



Ortsabrundungssatzung Leithen II (unterer Teil) 3. Änderung/Erweiterung

Markt Hofkirchen, Landkreis Passau, Reg.-Bezirk Niederbayern

Planunterlagen
bisher. Stand der
Ortsabrundungssatzung
analog
und aktuelle digitale
Flurkarte 2022

Planungsstand:
12.04.2023/
25.07.2023/
12.12.2023

1. Änderungsbeschluss (§ 13 BauGB, § 1 Abs. 8 BauGB):

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.01.2023 die 3. Änderung der bisherigen Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ beschlossen.
Der Änderungsbeschluss ist am 10.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Diese Änderung wird gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden entsprechend § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Änderung zur Satzung in der Fassung vom 12.04.2023 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 19.06.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 10.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom 12.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 19.06.2023 beteiligt.

4. erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Änderung zur Satzung in der Fassung vom 25.07.2023 wurde mit Begründung gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 03.11.2023 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 27.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

5. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Satzungsänderung in der Fassung vom 25.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2023 bis 04.09.2023 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2023 in der Sitzung vom 12.12.2023 als Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausfertigung:

Die 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II in der Fassung vom 12.12.2023 wird hiermit ausgefertigt.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II ist gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB am..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung der 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 Änderung der Ortsabrundungssatzung Leithen II 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 BauGB wird hingewiesen.

Hofkirchen, den

.....
Josef Kufner, 1. Bürgermeister

(Siegel)



Marktgemeinde: Hofkirchen
Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern
Ortsabrundungssatzung Leithen II (unterer Teil)
hier: 3. Änderung/Erweiterung

Übersicht zu den Unterlagen

Verfahrensvermerke vorangestellt als Seite 1

Übersicht = Seite 2

Teil A: Festsetzungen zur Änderung/Erweiterung der Satzung

mit folgenden Teilen (Seiten 3-8)

Seite 3: Erläuterung der planlichen Änderung/Erweiterung im Norden des Satzungsgebiets
Erweiterung um Flurnummer 2572 Gemarkung Hilgartsberg

Seite 4: Auszug Übersichtskarte Lageplan M 1:5000 Satzungsgebiet gesamt
- bisheriger Stand der Satzung laut Satzungsbeschluss v. 25.01.2017 (zum Vergleich über
aktueller Flurkarte)

Seite 5: Übersichtskarte M 1: 5000 Satzungsgebiet insgesamt neuer Stand nach 3.
Änderung/Erweiterung

Seite 6: Karte M 1:1000 mit konkreten planlichen Festsetzungen im Bereich der planlichen
3. Änderung/Erweiterung auf Teilfläche von Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg mit Fahrtrecht
auf Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg

Seite 7 und 8: Textliche Ergänzungen unter § 3 der Satzung im Zuge dieser 3. Änderung/
Erweiterung

Teil B: Begründung zur Änderung der Satzung- Seiten 9 bis 15

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Ortsabrundungssatzung Leithen II (unterer Teil)

hier: 3. Änderung/ Erweiterung

Teil A: Festsetzungen zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Leithen II

Planliche Änderung/Erweiterung im Norden des Satzungsgebiets Erweiterung um Flurnummer 2572 Gemarkung Hilgartsberg

Durch die vorliegende 3. Änderung wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung „Leithen II (Unterer Teil)“ erneut erweitert. Die planlichen Festsetzungen zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Leithen II werden im Zuge der vorliegenden Erweiterung ausgedehnt um eine Teilfläche von Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg. Dort wird ein ergänzender bebaubarer Bereich - gekennzeichnet als Fläche 8 - einbezogen und die dazu erforderliche Ausgleichsfläche in der Übergangszone zur freien Landschaft eingeplant. Um diese Teilflächen wird der Geltungsbereich des Satzungsgebiets erweitert.

Auf Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg ist zur Erschließung sowohl ein Fahrrecht als auch ein Leitungsführungsrecht notariell gesichert. Der ungefähre Verlauf des Fahrtrechts ist in der Karte dargestellt.

Im Zuge dieser Planung wird die Abgrenzung der Biotopfläche erfasst als Nr. 7344-0013-001 hier auf die reale Nutzungsgrenze entsprechend der digitalen Flurkarte (UTM 32 von 2022) zurückgenommen. Mit einer Bebauung/ Baugrenze ist zur Biotopfläche an der Böschung (= Nutzungsgrenze) ein Abstand von mind. 3 m einzuhalten.

Nachfolgend sind dazu folgende Karten aufgenommen:

Plan 1: Auszug Übersichtskarte Lageplan M 1:5000 Satzungsgebiet gesamt
- bisheriger Stand der Satzung laut Satzungsbeschluss v. 25.01.2017 (Seite 4)

Plan 2 und 3 mit Darstellung der planlichen Änderungen im Zuge dieser 3. Änderung/ Erweiterung:

