



MARKT HOFKIRCHEN, Landkreis Passau

„ORTSABRUNDUNGSSATZUNG NEUDERTING“ ENTWICKLUNGS- UND EINBEZIEHUNGSSATZUNG nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

VEREINFACHTES VERFAHREN

FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS
VOM 16.05.2023

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungs-/Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat des Marktes Hofkirchen hat in der Sitzung vom 12.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, Abs. 6 und § 13 BauGB die Aufstellung der Satzung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2022 bis 16.01.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 07.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 14.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2022 bis 16.01.2023 beteiligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 31.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2023 bis 11.04.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 01.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 31.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2023 bis 11.04.2023 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Der Markt Hofkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.05.2023 diese Bauleitplanung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hofkirchen, den

(Siegel)

Josef Kufner
Erster Bürgermeister

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Hofkirchen, den

(Siegel)

Josef Kufner
Erster Bürgermeister

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde amgemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 wird hingewiesen.

Hofkirchen, den

(Siegel)

Josef Kufner
Erster Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der Markt Hofkirchen erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) folgende

SATZUNG:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung umfasst die Grundstücke Flurnummern 1173, 1173/3, 1173/8, 1268/3, 1279 sowie Teilflächen der Flurnummern 1169, 1176, 1178, 1180, 1184, 1185, 1239, 1239/2, 1240, 1228/2, 1268, 1268/2, 1273/2, 1263/2, 1280/2, 1261, 1260 jeweils Gemarkung Garham.

Davon werden folgende Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung) als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt (rot schraffierte Flächen im Lageplan): Grundstücke mit den Flurnummern 1180 TF, 1178 TF, 1176 TF, 1173, 1173/3, 1173/8, 1169 TF, 1279 TF, 1273/2 TF, 1268/3, 1268/2 TF, 1268 TF, 1261 TF, 1260 TF und mit den Wegen Teilflächen von Flurnr. 1263/2, 1173/2, 1228/2 und Ortsstraße Flurnr. 1280/2 jeweils Gemarkung Garham.

Folgende Flächen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten (blau schraffierte Flächen im Lageplan): Grundstücke jeweils Teilflächen von Flurnummern. 1273/2, 1279, 1268/2, 1240, 1239, 1184, 1185 und 1178 jeweils Gemarkung Garham. Für den dazu erforderlichen Ausgleich werden Teilflächen von Flurnummer 1184, 1186, 1273/2, 1268/2 und 1240 Gemarkung Garham mit aufgenommen.

Die konkrete Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen (M1:1000 und M 1:2000) in der Fassung v. 31.01.2023. Diese sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Rechtswirkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs nach § 1 richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB und nach den textlichen und planlichen Festsetzungen dieser Satzung.

§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit/ Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich gemäß BauNVO und nach der Eigenart der näheren Umgebung.
Anzahl der Vollgeschosse: maximal 2
- 3. Bauweise:**
Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

- 4. Zulässige Wohneinheiten:**
maximal 2 je Wohngebäude
- 5. Dachformen und Dachgestaltung:**
Es sind nur Satteldächer für Wohngebäude zulässig. Die Firstrichtung ist parallel zur langen Seite auszurichten.
Solaranlagen zur Strom- oder Warmwassererzeugung sind zulässig.
Dachform: Satteldach: Dachneigung: 18 – 38°
Material: Dachziegel (Farbe nicht festgelegt)
- 5. sonst. Festsetzungen zur Bebauung:**
Garagen müssen mind. auf 5 m Abstand vom Straßengrundstück zurückgesetzt werden, um ausreichende Stellplatzflächen zu schaffen.
Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bay. Bauordnung (BayBO).
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. Nr.25 und Abs. 6 BauGB)**
- 6.1 Gehölzerhaltung und Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)
Bestehende Obstgehölze, Nussbäume, Kastanien und heimische Laubgehölze sollen im Geltungsbereich der Satzung soweit möglichst erhalten bleiben. Da es sich hier um in der Regel um keine älteren, einzeln für sich markante Gehölze handelt, sind diese – bis auf die den Straßenraum prägenden Gehölze nicht einzeln zur Erhaltung festgesetzt. Sie können durch geeignete Neupflanzungen (vgl. Liste Anlage 2) ersetzt bzw. ergänzt werden.
Gehölzentfernungen sind nur im Winterhalbjahr im Zeitraum von 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).
Auf den neuen möglichen Bauflächen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 500 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Von den geforderten Baumpflanzungen ist je Parzelle mind. ein Baum standortbezogen im straßennahen Bereich/ Vorgarten zu pflanzen (z.B. Baum 2. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn, Obstbaum/ Zierobst).
In den privaten Gärten sind heimische Gehölze (Bäume und Sträucher), Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme) und dörfliche/ eingebürgerte Ziersträucher (wie Flieder, Jasmin, Weigelia usw.) zu verwenden. Eine Liste geeigneter Arten ist als Anlage A 1 angefügt.
Die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art. 47 und 48 AGBGB sind dabei einzuhalten.
Es sind grundsätzlich keine Nadelgehölze zugelassen (Ausnahme: einzelne Eiben in Gartenflächen). An den Rändern nach Außen zur freien Landschaft hin sind keine Schnitthecken (formal geschnitten) zugelassen.
Die grünordnerischen Maßnahmen und Anforderungen in den vorgenannten Ziffern 6 und 7 sind in den Bauvorlagen in nachvollziehbarer Weise planlich darzustellen und ggf. textlich zu erläutern.
Die Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen/ Bepflanzung soll möglichst zeitnah zusammen mit der Bebauung des Plangebiets erfolgen. Die Eingrünungsmaßnahmen und die Ausgleichsflächen sind jeweils bis spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung (welche anzuzeigen ist) umzusetzen, um dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und der Einbindung der Bebauung ins Ortsbild in die Landschaft Rechnung zu tragen.
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Erschließung und Versiegelung sind durch den Eingriffsverursacher auszugleichen. Die Beurteilung/ Bilanzierung ist im Rahmen der Eingriffsregelung entsprechend dem Leitfaden "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" [erweiterte 2. Auflage v. Jan. 2003 Bayer. StMLU] in Vorabklärung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen worden vgl. Anlage 1 (mit Karte).

