

Bernd Zechmann, 1. Bürgermeister



Hauzenberg, den 04.04.2005  
geändert: 15.06.2005

STADT: HAUZENBERG  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

ENDAUSSFERTIGUNG

**AUSSENBEREICHS-  
SATZUNG**  
MIT INTEGRIERTER  
NATURSCHUTZRECHTLICHER  
EINGRIFFSREGELUNG  
„SIEGLMÜHLE“

Hauzenberg



Stadt

e-mail: [architekturbaue@gmxd.de](mailto:architekturbaue@gmxd.de)

Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts-Ing.  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg  
Tel.: 08586/2051 + 2052  
Fax: 08586/5772

**S A T Z U N G**  
über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Aussenbereich  
der  
„Sieglmühle“  
Stadt Hauzenberg

**B e g r ü n d u n g:**

Durch Anfragen der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeiten im Bereich „Sieglmühle“ ist der Bedarf nach Baugrundstücken in diesem Bereich gestiegen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bau- und Umweltausschuss am 21. März 2005 die Aufstellung einer Aussenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

**S a t z u n g:**

Auf Grund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches - BauGB - erläßt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

**§ 1**

**U M F A N G**

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Aussenbereich Sieglmühle, Gemarkung Oberneuth, der Stadt Hauzenberg werden gemäß den im beiliegenden Lageplan, M 1:1000 und M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt.  
Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

**P L A N U N G S R E C H T L I C H E Z U L Ä S S I G K E I T**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; GEBÄUDEFORM; GESTALTUNG DER BAULICHEN

ANLAGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.

**3.1 Bautyp**

- zulässige Vollgeschosse max. II
- zulässige Wandhöhe max. 6,5 m
- Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 bis 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

**3.2 Dachgaupen**

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 30° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche. Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

**3.3 Geländeneigung wegen Haustyp**

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fall-Linie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

**3.4 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten**

In den Schnitten und Ansichten muß das best. und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

**3.5 Nicht erlaubte Dachdeckungen**

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.

## NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

## 4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge der Aussenbereichssatzung „Sieglinde“ werden insgesamt ca. 3.600,00 m<sup>2</sup> Flächen geschaffen, die nun Baurecht besitzen.

Es handelt sich um folgende Bereiche:

- Auf Flur-Nr. 1396/5 und 1396/6 (Teilfläche): eine bestehende gewerbliche Anlage, die erweitert werden soll (bisher intensiv genutzte Grünfläche = Gebiete geringer Kategorie I)
- Auf Flur-Nr. 778/2: eine bestehende Biogas-Anlage mit bestehenden Fahrtilos, die gerade erweitert wird. Das Landratsamt Passau hat die Baugenehmigung für die Biogas-Anlagen-Erweiterung bereits erteilt. Bisher handelt es sich um eine Gewerbebrache und vormals intensiv genutzte Grünfläche = Gebiete geringer Kategorie I
- Auf Flur-Nr. 1396/7: bestehende landwirtschaftliche Hofstelle, die nicht verändert wird

Es handelt sich um ca. 804,20 m<sup>2</sup> neue Baurechtsfläche am bestehenden Gewerbebetrieb.

Quellen und regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Im Bereich des Staffebaches wurde deshalb eine anbaufreie Zone geschaffen.

Es handelt sich um keine Quellenschutzgebiete; es handelt sich bei den Baurechtsflächen um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

Die Ortsabrundung „Sieglinde“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

## 4.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Bedingt durch die Grundstückszuschnitte und die bestehenden Straßen ist es möglich, mit den bestehenden Straßen auszukommen. Es müssen keine neuen, zusätzlichen Straßen gebaut werden.

Es liegt ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.

Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe der Kellerfundamente.

Durch die Bebauung im Bereich des Aussenbereichssatzung werden weder Frischluftschneisen noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

#### 4.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um Gebiete geringer Bedeutung, also Kategorie I (intensiv genutztes Grünland).  
Außerdem handelt es sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Insgesamt handelt es sich um ca. 804,20 m<sup>2</sup> neue Baurechtsfläche.