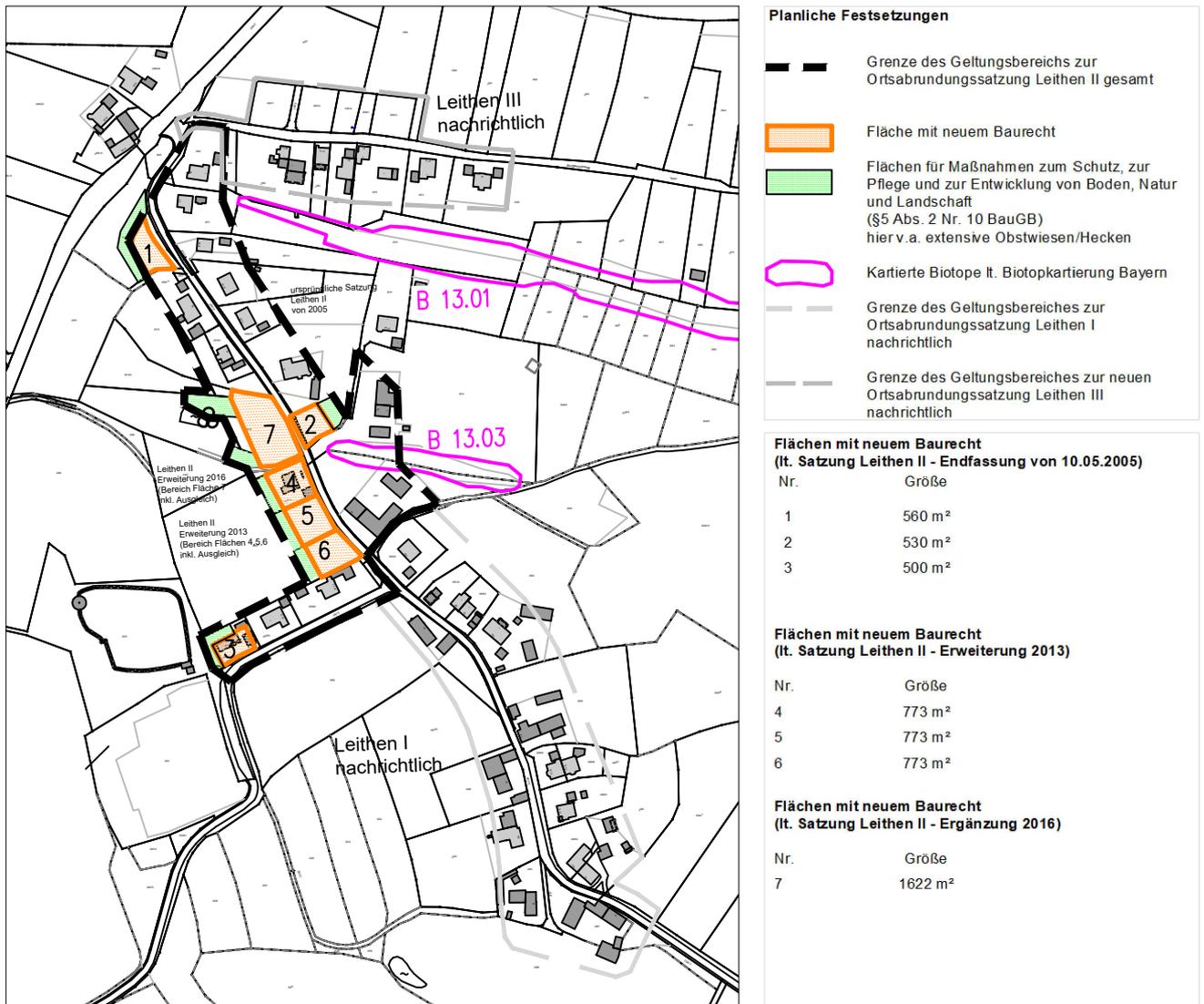
Plan 2: Übersichtskarte M 1: 5000 Satzungsgebiet insgesamt neuer Stand
nach 3. Änderung/Erweiterung (Seite 5)

Plan 3: Karte M 1:1000 mit konkreten planlichen Festsetzungen im Bereich der planlichen
3. Änderung/Erweiterung auf Teilfläche von Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg mit Fahrrecht
auf Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg (Seite 6)

**Diese beiden Lagepläne sind neu bzw. ergänzend Bestandteil von § 1 der Satzung zur
3. Änderung/Erweiterung.**

Ortsabrundungssatzung Leithen II Unterer Teil (2005) inkl. Erweiterung 2013 und Ergänzung 2016

Planungsübersicht Lageplan M 1:5000
Stand laut Satzungsbeschluss vom 25.01.2017
= Stand vor 3. Änderung/Erweiterung



Kartengrundlage Satzung Leithen II inkl. Erweiterung 2013 und 2016 hinterlegt mit aktueller digitale Flurkarte von 2022

(ursprüngliche Satzung Leithen II v. 10.05.2005,
 Erweiterung Leithen II 2013: 24.05.2013/ 15.10.2013
 Ergänzung 2016: 16.09.2016/ 25.01.2017)

