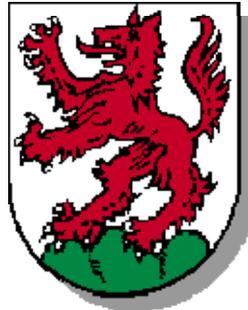


# MARKT HUTTHURM

## LANDKREIS PASSAU



### 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „Lenzingerberg“

#### Textliche Festsetzungen und Begründung



**Endfertigung, Stand vom 11.04.2019**

# INHALTSVERZEICHNIS

## Verfahrensvermerke

### A. Satzung

- § 1 Geltungsbereich
- § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- § 3 Textliche Festsetzungen
- § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes
- § 5 Inkrafttreten
- § 6 Hinweise

### B. Begründung

- 1. Anlass der Planung, Zielsetzung
- 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich
- 3. Erschließung

### C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 1. Beschreibung
- 2. Erfassung des Ausgangszustandes
  - 2.1 Einstufung des Planungsgebietes vor der Bebauung
  - 2.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung
- 3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen
  - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen
  - 3.2 Grünordnerische Vorgaben
  - 3.3 Ausgleichsflächenbedarf
- 4. Geplante Ausgleichsfläche
- 5. Geplante Pflanzmaßnahmen

### D. Hinweise

### E. Anlagen

## Verfahrensvermerke

### 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „Lenzingerberg“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 25.01.2018 die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Lenzingerberg“ beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Lenzingerberg“ in der Fassung vom 13.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 11.03.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Lenzingerberg“ in der Fassung vom 13.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 bis 11.03.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2019 die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „Lenzingerberg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2019 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den 11.04.2019  
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt  
Hutthurm, den 11.04.2019  
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Ortsteil „Lenzingerberg“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den .....  
Markt Hutthurm

Siegel

Hermann Baumann  
1. Bürgermeister

## A. Satzung

Auf Grund des § 34, Abs. 4 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt der Markt Hutthurm folgende Satzung:

### 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzingerberg“

#### § 1 Geltungsbereich

Im Süden des Ortsteiles Lenzingerberg werden die Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 1577 und 1579 der Gemarkung München in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1 : 1.000 mit Stand vom 11.04.2019 (Anlage 1).  
Der Lageplan ist Bestandteil dieser 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung

#### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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)  
Bauweise:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lenzingerberg“ gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung. Stützmauern sind nur im näheren Umfeld der Hauptgebäude zulässig. Ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 3m ist einzuhalten. Die maximale Höhe der Stützmauern darf 2 m nicht überschreiten. Stützmauern sind durch die Vorpflanzung von Sträuchern einzugrünen.

#### § 4 Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffes

1. Grünordnung
  - 1.1 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen
  - 1.2 Festsetzung eines Hausbaumes pro Parzellengrundstück.  
Hier können Obstbaum-Hochstämme oder Laubbäume der 1. bis 3. Ordnung gepflanzt werden. Das Artenspektrum umfasst heimische Arten wie Winterlinde, Bergahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche als auch für kleinere Gärten geeignete Zierbäume wie Mehlbeeren, Rotdorn- und Zierapfel- und Zierkirschen.
  - 1.3 Erhaltung des Bestandes auf Flur Nr. 1579 und Nr. 1577, Gemarkung München
  - 1.4 Pflanzung von Obstbäumen am jeweiligen südlichen Grundstücksrand als Ausgleich
2. Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.  
Hinweise: Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden. Bei Verwirklichung von Einzelbauvorhaben ist die betriebliche Entwicklung des baurechtlich vorrangigen landwirtschaftlichen Betriebes im Einzelfall zu berücksichtigen.