Dementsprechend sind die gepl. Ausgleichsflächen mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese verteilen sich wie folgt Ausgleich zu:

Baufläche 1: TF Flurnr. 1273/2 mit 219 m² (Erfordernis v. 200,4 m²); 3 Obstbäume

Baufläche 2: TF Flurnr. 1268/2 mit 465 m² (Erfordernis v. 446,25 m²); 7 Obstbäume

Baufläche 3: TF Flurnr. 1240 mit 197 m² (Erfordernis v. 196,5 m²); 3 Obstbäume

Baufläche 4: TF Flurnr. 1240 mit 344 m² (Erfordernis v. 344 m²); 6 Obstbäume

Baufläche 5 zus.: TF Flurnr. 1240 mit 271 m² (Erfordernis v. 271,2 m²); 3 Obstbäume

(3,4 und 5 zusammen 812 m² (Erfordernis v. 811,7 m²); 12 Obstbäume)

Baufläche 6: TF Flurnr. 1184 mit 118 m² (Erfordernis v. 117,9 m²); 2 Obstbäume

Baufläche 7: TF Flurnr. 1186 mit 341 m² (Erfordernis v.322,5 m²); 5 Obstbäume

Sie sind als extensive Obstwiesenstreifen/-flächen zu entwickeln durch Ansaat mit Regionosaatgut Region 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald Typ Frischwiese und 2- bis 3- malig jährlich zu mähen (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Es sind Obstbaumhochstämme möglichst alte robuste Sorten zu pflanzen. Siehe dazu Anlage A1 Pflanzenliste. Eine Düngung und ein Spritzmitteleinsatz sind nicht erlaubt.

Die Ausgleichsflächen dürfen zur freien Landschaft nicht eingezäunt werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen und Anforderungen in den vorgenannten Ziffern 6 und 7 sind in den Bauvorlagen in nachvollziehbarer Weise planlich darzustellen und ggf. textlich zu erläutern. Die Ausgleichsflächen sind jeweils bis spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung (welche anzuzeigen ist) umzusetzen. Die Flächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden, ein Abdruck der Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Umsetzung und Abnahme der Ausgleichsflächen sind der Unteren Naturschutzbehörde Passau anzuzeigen.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung sind aus dem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich und dort mit den entsprechenden Planzeichen abgebildet.

§ 4 Hinweise

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Ortsstraße *Neuderting* Flurnummer 1280/2 Gemarkung Garham und Flurnr. 1173/2 Gemarkung Garham erschlossen. Darüber hinaus liegen 3 Flurwege (Flurnr. 1263/2, 1228/2 und 1239/2) im Satzungsgebiet, die an die anschließende Feldflur anbinden.

10. Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung, Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterird. Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

10.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Wasserversorgungsanlage mit Anschluss an Wasserversorgung Bayer. Wald. Neubauvorhaben sind an diese anzuschließen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Der Aufwand für die Erweiterung des Leitungsnetzes (Hauptleitungen, Grundstücks- und Hausanschlussleitungen) ist von den Bauwilligen zu tragen.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Wasser entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur

Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wasserspararmaturen, Spartaste für WC-Spülkästen) erreicht.

Für den Brandschutz ist die Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Versorgungsnetz der Wasserversorgung über 1 Oberflurhydranten und 2 Unterflurhydranten und 1 Abgabeschacht gegeben.

10.2 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gesichert werden. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Planungsbereiches im Bereich von Kabel- und Leitungstrassen sind die zuständigen Stellen der Bayernwerk AG bzw. der Telekom zu verständigen.

Es wird seitens der Bayernwerk AG darauf hingewiesen, dass im überplanten Gebiet Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH liegen und dabei folgendes zu beachten ist:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939) bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

10.3 Abwasserbeseitigung/ Umgang mit Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage des Marktes Hofkirchen, die hier im Trennsystem betrieben wird. Die Baugrundstücke bzw. Neubauvorhaben sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Der Aufwand für gegebenenfalls erforderliche Erweiterungen des Kanalnetzes, ist von den Bauwilligen zu tragen.

Das Niederschlags-/Oberflächenwasser ist vor Ort möglichst breitflächig zu versickern.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen durch die Bauwilligen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- Soweit möglich breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Möglichst naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (Mulden und Rigolen usw.)
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung).

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur Gartenbewässerung verwendet werden. Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENWG) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA- Arbeitsblätter A117, A 118, A 138 und M 153 sind zu beachten. Von Seiten der Wasserwirtschaft wird eine Kombination aus unterirdischen Versickerungsanlagen, wie z. B. Rigolen sowie oberirdische dezentrale (Mulden) und zentraler Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) empfohlen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen zu vermeiden bzw. dürfen solche Dachflächen über 50 m² nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

10.4 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des häuslichen Mülls und der Wertstoffe erfolgt über die ZAW Donau-Wald GmbH. Die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) sind an der Ortsstraße Flurnummer 1280/2 Gemarkung Garham bereitzustellen.

11. **Landwirtschaft/ angrenzende Nutzungen**

Im Geltungsbereich der Satzung und insbesondere im räumlichen Umfeld muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen gerechnet werden, wie Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden und sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Flächen muss auch weiterhin gewährleistet sein, was insbesondere auch die Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen gem. Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

12. **Technischer Umweltschutz/ Immissionsschutz**

Von Seiten des technischen Umweltschutzes am Landratsamt Passau wird darauf hingewiesen, dass sich im geplanten Geltungsbereich befinden sich augenscheinlich land-/forstwirtschaftliche, ggf. auch gewerbliche Betriebe befinden. Die genauen Nutzungen und Nutzungsumfänge (z.B. Tierbestände) sind nicht bekannt, weshalb keine abschließende Beurteilung der Planung erfolgen kann. Die Belange des Immissionsschutzes sind daher in den Einzelgenehmigungsverfahren detailliert zu prüfen.

13. **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Bei Umbaumaßnahmen bzw. Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte eine vorherige Untersuchung durch eine Fachperson einzubeziehen und. Ggfs. geeignete Maßnahmen in Vorabstimmung mit der Naturschutzbehörde zu ergreifen. Erforderliche Gehölzentfernungen sind im Winterhalbjahr im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar vorzunehmen (§ 39 BNatSchG).

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die planlichen Festsetzungen ergeben sich aus den nachfolgenden Lageplänen im Maßstab 1: 2000 (Übersichtsplan mit Legende zu den planlichen Festsetzungen) und Lageplan 1: 1.000, die Bestandteil dieser Satzung sind.