hier Übersicht Stand bisherige Satzung v. 2017

Datum: 12.04.2023/
 25.07.2023/ 12.12.2023

Markt Hofkirchen
 Rathausstr. 1
 94544 Hofkirchen

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

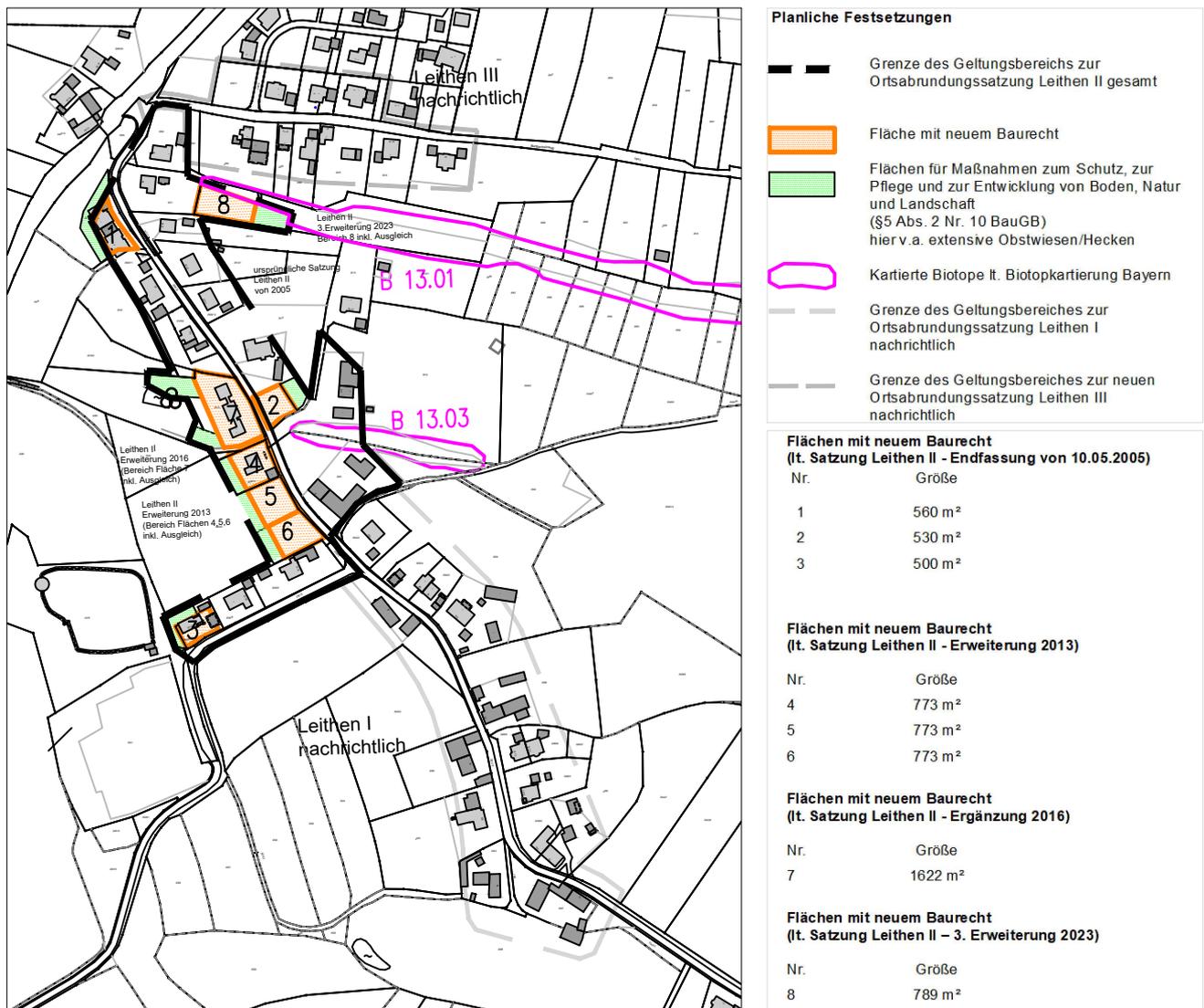


3. Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Leithen II, Markt Hofkirchen

Plan 2 mit Darstellung der planlichen Änderungen M 1:5000

Planungsübersicht Ortsabrundungssatzung Leithen II gesamt inklusive Erweiterungen Lageplan M 1:5000

Flächen mit neuem Baurecht und Ausgleichsmaßnahmen



Kartengrundlage Satzung Leithen II inkl. Erweiterung 2013 und 2016 und aktuelle digitale Flurkarte von 2022

ursprüngliche Satzung Leithen II v. 10.05.2005

Erweiterung Leithen II 2013: 24.05.2013/ 15.10.2013

Ergänzung 2016: 16.09.2016/ 25.01.2017

hier Übersichtskarte M 1:5000 inklusive 3. Erweiterung 2023

Datum: 12.04.2023/ 25.07.2023/ 12.12.2023

Markt Hofkirchen
Rathausstr. 1
94544 Hofkirchen

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

Textliche Ergänzung unter § 3 der Satzung im Zuge dieser 3. Änderung/ Erweiterung:

Unter: 8. Grünordnung/ naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei 8.1. Ausgleichserfordernis wird ergänzt:

Bei der 3. Ergänzung durch Fläche 8 auf Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg mit 789 m² zu wertender „Eingriffsfläche“ ist bei einem hier anzusetzenden Faktor von 0,4 (insbesondere aufgrund der gepl. höheren Versiegelung in der gewerteten Eingriffsfläche dichteren Bebauung) eine Ausgleichsfläche von mindestens 316 m² erforderlich. Diese ist auf der östlich an die gepl. Baufläche anschließenden Teilfläche in der Übergangszone zur freien Landschaft und im räumlichen Anschluss an die Biotopfläche bzw. die südlich angrenzende Obstwiese in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eingeplant mit 324 m² (vgl. Darstellung im Plan M 1:1000 mit Bemaßung). Die Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln mit 3 Obstbaumhochstämmen möglichst älteren robusten Sorten zu bepflanzen. Die ausgewiesene Ausgleichsfläche ist als extensive Wiese neu anzusähen mit Regiosaatgut Region 19 Bayerischer u. 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. Eine Düngung und ein Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig.