## **§ 6 Hinweise**

Die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Die zukünftigen Bauherren haben landwirtschaftliche Gegebenheiten zu dulden. Bei Verwirklichung von Einzelbauvorhaben ist die betriebliche Entwicklung des baurechtlich vorrangigen landwirtschaftlichen Betriebes im Einzelfall zu berücksichtigen.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

## **B. Begründung**

### **Begründung zur 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Lenzingerberg Markt Hutthurm Landkreis Passau**

#### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Der Markt Hutthurm hat mit Marktratsbeschluss einstimmig die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Absatz 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Für den Ortsteil Lenzingerberg wird auf Antrag von Anliegern unter Einbeziehung der beantragten Erweiterungsflächen die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Am südlichen Ortsrand von Lenzingerberg soll ein Wohngebäude mit Doppelgarage auf der Teilfläche des Flurgrundstückes Nr. 1579 der Gemarkung München errichtet werden. Antragssteller und auch Kostenträger für diese Ergänzungssatzung ist Martin Plettl, Lenzingerberg 6, 94116 Hutthurm

Die Erweiterung betrifft aber auch das Grundstück Flur Nr. 1577, Gemarkung München. Hier ist aber mittelfristig keine Bebauung vorgesehen.

Ziel der 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Lenzingerberg ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des vorhandenen Dorfgebietes in Lenzingerberg zu schaffen.

Durch die unmittelbare Nähe zu allen relevanten Infrastrukturen bietet es durch seine optimale Lage und Anbindung alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer weiteren Wohnbebauung. Innerhalb der bestehenden Ortsabrundungssatzung sind nur noch wenige Grundstücke frei. Diese freien Grundstücke sind von Seiten der Grundstückseigentümer jedoch unverkäuflich. Aus diesem Grund möchte der Markt Hutthurm den vorhandenen Bedarf an Baugrundstücken für die Nachkömmlinge aus der Ortschaft Lenzingerberg in Richtung Süden decken.

Der Marktgemeinderat Hutthurm ist sich der Verantwortung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bewusst. Dem Marktgemeinderat ist jedoch auch die Gefahr eines möglichen „Umkippens“ von einem Mischgebiet „MI“ in ein allgemeines Wohngebiet bewusst.

Aus Sicht des Marktgemeinderates bleibt für die Ortschaft Lenzingerberg jedoch der Gebietscharakter eines Mischgebietes durchaus weiterhin bestehen.

Aus diesem Grund soll die südliche Erweiterungsfläche mit zwei Bauparzellen erweitert werden. Die geplante Erweiterungsfläche steht nach Ansicht des Marktgemeinderates noch in einem verträglichen Rahmen in Bezug auf die Landwirtschaft.

Negative Auswirkungen für die angrenzenden dürften noch im verträglichen Rahmen bleiben. Auf die Belange der Landwirtschaft wird von Seiten des Marktes Hutthurm vorrangig Rücksicht genommen.

Von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann nach Ansicht des Marktgemeinderates hier auch nicht ausgegangen werden, da es sich zum einen lediglich um zwei Parzellen handelt und zum anderen diese nicht von überall her einsehbar sind.

Viel bedeutender ist auch nach Meinung des Marktgemeinderates die Verträglichkeit bestehender landwirtschaftlicher Betriebe zu neu entstehenden Wohneinheiten.

Auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich durch die zwei hinzukommenden Parzellen sicherlich in Grenzen halten.

Die Philosophie des Marktgemeinderates war in der Vergangenheit und wird auch in der Zukunft bleiben, dass in den Zentren Hutthurm und Prag entsprechende Wohnbaugebiete ausgewiesen werden.

In den Dörfern – wie auch nun in Lenzingerberg – sollen den jungen Nachkömmlingen aus dieser Ortschaft im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten durch möglichst gering gehaltene Erweiterungen eine Bebauung ermöglicht werden.

Dem Markt Hutthurm ist es grundsätzlich daran gelegen, dass junge Leute in der Ortschaft bauen können wo sie aufgewachsen sind. Nur dadurch kann auch das aktive Dorfleben erhalten bleiben, was einen wichtigen Grundstein für eine intakte Dorfgemeinschaft darstellt.

Im vorliegenden Falle bauen ausschließlich junge Familien aus der Ortschaft Lenzingerberg, welche aktiv im Gemeinschaftsleben (Feuerwehr, Vereine, etc.) teilnehmen.

