthurm Rechnung.

Die Verwaltung wurde mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Lenzingerberg dient der ordnungsgemäßen Abgrenzung des bereits als Mischgebiet (MI) nach § 6 der BauNVO vorgesehenen Gebietes. Der Ortsteil Lenzingerberg erfährt somit eine Erweiterung der zur Bebauung freigegebenen Flächen nach allen Himmelsrichtungen. Im wesentlichen werden aber die bereits bestehenden baulichen Anlagen in die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Lenzingerberg mit einbezogen.

Die Flächen im Norden, Südwesten und Osten werden derzeit zum überwiegenden Teil bereits gewerblich genutzt. Der restliche Bereich erfährt eine landwirtschaftlich intensive Nutzung. Da es aber seit dem Jahre 2003 eigentlich keinen einzigen praktizierenden Landwirt mehr in Lenzingerberg gibt, sind diese Flächen entweder verpachtet, stillgelegt oder unterliegen den besonderen Bedingungen von Kulturlandschaftsprogrammen (KULAB).

Um der derzeitigen Struktur des Weilers Lenzingerberg gerecht zu werden ist eine zukünftige Ausweisung als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO vorgesehen.

Der Erlass der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist in Bezug auf die geplante Nutzung.

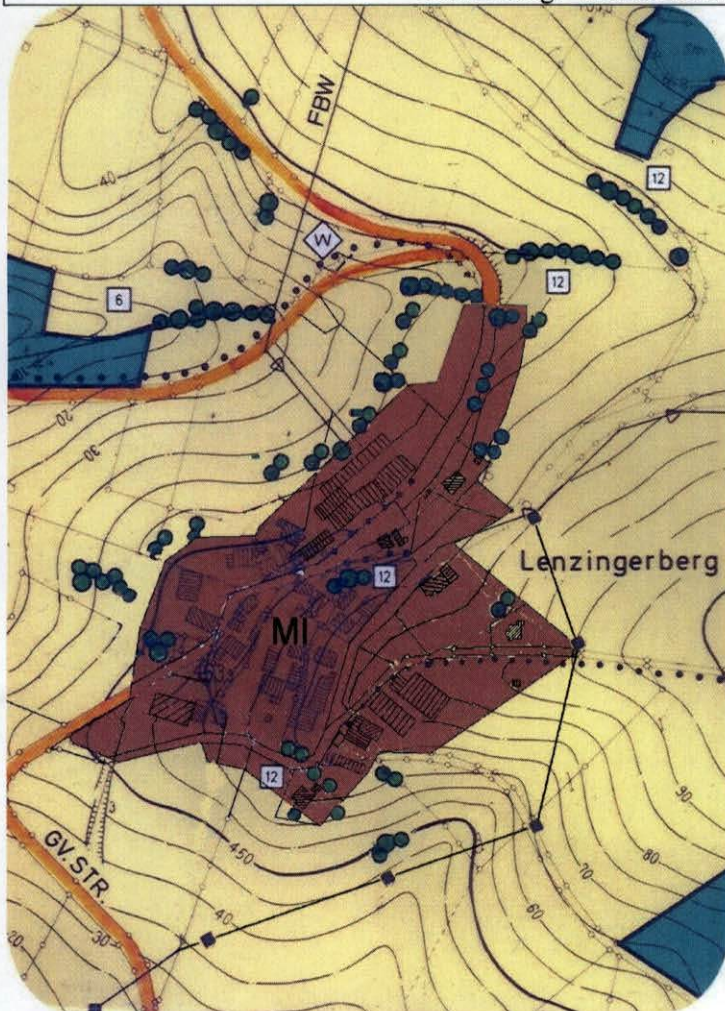
2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Der Weiler Lenzingerberg liegt ca. 2,0 km nördlich des Hauptortes Hutthurm.

Die Ortschaft wird über die bestehenden Gemeindeverbindungsstraßen nach Norden Kreisstraße PA 17 und die Staatstraße ST 2321 angebunden

Nach Süden erfolgt eine Anbindung an den Autobahnzubringer PA 93 und weiterführend an die Bundesstraße B12.

Der Ortsteil Lenzingerberg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 02.05.1989 mit Deckblatt Nr. 23, Stand 19.02.2008 folgendermaßen dargestellt.



Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 23, Stand 19.02.2008

Der Geltungsbereich Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für Lenzingerberg ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

3. Erschließung

a) Verkehrerschließung

Die vorgesehenen Grundstücke werden über das vorhandene Straßennetz (Innerort- und Gemeindeverbindungsstraßen) ausreichend erschlossen.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind nicht beabsichtigt bzw. nicht erforderlich.

Die private Zufahrt ist mit dem jeweiligen Bauwerber durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Gestattungsvertrag zu regeln.

b) Wasserversorgung

Der Ortsteil Lenzingerberg wird von Seiten des Marktes Hutthurm mit Wasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz in ausreichender Qualität und Menge versorgt.

c) Abwasserbeseitigung

In Lenzingerberg besteht derzeit eine öffentliche Kanalisation, die im Trennsystem betrieben wird. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die derzeitige Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten.

Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen Kanalanschluss bis zum Endpunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen.

d) Niederschlagswasser

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

Das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht zentral gesammelt und zur Ableitung werden sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse sind zum Schutz der Unterlieger 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.

Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen. Mit dem Markt Hutthurm ist über die ver- und entsorgungstechnische Erschließung eine Sondervereinbarung abzuschließen.

e) Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist gemäß Löschwasserbestandsaufnahme gesichert.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen bestehenden Löschwassereinrichtungen sowie über die vorhandenen Hydranten der zentralen Wasserversorgungsanlage des Marktes Hutthurm.

f) 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.

g) 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 einer 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 instand gehalten 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.

