

ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT OST"

AUFGRUND DES § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB ERLÄSST DIE STADT FREYUNG FOLGENDE ERGÄNZUNGSSATZUNG:

§ 1

DIE GRENZEN FÜR DEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL WERDEN GEMÄSS LAGEPLAN (M 1:1000) ERSICHTLICHEN DARSTELLUNGEN FESTGELEGT. DIESER LAGEPLAN VOM 23.12.2005 IST BESTANDTEIL DER SATZUNG.

§ 2

INNERHALB DER IN § 1 FESTGELEGTEN GRENZEN RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN (§ 29 BauGB) NACH § 34 BauGB. SOWEIT FÜR EIN GEBIET DES GEMÄSS § 1 FESTGELEGTEN INNENBEREICHS EIN RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLAN VORLIEGT ODER NACH INKRAFTTRETEN DIESER SATZUNG BEKANNT GEMACHT WIRD, RICHTET SICH DIE PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN NACH § 30 BauGB.

§ 3

ALS AUSGLEICH FÜR DEN EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFT IST AUF DEM GRUNDSTÜCK FL.NR. 4032 (TEILFLÄCHE) DER GEMARKUNG KUMREUT ENTLANG DER SÜDÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DER GEPLANTEN BAUPARZELLE EINE DREIREIHIGE FREIWACHSENDE HECKE AUS HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN ZU PFLANZEN.

PFLANZGEBOT: 5 OBSTHOCHSTÄMME ODER ANDERE HOCHSTÄMME EINHEIMISCHER LAUBGEHÖLZE (EICHE, LINDE, BERGAHORN).

DIE AUSGLEICHSMASSNAHMEN SIND SPÄTESTENS 1 JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER JEWELIGEN GEBÄUDE VORZUNEHMEN.








DIE FERTIGSTELLUNG DER PFLANZMASSNAHME IST DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE AM LANDRATSAMT FREYUNG - GRAFENAU ZUR VEREINBARUNG EINES ABNAHMETERMINS ANZUZEIGEN.

§ 4

DIESE SATZUNG TRITT MIT IHRER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT

FREYUNG, 10.04.2006

LEGENDE:

-  **ABGRENZUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
-  **BAUGRENZE**
-  **GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
-  **GEPLANTE WOHNGEBÄUDE**
-  **FREIWACHSENDE HECKE AUS HEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN (3-ZEILIG)**
-  **ZU ERHALTENDE BIOTOPFLÄCHE**
-  **PFLANZGEBOT: 5 OBSTHOCHSTÄMME
ALTERNATIV: HOCHSTÄMME EINHEIMISCHER LAUBGEHÖLZE
(EICHE, LINDE, BERGAHORN)**

VERFAHRENSHINWEISE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT FREYUNG HAT IN DER SITZUNG VOM 15.09.2004 DIE AUFSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT OST" BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 18.12.2006



Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



2. BILLIGUNGSBESCHLUSS

DER ENTWURF DER ERGÄNZUNGSSATZUNG WURDE IN DER SITZUNG VOM 15.09.2004 DURCH DEN STADTRAT GEBILLIGT.

FREYUNG, DEN 18.12.2006


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

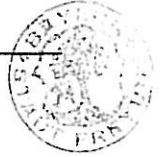


3. FACHSTELLENANHÖRUNG / ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

DIE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 34 Abs 5 IN VERBINDUNG MIT § 13 NR. 2 UND 3 BauGB WURDE IN DER ZEIT VOM 13.02.2006 BIS 12.03.2006 DURCHFÜHRT.

FREYUNG, DEN 18.12.2006


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER STADTRAT FREYUNG HAT MIT BESCHLUSS VOM 18.12.2006 DIE ERGÄNZUNGSSATZUNG "NEUREUT OST" ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FREYUNG, DEN 18.12.2006