Darüber hinaus gilt wie weiter bereits in der Satzung festgesetzt:

Der erforderliche Ausgleich ist im Regelfall vom jeweiligen Nutznießer zu erbringen und zu pflegen und spätestens innerhalb 1 Jahres nach Bezugsfertigkeit anzulegen. Ausgleichsflächen sind von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Neu gilt hierzu außerdem bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen:

Zur rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen ist aufgrund der Festsetzung im Rahmen der Satzung im Satzungsgebiet kein gesonderter Grundbucheintrag (beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern (insbesondere für Flächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind) mehr zwingend erforderlich, wie in der bisher. Satzung inkl. der Änderung/ Erweiterungen bis einschließlich 2017 formuliert.

Allerdings ist im Bauantrag auch die Ausgleichsfläche in die Planungsunterlagen in nachvollziehbarer Weise planlich darzustellen und textlich zu erläutern. Sie wird bei Baugenehmigung im Rahmen des Bescheids auch mit festgesetzt. Außerdem ist hier auch die nach Art 16 BayNatSchG geschützte Biotop-/Feldgehölzfläche mit einzutragen und erhalten entsprechend der Vorgaben des Bayer. Naturschutzgesetzes. Ausgleichsflächen sind jeweils bis spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung (welche anzuzeigen ist) umzusetzen. Ausgleichsflächen sind dem Landesamt für Umwelt zu melden, ein Abdruck der Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Umsetzung der Ausgleichsflächen sind der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen.

Ergänzender Textlicher Hinweis neu unter § 3 der Satzung unter

10. Weitere Auflagen und Hinweise der Fachbehörden:

g) Landratsamt Passau Untere Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau wird darauf hingewiesen, dass für die kartierte Biotopfläche bzw. das Ufer-/ Feldgehölz am nördlichen Rand des Flurstücks Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg der Schutz nach Art. 16 BayNatSchG gilt.

Laut Artikel 16 Satz 1 Nr. 1 ist es verboten in der freien Natur Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

Das Verbot nach Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für

1. die ordnungsgemäße Nutzung und Pflege im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar, die den Bestand erhält,

bzw. 2. schonende Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses.

h) Landesamt für Denkmalpflege München

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung (D-2-7344-0396 „Verebnete Grabhügel der Bronzezeit“) sind laut Äußerung des Landesamtes für Denkmalpflege im Zuge der 3. Änderung/Erweiterung im Geltungsbereich der Änderung auch weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Satzungserweiterung ist damit eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

i) Bayernwerk AG Vilshofen

Die Bayernwerk AG Vilshofen weist auf die auf Flurnr. 2571 befindlichen Versorgungseinrichtungen und einzuhaltenden Schutzzonen hin. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.

Ergänzung zu den bisherigen Auflagen und Hinweisen als ergänzender Satz unter

10. b) Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

Marktgemeinde: Hofkirchen

Landkreis: Passau Reg.-Bezirk: Niederbayern

Ortsabrundungssatzung Leithen II (unterer Teil)

hier: 3. Änderung/ Erweiterung

Teil B

Begründung zur Erweiterung der Ortsabrundungssatzung

1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2023 beschlossen, die bisherige Ortsabrundungssatzung "Leithen II" im Bereich der Flurnummern 2571 und Teilflächen von Flurnummer 2572 jeweils Gemarkung Hilgartsberg zu ändern/erweitern, um hier eine kleinflächige Ergänzung der Bebauung auf Flurnr. 2752 zu ermöglichen auf Antrag eines Grundstückseigentümers, der in räumlicher Angrenzung zu seiner Familie bauen will.

Zur Erschließung des Grundstücks ist bereits seit 1993 ein Fahrrecht auf Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg notariell eingetragen, welches 2022 neu gefasst und geregelt wurde mit Ver- und Entsorgungsleitungsrecht und Geh- und Fahrrecht, so dass die Erschließung gesichert ist.

Hierzu wurde die Anfrage bereits beim Sprechtag des Bauamtes des Marktes Hofkirchen mit Vertretern des Landratsamtes Passau am 18.10.2022 im Vorfeld zur Planung erörtert. Dabei wurde seitens des Landratsamtes geäußert, dass eine Überplanung im ganz westlichen Bereich des Grundstücks über Erweiterung der Ortsabrundungssatzung denkbar wäre, zumal die Erschließung durch Dienstbarkeit gesichert ist, wenngleich dies städtebaulich nicht ideal ist. Die ergänzende Bebauung soll möglichst nah am Bestand lokalisiert werden. Es ist laut Vorbeurteilung durch H. Schönwetter Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau vom Herbst 2022 ein Abstand von mind. 3 m der Bebauung zur realen Biotopabgrenzung zu berücksichtigen, ansonsten ist eine Bebaubarkeit aus naturschutzfachlicher Sicht möglich.

Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt 15 geändert, zumal die geplante ergänzende Baufläche hier als Teil einer gliedernden Grünfläche dargestellt ist. Hier soll das Dorfgebiet „MD“ um die entsprechende Fläche erweitert werden. Der Rest bleibt gliedernde Grünfläche. Die östlich der Baufläche gelegene Teilfläche wird im Rahmen der Satzung als Ausgleichsfläche zur ökologischen Aufwertung/Stärkung des Verbunds eingepplant.

