



Markt Hutthurm

Marktplatz 2, 94116 Hutthurm

9. Änderung Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“

mit grünordnerischen Festsetzungen
gemäß 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorentwurf:	29.08.2014
Entwurf:	19.09.2014
Ergänzung:	14.04.2015
Änderung:	
Endausfertigung:	

Planstand vom 23.04.2015

P e t e r K i t z m ü l l e r
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Wörthstrasse 1 94032 Passau
Tel. 0851 – 46747 Fax 490 11 74

engel | grünberger | schuster Architekten
Dipl.- Ing. (FH), Architekten und Stadtplaner
Marktplatz 5 94124 Büchlberg
Tel. 08505 – 91 95 17 5 Fax 91 95 17 6

A Satzung

Der Markt Hutthurm erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung folgende Ergänzungssatzung für den Bereich „Tragenreuth“:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für die 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ werden gemäß der im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellung festgelegt. Dabei werden Grundstücke der amtlichen Flur-Nrn. 834/5, 834/6 sowie eine Teilfläche aus Flur-Nr. 833, 834 und 827 einbezogen.

Der Lageplan vom 27.08.2014 ist Bestandteil der Satzung.

Die derzeit gültige Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Tragenreuth trägt das Datum vom 31.05.2000.

Bislang wurden folgende Ergänzungssatzungen beschlossen:

1. Ergänzungssatzung vom 01.07.2002
2. Ergänzungssatzung vom 30.08.2003
3. Ergänzungssatzung vom 02.01.2006
4. Ergänzungssatzung vom 01.05.2006
5. Ergänzungssatzung vom 01.09.2006
6. Ergänzungssatzung vom 23.10.2008
7. Ergänzungssatzung vom 02.07.2009
8. Ergänzungssatzung vom 10.12.2010

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB; die nähere Umgebung entspricht einem MD gemäß § 5 BauNVO.

Soweit für das 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

Für die Erweiterungsfläche für den in §1 dieser „9. Änderung der Einbeziehungssatzung Tragenreuth“ festgesetzten Geltungsbereich werden gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen:

1. Bauweise:

Im Übrigen gelten für die Bauweise die textlichen Festsetzungen der ursprünglichen Satzung vom 31.05.2000 für die Ortsabrundungssatzung „Tragenreuth“

1.1 Maß der baulichen Nutzung:

maximal 2 Vollgeschosse (UG + EG oder EG + DG)

1.2 Gestaltung:

- Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Hanghaus / Haus mit Untergeschoss zu errichten.
- Wandhöhe: max. 7,00 m. Diese wird gemessen vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Dachhaut.
- Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Pultdach
Firstichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben: zulässig ab einer Dachneigung von mindestens 30 Grad des Hauptdaches, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche; Einzelgröße maximal 2,0 m² Ansichtsfläche. Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m.

A Satzung

- Dachneigung: 10 – 35 Grad.
- Aufschüttungen und Abgrabungen richten sich nach der BayBO.

2. Grünkonzept und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“, Markt Hutthurm, wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 des Baugesetzbuchs BauGB erlassen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen der 8. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ bzgl. Grünkonzept und Ausgleichsflächen

Vermeidungsmaßnahmen

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

Festgesetzte Neupflanzungen

- 1 heimischer Laubbaum bzw. Obstbaum je 300 qm Grundstücksfläche, 3xv, STU mind. 18-20 cm
- Verbot von Nadelgehölzhecken
- Gartengestaltung mit standortgerechten Gehölzen und Stauden gemäß der natürlichen Vegetation, mögliche Ergänzung durch Gehölze und Stauden, die charakteristisch sind für den ländlichen Raum (Obstgehölze, Flieder, Hortensie, Buchsbaum, ...)
- Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, Pflanzabstand max. 100-150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm

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.

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.

A Satzung

Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen im Außenbereich ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Eingrünungsplanes eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flur-Nr.: 833, 834/5 und 834/6, Gemarkung Prag werden derzeit intensiv als Grünland genutzt bzw. sind befestigte Wege.

Gehölze sind innerhalb der geplanten Bauflächen nicht vorhanden.

Wasserflächen oder lineare Gewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Ortsrand von Tragenreuth und besitzt geringe Fernwirkung.

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.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde 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. 2.592 qm gemäß beiliegendem Lageplan M 1:1000

Kategorie I -Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, unterer bis oberer Wert

Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Ein Eingriff findet auf den derzeit nicht befestigten Grünflächen statt. Die Größe des Eingriffs beträgt ca. 2.592 qm (Grundstücke 1-3).

Die Bebauung ist mit Einfamilienhäusern geplant.

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

Aufgrund der Eingriffsschwere und den grünordnerischen Festsetzungen ist in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 0,2 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 Grundstück 1	ca.	824,68	qm
Kompensationsfaktor		0.20	

A Satzung

erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	165	qm
Eingriffsfläche Grundstück 2	ca.	533,98	qm
Kompensationsfaktor		0.20	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	107	qm
Eingriffsfläche Grundstück 3	ca.	1233,58	qm
Kompensationsfaktor		0.20	
erforderliche Ausgleichsfläche	ca.	247	qm
gesamter Ausgleichsflächenbedarf	ca.	519	qm

Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für die geplante Bebauung werden in der näheren Umgebung des Eingriffs nachgewiesen.