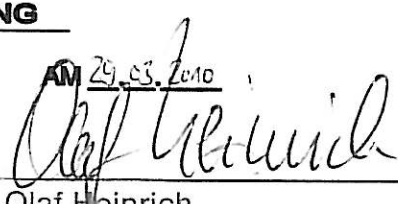

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister



5. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

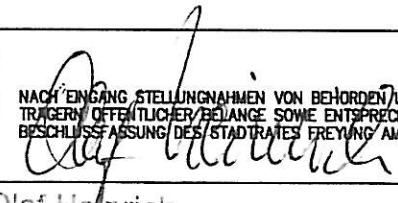
FREYUNG, DEN 29.03.2010

AM 29.03.2010

Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

AUFGESTELLT: FREYUNG, 23.12.2005

GEÄNDERT: FREYUNG, 30.11.2006

AUSGEFERTIGT: FREYUNG 18.12.2006


Dr. Olaf Heinrich
1. Bürgermeister

NACH EINGANG STELLUNGNAHMEN VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE ENTSPRECHENDE BESCHLUSSFASSUNG DES STADTRATES FREYUNG AM 10.04.2006



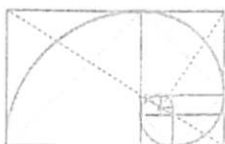
**STADT
FREYUNG**

**LANDKREIS
FREYUNG-GRAFENAU**

ERGÄNZUNGSSATZUNG

nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 5

NEUREUT OST



ARCHITEKTURBÜRO THALLER
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG
Tel. 08551/800 Fax 08551/7133



ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEMEINDE
LANDKREIS

„NEUREUT-OST“
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT FREYUNG FÜR DIE ORTSCHAFT „NEUREUT-OST“ IN DER FASSUNG VOM 23.12.2005

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung bestimmt sich nach dem im zugehörigen Lageplan M 1: 1000 vom 23.12.2005 eingetragenen Abgrenzungen.

2. Planungsanlass und Zielsetzung

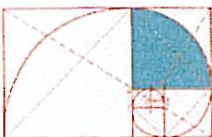
Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB hat die Stadt Freyung die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Neureut mit einzubeziehen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.09.2004 wurde der Erlass mit der entsprechenden Ergänzungssatzung beschlossen.

Von der Ergänzungssatzung ist die Grundstücksteilfläche Nr. 4032 der Gemarkung Kumreut betroffen.

Diese ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Erlass dieser Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da somit der Ortsteil Neureut sinnvoll abgerundet wird.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEMEINDE
LANDKREIS

„NEUREUT-OST“
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB hat die Stadt Freyung die Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB zu treffen.

Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht und in § 2 der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen u. a. bezüglich des Maßes, der Bauweise und der zulässigen Zahl der Wohneinheiten pro Baugrundstück getroffen.

Um den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, wurden Pflanzgebote aufgenommen.

4. Erschließung

4.1. Straßenerschließung

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße FRG 53.

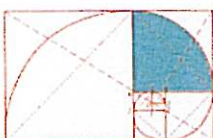
Die Anbindung an die Ortsstraße erfolgt über eine privat erschlossene Zufahrt.

4.2. Wasserversorgung

Die Ortschaft Neureut ist an die Hauptwasserversorgung der Stadt Freyung angeschlossen. Trink- und Löschwasser ist in ausreichender Qualität und Kapazität vorhanden.

4.3. Abwasserbeseitigung

Für die Ortschaft Neureut besteht eine zentrale Abwasserbeseitigung. Eine ordnungsgemäße Entwässerung ist somit sichergestellt.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEMEINDE
LANDKREIS

„NEUREUT-OST“
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

5. Naturschutz

Grundlage für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Satzungsverfahren ist § 8 a Abs. 1 BNatschG.

Nach §§ 34 Abs. 4 Satz 5, 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Satzungsverfahren zu berücksichtigen, wobei eine gerechte Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu erfolgen hat.

Die Abhandlung erfolgte aufgrund des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, wobei die qualifizierte Vorgehensweise angewendet wurde.

5.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen sind im Landschaftsplan als Intensiv-Grünland dargestellt.

Wirtschaftswiesen:

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

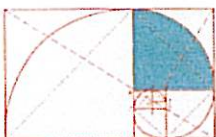
Aus naturschutzfachlicher Sicht handelt es sich daher um eine Wirtschaftswiese ohne nennenswerten Arteninventar (Standort mit untergeordnetem Stellenwert für Natur und Landschaft).

An der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 4037 und Fl. Nr. 4036 der Gemarkung Kumreut besteht eine Gartenkulisse der benachbarten Gebäude.

Landschaftsbild:

Die in den Innenbereich einbezogene Fläche grenzt an die bestehende Bebauung der Ortschaft Neureut an.

