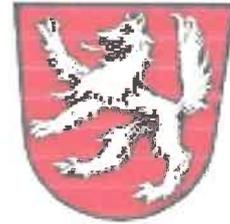


## 2. ERWEITERUNG

### ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „PETZENBERG“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

# ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 22. April 2020  
ergänzt: 22. September 2020  
Endausfertigung: 17. November 2020

#### Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

**SATZUNG**  
über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang  
bebauten Ortsteiles „Petzenberg“ der  
Stadt Hauzenberg  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

**Begründung**

**1.0 Allgemein**

Bereits im Jahre 1995 wurde für den Ortsteil „Petzenberg“ eine Ortsabrundungssatzung durchgeführt.

Der entsprechende Satzungsbeschluss erfolgte am 16.01.1995.

Das Landratsamt Passau hat die Ortsabrundungssatzung „Petzenberg“ am 22.02.1995 genehmigt.

Im Jahre 2003 wurde eine 1. Erweiterung durchgeführt und zwar an der Nord-West-Ecke der Ortschaft.

Durch eine weitere Anfrage der einheimischen Bevölkerung nach Baumöglichkeit im Bereich „Petzenberg“ ist der Bedarf nach einem Baugrundstück in diesem Bereich gestiegen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 02. März 2020 die 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Petzenberg gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Die beantragte Grundstücksfläche befindet sich in unmittelbarem Anschluss südlich des Geltungsbereiches; derzeit im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

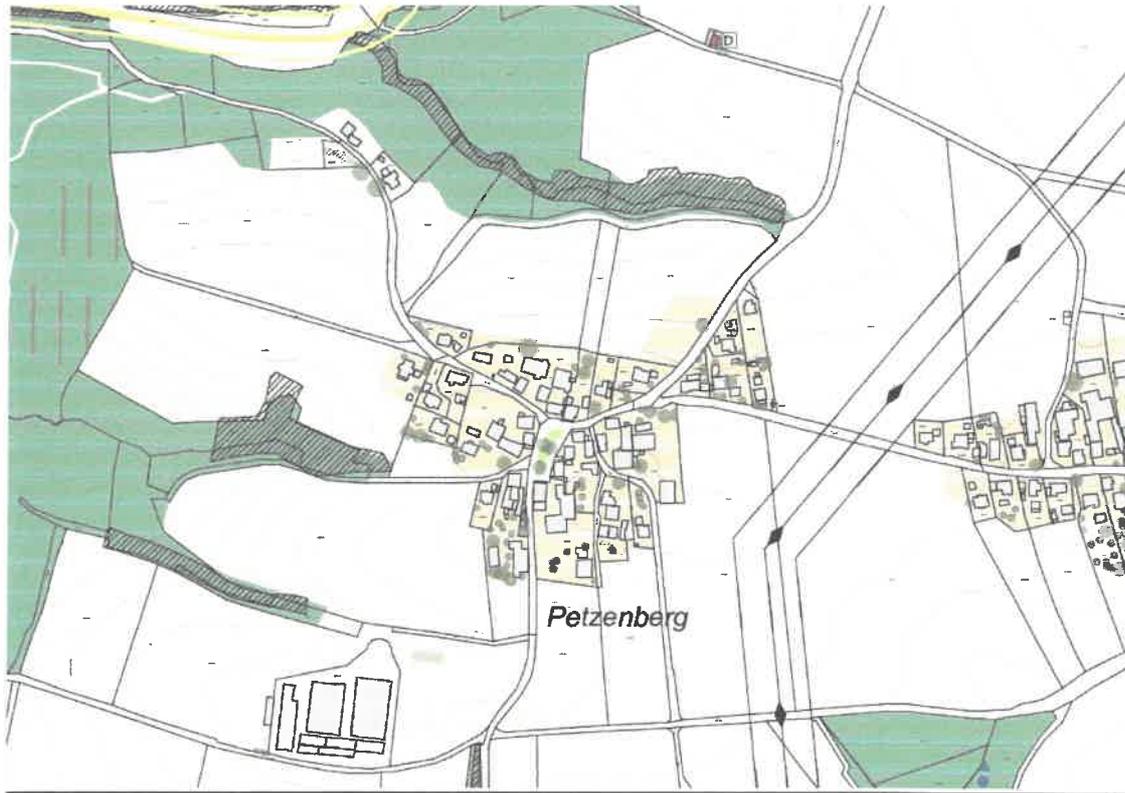
**2.0 Aussagen zum Flächennutzungsplan**

Eine Erweiterung der OAS setzt grundsätzlich voraus, dass die planungsrechtlichen Grundlagen vorhanden sind, insbesondere die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Weiterhin erforderlich ist das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Schaffung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen.