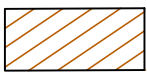
Planliche Festsetzungen



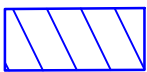
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung inklusive der festgesetzten Ausgleichsflächen



Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)



Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB



Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB



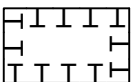
Nummerierung der ergänzenden Flächen zu gepl. Bebauung (zu wertende Eingriffsflächen)



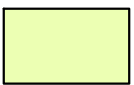
Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche und abgemarkte Feldwege



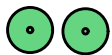
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (D-2-75-127-28)



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsflächen
Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese



Ansaat oder Impfung durch Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese Region 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz, erste Mahd ab 15. Juni; 2. Mahd je nach Aufwuchs ca. 6-8 Wochen später;



Pflanzung von Obstbaumhochstämmen möglichst alte, robuste Sorten (inkl. Einzelbaumschutz) vgl. auch textliche Festsetzungen



ca. Gehölzbestand (Laub- bzw. Nadelgehölz oder kleinere Sträucher) innerhalb und außerhalb Satzungsgebiet nachrichtlich



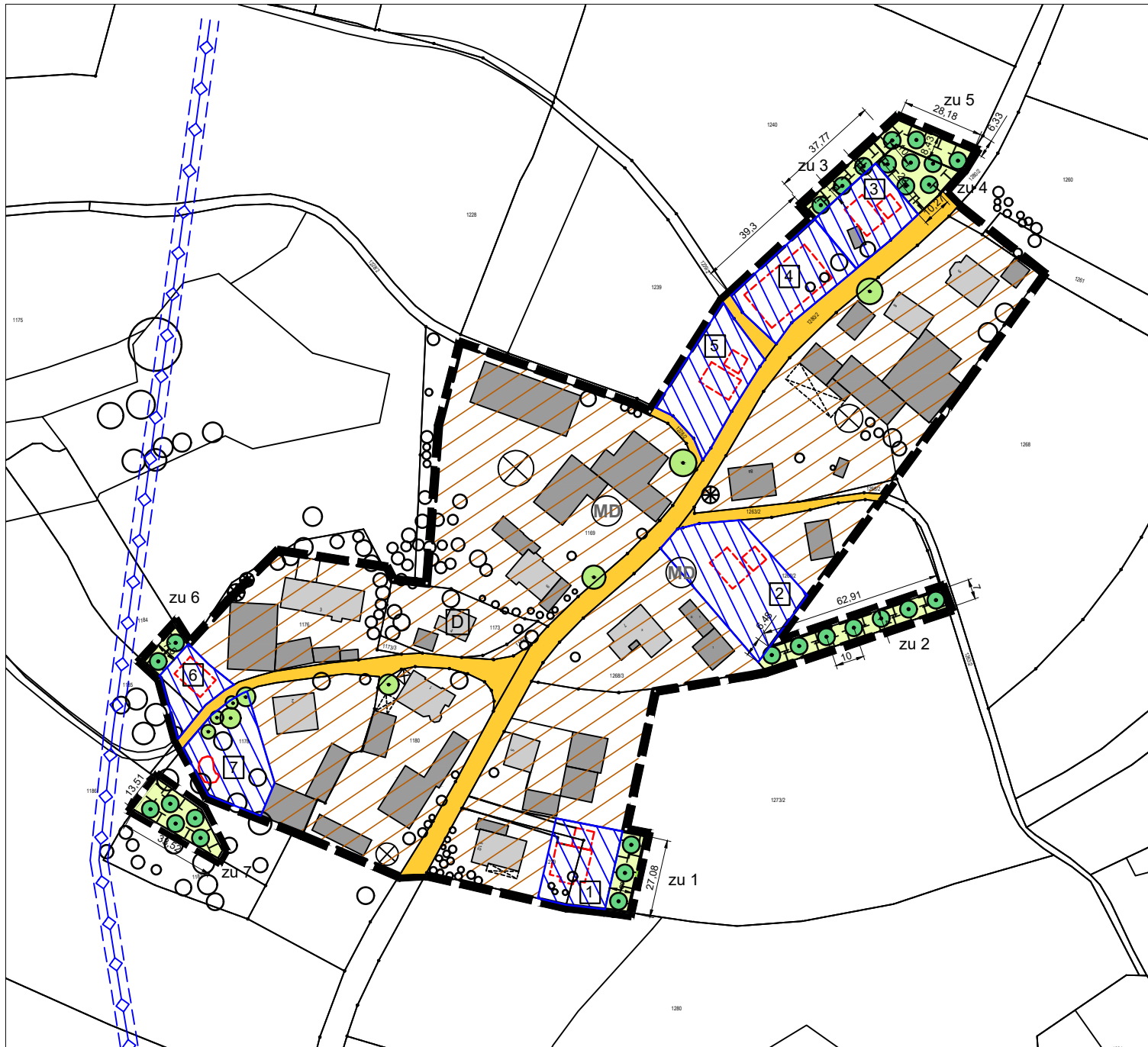
Gehölzbestand möglichst zu erhalten (ansonsten Ersatzpflanzung)













ca. gepl. Bebauung bzw. Bebauungsvorschlag



Unterird. Leitung zur Wasserversorgung m. Schutzzone nachrichtlich außerhalb



-  Umgrenzung Geltungsbereich "Satzungsgebiet gesamt" und "Ausgleichsflächen"
-  Geltungsbereich der Entwicklungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
-  Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
-  ca. gepl. Bebauung/ Bebauungsvorschlag
-  Umgrenzung von Flächen zum Schutz uzur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsflächen Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese mit Ansaat Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mahgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz, erste Mahd ab 15. Juni; mit Pflanzung von Obstbaumhochstämmen möglichst alte, robuste Sorten (inkl. Einzelbaumschutz) vgl. auch textl. Festsetzungen
-  ca. Gehölzbestand (Laub- bzw. Nadelgehölz oder kleinere Sträucher) innerhalb und außerhalb Satzungsgebiet nachrichtlich
-  Gehölzbestand möglichst zu erhalten (ansonsten Ersatzpflanzung)
-  Bezeichnung ergänzende Flächen zu gepl. Bebauung
-  ausgewiesenes Baudenkmal (D-2-75-127-28)
-  besteh. unterird. Leitung Wasserversorgung mit Schutzzone (beiderseits 3 m)

Ortsabrundungssatzung Neuderting (Entwicklungs- und Einbeziehungs- satzung)

Übersichtskarte zur Satzung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 16.05.2023