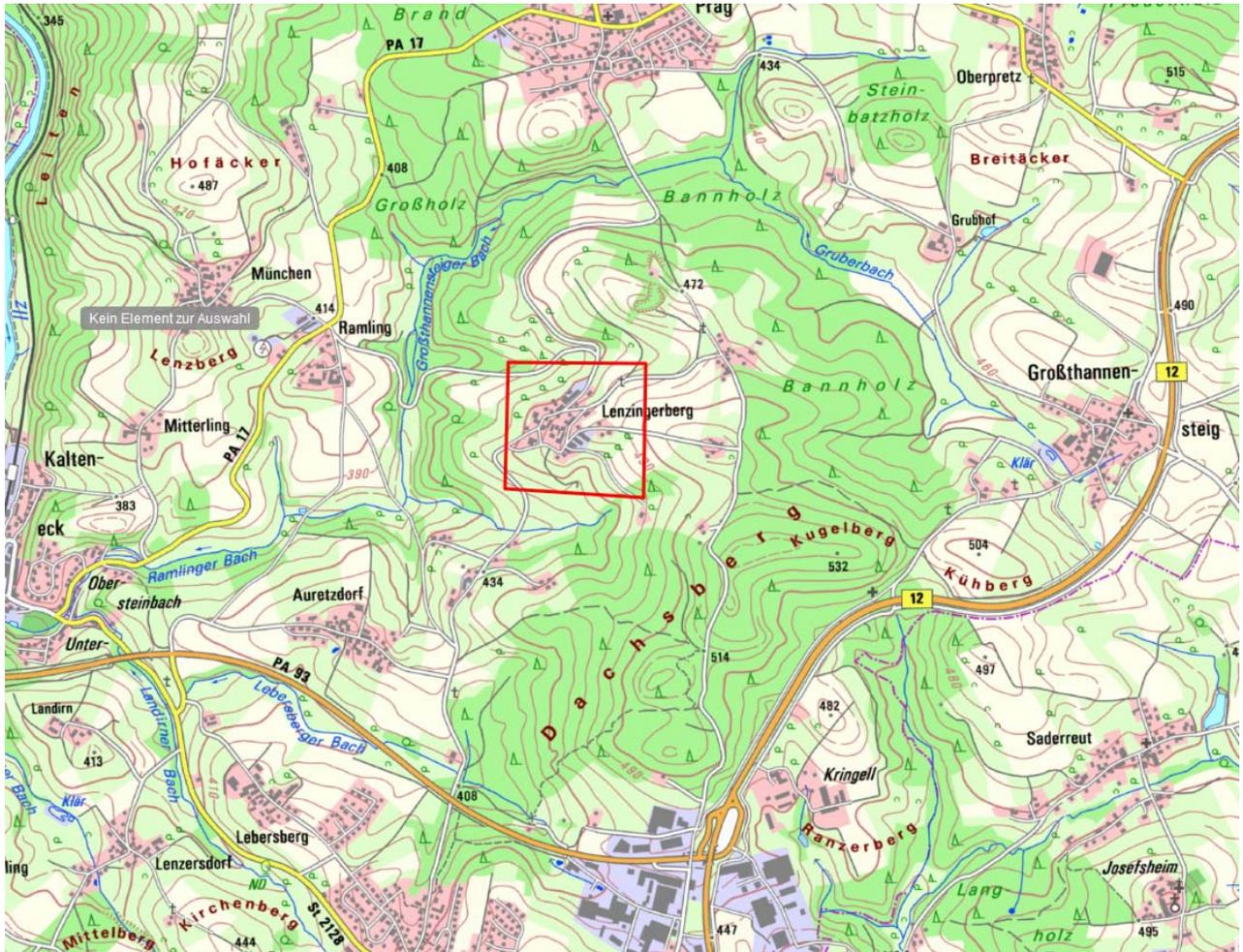
## 2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

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

Der Ortsteil Lenzingerberg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm vom 20.01.1988 als „MD“ dargestellt. In städtebaulicher Hinsicht kann der Geltungsbereich für die Satzung unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur noch akzeptiert werden.