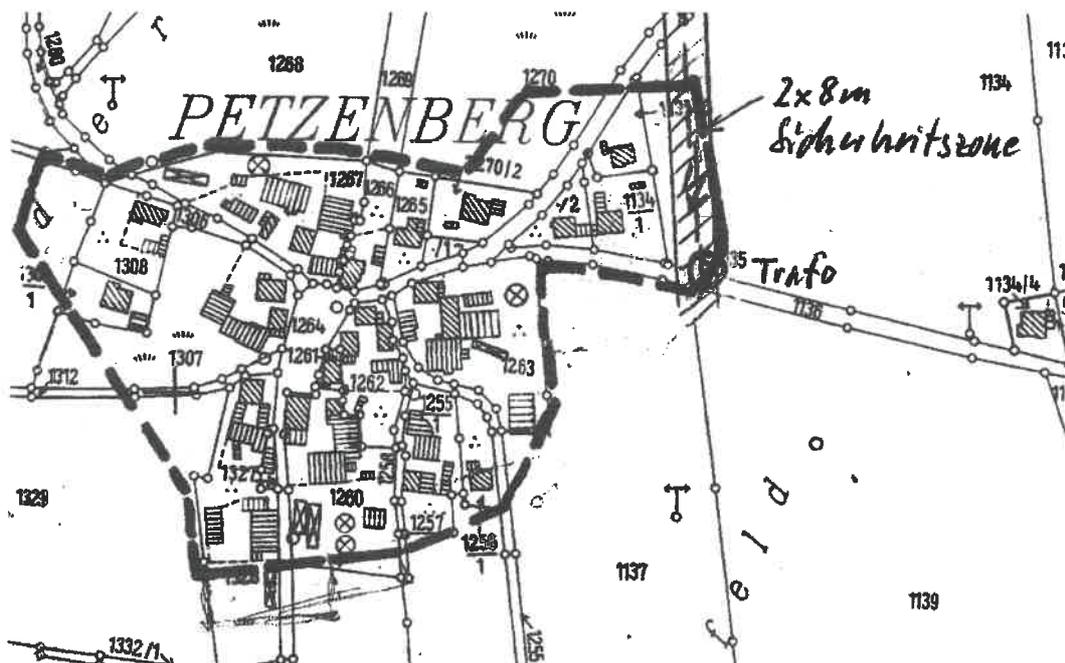
Die beantragte Grundstücksfläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss süd-östlich des Geltungsbereiches im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung entsprechend berücksichtigt.

### 3.0 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



### 4.0 Gültige Ortsabrundungssatzung Petzenberg



## **5.0 Neue bebaubare Fläche**

An der süd-östlichen Ecke des Geltungsbereiches soll weiteres Baurecht für ein Wohnhaus geschaffen werden:

Grundstück Flur-Nr. 1137 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing

## **6.0 Erschließungen**

### **6.1 Erschließung Straße:**

Die Ortschaft „Petzenberg“ wird von der Gemeindeverbindungsstraße Haag-Petzenberg erschlossen.

Von hier werden die Häuser allesamt von kleineren Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen.

***Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.***

### **6.2 Abwasserbeseitigung:**

Die kommunale Mischwasserleitung ist augenblicklich nur bis zur Gemeindeverbindungsstraße der Flur-Nr. 1258 gelegt.

Laut Bauwerber ist der Anschluss an den Kanal über die Flur-Nummern 1256 + 1257 möglich. Eine Grunddienstbarkeit ist hier erforderlich.

Der Grundstückseigentümer sei dazu bereit, eine Grunddienstbarkeit eintragen zu lassen. Diese muss vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet, die augenblicklich saniert wird.