M 1 : 2000

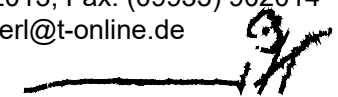
Planungsbüro Inge Haberl

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

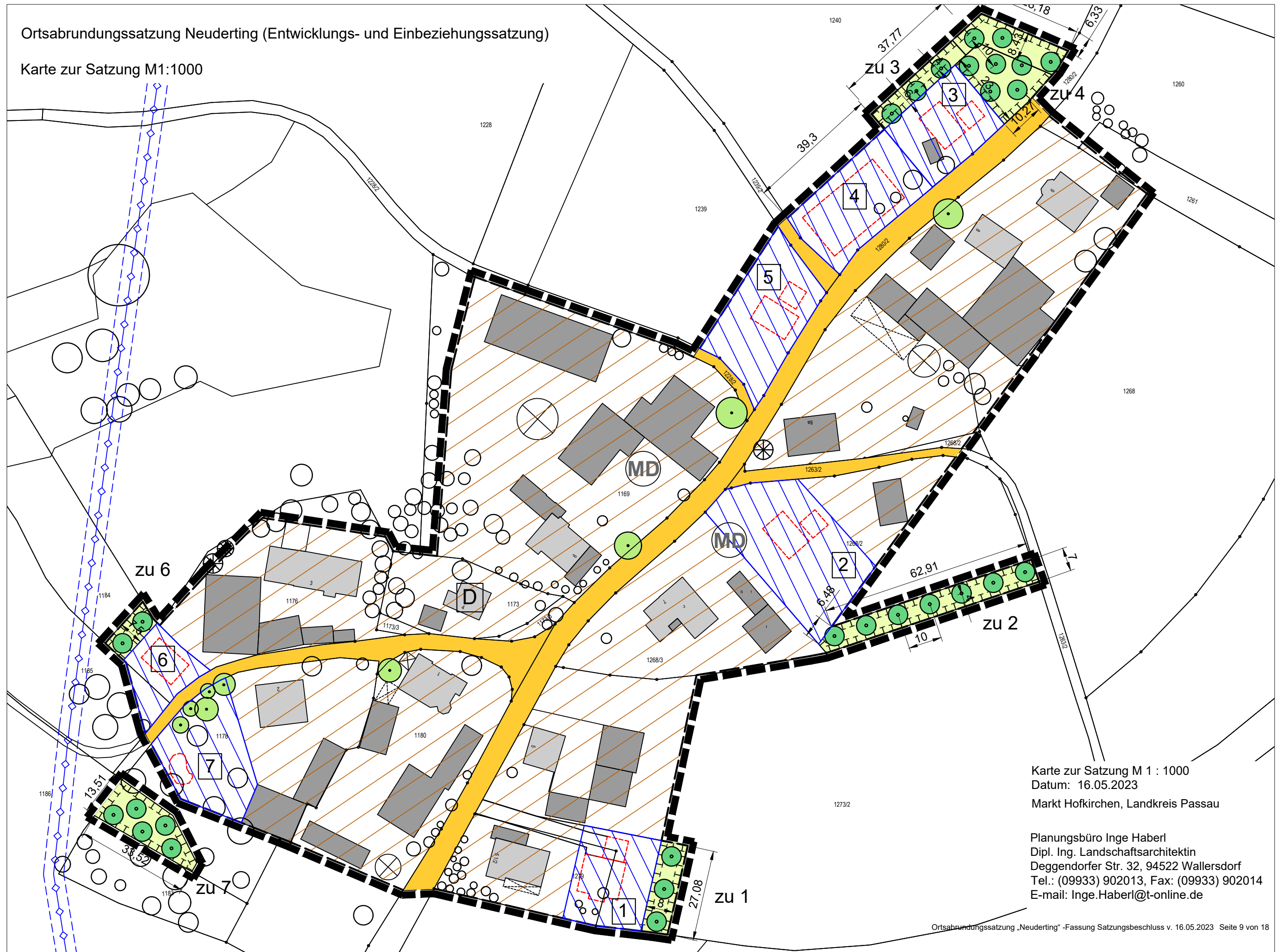
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014

E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



Ortsabrundungssatzung Neuderting (Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung)

Karte zur Satzung M1:1000



Karte zur Satzung M 1 : 1000
Datum: 16.05.2023
Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de

BEGRÜNDUNG

Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie deren Auswirkungen

1. Lage und Größe des Plangebiets/ Bestand

Das Planungsumgriff der Satzung umfasst den Ortsteil Neuderting mit den bestehenden Anwesen und ergänzend zur Abrundung/ weiteren möglichen Bebauung einbezogenen Flächen. Außerdem sind die erforderlichen Ausgleichsflächen rahmen zur Ergänzung des Grünbestands/ der Eingrünung mit aufgenommen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst inklusive der eingepl. Ausgleichsflächen eine Fläche von ca. 3,5 ha.

Im bisherigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen ist der Ortsteil Neuderting bisher als Außenbereich eingetragen. Dementsprechend ist über die landwirtschaftliche Privilegierung hinaus bisher keine ergänzende Bebauung möglich. Der Ortsteil ist geprägt durch ca. 9 bestehende Anwesen mit Hofräumen, Garten- und Grünflächen



Auszug Luftbildkarte

Bezüglich Planungsgrundlagen und weiterer Ausführungen wird auch auf die parallel erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 12 hingewiesen

2. Aufstellungsanlass/ Zielsetzung

Im Bereich des Ortsteils Neuderting besteht Bedarf an ergänzenden baulichen, auch nicht landwirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere um den Nachkommen die Möglichkeit zu geben im Ort zu bleiben. Hierzu wurde von einem Bauwilligen ein Antrag/ eine Voranfrage gestellt. Daraufhin fanden im Frühjahr 2021 erste Vorabklärungen mit dem Landratsamt Passau Kreisbaumeister und Bauwesen rechtlich statt bezüglich einer möglichen baulichen Entwicklung zum einen zur konkreten Antragsfläche bzw. des Ortsteils Neuderting insgesamt. Nachdem eine Ausweisung als Dorfgebiet mit gewissen baulichen Ergänzungen grundsätzlich seitens der genannten Stellen des Landratsamts als fachlich vertretbar eingestuft wurde, wurden an der Gemeinde Gespräche mit den weiteren Grundstückseignern/ Interessenten geführt. Mit den geäußerten Wünschen zu weiteren Bauflächen wurde eine erneute Vorabstimmung mit dem Landratsamt geführt. Die kritisch eingestuften Bereiche (Erweiterung nach Süden) wurden dann nicht in das Planungskonzept aufgenommen. Nach diesen Vorabklärungen fasste dann der Gemeinderat von Hofkirchen am 12.10.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung und zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt 12.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Satzung erfüllt.