#### 4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.  
Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

1. Neue Baurechtsfläche: 804,20 m<sup>2</sup>

2. Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B1 (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; teilweise Gewerbebrache)

3. Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

$$804,20 \text{ m}^2 \times 0,35 = 281,47 \text{ m}^2$$

#### 4. Ausgleichsmaßnahmen:

a) Aufwertung durch neue Feldgehölze an den Grenzen

bisherige Bewertung der intensiv genutzten Wiese

Neubewertung als Feldgehölze

Unterschiedsbewertung

0,5

0,7

0,2

**Die Kompensationsfläche ist wesentlich größer als die geforderte Ausgleichsfläche**

ermittelte Kompensationsfläche: 477,73 m<sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 281,47 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 477,73 m<sup>2</sup>

$$730,01 \text{ m}^2 \times 0,4 \Rightarrow 292,00 \text{ m}^2$$

730,01 m<sup>2</sup> im Norden

0,4	Unterschiedsbewertung
0,8	Neubewertung als Feldgehölzfläche
0,4	bisherige Bewertung als intensiv genutzte Wiese

b) Aufwertung durch neue Kompensationsfläche im Norden (Feldgehölze)

$$371,46 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow 185,73 \text{ m}^2$$

371,46 m<sup>2</sup>

+ 185,30 m<sup>2</sup> im Westen  
186,16 m<sup>2</sup> im Süden

Es handelt sich um Feldgehölzflächen

**GRÜNDUNG**

**5.1 Vorbemerkung**

Bei jedem geplanten Einzelvorhaben im Bereich der Aussenbereichssatzung ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Art. 6 ff Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen.  
 Mit dem Genehmigungsunterlagen für jedes Einzelvorhaben sind Unterlagen vorzulegen, die darstellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Maßnahmen durch die Beeinträchtigungen im Namen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden (durch Ausgleichsmaßnahmen).  
 Für Handwerker- und Gewerbebetriebe sind mit dem Bauantrag qualifizierte Freiflächen- und Gestaltungspläne, die auch die o.g. Prüfung des Vorhabens nach Art. 6 ff Bayerisches Naturschutzgesetz beinhalten, einzureichen.

**5.2 Begrünung der privaten Grundstücke am Ortsrand**

Ein 5,0 m breiter Grünstreifen im Süd-Westen, ein 6,0 m breiter Grünstreifen im Nord-Osten und ein 7,90 – 9,90 m breiter Grünstreifen im Norden muss errichtet werden. Dieser besteht aus mindestens 4 Bäumen und 30 Sträuchern auf dem jeweiligen Grundstück.

**5.3 Auswahl der Bäume**

In den Grundstücken mit neugeschaffenem Baurecht sind mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen.  
 Davon mindestens 1 Hochstamm 1. Wuchsordnung und 1 Hochstamm 2. Wuchsordnung.

Bäume 1. Wuchsordnung:

*(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)*

Berg-Ahorn  
 Winter-Linde  
 Gemeine Esche  
 Acer pseudoplatanus  
 Tilia cordata  
 Fraxinus excelsior

Bäume 2. Wuchsordnung:

*(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18 bis 20 cm)*

Weiss-Birke  
 Hainbuche  
 Eberesche  
 Betula pendula  
 Carpinus betulus  
 Sorbus aucuparia

Obstbäume:

*(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.*

#### 5.4 Auswahl der Sträucher:

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm  
Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weissdorn	Crataegus monogyna
Hartiegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

#### 5.5 Sicherung der Kompensationsfläche:

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten, ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht.

### § 6

#### BEKANNTMACHUNG UND HINWEISE

6.1 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweise

6.2 Der Beginn aller Bauarbeiten einschließlich Pflanzungen im Bereich von Stromleitungen ist der OBAG, Oberzentrum Regen, zu melden. Erforderliche Abstände von Gebäudeteilen zur 20-kV-Freileitung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.

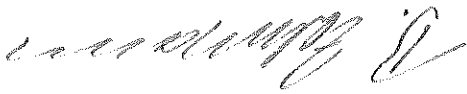
6.3 Der Abfluß des Straßenwassers ist in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen des Abflusses hat der Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.



6.4 Die Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke und auch der Biogas-Anlage zu dulden.

Hauzenberg, den 04.04.2005  
geändert: 15.06.2005

STADT HAUZENBERG



.....  
Bernd Zechmann  
1. Bürgermeister