Das von der Ergänzungssatzung erfasste Grundstück weist eine Hanglage nach Osten abfallend auf.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEMEINDE
LANDKREIS

„NEUREUT-OST“
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

Es handelt sich um keine exponierte Hanglage mit kulturhistorischen bzw. landschaftsprägenden Elementen. Außerdem sind die nördlichen Grundstücke Fl. Nr. 4037 und Fl. Nr. 4036 bereits bebaut.

Ergebnis:

Die Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind somit als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

5.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß § 1 a Abs. 1 BauGB sind die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren.

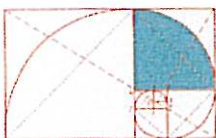
Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft kann nur überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Wesentlichen dient dazu die festgesetzte Grundfläche, die Eingriffsschwere zu ermitteln.

Für die Satzung wurde eine Grundflächenzahl von unter 0,3 ermittelt.

Die Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind somit als Flächen mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen.

Die Satzung sieht Vermeidungsmaßnahmen vor:

- Festsetzung einer Wandhöhe von 7,50 m talseits ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche lt. § 2 Nr. 5. Diese Wandhöhe ergibt sich aus der Geländeform, um aufgrund der Hanglage größere Erdmassenbewegungen durch Aufschüttungen zu verhindern und damit sich die Bauvorhaben besser in den Hang einfügen.
- Festsetzung von bebaubarer Fläche in § 2 Nr. 6
- Festsetzung einer Vollgeschosszahl von 2 in § 2 Nr. 2
- Festsetzung über ein Eingrünung entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEMEINDE
LANDKREIS

„NEUREUT-OST“
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen kann innerhalb der vorgegebenen Spanne ein Kompensationsfaktor im unteren Bereich gewählt werden.

5.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung sind als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen (s. 5.1).
Art der Eingriffsschwere: Typ B – niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (s. 5.2). Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren kann für diese Konstellation ein Kompensationsfaktor von 0,2 angesetzt werden.

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Eingriff und Kompensation erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung.

Als Ausgleichsfläche ergibt sich folgende Fläche:

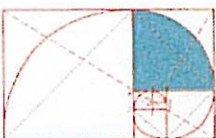
Fläche im Geltungsbereich der Satzung x Kompensationsfaktor
(Teilfläche Fl. Nr. 4853)

$$1.226 \text{ m}^2 \times 0,2 = 245,20 \text{ m}^2$$

Ausgleichsleistungen:

Festsetzung eines Pflanzgebotes (s. § 2 Nr. 10 der Satzung) wie folgt:

- Zur Ortsrandbegrünung ist entlang den sich bildenden Nutzungsgrenzen bei Fl. Nr. 4037 und 4036 der Gemarkung Kumreut im Norden und Osten, zur freien Flur nach Süden eine lockere frei wachsende Hecke aus einheimischen Laubbäumen 3-reihig vorzunehmen.
Der Feldrain im Norden wird verbreitert und gestärkt.
- Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
- Die Bepflanzung hat landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) zu erfolgen.



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



ERGÄNZUNGSSATZUNG
GEMEINDE
LANDKREIS

„NEUREUT-OST“
STADT FREYUNG
FREYUNG-GRAFENAU

Im Hinblick darauf, dass in der Ergänzungssatzung nur begrenzt Festsetzungen getroffen werden können und hier kein Eingriff in die völlig unberührte Landschaft erfolgt, sondern es sich hier nur um eine Ortsabrundung handelt, werden die oben aufgeführten Ausgleichsleistungen für ausreichend erachtet.
Den Belangen des Naturschutzes wird damit in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

6. Immissionsschutz

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufungen nach § 34 Abs. 1 bzw. 2 BauGB.

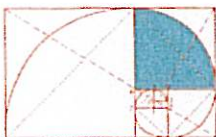
Angesichts des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes bzw. aufgrund der ohnehin bereits vorhandenen Wohnbebauung im Norden kann davon ausgegangen werden, dass die Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 4032 der Gemarkung Kumreut keine Verschärfung der Konfliktsituation zwischen Landwirtschaft und Wohnen darstellt.