### **6.3 Oberflächenwasserbeseitigung:**

Die Oberflächenwässer sind auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern. Es soll eine Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus dem Oberflächenwasser durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.  
Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

### **Beseitigung:**

- Speicherung des Oberflächenwassers auf der neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Retentionszisterne von 5,0 m<sup>3</sup> Inhalt
- Das übrige Oberflächenwasser ist mittels Muldenrigolen oder ähnlichem auf dem Baugrundstück großflächig zu versickern

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

#### **6.4 Erschließung Trinkwasser:**

Die kommunale Wasserleitung befindet sich in der Gemeindeverbindungsstraße Petzenberg-Pisling.

Die Leitung ist auf Kosten des Antragstellers zu verlängern.

Die Verlegung der Wasserleitung ist über das im Eigentum des Antragstellers befindliche Grundstück der Flur-Nr. 1263 möglich.

Hier ist ebenfalls eine Grunddienstbarkeit erforderlich oder eventuell ein Gestattungsvertrag auf öffentlichem Grund. Grunddienstbarkeiten sind hierfür vor der Satzungsbekanntmachung vorzulegen.

Außerdem ist eine Erschließungsvereinbarung mit dem Antragsteller zu schließen hinsichtlich der Anschlüsse.

#### **6.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt, das durch die Wasserversorgung „Bayerischer Wald“ ausreichend versorgt wird. Hydranten befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m.

#### **6.6 Erschließung Elektrische Energie:**

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden, welche in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Das Niederspannungs-Erdkabel ist in den Plänen eingetragen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

#### **6.7 Breitbandnetz**

Für eine spätere Anbindung an das Breitbandnetz ist ein Leerrohr mit der neuen Trinkwasserleitung mit zu verlegen.

#### **6.8 Müllabfuhr-Platz**

Da keine ausreichende Anfahrtsmöglichkeit für die Müllfahrzeuge geschaffen werden kann, hat die Mülltonnenbereitstellung an der Ortsdurchfahrt in Petzenberg – bei Haus Nr. 11 – zu erfolgen.

Der Tonnenaufstellplatz ist im Lageplan aufgeführt.

### **7.0 Ziele der Raumordnung**

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Petzenberg“ wird neues Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Petzenberg wird sich durch den Erlass dieser Erweiterung nur unwesentlich verändern.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

### **8.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksames Pflanzen von Feldgehölzen erscheint sinnvoll und zwar an 3 Grundstücksgrenzen.

#### **Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:**

##### **Grundstück Flurstück 1137 (Teilfläche)**

**Bebaubarer Bereich 784,00 m<sup>2</sup>**

Kompensationsfaktor: 0,4

Ausgleichsfläche 784,00 m<sup>2</sup> x 0,4 = 313,60 m<sup>2</sup>

Geforderte Ausgleichsfläche = 313,60 m<sup>2</sup>

##### **Nachweis der Kompensationsfläche**

Feldgehölze im Osten 5,00 m Breite = 189,10 m<sup>2</sup>

Feldgehölze im Süden 4,00 m Breite = 125,10 m<sup>2</sup>

Kompensationsfläche = 314,20 m<sup>2</sup>

geforderte Ausgleichsfläche: 313,60 m<sup>2</sup>

ermittelte Kompensationsfläche: 314,20 m<sup>2</sup>

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

## **9.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Stadtrat von Hauzenberg eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine sehr geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Petzenberg“
  - Im Süd-Osten lediglich 1 Baurechtsfläche mit einer Fläche von ca. 784,00 m<sup>2</sup> (ohne Eingrünungsflächen)
  - Sehr starke Eingrünung der neuen Baurechtsfläche an 2 Grundstücksseiten
  - Keine großen Erschließungen notwendig; lediglich die Anschlüsse für Abwasser, Trinkwasser und Breitband müssen neu geschaffen werden. Die Oberflächenwasserbeseitigung muss mittels Retentionszisterne und Muldenrigole (oder ähnlichem) neu geschaffen werden
  
- b) Eine Innenverdichtung im Ortsteil „Petzenberg“ ist nicht mehr möglich, da - mit Ausnahme der Fläche bei der Flur-Nr. 1270 Teilfläche - alle Grundstücke bereits bebaut sind.  
Diese Teilfläche ist jedoch ausschließlich für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen und sollte so bleiben.