Außerdem wird dazu im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan m. integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 12 geändert und Neuderting als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Mit der Festsetzung bebauter Bereiche im Außenbereich als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil soll der vorhandene Baubestand gesichert und klargestellt werden und darüber hinaus die Weiterentwicklung städtebaulich geregelt werden. Durch Miteinbeziehung zusätzlicher Entwicklungsflächen geringen Umfangs sollen ergänzend beschränkte, bedarfsorientierte Spielräume für die Nachkommen/ Ortsansässigen geschaffen werden bzw. auch ergänzende betriebliche Bebauungen ermöglicht werden in einem geeigneten, abgerundeten Rahmen.

Die Gemeinde verfolgt mit der Einbeziehungssatzung folgende Entwicklungsziele:

- Schaffung von Baumöglichkeiten für Ortsansässige zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Ortsabrundung
- Klarstellung

und daraus folgernd die Herstellung eines orts- und landschaftsbildverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden in der Übergangszone zur freien Landschaft als Ortsrandeingrünung eingeplant.

Das Gebiet soll entsprechend der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 und § 5 BauNVO als Dorfgebiet „MD“ ausgewiesen werden im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 12 im Parallelverfahren zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung.

Vgl. dazu nachfolgender unmaßstäblicher Kartenauszug



Neuderting ist nach der aktuellen Auffassung des Landratsamtes Passau aufgrund der Art der Nutzung und der bereits bestehenden Baustruktur als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten und nicht mehr als ein bebauter Bereich im Außenbereich. Der Ortsteil beherbergt Hofstellen, Betriebe und Wohnen, was den Dorfgebietscharakter unterstreicht/ entspricht. Diese ist nicht mehr nur durch Landwirtschaft geprägt, sondern auch von Wohnbebauung und soll diesbezüglich auch weiter ergänzt werden, insbesondere um auch den Nachkommen die Möglichkeit zu geben im Ort zu bleiben.

Die Festsetzungen zur Bebauung orientieren sich an der Bestandsbebauung insbesondere bezüglich der Dachform, Wandhöhen usw., um eine möglichst gute Einfügung ergänzender Bauvorhaben in das Gesamterscheinungsbild von Neuderting zu erreichen. Um dem Grundsatz der Abrundung und Einfügung in die Landschaft Rechnung zu tragen werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahme als zur Ortsrand- und Ortseingangsgestaltung in räumlicher Angrenzung bzw. Nähe zur ergänzend möglichen Bebauung eingeplant.

3. Erschließung/ Brandschutz

Der Ortsteil Neuderting ist mit seinem bisher. Baubestand bereits an das öffentliche Netz angebunden. Die Erschließung der ergänzend eingeplanten Bauflächen ist an die vorhandene Erschließung anzubinden.

Neuderting wird straßenmäßig durch die vorhandenen Ortsstraßen/ öffentl. Wege erschlossen.

Die Voraussetzungen für die Anschlussnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Wasserversorgung Bayer. Wald liegen vor. Ebenso können die ergänzenden Bauflächen an die Schmutzwasserkanalisation des Marktes Hofkirchen angeschlossen werden. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Oberflächenwässer sind wie auch beim bisherigen Bestand örtlich zu versickern.

Die notwendige Stromversorgungs- und Telekommunikationsinfrastruktur ist in Neuderting vorhanden. Hier sind Anbindungen durch ergänzende Hausanschlüsse zu schaffen. Die Entsorgung von häuslichen Abfällen kann (wie auch bisher) über die Bereitstellung der Müllbehälter an der Ortsstraße erfolgen.

Feuerwehren sind im Gemeindegebiet von Hofkirchen im nahen Garham und in Hofkirchen bzw. Hilgartsberg vorhanden, so dass die Hilfsfrist nach Art. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayer. Feuerweggesetzes eingehalten werden kann. Eine Zufahrt für die Feuerwehr ist gegeben über die Ortsstraße und die mind. 3 m breiten Flurwege, auch zu den Bereichen 6 und 7.

Für den Brandschutz ist die Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Versorgungsnetz der Wasserversorgung über 1 Oberflurhydranten und 2 Unterflurhydranten und 1 Abgabeschacht gegeben.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Bilanzierung

Die Festsetzung bereits bebauter Teile (= Teil Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen der Ortsabrundungssatzung Neuderting“ ist entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuchs und der Naturschutzgesetze ohne Ausgleichserfordernis.

Für die geplanten Erweiterungsflächen im Zuge des Teils Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln und die dazu erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen insbesondere für den Ausgleich festzulegen.

Die Einstufung erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Ragger bzw. Herr Schönwetter gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) im Regelverfahren.

Es wurde diese Fassung zugrunde gelegt, weil sich diese besser für eine Ortsabrundungssatzung mit weniger differenzierten Festsetzungen (ohne konkret festgelegte GRZ oder sonstige genaue Abgrenzungen wie Baugrenzen usw.) eignet und da über diesen Ansatz auch das Schutzgut Landschaft/ Landschafts- und Ortsbild mit abgedeckt ist durch den Berechnungsansatz.

Die einzelnen Teilflächen, für die im Zuge der Einbeziehungssatzung eine Bilanzierung erforderlich ist werden aufgrund der unterschiedlichen Ausgangssituation und auch der gepl. Entwicklung gesondert betrachtet.

Eingriffsbilanzierung:

a) Einstufung des Zustands des Plangebiets nach Bedeutungen der Schutzgüter laut Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003)