Bauplanungsrechtlich stünde jedoch der Satzung eine landwirtschaftliche Prägung entgegen. Diese Baustruktur ist aber mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

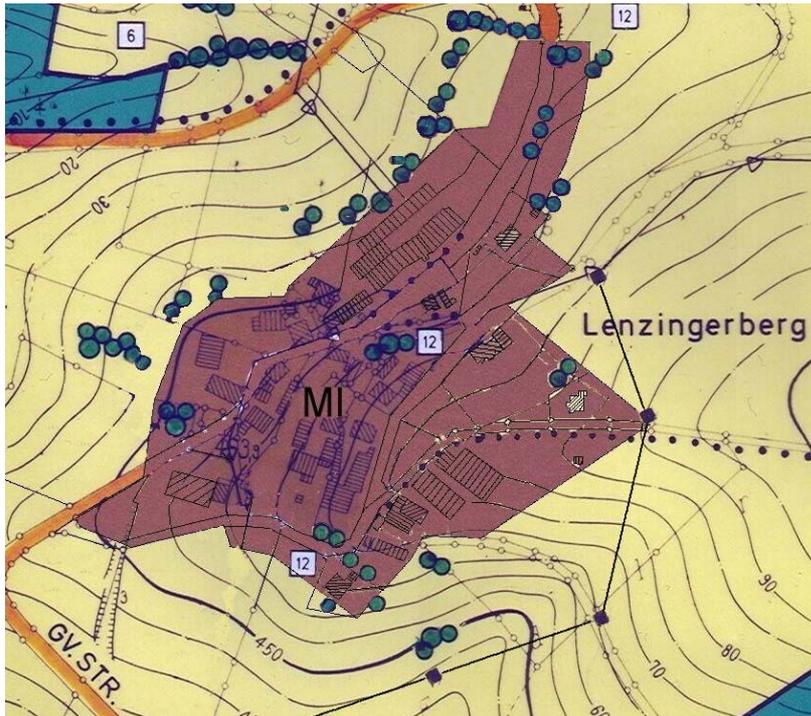
Bei der Ortschaft Lenzingerberg handelt es sich nämlich längst nicht mehr um einen überwiegend landwirtschaftlichen Bereich.



Auszug aus der Topkarte

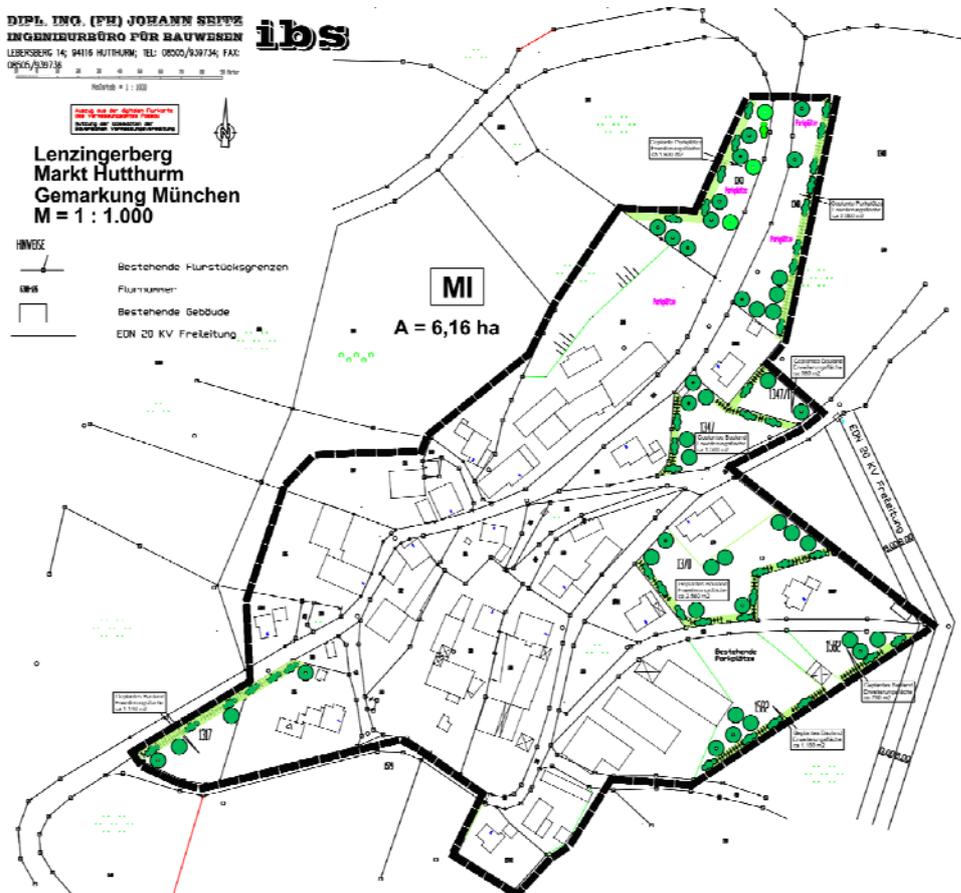
Mit Datum vom 19.02.2008 wurde der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23 für den Bereich des Ortsteiles Lenzingerberg geändert.

