

SATZUNG
über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich
„Siegmühle“
der
Stadt Hauzenberg

Begründung

Die Maschinenfabrik Kinateder, Siegmühle 3, 94051 Hauzenberg hat einen Bauantrag gestellt auf Erweiterung der Betriebsanlage auf Flur-Nr. 1396/5 (Erweiterung des Gebäude „Siegmühle 3“).

Durch diese Betriebserweiterung werden die Baurechtsflächen größer.
Durch diese Betriebserweiterung wird die Kompensationsfläche im Nord-Westen in ihrer bisherigen Lage eingeschränkt.

Diese Erweiterung liegt im Bereich einer Kompensationsfläche.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Bauausschuss am 17. August 2009 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Die Baurechtsfläche und die Kompensationsfläche müssen nun geändert werden; dadurch muss auch die Außenbereichssatzung geändert werden.

Satzung

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

§ 1

UMFANG

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich Siegmühle, Gemarkung Oberneureuth, 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.

1. ÄNDERUNG

zur Außenbereichssatzung

“ Siegmühle “

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

SATZUNG

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Aufgestellt:

Hauzenberg, den

18.08.2009

ARCHITEKT
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg



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

3. Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

$$889,46 \text{ m}^2 \times 0,35 = 311,31 \text{ m}^2$$

4. Ausgleichsmaßnahmen:

a) Aufwertung durch neue Feldgehölze an den Grenzen

bisherige Bewertung der intensiv genutzten Wiese	0,2
Neubewertung als Feldgehölze	0,7
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,5

Es handelt sich um Feldgehölzflächen

+ 185,30 m ² im Westen
+ 186,16 m ² im Süden

371,46 m²

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

b) Aufwertung durch neue Kompensationsfläche im Norden (Feldgehölze)

bisherige Bewertung als intensiv genutzte Wiese	0,4
Neubewertung als Feldgehölzfläche	0,8
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	0,4

733,41 m² im Norden

$$733,41 \text{ m}^2 \times 0,4 \Rightarrow 293,36 \text{ m}^2$$

Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahmen: 479,09 m²

Die 1. Änderung der Außenbereichssatzung Sieglmühle 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 m² alte Baurechtsfläche
sowie 85,26 m² neue Baurechtsfläche

Gesamt 889,46 m²

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. Alte Baurechtsfläche	804,20 m ²
Neue Baurechtsfläche	85,26 m ²

Gesamt 889,46 m²

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

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

§ 3

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE; GEBÄUDEFORM; GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die bestehende Außenbereichssatzung im Bereich „Zahl der Vollgeschosse; Gebäudeform; Gestaltung der baulichen Anlagen“ wird nicht verändert!

§ 4

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge der 1. Änderung werden zusätzlich **85,26 m² neue Baurechtsfläche** geschaffen, die neues Baurecht erhalten sollen.

Es handelt sich um folgenden Bereich:

- Auf Flur-Nr. 1396/5 (Teilfläche) soll eine bestehende gewerbliche Anlage erweitert werden (bisher intensiv genutzte Grünfläche = Gebiete geringer Kategorie = Kategorie I)

Es handelt sich um ca. 804,20 m² alte Baurechtsfläche **sowie um 85,26 m² neue Baurechtsfläche** (Lagerhallen-Anbau).

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

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

Hauzenberg, den **18. Nov. 2009**

STADT HAUZENBERG


.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche: 311,31 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 479,09 m²

Die Kompensationsfläche ist wesentlich größer als die geforderte Ausgleichsfläche

§ 5

GRÜNORDNUNG

Die bestehende Außenbereichssatzung im Bereich „Grünordnung“ wird nicht verändert!

§ 6

BEKANNTMACHUNG UND HINWEISE

6.1 Diese 1. Änderung der Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

Die bestehende Außenbereichssatzung im Bereich „Hinweise“ wird nicht verändert!