4. Festsetzungen

Auf die Einbindung der geplanten Gebäude ins gewachsene Gelände entsprechend der zulässigen Bauweise ist zu achten.

Deshalb werden die geplanten Gebäude mit der Längsseite parallel zu den Höhenlinien vorgeschlagen.

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

a) Nutzung der folgenden Flurgrundstücke für eine Wohnbebauung:

Gemarkung München:

Flur Nr. 1347, Flur Nr. 1347/1, Flur Nr. 1370, Teilfläche aus Flur Nr. 1582
WA, Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35

Geplante Nutzung: Typ B

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

b) Nutzung der folgenden Flurgrundstücke für Gewerbebauten:

Gemarkung München, Flur Nr. 1317

MI, Gewerbebetrieb GRZ > 0,35

Geplante Nutzung: Typ A

Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

- c) Nutzung der folgenden Flurgrundstücke als PKW Stellflächen:
Gemarkung München:
Teilflächen aus Flur Nr. 1343, Flur Nr. 1348
MI, Stellflächen, Befestigung mit wassergebundener Decke, wasserdurchlässig
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
Feld A I	=	Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6

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: Bereich a) und c)	Kompensationsfaktor	= 0,2
Geplante Bebauung: Bereich b)	Kompensationsfaktor	= 0,3

5.6 Ausgleichsflächenbedarf

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1317
1.140 m² * 0,3 = 342 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Süd
1.180 m² * 0,2 = 236 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Nord
780 m² * 0,2 = 156 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347
1.560 m² * 0,2 = 312 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347/1
580 m² * 0,2 = 116 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1370
2.560 m² * 0,2 = 512 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1343
1.930 m² * 0,2 = 386 m² Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1348
2.060 m² * 0,2 = 412 m² Ausgleichsfläche

5.7 Geplante Ausgleichsflächen

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1317

Obstgarten

Hier erfolgt im Bereich zur jeweiligen Straße hin die Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern.

Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume 1.140 m² / 300 = 4 Stück

Heckenfläche Norden: 88,0 m * 3,5 m = 308 m²

4 Obstbäume á 10 m² = 40 m²

Gesamtfläche Soll 342 m² Ist = 348 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Süd
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke

Erforderliche Obstbäume 1.180 m² / 300 = 4 Stück

Heckenfläche Norden: 67,0 m * 3,0 m = 201 m²

4 Obstbäume á 10 m² = 40 m²

Gesamtfläche Soll 236 m² Ist = 241 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1582 Nord
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der südöstlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke

Erforderliche Obstbäume 780 m² / 300 = 4 Stück

Heckenfläche Norden: 42,0 m * 3,0 m = 126 m²

3 Obstbäume á 10 m² = 30 m²

Gesamtfläche Soll 156 m² Ist = 156 m²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347
Rasenfläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume	1.560 m ² / 300 = 5 Stück		
Heckenfläche Norden:	43,0 m * 3,0 m	=	129 m ²
Heckenfläche Westen:	45,0 m * 3,0 m	=	135 m ²
<u>5 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>50 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 312 m ²	Ist =	314 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Flur Nr. 1347/ 1

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume	580 m ² / 300 = 2 Stück		
Heckenfläche Nordwesten:	33,0 m * 3,0 m	=	99 m ²
<u>2 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>20 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 116 m ²	Ist =	119 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1370

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der umlaufenden Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume	2.560 m ² / 300 = 9 Stück		
Heckenfläche Westen:	40,0 m * 4,0 m	=	160 m ²
Heckenfläche Süden:	33,0 m * 3,0 m	=	99 m ²
Heckenfläche Westen:	22,0 m * 3,0 m	=	66 m ²
Heckenfläche Süden:	38,0 m * 3,0 m	=	114 m ²
<u>9 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>90 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 512 m ²	Ist =	529 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1343

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche

Hier erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume	1.930 m ² / 300 = 7 Stück		
Heckenfläche Westen:	115,0 m * 3,0 m	=	345 m ²
<u>7 Obstbäume á 10 m²</u>		=	<u>70 m²</u>
Gesamtfläche	Soll 412 m ²	Ist =	415 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H. Für diesen Bereich erfolgte aber bereits gemäß Bescheid vom 16.01.2007, Az: 20061734 zum Bauantrag auf Aufschüttung zur Errichtung von PKW-Stellflächen bereits die Auflage zur Ersatzpflanzung für die beseitigte Hecke. Außerdem sind gemäß Bescheid die entstehenden Böschungen zu bepflanzen.

Entwicklungsfläche: Gemarkung München, Teilfläche aus Flur Nr. 1348
Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche bzw. bereits als Stellplätze für PKWs genutzt. Hier erfolgt an der östlichen Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken die Errichtung einer mindestens zweireihig mit heimischen und standortgerechten Sträuchern bepflanzte Hecke. Bestehende Bäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Erforderliche Obstbäume	2.060 m ² / 300 = 7 Stück		
Heckenfläche Osten:	110,0 m * 3,0 m	=	330 m ²
7 Obstbäume á 10 m ²		=	70 m ²
Gesamtfläche	Soll 386 m ²	Ist =	400 m ²

Der anzurechnende Anteil im Vergleich zum naturschutzfachlichen Ausgangswert beträgt 100 v. H.

6. 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, verpflanzt, 60 – 100 cm

Mögliche Pflanzenarten.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Corylus avella	Hasel
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 pyraeaster	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 des Marktes Hutthurm hat am 19.02.2008 die Aufstellung einer Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für Lenzingerberg beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 bis 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 durch das öffentliche Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden vom bis 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 des Marktes Hutthurm hat am den Satzungsentwurf als Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für Lenzingerberg beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 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 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 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 24.04.2008