## **10.0 Landwirtschaftliche Emissionen**

Auf der benachbarten Flur-Nr. 1263, Gemarkung Windpassing handelt es sich um eine Hofstelle. Der Landwirt ist jedoch am Gemeinschaftsstall süd-westlich von Petzenberg beteiligt, weshalb auf dieser Hofstelle im Ort derzeit keine Tierhaltung mehr erfolgt.

Bei dem Gebäude an der Grenze handelt es sich lediglich um eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

In den Hinweisen wird unter Punkt 4) Stellung bezogen zu den landwirtschaftlichen Emissionen.

### **11.0 Altlasten**

Über Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt ist erforderlich.

Bei Aushubarbeiten soll das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person beurteilt werden.

Bei offensichtlichen Störungen ist das Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

# **SATZUNG**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

## **§ 1**

### **UMFANG**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Petzenberg (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 22.09.2020 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 2**

### **PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

## **§ 3**

**GESTALTUNG mit  
BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte  
DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN,  
ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN, ANZAHL DER WOHNUNGEN**

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

### **3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Das Gelände der Erweiterung ist beinahe eben.

*Hanglage mit einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie:*

- Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (DG kein Vollgeschoss)

### **3.2 Bautyp**

- zulässige Wandhöhe: max. 6,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 20° - 28°
- Der First beim Satteldach muss über die längere Gebäudeseite verlaufen. Das Längen- zu Breiten-Verhältnis des Gebäudes darf nicht kleiner als 4:3 sein

### **3.3 Nebengebäude**

Die Gestaltung des Nebengebäudes muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

- zulässige Wandhöhe ab Geländeoberfläche max: 3,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 20° - 28°

### **3.4 Außenwände / Verputz / Farbgebung:**

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

### **3.5 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten**

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

### **3.6 Dachdeckungen:**

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun  
Beschichtete Blechdächer

### **3.7 Nicht erlaubte Dachdeckungen**

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

### **3.8 Abstandsflächen**

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

### **3.9 Abgrabungen / Auffüllungen**

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,25 m betragen.

### **3.10 Stützmauern**

Stützmauern sind nur innerhalb der Randeingrünung zulässig bis 1,25 m.

### **3.11 Anzahl der Häuser und Wohnungen**

In dieser Baurechtsfläche darf nur 1 Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden errichtet werden. In diesem Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

## **§ 4**

### **DEZENTRALE RETENTIONSZISTERNE MIT REGENRÜCKHALTUNG / VERMEIDUNGSMASSNAHMEN WEGEN OBERFLÄCHENWASSER**

Auf der neuen Baurechtsfläche ist eine private Retentionszisterne zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden kann.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 5,0 Kubikmeter betragen.

Das überschüssige Oberflächenwasser ist mittels Muldenrigolen oder ähnlichem auf dem Baugrundstück zu versickern.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Begrenzung der zu versiegelnden Verkehrsflächen
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten

## **§ 5**

### **ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG**

**5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.**

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

## 5.2 Begrünung des Grundstückes mit bebaubarem Bereich

### a) Autochthones Feldgehölz mit Bäumen

An 2 Grundstücksgrenzen entstehen neue Feldgehölze mit Bäumen

#### **Pflanzliste für Sträucher**

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

#### Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra/racem.	Hollunder

#### **Bäume 1. Wuchsordnung:**

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

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

### b) Pflege

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten.

- Vollständiger Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Verwendung der oben aufgeführten Feldgehölze und Bäume

## § 6

### OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## § 7

### BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den 20. NOV. 2020

STADT HAUZENBERG



.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

# Hinweise

## **1) TELEKOMMUNIKATION**

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

## **2) STROMVERSORGUNG**

Laut Lageplan des Elektro-Energieversorgers befinden sich unmittelbar an den betroffenen Flächen keine Versorgungsanlagen; lediglich Hausanschlüsse zu den bestehenden Anwesen. Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

## **3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER**

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

## **4) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG**

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen – auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten – nicht auszuschließen und muss vom Bauwerber/Grundstückseigentümer hingenommen werden.

## **5) DENKMALSCHUTZ**

### ***Bodendenkmalpflegerische Belange***

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“