Somit wird die 1. Änderung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung Lenzingerberg aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.



Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 23,  
Stand 19.02.2008

Mit vorliegendem Deckblatt Nr. 23 wurde der Flächennutzungsplan den örtlichen Gegebenheiten in Lenzingerberg bereits angepasst.



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für Lenzingerberg, Stand 24.04.2008

Die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung von Lenzingerberg ist mit Datum vom 24.04.2008 rechtskräftig.

Die Erweiterung der Bebauung erfolgt am südlichen Ortsrand von Lenzingerberg.  
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

### 3. Erschließung

#### a) Verkehrerschließung

Die für die Erweiterung vorgesehenen Grundstücke werden über das bereits vorhandene Straßennetz (Innerorts- 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 qualitativ und quantitativ aus dem öffentlichen Leitungsnetz ausreichend versorgt.

#### c) Abwasserbeseitigung

In Lenzingerberg besteht bereits eine öffentliche Kanalisation im Mischsystem. Alle geplanten Bauvorhaben sind demnach im Mischsystem an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Die Ausreinigung des anfallenden Abwassers erfolgt in der bestehenden Kläranlage Kalteneck. Die abgeschlossene Sanierung und Erweiterung der Kläranlage beinhaltet bereits die erforderlichen Kapazitäten für diese Erweiterung. Die Abwasserbeseitigung selbst hat über einen privaten Kanalanschluss bis zum jeweiligen Anschlusspunkt des öffentlichen Kanals in der Gemeindeverbindungsstraße zu erfolgen. Sämtliche Kosten für die Ver- und Entsorgung sind durch den Bauwerber zu übernehmen

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

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

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen (DWA Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153) und wasserrechtlich zu behandeln.

Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

e) Stromversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Stromnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.

Bäume und tieferwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

f) Telekommunikation:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Durch die Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren Hotline 0800 33 01903

g) Gasversorgung:

Die Versorgung mit Energie über das örtliche Gasversorgungsnetz erfolgt über die Bayernwerk AG.

h) Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann für eine Löschgruppe über die Versorgungsleitungen des Marktes Hutthurm sichergestellt werden.

i) Bodendenkmäler:

Im Bereich der Einbeziehungssatzung liegen keine Erkenntnisse über Bodendenkmäler vor. Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen hingewiesen (§ 5 Abs. 4 - 5 BauGB). Die schutzlose Preisgabe des kulturellen Erbes „Bodendenkmal“ würde den besonderen verfassungsmäßigen Schutz der Denkmäler der bayerischen Kunst und Geschichte missachten. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist im Ergebnis ausnahmslos unzulässig, diejenige nach vorheriger fachkundiger Grabung im Ausnahmefall hingegen nur zulässig als milderer Mittel im Vergleich zur Versagung.

Nachdem die Denkmalfachbehörde kein Interesse an der Zerstörung von Bodendenkmälern und damit an Ausgrabungen haben kann, liegt es, unbeschadet von personellen, sächlichen oder finanziellen Beteiligungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege oder von öffentlichen Zuwendungen vorrangig im Interesse der Vorhabensträger, die geforderte fachkundige (Rettungs-) Grabung durchführen zu lassen.

Aus Gründen von Denkmalschutz und -pflege haben Bodendenkmäler bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt einen höheren Wert als bei ihrer Bergung und rudimentären Sicherung. Die archäologische Denkmalpflege zielt heute nicht mehr auf immer neue Ausgrabungen, sondern auf den größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten, damit auch zukünftigen Generationen noch eine Chance auf wissenschaftliche Untersuchung materieller Spuren der Vergangenheit bleibt.