Fläche Nr.	Ausgangszustand	Einstufung bez. Arten- Lebensräume	Einstufung bez. Boden	Einstufung bez. Wasser	Einstufung bez. Klima und Luft	Einstufung bez. Landschaftsbild	Gebietsbedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaftsbild "Kategorie"
1	überwieg. Garten mit Rasen, Zierpflanzen, Gewächshaus, Pflasterfläche und Teilfläche Wirtschafts- grünland	Kategorie I oben Nutzgarten/ Zier- garten, Grünland bzw. Kat. I unten teilversie- gelte Bereiche	Kat. II unten anthropogen überpr. Boden unter Dauer- bewuchs bzw. Kat. I Teil versieg. Fläche	Kat. II unten Gebiet m. hohen, intakten Grund- wasserabstand, keine Gewässer betroffen	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. I oben offener Ortsrand ohne eingewachs. Strukturen	geringe (bis mittlere) Wertigkeit Kategorie I
2	größtenteils als Lagerplatz genutzt teils gekiest/ geschottert	Kategorie I unten teilversiegelte Flächen	v.a. Kat. I unten Teil versieg. Fläche	Kat. I unten verdichtete teibefest. Flächen keine Gewässer betroffen	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. I oben offener Ortsrand ohne eingewachs. Strukturen bzw. Lücke	geringe Wertigkeit Kategorie I
3	teils bereits bebaut m. kleinem älteren Lagerkeller kleine Schotterfläche 1 Birke teils Grünland/Grasflur	Kategorie I oben vorh. Gehölze Kat. I unten versiegelte Bereiche Kat. I oben Acker	v.a. Kat. I unten Teil versieg. Fläche ansonsten Kat. II unten anthropogen überpr. Boden unter Dauer- bewuchs	Kat. I unten verdichtete teibefest. Flächen; keine Gewässer betroffen; und Kat. II unten Gebiet m. hohen, intakten Grund- wasserabstand	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. I oben Ortsrand	geringe (bis mittlere) Wertigkeit Kategorie I
4	teils bereits bebaut m. Leichtbauhalle (mobiler Bau) Schotterfläche 3 Nußbäumen, teils Grünland/Grasflur	Kategorie I oben vorh. Gehölze Kat. I unten versiegelte Bereiche	v.a. Kat. I unten Teil versieg. Fläche ansonsten Kat. II unten anthropogen überpr. Boden unter Dauer- bewuchs	Kat. I unten verdichtete teibefest. Flächen; keine Gewässer betroffen; und Kat. II unten Gebiet m. hohen, intakten Grund- wasserabstand	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. I oben Ortsrand	geringe (bis mittlere) Wertigkeit Kategorie I
5	Acker	Kategorie I oben Acker	Kat. II unten anthropogen überpr. Boden	Kat. II unten Gebiet m. hohen, intakten Grund- wasserabstand, keine Gewässer betroffen	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. I oben Ortsrand ohne eingewachs. Strukturen	geringe (bis mittlere) Wertigkeit Kategorie I
6	Wirtschafts- grünland randlich 1 Obstbaum	Kategorie I oben Intensivgrünland	Kat. II unten anthropogen überpr. Boden unter Dauer- bewuchs	Kat. II unten Gebiet m. hohen, intakten Grund- wasserabstand, keine Gewässer betroffen	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. I oben Ortsrand ohne eingewachs. Strukturen	geringe (bis mittlere) Wertigkeit Kategorie I
7	Garten mit Obstbaumbestand am Ortsrand	Kategorie II unten struktureichere Gärten (m. Obst)	Kat. II unten anthropogen überpr. Boden unter Dauer- bewuchs	Kat. II unten Gebiet m. hohen, intakten Grund- wasserabstand, keine Gewässer betroffen	Kat. I oben ohne klimatisch wirksame Aus- tauschbahnen, durchlüft. locker beb. Ortslage	Kat. II unten bisher. Ortsrand- bereiche m. best. eingewachsenen Strukturen	mittlere (bis teils geringe) Wertigkeit Kategorie II unten (bzw. I oben)

b) Ableitung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichserfordernisses auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003) für die einzelnen Teilflächen

vgl. dazu auch Anlage 2 Karte zur Eingriffsregelung

Fläche Nr.	Ausgangszustand	Gebietsbedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaftsbild "Kategorie"	gepl. Bebauung/ Versiegelungsgrad "Eingriffsschwere"	Faktorenspanne	anzusetzender Faktor	zu wertende Eingriffsfläche in m ²	Kompensationserfordernis in m ²	Eingepl. Fläche zum Ausgleich in m ²
1	überwieg. Garten mit Rasen, Zierpflanzen, Gewächshaus, Pflasterfläche und Teilfläche Wirtschaftsgrünland	geringe (bis mittlere) Wertigkeit	Wohnbebauung geringer Versiegelungsgrad Typ B	0,2-0,5 (Typ BI)	0,3	668	200,4	219
2	größtenteils als Lagerplatz genutzt teils gekiest/ geschottert	geringe Wertigkeit	Wohnbebauung oder auch gewerbliche Nutzung m. Halle o.ä. geringer oder auch höherer Versiegelungsgrad Typ B bzw. A	0,2-0,5 (Typ BI) bzw. 0,3-0,6 (Typ AI)	0,35 (aufgrund geringer Wertigkeit des Ausgangszustands auch bei höherem Versiegelungsgrad ausreichend)	1275	446,25	465
3	teils bereits bebaut m. kleinem älteren Lagerkeller Grünland/Grasflur 1 Birke Schotterfläche	geringe (bis mittlere) Wertigkeit	Wohnbebauung geringer Versiegelungsgrad Typ B	0,2-0,5 (Typ BI)	0,3	655	196,5	197 (zusammen Fläche 3,4 u 5 812)
4	teils bereits bebaut mit Leichtbauhalle (mobiler Bau) Schotterfläche 3 Nußbäumen teils Grünland/Grasflur	geringe (bis mittlere) Wertigkeit	Landwirtschaftl. Halle m. Vorplatz höherer Versiegelungsgrad Typ A	0,3-0,6 (Typ AI)	0,4	860	344	344 (zusammen Fläche 3,4 u 5 812)
5	Acker	geringe (bis mittlere) Wertigkeit	Wohnbebauung geringer Versiegelungsgrad Typ B	0,2-0,5 (Typ BI)	0,3	904	271,2	271 (zusammen Fläche 3,4 u 5 812)
6	Wirtschaftsgrünland randlich 1 Obstbaum	geringe (bis mittlere) Wertigkeit	Wohnbebauung geringer Versiegelungsgrad Typ B	0,2-0,5 (Typ BI)	0,3	393	117,9	118
7	Garten mit Obstbaumbestand am Ortsrand	mittlere (bis teils geringe) Wertigkeit	Wohnbebauung (bzw. gepl. Pool u. erg. Gebäude) geringer Versiegelungsgrad Typ B	0,5- 0,8 (Typ BII) bzw. 0,2- 0,5 (Typ BI)	0,5 (= unterer Wert v. BII bzw. oberer Wert v. BI)	645	322,5	341

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe ist eingeplant in verschiedenen Teilflächen zugeordnet zu den jeweiligen Eingriffsflächen
 Vorgesehen ist die Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesenstreifen/-fläche an den Rändern im Übergangsbereich zur bleibenden freien Landschaft als neue Ortsrandstrukturen. Damit wird gleichzeitig die Eingrünung des Ortsrands verbessert und der dörfliche Grünbestand entsprechend ergänzt. Für die geplanten Maßnahmen sind zur Erreichung der Zielsetzung und Umsetzbarkeit allerdings Mindestbreiten erforderlich, auch aufgrund der einzuhaltenden Grenzabstände laut AGBGB, woraus sich dann auch ggfs. andere Flächenwerte ergeben können.