2 Planungsgrundlage Ortsabrundungssatzung Leithen II (unterer Teil) aus 2005 und bisherige Erweiterungen 2013 und 2016

Die Ortsabrundungssatzung für den Ortsteil Leithen II (unterer Teil) wurde 2003 bis 2005 aufgestellt und ist vom Marktgemeinderat in der Sitzung vom 10.05.2005 als Satzung beschlossen worden. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.08.2005 ist diese in Kraft getreten. Mit der Satzung wurden als neue zusätzliche Baubereiche die Flächen/ Parzellen 1- 3 aufgenommen inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Im Jahr 2013 wurde die Ortsabrundungssatzung laut Beschluss v. 22.01.2013 erstmalig erweitert um die Flächen 4 bis 6 erweitert inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen. Die „Ortsabrundungssatzung Leithen II (Unterer Teil) von 2005 mit Erweiterung von 2013“ wurde am 10.07.2014 bekannt gemacht.

Laut Beschluss v. 22.03.2016 wurde die Ortsabrundungssatzung ein zweites Mal erweitert um die Fläche 7 inklusive der erforderlichen Ausgleichsflächen laut Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die „Ortsabrundungssatzung Leithen II (Unterer Teil) von 2005 mit Erweiterung von 2013 und erneuter Ergänzung 2016“ in der Fassung vom 25.01. 2017 wurde dann mit der Bekanntmachung 2017 rechtskräftig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.01.2023 nun die erneute, damit 3. Änderung/ Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Leithen II“ beschlossen. Hier soll insbesondere auf einer Teilfläche von Flurnummer 2572 Gemarkung Hilgartsberg eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Die Anbindung an die öffentliche Erschließung erfolgt über ein bereits notariell geregeltes Fahrt- und Leitungsrecht über Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg.

3 Geltungsbereich und Inhalte der Änderung

Der Geltungsbereich der bisherigen Ortsabrundungssatzung Leithen II soll im Zuge dieser 3. Erweiterung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ausgedehnt werden um eine Teilfläche von Flurnummer 2572 Gemarkung Hilgartsberg, die im ganz westlichen Teil als mögliches Baugrundstück und in räumlichen Anschluss dazu nach Osten als erforderliche Ausgleichsfläche mit aufgenommen wird.

Die Erschließung ist über notariell geregelte Fahrt- und Leitungsrechte über Flurnr. 2571 Gemarkung Hilgartsberg gegeben.

Speziell neu festgesetzt wird planlich lediglich der erweiterte Umgriff des Satzungsgebiets mit der zusätzlichen Baufläche 8 und dem erforderlichen Ausgleich auf Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg. Hierbei wird auch das notariell gesicherte Fahrtrecht eingetragen im Bereich der Flurnummer 2571 Gemarkung Hilgartsberg.

Dies wird wie in der bisherigen Satzung in 1 Übersichtskarte M 1:5000 mit der neuen Abgrenzung (vgl. Plan Seite 5 der Unterlagen) und 1 Karte im Maßstab 1: 1000 (vgl. Plane Seite 6 der Unterlagen) mit den konkreten planlichen Festsetzungen dargestellt.

Hier ist auf Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg die Baugrenze mit einem berücksichtigten Abstand von 3 m von der Biotop-/ Gehölzfläche festgesetzt, wie auch die erforderliche Ausgleichsfläche als extensive Obstwiese mit 3 Obstbaumhochstämmen in der Übergangszone zur freien Landschaft im Anschluss an die Biotopfläche bzw. in Angrenzung an die Obstwiese auf dem Nachbargrundstück.

Zum Vergleich und der besseren Nachvollziehbarkeit der Erweiterung ist die Übersichtskarte M 1: 5000 der bisherigen Abgrenzung des Satzungsgebiets auf Seite 4 eingefügt.

Inhaltlich gelten die bisherigen Festsetzungen und Auflagen bzw. Hinweise der Fachbehörden (wie Wasserwirtschaftsamt Passau, Straßenbauamt Passau, Telekom bzw. Kreisbrandrat) der „Ortsabrundungssatzung Leithen II (Unterer Teil) von 2005 mit Erweiterung von 2013 und erneuter Ergänzung 2016“ insbesondere §§ 1 bis 3 in der Fassung vom 25.01. 2017 auch für den Bereich der hier geplanten 3. Erweiterung/Änderung weiter.

Unter 8. Grünordnung/naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird dazu ergänzend die Festsetzung für den neu zur Fläche 8 erforderlichen Ausgleich aufgenommen mit den entsprechenden Regelungen auf der östlich anschließenden Teilfläche von Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg. Siehe dazu die Festsetzungen auf Seite 7 der 3. Erweiterung/Änderung der Satzung.

Aufgrund der vorhandenen und laut Naturschutzgesetz geschützten Biotop-/ Feldgehölzfläche auf Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg neben Baufläche 8 wird auf den einzuhaltenden gesetzlichen Rahmen entsprechend Art. 16 BayNatSchG hingewiesen als neuen Hinweis unter 10. Weitere Auflagen und Hinweise der Fachbehörden, neuer Absatz g) aufgenommen. Dies ist auf Seite 8 dieser Unterlagen zur Satzungsänderung neu formuliert.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgangszustand u. Bilanzierung

Die Erweiterung des Satzungsgebiets ist entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu bilanzieren. Es wird hier analog wie auch beim bisherigen Satzungsgebiet Leithen II die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend Leitfaden von 2003 angewendet.