## **C. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Abhandlung der Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem  
Bundesnaturschutzgesetz  
für den Bereich der 1. Änderung der  
Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung  
Ortsteil „Lenzingerberg“**

# **EINGRIFFSREGELUNG**

## **Abhandlung der Eingriffsregelung**

## 1. Beschreibung

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. 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.

## 2. Erfassung des Ausgangszustandes



Ausgangszustand: Übersicht über die beantragte Fläche

Die betroffenen Flurgrundstücke Nr. 1577 und 1579 der Gemarkung Prag werden hier noch landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar nördlich der geplanten Wohngebäude befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf dieser landwirtschaftlichen Hofstelle wird aber keine Tierhaltung mehr betrieben. Der Betrieb befindet sich zudem im Eigentum der Familie des Bauwerbers bzw. Antragstellers.

### 2.1 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  
Hofstelle, Wirtschaftsgrünland

### 2.2 Einstufung des Planungsgebietes entsprechend der Planung

Nutzung der folgenden Flurgrundstücke für eine Wohnbebauung:

Teilfläche Flurgrundstück Nr. 1577 der Gemarkung Prag

WA, Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35

**Geplante Nutzung: Typ B**

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

Teilfläche Flurgrundstück Nr. 1579 der Gemarkung Prag  
WA, Einfamilienwohnbebauung GRZ < 0,35

**Geplante Nutzung: Typ B**

Fläche mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

**3. Beeinträchtigungsintensität und Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen**  
Feld B I = Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5

**3.1 Vermeidungsmaßnahmen**

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

**3.2 Grünordnerische Vorgaben**

Bepflanzung

- 1 Baum je 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, ergänzt durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstbäume, 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 Kompensationsfaktor= 0,2

**3.3 Ausgleichsflächenbedarf**

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 1577, Gemarkung Prag  
950 m<sup>2</sup> \* 0,2 = 190 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 1579, Gemarkung Prag  
740 m<sup>2</sup> \* 0,2 = 148 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

**4. Geplante Ausgleichsflächen**

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 1577, Gemarkung Prag

Intensiv genutzte Wirtschaftsfläche.

Hier erfolgt im Bereich des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern.

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

Erforderliche Obstbäume 950 m<sup>2</sup> / 300 = 4 Stück

Heckenfläche Süden: 30,0 m \* 5,0 m = 150 m<sup>2</sup>

4 Obstbäume á 10 m<sup>2</sup> = 40 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Soll 190 m<sup>2</sup> Ist = 190 m<sup>2</sup>

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

Entwicklungsfläche: Teilfläche Flurgrundstück Nr. 1579, Gemarkung Prag  
 Intensiv genutzte Wirtschaftsfläche.  
 Hier erfolgt im Bereich des nördlich angrenzenden Nachbargrundstückes eine  
 Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern.  
 Bestehende Obstbäume sind möglichst zu erhalten bzw. durch eine Neupflanzung zu  
 ersetzen.

Erforderliche Obstbäume	740 m <sup>2</sup> / 300 = 3 Stück		
Heckenfläche Süden:	40,0 m * 3,0 m	=	120 m <sup>2</sup>
3 Obstbäume á 10 m <sup>2</sup>		=	30 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	Soll 148 m <sup>2</sup>	Ist =	150 m <sup>2</sup>

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

## 5. Geplante Pflanzmaßnahmen

Im Bereich der 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
Crataegus oxyacantha	Zweigriffel, 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
Prinus avium	Vogel – Kirsche
Pyrus pyraister	Holz – Birne

Quercus robur	Stiel – Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winter – Linde

## D. 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.

## E. Anlagen

			Plan Nr.
Lageplan Endfertigung	M 1:	1.000	1

Aufgestellt: 11.04.2019

Ibs - Ingenieurbüro für Bauwesen  
Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz  
Lebersberg 14, 94116 Hutthurm  
Tel: 08505 / 939734, Fax: 08505 / 939736  
Email: [johann-seitz@t-online.de](mailto:johann-seitz@t-online.de)  
[www. Johann-Seitz.de](http://www.Johann-Seitz.de)  
[ww. Johann-Seitz.de](http://ww. Johann-Seitz.de)