Fläche:	Flur-Nr. 833 Gemarkung Prag - Teilfläche Flur-Nr. 834/5 Gemarkung Prag - Teilfläche Flur-Nr. 834/6 Gemarkung Prag - Teilfläche
Vegetationsbestand:	intensiv genutztes Grünland
Entwicklungsziel:	Hecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen
Flächengröße:	Flur-Nr. 833 Gemarkung Prag – ca. 165 qm Flur-Nr. 834/5 Gemarkung Prag – ca. 107 qm Flur-Nr. 834/6 Gemarkung Prag – ca. 247 qm
Aufwertungsfaktor:	1,00
Ausgleichsfläche:	ca. 165 qm x 1.00 = ca. 165 qm Ausgleichsfläche ca. 107 qm x 1.00 = ca. 107 qm Ausgleichsfläche ca. 247 qm x 1.00 = ca. 247 qm Ausgleichsfläche gesamt ca. 519 qm Ausgleichsfläche
Maßnahmen:	Pflanzung einer freiwachsenden Hecke mit heimischen und standortgerechten Laubsträuchern entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft, mind. 2-reihig, Pflanzabstand max. 100-150 cm, Pflanzqualität STR, 2xv, 60-100 cm

Die Maßnahmen in den Ausgleichsflächen sind spätestens in der dem Zeitpunkt des Eingriffs folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
Auf Flur-Nr. 834/5 und 834/6 können die Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Satzungsgrenze nachgewiesen werden.

Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der unteren Naturschutzbehörde angezeigt, die eine Abnahme vornimmt (Herstellungskontrolle).

A Satzung

Wirksamkeitskontrolle nach einem Jahr, evtl. Durchführung von Optimierungsmaßnahmen; danach Kontrolle der Entwicklung der Bestände in regelmäßigen Abständen und jeweils Bericht an die untere Naturschutzbehörde.

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: 27.02.2015 geä. 30.03.2015/14.04.2015 Peter Kitzmüller, Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt, Wörthstraße 1, 94032 Passau

Literatur:

- (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

Die Pflanzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Art. 48 AGBGB, sind einzuhalten.

Die Planungsunterlagen als auch die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

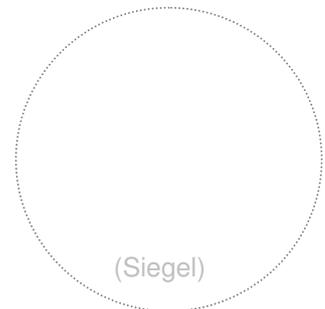
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

Hermann Baumann
1. Bürgermeister



B TEXTLICHE HINWEISE

- T 01 Als Planunterlage diene der Ausschnitt aus der amtlichen Flurkarte, in digitaler Form (Auszug aus der DFK), des Vermessungsamtes mit Stand 2012. Nach Hinweis des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet – keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
- T 02 Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen – eine Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke ist nur bedingt möglich Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit können weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T 03 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- T 04 Denkmalschutz: Es ist grundsätzlich auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten zutage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde finden, sind diese umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- T 05 Gebäude/ Wasserversorgungsanlage: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
- T 06 Pflanzungen im Leitungsbereich von Versorgungsleitungen: Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Abstand von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- T 07 Baugrund: Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit konnten weder aus amtlichen Karten noch Texten ermittelt werden.
- T 08 Höhenlage: Bei Baueingabe ist ein Plan als Geländeschnitt beizulegen. Die Darstellung des Urgeländes sowie des geplanten Geländes und Gebäudes ist erkennbar und nachweisbar (Höhe über NN) darzustellen.
- T 09 Niederfrequenzanlagen: Freileitungen (380 kV, 220 kV, 110 kV, < 110 kV) Erdkabel, Bahnüberleitungen, Umspannanlagen, Ortsnetzstationen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BIMSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden
- T 10 Landwirtschaft: Die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung her resultierende Beeinträchtigungen v.a. in Form von Lärm, Staub, Geruch und aber auch außergewöhnliche Betriebs- und Arbeitszeiten v.a. auch in der Erntezeit sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung

C Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung stützen sich auf die §§ 1-4 sowie § 8ff und 30 des BauGB vom 23. 09 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch des Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), veröffentlicht am 20.06.2013.
 die Baunutzungsverordnung §§ 1,8,12-23 vom 23. 01 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548), veröffentlicht am 20.06.2013, sowie die Planzeichenverordnung vom 18. 12 1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509), veröffentlicht am 29.07.2011.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24.06.2014 die 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ beschlossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ in der Fassung vom 19.09.2014 hat in der Zeit vom 03.11.2014 bis 02.12.2014 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ in der Fassung vom 19.09.2014 hat in der Zeit vom 03.11.2014 bis 02.12.2014 stattgefunden.

4. Erneute Auslegung und Einholung der Stellungnahmen

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Entwurf der 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ in der Fassung vom 23.04.2015 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

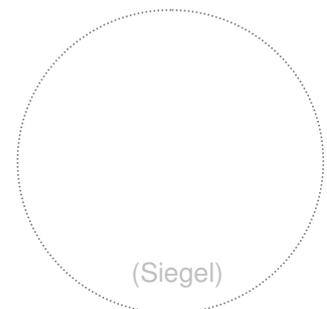
5. Satzungsbeschluss

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

 Hermann Baumann
 1 Bürgermeister



C Verfahrensvermerke

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur „9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Ortsabrundungssatzung ist damit in Kraft getreten

7. Bekanntmachung

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ der Marktgemeinde Hutthurm.

Die Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluss vom die 9. Änderung der Einbeziehungssatzung „Tragenreuth“ beschlossen.
Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung in Kraft. Jedermann kann die Satzung mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Satzung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Satzung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, bei der Gemeinde (Markt Hutthurm, Marktplatz 2, 94116 Hutthurm), zu den üblichen Öffnungszeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
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.

Hutthurm, den

MARKT HUTTHURM

Hermann Baumann
1 Bürgermeister