Das neu zur Bebauung geplante Teilgrundstück ist bisher als Grünland genutzt. Die Biotopfläche/Gehölzfläche Biotop 13.01 „Gewässerbegleitender Gehölzsaum an kleinem Bach und Naßwiese in dessen Quellbereich“ (hier Gehölz an der Böschung; im Anschluss an die gepl. Bebauung v.a. aus Erlen, Holunder, Hasel bestehend) bleibt als Bestand erhalten wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im vorderen ca. 12 m langen Streifen des Gehölzes an der Böschung wurden im vergangenen Winter die Gehölze auf den Stock gesetzt, diese können dann wieder neu durchtreiben. Im restlichen Teil wurden einzelne Bäume (insbesondere Pappeln) entfernt, der Rest ist ohne Maßnahmen geblieben. Diese abschnittswisen Rückschnitte bzw. plenterweisen Entnahmen von Einzelgehölzen sind von der Art und Dimension im Rahmen von Art.16 BayNatSchG möglich.

Der dazu seitens der Unteren Naturschutzbehörde in der Vorbeurteilung im Herbst 2022 von Herrn Schönwetter vorgegebene, einzuhaltende Schutzabstand von mind. 3 m zur realen Biotopfläche wird in der Planung berücksichtigt. Die Abgrenzung der „Biotopfläche“ ist real etwas anders als in der ursprünglichen Erfassung 1985 gekennzeichnet und entspricht hier auf dem Grundstück der in der digitalen Flurkarte angegebenen Nutzungsgrenze (die auch im Plan übernommen wurde).,

Nr.	Zu wertende Fläche m. neuem Baurecht ca.	Nutzung/ Bemerkung	erforderlicher Ausgleich
7	789 m ²	Wirtschaftsgrünland angrenzend an Biotopfläche/ Gehölzfläche am Hang, Schutzabstand zu Biotopfläche mit 3 m berücksichtigt, Ortsrandlage in direktem Anschluss an bestehende Bebauung ohne weiträumige Wirkung auf das Landschaftsbild, höherer Versiegelungsgrad geplant im westlichen Teil des Grundstücks, insofern hier höherer Faktor für Ausgleichserfordernis lt. Vorabklärung mit Unterer	Hier anzusetzender Faktor für Eingriff von 0,4 (analog Ansatz bei Fläche 7) Damit Ausgleichserfordernis von mindestens 316 m ²

		Naturschutzbehörde LRA Passau Frau Moosmüller	
		Für die ergänzende Fahrt/ das Fahrtrecht ist kein weiterer Flächenansatz erforderlich, da es im bestehenden Satzungsgebiet liegt	
Insg.	789 m ²		Eingeplant sind 324 m ² , so dass dem Ausgleichserfordernis ausreichend Rechnung getragen ist

Für Fläche 8 mit 789 m² zu wertender „Eingriffsfläche“ ist bei einem anzusetzenden Faktor von 0,4 eine Ausgleichsfläche von mindestens 316 m² (bei Anerkennungswert 1) erforderlich. Diese ist auf der östlich an die gepl. Baufläche anschließenden Teilfläche in der Übergangszone zur freien Landschaft und im räumlichen Anschluss an die Biotopfläche bzw. die südlich angrenzende Obstwiese in Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Frau Moosmüller eingeplant mit 324 m² (vgl. Darstellung im Plan M 1:1000 mit Bemaßung auf Seite 7 der Unterlagen). Die Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln mit 3 Obstbaumhochstämmen (möglichst älteren robusten Sorten) zu bepflanzen.

Die ausgewiesene Ausgleichfläche ist als extensive Wiese neu anzusähen mit Regiosaatgut Region 19 Bayerischer u. 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. Eine Düngung und ein Pflanzenschutzmitteleinsatz ist unzulässig.

5 Bedarf/ Städtebauliche Gesichtspunkte/ Verkehr/ landschaftliche Einbindung/ Alternativen usw.

Das Satzungsgebiet Leithen II ist in den einbezogenen Bereichen inklusive der bisherigen Erweiterungen von 2013 und 2016 bereits überwiegend bebaut worden bzw. stehen die 2 noch unbebauten Teilflächen nicht zur Verfügung. Analoges gilt für die anschließenden Satzungsgebiete Leithen I und Leithen III. Auch im weiter nördlich anschließenden Wohnbaugelände WA Leithen sind alle Parzellen bebaut bzw. vergeben. Aktuell gibt es keine freien Bauparzellen im Gemeindegebiet.

Parallel laufen Bemühungen seitens der Gemeinde etwaige Nachverdichtungen im Innenbereich/ in den Bebauungsplangebietten zu ermöglichen bzw. zu fördern, um den Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Flächensparen Rechnung zu tragen. Neue Bauflächen, die die Gemeinde verkauft, werden insofern möglichst mit Baugeboten abgegeben, um zu verhindern, dass diese lange bevorratet bleiben und dem aktuellen Bedarf dann nicht zur Verfügung stehen.