c) eingeplante Ausgleichsmaßnahmen

Fläche Nr.	Kompensations- erfordernis in m ²	Eingepl. Fläche zum Ausgleich in m ²	Festgesetzt auf Flur- nummer	Gestaltung
1	200,4	219	1273/2 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 3 Obstbäumen
2	465	465	1268/2 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 7 Obstbäumen
3	196,5	197	1240 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 3 Obstbäumen
		(zusammen Fläche 3, 4 u. 5 insges. 812 m ²)	(zusammen Fläche 3, 4 u. 5 insges. 812 m ²)	für Fläche 3, 4 und 5 zusammen insg. 12 Obstbäume
4	344	344	1240 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 6 Obstbäumen
		(zusammen Fläche 3, 4 u. 5 insges. 812 m ²)	(zusammen Fläche 3, 4 u. 5 insges. 812 m ²)	für Fläche 3, 4 und 5 zusammen insg. 12 Obstbäume
5	271,2	271	1240 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 6 Obstbäumen
		(zusammen Fläche 3, 4 u. 5 insges. 812 m ²)	(zusammen Fläche 3, 4 u. 5 insges. 812 m ²)	für Fläche 3, 4 und 5 zusammen insg. 12 Obstbäume
6	117,9	118	1184 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 2 Obstbäumen
7	322,5	341	1186 TF Gemarkung Garham	extensive Obstwiese mit 5 Obstbäumen

Die eingeplanten Ausgleichsflächen sind jeweils bis spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme/ Feststellung der Bezugsfähigkeit durch den Eingriffsverursacher umzusetzen. Sie sind als extensive Obstwiesenstreifen/-flächen zu entwickeln durch Ansaat mit Regiosaatgut Region 19 Typ Frischwiese und 2- bis 3- malig jährlich zu mähen (erste Mahd ab Mitte Juni und 2. Mahd ca. 6 bis 8 Wochen später entsprechend Aufwuchsmenge). Das Mähgut ist abzufahren, eine Mulchung ist nicht erlaubt. Es sind Obstbaumhochstämme (möglichst alte robuste Sorten) zu pflanzen. Siehe dazu Anlage A1 Pflanzenliste. Eine Düngung und ein Spritzmitteleinsatz sind nicht erlaubt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils in direkter Angrenzungen oder räumlicher Nähe im Bereich der Ortsränder eingeplant. Die Maßnahmen 3, 4 und 5 sind kombiniert auf Teilflächen von Flurnr. 1240 Gemarkung Garham vorgesehen, wegen der Aufwertung der Ortseingangssituation (und der größeren zusammenhängenden extensiven Fläche) und um bei einer Umsetzung der gepl. landwirtschaftlichen Halle bei Parzelle 4 (die aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung auch etwas abweichend in der Dimension denkbar wäre) nicht ggfs. in der späteren Umsetzung zu kollidieren. Eine Eingrünung kann und soll hier im Rahmen der Mindestbegrünung/ Eingrünung erfolgen in der Lage zum Ortsrand, die sich aus der konkreten Baumaßnahme ergibt, die hier ja im Rahmen einer landwirtschaftlichen Privilegierung in einer etwas anderen Dimension (und auch deutlich über das Satzungsgebiet hinausreichend) kommen kann.

5. Beurteilung bez. der Schutzgüter/ Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftl. Flächen

Es werden Flächen/ landwirtschaftliche Nutzflächen neu beansprucht, sowohl für die gepl. Bebauung als auch für den Ausgleich. Dabei gehen keine besonders wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen/ Ackerflächen verloren. Die neu eingepl. Flächen zur ergänzend möglichen Bebauung liegen in direktem Anschluss an den Bestand an bereits bebauten und begrüneten Flächen der bisher. Ortslage und sind für die landwirtschaftliche Nutzung aufgrund Fläche und Form von geringerer Bedeutung. Es werden nur moderate, bedarfsorientierte Erweiterungen eingeplant, um den Flächenanspruch gering zu halten. Es werden ca. 0,46 ha bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen neu beansprucht, die restl. Flächen sind bereits bebaut/ befestigt oder als Garten- und Grünflächen bzw. Lagerflächen genutzt.

Bezüglich der Beurteilung der Schutzgüter wird auf die weiteren, umfangreicheren Ausführungen im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Hofkirchen durch Deckblatt 12 hingewiesen, die im Parallelverfahren zur vorliegenden Aufstellung der Ortsabrundungssatzung erfolgt.

Das Gebiet der Satzung reicht zwar etwas weiter in die freie Landschaft hinaus als der bisherige Baubestand, ist jedoch in direkter Fortsetzung der best. Bebauung gelegen, die im Bereich westlich der Straße bereits weiter nach Norden in die Landschaft reicht. Neuderting wird im Zuge der Ortsabrundungssatzung ergänzt und nach außen abgerundet. Der Bereich ist nur örtlich wirksam auf das Landschaftsbild. Über die eingepl. Maßnahmen zum Ausgleich in der Ortsrandzone wird der landschaftlichen Einbindung/ Verzahnung Dorf und Landschaft Rechnung getragen.

Durch die Planung werden keine Denkmäler (Bau- oder Bodendenkmäler) betroffen. Dem ausgewiesenen Baudenkmal (D-2-75-127-28 als Baudenkmal „Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger und traufständiger Obergeschoss-Blockbau mit vorschließendem Flachsatteldach und Traufschrot, 1. Drittel 19. Jh; in Neuderting 4) wird in der Planung Rechnung getragen, dass im Satzungsgebiet nur Bauformen orientiert am Bestand (mit Satteldach, entspr. Wandhöhe als Einzelhäuser m. offener Bauweise) möglich sind.

Es sind nur Bereiche m. geringer (bis mittlerer) Bedeutung bez. Flora/ Fauna. Bäume (insbesondere Obstbäume und heim. Laubbäume) sollen weitgehend erhalten bleiben bzw. müssen nicht wegen der ergänzend eingepl. Bebauung entfernt werden oder sollen durch geeignete Neupflanzungen ersetzt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind hier aufgrund der Ausgangssituation (und bei Berücksichtigung eingriffsminimierender Maßnahmen) nicht zu erwarten.

Bezüglich des Wasserhaushalts sind ebenfalls keine bzw. keine gravierenden Beeinträchtigungen zu erwarten unter Berücksichtigung der Empfehlungen/ Maßnahmen.

Für den Menschen ergeben sich durch die Ausweisung als Satzungsgebiet Möglichkeiten zu ergänzenden Bebauung und so für die nachwachsende Generation Möglichkeiten im Ort zu bleiben. Es sind keine gravierenden Veränderungen bez. Lärm oder sonstiger Emissionen zu erwarten. Bezüglich Freizeit und Erholung sind mit der Planung ebenfalls keine Verschlechterungen verbunden.