Der Technische Umweltschutz ist im Einzelbaugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

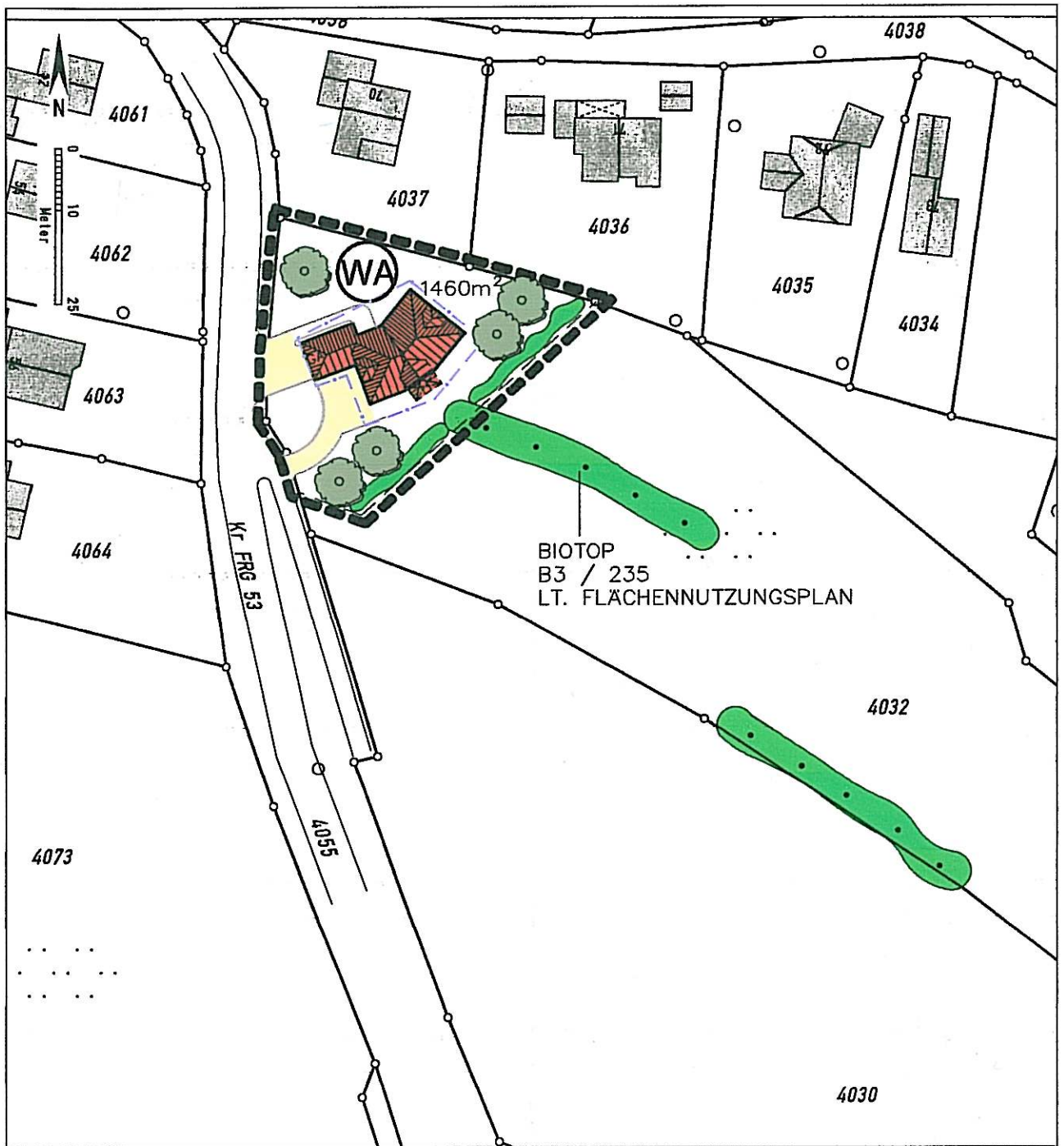
7. Genehmigungspflicht

Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig (§ 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB).

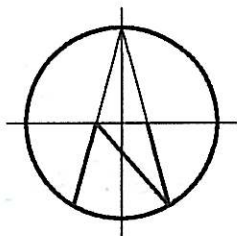
Aufgestellt: Freyung, 23.12.2005



ARCHITEKTURBÜRO MAXIMIL THALLER
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND BAULEITPLANUNG
RATHAUSPLATZ 3 94078 FREYUNG



LAGEPLAN



0 10 20 30 40 50
M 1/1000