Nach Vorbeurteilung am 18.10.2022 seitens des Landratsamtes Passau beim Sprechtag in Hofkirchen ist eine Erweiterung des Satzungsgebiets um die Antragsfläche auf Teilfläche von Flurnr. 2572 als möglich eingestuft. Diese ist auch aus Sicht des Gemeinderats vertretbar, zumal hier keine zusätzliche öffentliche Erschließung erforderlich ist, sondern lediglich sog. „überlange Hausanschlüsse“ und die Erschließung über die notariell geregelten Fahrt- und Leitungsrechte herzustellen sind.

Insofern soll hier auf Antrag des Grundstückseigentümers eine bauliche Ergänzung ermöglicht werden in einem beschränkten Umfang bedarfsgerecht und in direkter räumlicher Angrenzung an die bestehende Bebauung wie bereits im Vorfeld zur Planung mit Vertretern des Landratsamtes Passau erörtert. Es handelt sich zwar um eine Bebauung in 2. Reihe, was städtebaulich nicht ideal ist. Allerdings ist diese Ergänzung im vorliegenden Fall durch die Lage wenig wirksam

auf das Landschafts- und Ortsbild und tritt durch die räumliche Einfassung durch die bleibenden bestehenden Biotopflächen bzw. die außerhalb anschließende Obstwiese nach außen hin praktisch nicht in Erscheinung. Dadurch und über die Ergänzung durch die eingeplante Ausgleichsfläche in Form einer Obstwiese wirkt dies auch nicht als Ausuferung in die Landschaft, sondern ist eingebunden.

Der zusätzliche Flächen- und Erschließungsaufwand ist hier gering. Diese kann mit der bereits vorh. inneren Erschließung auf Flurnr. 2571 kombiniert werden, die nur verlängert werden muss. Die Erschließung ist durch Geh- und Fahrrecht bereits seit 1993 geregelt. Dies wurde 2022 noch notariell erneuert/konkretisiert bezüglich des Geh- und Fahrrechts mit ergänzendem Ver- und Entsorgungsleitungsrecht. Auch können naturschutzfachliche Konflikte vermieden werden durch die Lokalisation der gepl. Bebauung. Auf den Schutz der anschließenden Biotopfläche und die mögliche pflegliche Nutzung entsprechend Art.16 BayNatSchG wurde der Grundstückseigentümer bereits hingewiesen.

Eine beim Sprechtag am 18.10.2022 seitens des Kreisbaumeisters angesprochene potentielle Einbeziehung weiterer Teilflächen in südlicher Angrenzung am Ostrand in das Satzungsgebiet wurde nicht ergänzend mit aufgenommen, da sich auf Flurnr. 2571/1 eine Obstwiese mit teils älterem Baumbestand befindet, der als Lebensraum möglichst erhalten bleiben soll. Eine weitere Ausdehnung der möglichen Bauflächen wäre hier mit erheblicheren Eingriffen bezüglich Arten- und Lebensräume verbunden, was im Hinblick auf Artenschutz und Eingriffsminimierung nicht anzustreben ist. Eine weitere Bebauung über den Bestand an kleineren Nebengebäuden usw. hinaus in die Landschaft in den südlich angrenzenden Grundstücken ist auch städtebaulich nicht unbedingt anzustreben, zumal damit weiter eine Bebauung in 2. Reihe gefördert würde (ohne dass dazu die Erschließung explizit geregelt ist).

Es handelt sich um eine kleinflächige, dem konkreten Bedarf entsprechende Ergänzung der Bauflächen in räumlichem Zusammenhang zum Bestand in Leithen. Die bauliche Entwicklung wird vorgesehen in direkter Angrenzung an den Bestand im westlichen Bereich des Grundstücks Flurnr. 2572 Gemarkung Hilgartsberg, um eine Ausdehnung in die Landschaft möglichst gering zu halten. Die Zufahrt ist teils über die best. Fahrt auf Flurnr. 2571 schon vorhanden und wird im Rahmen des geregelten Fahrt- und Leitungsrechts nur ergänzt. Das Grundstück ist „hinterliegend“ und somit weniger wirksam auf das Siedlungsbild und den Straßenraum oder in die Landschaft. Das Gebiet ist bereits geprägt durch die bestehende Bebauung im räumlichen Umfeld und den bereits bestehenden Zufahrten, befestigten Flächen bzw. Freiflächen. Es handelt sich hier zwar um eine Bebauung in 2. Reihe und etwas weiter hinaus in die Landschaft. Allerdings ist dies hier nach Außen hin im Hinblick auf Landschafts- und Ortsbild kaum wirksam - zum einen aufgrund der gepl. Lokalisation der ergänzenden Bebauung gleich im Anschluss an den Baubestand im westlichen Teil des Grundstücks und der geringen weiteren Ausdehnung nach Osten in die freie Landschaft. Andererseits ist die Fläche durch die Biotopfläche/ Gehölzfläche im Norden und im Süden durch die anschließende Obstwiese des Nachbarn eingerahmt. Außerdem wird der erforderliche Ausgleich hier gleich im räumlichen Anschluss in Richtung Landschaft/ Feldgehölz als rahmende und vernetzende extensive Grünfläche/ Obstwiese in Ergänzung zu den umliegenden Beständen geplant. Die eingeplante Ausgleichsfläche rundet den Bereich ab und ergänzt bzw. verbindet mit den umgebenden Biotopflächen und der anschließenden Obstwiese zu einer zusammenhängenden, teils aufgewerteten gliedernden Grünfläche.