Eine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird durch die Satzung nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (vgl. vorherige Ausführungen).

Bei den einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Fläche handelt es sich überwiegend Flächen geringer (bis mittlerer) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (laut Leitfaden v. 2003) wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt jeweils in räumlicher Nähe zur geplanten baulichen Erweiterung als Obstwiesenstreifen zur Ortsrandgestaltung/ als wertvolle Übergangsbereiche in die freie Landschaft.

Im Rahmen der Planung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Von einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Wallersdorf, 14.11.2022/ 31.01.2023/
16.05.2023

Hofkirchen, 14.11.2022/ 31.01.2023/
16.05.2023



Inge Haberl

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen

- Anlagen
- Anlage 1 Pflanzenliste
- Anlage 2 Karte zur Bilanzierung

Pflanzenliste zur Ortsabrundungssatzung Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung "Neuderting" Markt Hofkirchen Anlage 1

Gehölzarten

1. Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. in die Region passenden Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dazu zu verwenden und besonders geeignet:

1.1 Einzelbäume/ Großbäume (i. d. Regel heimische Laubbäume)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ansonsten auch Nußbäume und Kastanien wie Bestand	

1.2 Kleinkronige Bäume/ Bäume 2.Ordnung

Obstbäume, Hochstämme (in Ausgleichsfläche erforderlich!) ansonsten mindestens Halbstämme (in Privatgärten), in ortsüblichen, möglichst älteren, robusten Sorten (z.B. Birnen: Kolberreutbirne, Rotbichlbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneu, Alexander Lucas Birne; Apfelsorten wie Korbiniansapfel, Dülmener Herbstrosenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner aus Boskoop, Grafensteiner bzw. Hauszweitschge, Reneklode oder Süß- und Sauerkirschen

und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

bzw. im Garten auch Sorten und Zierobstarten (v. Malus, Pyrus, Prunus)

1.3 Heimische Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose und andere Wildrosen
Salix caprea	Salweide bzw. andere heim. Arten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 Ziersträucher

(insbesondere für Vorgärten und im Inneren geeignet, bzw. einzeln eingestreut auch an Rändern zur freien Landschaft) geeignete Arten z. B.:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Deutzia magnifica	Maiblumenstrauch
Forsythia intermedia in Sorten	Goldglöckchen
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Syringa vulgaris u. Veredelungen	Flieder
Ribes alpinum in Sorten	Zierjohannisbeere
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Buddleia davidii in Sorten	Sommerflieder
Strauchrosen in Sorten	Strauchrosen
Viburnum in Sorten	Schneeball
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Buxus sempervirens	Buchs
Weigelia in Sorten	Weigelie

2. Hecken

Hecken sollen möglichst als freiwachsende, abwechslungsreiche Strukturen ausgebildet werden. Geschnittene Hecken sind nur zwischen zwei Baugrundstücken, nicht aber zur Straße hin bzw. zur Landschaft zulässig.

Es sollen vor allem heimische Arten verwendet werden, wie z.B.: Feldahorn, Hainbuche, Liguster.

3. Pflanzgrößen

Einzelbäume:	Hochstämme 3-4 x verpflanzt Stammumfang 10 - 12 cm bzw. 300 - 500 cm Höhe
Obstbäume:	Hochstämme in der Ausgleichsfläche ansonsten auch Halbstämme (regionale Sorten)
Sträucher/gemischte Gehölzpflanzungen:	2x v. Sträucher 60 - 100 cm 2 x v. Heister 100 - 150 cm

4. Negativliste

Es sollen möglichst keine fremdländischen Gehölze und Hängeformen verwendet werden. Eine Pflanzung der Mehrzahl von Nadelgehölzen wie Thujen o.ä. ist ausdrücklich ausgeschlossen, lediglich einzelne heimische Eiben wären möglich.

5. Hinweis auf Art. 47 und 48 AGBGB: einzuhaltende Grenzabstände



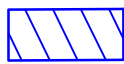

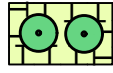


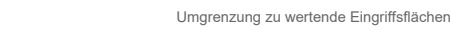

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, ist gemäß Art 48 mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Zu Nachbargrundstücken im Inneren ist gemäß Art 47 mit Gehölzen unter 2 m ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, mit Gehölzen/ Bäumen über 2 m ein Abstand von 2 m.



Planungsbüro Inge Haberl
 Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin
 Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
 Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
 E-mail: Inge.Haberl@t-online.de





-  Umgrenzung Geltungsbereich "Satzungsgebiet gesamt" und "Ausgleichsflächen"
-  Geltungsbereich der Entwicklungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB
-  Geltungsbereich der Einbeziehungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
-  ca. gepl. Bebauung/ Bebauungsvorschlag
-  Umgrenzung von Flächen zum Schutz uzur Pflege und Entwicklung der Landschaft/ Ausgleichsflächen Ziel/ Gestaltung als extensive Obstwiese mit Ansaat Regiosaatgut Typ Frischwiese/ Obstwiese und Pflegemahd 2-bis 3- mal jährlich mit Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz, erste Mahd ab 15. Juni; mit Pflanzung von Obstbaumhochstämmen möglichst alte, robuste Sorten (inkl. Einzelbaumschutz) vgl. auch textl. Festsetzungen
-  ca. Gehölzbestand (Laub- bzw. Nadelgehölz oder kleinere Sträucher) innerhalb und außerhalb Satzungsgebiet nachrichtlich
-  Gehölzbestand möglichst zu erhalten (ansonsten Ersatzpflanzung)
-  Umgrenzung zu wertende Eingriffsflächen
-  Bezeichnung ergänzende Flächen zu gepl. Bebauung/ zu wertende Eingriffsflächen

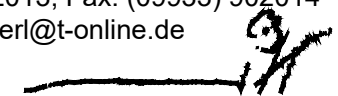
Ortsabrundungssatzung Neuderting (Entwicklungs- und Einbeziehungsatzung)

Anlage 2 : Karte zu Bilanzierung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau

Datum: 14.11.2022 M 1 : 2000
31.01.2023, 16.05.2023

Planungsbüro Inge Haberl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Deggendorfer Str. 32, 94522 Wallersdorf
Tel.: (09933) 902013, Fax: (09933) 902014
E-mail: Inge.Haberl@t-online.de



im Hintergrund Luftbildkarte Bayer. Vermessungsverwaltung