Die Änderungsplanung hat keine relevanten Auswirkungen bezüglich Verkehr oder anderen Belangen wie Wasserwirtschaft, Denkmalpflege usw. Der Bereich ist kaum wirksam auf das Orts- und Landschaftsbild. Andere Nutzungen werden dadurch nicht eingeschränkt.

6 Ver- und Entsorgung

Diesbezüglich ergeben sich durch die Erweiterung keine Veränderungen gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Planung der Satzung „Leithen II“ siehe dortige Festsetzungen und Hinweise der Fachbehörden unter 10. bzw. Erläuterungen in der Begründung.
Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Gebiet sind erfolgt und bleiben wie bisher.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Ortsstraße und das notariell neu geregelte Fahrrecht auf Flurnr. 2751 Gemarkung Hilgartsberg (UVZ-Nr. C1385/22, v. 21.11.2022 Notariat Schuller). Die Lage ist in der Karte zur Satzung übernommen. Es gab hierzu bereits eine Vorurkunde dazu vom 1993. Die Anbindung an das öffentliche Netz der Ver- und Entsorgung ist ebenfalls gesichert über ein notariell geregeltes Ver- und Entsorgungsleitungsrecht auf Flurnr. 2751 Gemarkung Hilgartsberg (UVZ-Nr. C1385/22, v. 21.11.2022 Notariat Schuller), welches in einem 4 m breiten Streifen neben der Südgrenze festgelegt ist.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON/ Bayernwerk. Die Bayernwerk AG Vilshofen weist auf die auf Flurnr. 2571 befindlichen Versorgungseinrichtungen und einzuhaltenden Schutzzonen hin. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.

Die telekommunikations-technische Versorgung erfolgt über das Netz der Telekom, die Wasserversorgung über Fernwasser aus dem Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über das Abwasserbeseitigungssystem des Marktes Hofkirchen.

Die Oberflächenwasserbeseitigung im Erweiterungsbereich ist Angelegenheit der Bauherrn. Dabei sind insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B (hins. Sickertest), die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten.

Die schadlose wie funktionale Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist seitens der Bauherren vor Einreichen eines Bauantrags unter Hinzuziehung eines privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft konzeptionell nachzuweisen sowie entsprechend umzusetzen.

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Gebiet hinsichtlich der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung sind bereits erfolgt. Für den Anschluss der Schmutzwasserbeseitigung und Wasserversorgung im Erweiterungsbereich sind jeweils vor Bauantragstellung Sondervereinbarungen mit der Marktgemeinde abzuschließen und auf Kosten der Bauherren sogenannte „überlange Hausanschlussleitungen“ bis zur jeweiligen Übergabestelle an den Bestandsanlagen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die abfalltechnische Entsorgung ist vorgesehen über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald mit Bereitstellung der Tonnen an der Ortsstraße. Die Löschwasserversorgung ist gegeben durch einen nahegelegenen Hydranten bei Anwesen Hausnr. 88.

Die Feuerwehrezufahrt ist durch die private, notariell gesicherte Zufahrt mit 3 m gegeben.

7 Weitere Ausführungen zu Umweltbelangen

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB ist kein Umweltbericht entsprechend § 2a bzw. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. 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. Bei der einbezogenen, im Rahmen der Eingriffsregelung zu bilanzierenden Fläche handelt es sich um eine bisherige Wiesenfläche, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung aufweist. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Satzung angewendet. Der erforderliche Ausgleich ist im Rahmen der Satzung festgelegt im Bereich östlich der geplanten baulichen Erweiterung zur Ortsrandgestaltung als extensive Obstwiese.

Es wird eine Teilfläche außerhalb des bisherigen Satzungsgebiets neu für eine ergänzende Bebauung beansprucht. Die Fläche ist ohne spezifische Bedeutung für Pflanzen und Tierwelt. Der erforderliche Abstand zur anschließenden, zu erhaltenden Biotop-/ Gehölzfläche wird in der Planung berücksichtigt. Durch die eingeplante Ausgleichsfläche wird der räumliche Verbund an extensiven Lebensräumen in Verbindung mit der bestehenden Biotopfläche und dem älteren, südlich anschließenden Obstwiesenbestand gefördert. Für Schutzgut Mensch wird ergänzender Lebensraum in Form einer Bauparzelle geschaffen, die ohne gravierende Veränderung für das räumliche Umfeld ist. Bezüglich der Schutzgüter Klima, Boden, Wasser ergeben sich kaum Veränderungen aufgrund der kleinflächigen Ausweitung der Bebauung in Ergänzung zum Bestand. Die kleinflächige Erweiterung ist kaum wirksam auf das Landschafts- und Ortsbild. Bezüglich Kulturelles Erbe/ Bau- und Bodendenkmäler ist der Bereich bisher ohne Bedeutung.

Es sind mit der Änderung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen bezüglich der Schutzgüter verbunden, weder bezüglich Fläche, Boden, Wasser, Mensch, Klima, Pflanzen, Tierwelt, kulturelles Erbe.

Wallersdorf, 12.04.2023/
25.07.2023/ 12.12.2023

Hofkirchen, 12.04.2023/
25.07.2023/ 12.12.2023



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

Josef Kufner
1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen