

**Markt Kößlarn  
Landkreis Passau**



**Abrundungssatzung  
für den Ortsteil Thanham  
gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
mit Begründung**

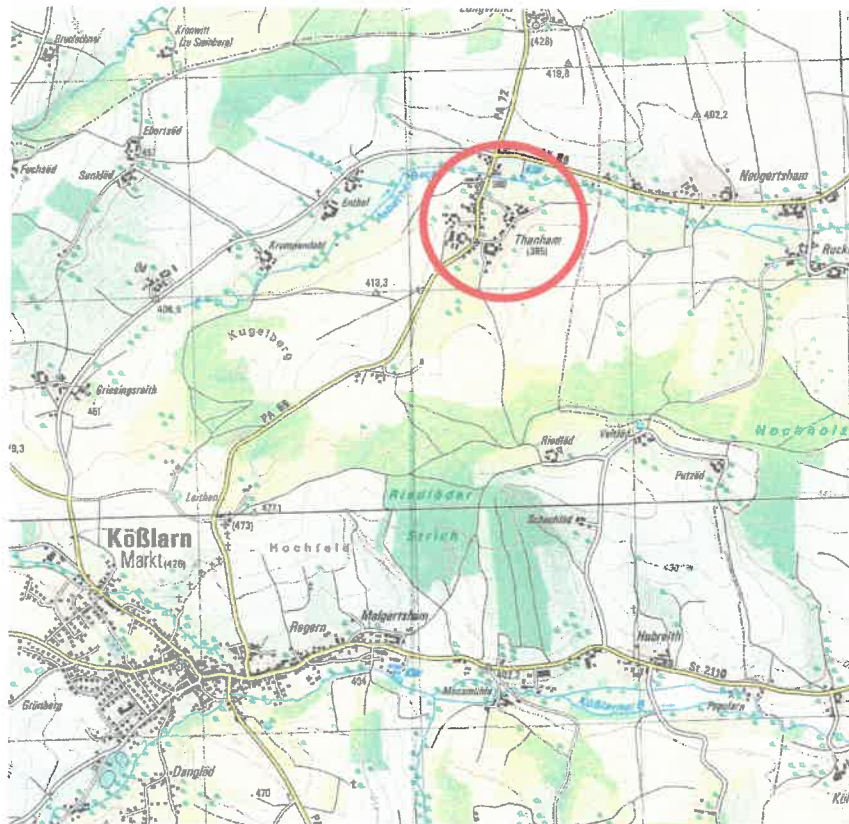
**Entwurf vom 03.11.2017  
Geändert am 08.02.2018**

## Begründung

### zur Änderung der Abrundungssatzung für den Ortsteil Thanham gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

#### 1. Lage, Gebietscharakter und Anlass der Satzung

Der Ortsteil Thanham befindet sich in der Gemarkung Thanham, Markt Kößlarn, Landkreis Passau. Der Siedlungsbereich liegt westlich des Hauptortes Kößlarn.



Am 26.07.1999 wurde für den Ortsteil Thanham durch den Marktgemeinderat Kößlarn eine Abrundungssatzung beschlossen. Die Abrundungssatzung trat mit Bekanntmachung am 20.10.1999 in Kraft.

Für den Bereich Thanham besteht kein Flächennutzungsplan. Die geordnete städtebauliche Entwicklung und die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 sind gewährleistet.

Der Anlass zur Ergänzung der Abrundungssatzung ist die Wohnraumbeschaffung für einheimische Bauwerber.

Die Umgebung von Thanham ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. In Thanham befinden sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich südöstlich des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung. Insgesamt wird der Geltungsbereich der Ortabrundung Thanham durch Wohnen dominiert.



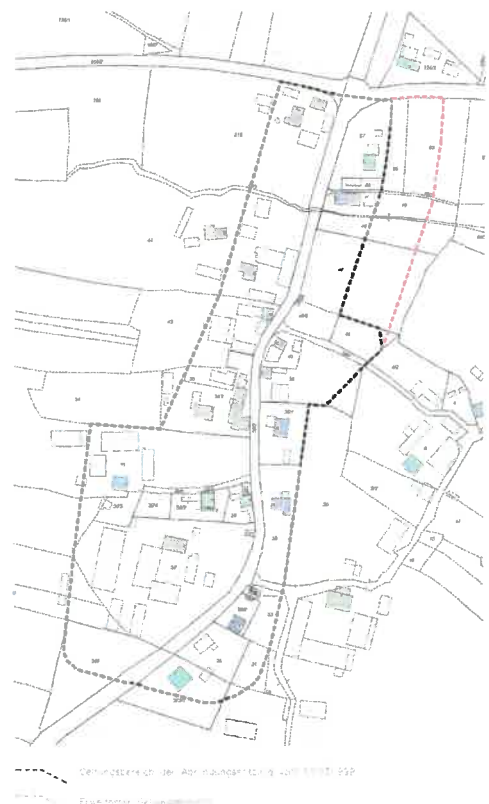
## 2. Ziele und Zweck der Abrundungssatzung

Auf Grund der tatsächlichen Entwicklung von Thanham in den letzten Jahrzehnten zum Siedlungsbereich von städtebaulichem Gewicht und dem weiterhin anhaltenden Siedlungsdruck hält es der Markt Kößlarn für geboten, die Abrundungssatzung vom 15. März 1999 durch Einbeziehung von Teilflächen der Fl.-Nr. 47, 48, 83 und der Fl.-Nr. 86, Gemarkung Thanham zu ergänzen.

Der Anlass zur Ergänzung der Abrundungssatzung ist die Wohnraumbeschaffung für einheimische Bauwerber.

Teilbereich der Fl.-Nr. 47, 48, 83 und die Fl.-Nr. 86, Gemarkung Thanham am nordöstlichen Ortsrand von Thanham werden durch die Änderung der Abrundungssatzung vom 15. März 1999 gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Bereich von Thanham einbezogen. Die einbezogene Fläche beträgt 0,77 ha

Für die einbezogenen Grundstücke werden die einzelnen Festsetzungen der Abrundungssatzung vom 15. März 1999 unverändert übernommen, sowie Auflagen zu den erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen getroffen.



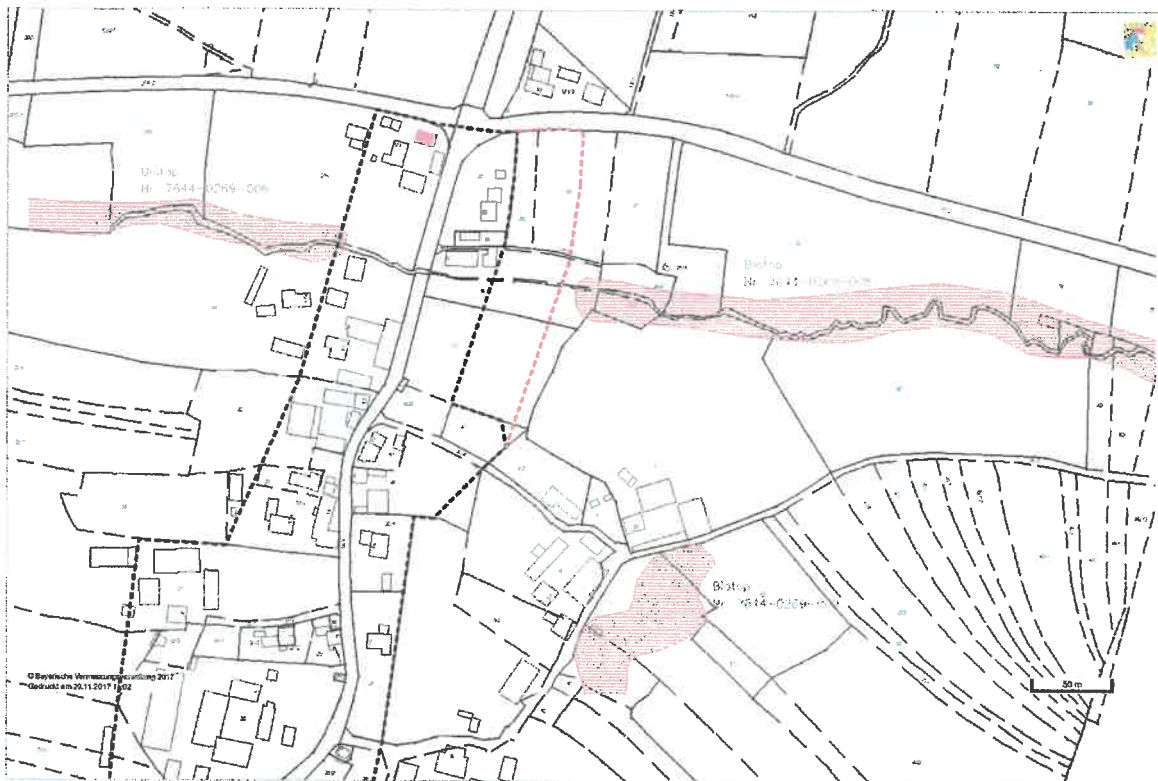
### 3. Auswirkungen der Planung

#### Umweltbelange / Artenschutz

Mit dieser Planung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Potentielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinie) und Schutzgüter i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Änderung des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung nicht betroffen.

In unmittelbarer östlich der Einbeziehungsfläche befindet sich das Biotop Nr. 7644-0269, Teilfläche 008 (landschaftsprägender Erlen-Eschen-Traubenkirschen-Gehölzsaum am Asbacher Bach). Das bestehende Biotop soll im Zuge der Ausgleichsflächen nach Westen weitergeführt und auwaldähnlich entwickelt werden.



Biotopekartierung (Birkfeld)

Bei den durch die Einziehungssatzung betroffenen Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftliche genutzte Flächen. Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

Mit der Einziehungssatzung wird in naturräumliche Bestände eingegriffen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB, ist für diese Flächen anzuwenden. Die Eingriffe sind entsprechend Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ auszugleichen. (siehe Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Ausgleichsflächenplanung)



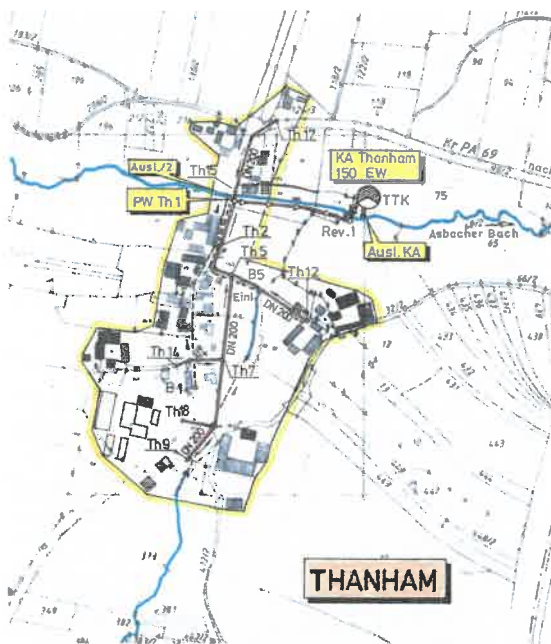
## Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt und angesichts der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen geprägten Vornutzung nicht zu erwarten.

## Ver- und Entsorgung

### Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen zur bestehenden Kläranlage Thanham. Die Kläranlage verfügt bei einer Ausbaugröße von 150 EW über ausreichende Reserven zur Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers. Im Zuge der Verlängerung der gehobenen Erlaubnis wird die Einbeziehungsflächen der Ortsabrundung berücksichtigt.



(Auszug Kanalisation- und Kläranlagenplanung)

### 4.3.2 Ausbaugröße

Für den derzeitigen Bedarf (Anschluß Neubaugebiet) würde eine Ausbaugröße von 100 EW genügen. Die für den Endbausatz erforderliche Ausbaugröße von 150 EW haben wir aus folgenden Gründen der Planung zugrunde gelegt:

a) Die Auslegung auf 150 EW ist die Grundlage für weitere bauliche Entwicklung (Baulückenschließung / Ortsabrundung).

b) Die Mehrkosten bei Vergrößerung der biologischen Stufe von 100 auf 150 EW sind relativ gering.

Bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 220.000,— DM rechtfertigt diese größere Betriebssicherheit die o.g. Mehrkosten.

c) Die Nachklärung (Trommelfilter) hat bei einer Ausbaugröße von 150 EW Kapazitätsreserven. Aus diesem Grund kann aus unserer Sicht der Schönungsteich mit 1 qm pro EW ausgelegt werden.

### Niederschlagswasserbeseitigung

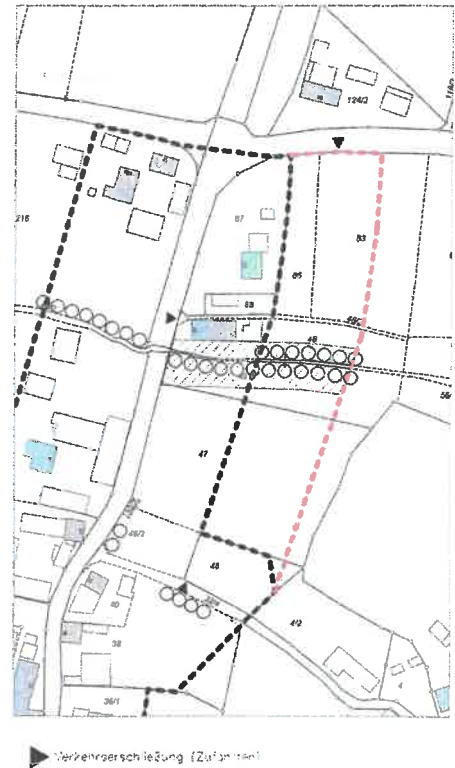
Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Einbeziehungsfläche erfolgt über private Einzellösungen direkt in den Asbacher Bach und ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an bestehende private Einzelbrunnen. Die Anschlussmöglichkeit ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

## Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung der Einbeziehungsflächen auf Fl.-Nr. 86 und 83 erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Anwesen Thanham 22/23 (Fl.-Nr. 48/3) und über eine neu zu erstellende Ausfahrt zur Kreisstraße PA 69. Bei den Zufahrten sind die erforderlichen Sichtfelder (Sichtdreiecke) nach RAST 06 „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ zu beachten. Bei  $V_{zul} = 50 \text{ km/h}$  ergibt sich ein Sichtdreieck mit einer Schenkellänge von 70 m.



## Bodendenkmäler / Baudenkmäler

Im bayerischen Denkmal-Atlas des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege sind in der Umgebung von Thanham keine Bodendenkmäler ausgewiesen.

Auf Fl.-Nr. 23/1 befindet sich folgendes Baudenkmal

Aktennummer: D-2-75-131-71, Dorfkapelle  
Adresse: Thanham 8a

Negative Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal ist durch die Abstände zu dem Einbeziehungsflächen nicht zu erwarten.

## Auswirkung auf weitere Planungen und Entwicklungen des Marktes Kößlarn

Durch die Änderung der Ortsabrundung Thanham entsteht eine geringe Wohnbebauung für einheimische Bauwerber aus der Ortschaft Thanham. Negativen Auswirkungen auf weitere geplante Entwicklungen im Markt Kößlarn sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **4. ABHANDLUNG DER EINGRIFFSREGELUNG / SCHUTZGÜTER NACH § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB / ARTENSCHUTZ**

##### **Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren kein Ausgleich erforderlich. Die Abhandlung der Eingriffsregelung beschränkt sich somit auf die Einbeziehungsflächen der Fl.-Nr. 47, 48, 83 und 86, Gemarkung Thanham am nordöstlichen Ortsrand von Thanham. Die einbezogene Fläche beträgt ca. 7.700 m<sup>2</sup>.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung unbebauter Außenbereichsflächen wird in jedem Fall ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen (§1 a Abs. 3 BauGB). Dieser Eingriff muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes entsprechend dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen und Darstellung bzw. Festsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich ist in der beiliegende Ausgleichsflächenplanung des Büro Lindgrün dargestellt.

#### **5. Anlagen**

Ausgleichsflächenplanung  
Abrundungssatzung

**ABRUNDUNGSSATZUNG**  
**gem. S 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. S 34 Abs. 4 Nr. 3 Bau GB für den Ortsteil Thanham**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches -BauGB- vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 erlässt der Markt Kößlarn folgende Abrundungssatzung:

**§ 1**

Die Grenzen für die Abrundungssatzung des Ortsteils Thanham werden gemäß den im beigefügten Lageplan Maßstab 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

**§ 2**

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

**§ 3**

1. Art der baulichen Nutzung  
Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl	GFZ:	max. 0,4
Grundflächenzahl	GRZ:	max. 0,2
Vollgeschosse	:	max. 2

3. Bauweise

3.1. Offene Bauweise

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

mit maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude

bei Grundstücksteilung erhöht sich die Zahl der WE nicht.

4. Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze anzulegen.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 91 BayBO)

Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

5.1.1 Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoß und Erdgeschoß zu errichten.

5.1.2 Bauweise:

UG + EG + DG, Satteldach, Dachneigung 25° bis 30°, Dachgauben unzulässig, Dachflächenfenster zulässig, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 1 m<sup>2</sup>, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 zu 1 nicht unterschreiten, Zwerchgiebel sind unzulässig.

5.1.3 Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß oder Erdgeschoß und 1 Obergeschoß zu errichten.



#### 5.1.4 Bauweise:

EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28° bis 35°, Dachgauben zulässig mit höchstens 1,5 m<sup>2</sup> Vorderfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang mindestens 2,0 m, Mindestabstand der Dachgauben untereinander 2,0 m, Anzahl der Dachgauben maximal 2 Stück pro Dachfläche, Dachflächenfenster zulässig, jedoch maximal 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von maximal 1,0 m<sup>2</sup>, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden über Erdgeschoß bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,3 zu 1 nicht unterschreiten.

#### 5.1.5 Bauweise:

EG + OG, Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe maximal 0,3 m, Kniestock unzulässig, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,5 bis 1,3 zu 1 nicht unterschreiten.

#### 5.2. Dachüberstand:

Die Dächer sind mit einem Dachüberstand von mind. 0,5 m auszubilden. Bei vorspringenden Bauteilen ist der Dachüberstand auf die Vorderkante dieses Bauteiles abzustimmen.

Ortgangüberstand maximal 1,0 m; bei giebelseitigen Balkonen ist der Ortgangüberstand gleich der Balkontiefe auszuführen.

#### 5.3. Fassadengliederung und Material:

Holzverkleidungen sind zulässig und erwünscht.

Ortsübliche, bauliche Stilelemente wie Fensterläden, Balkone sind erwünscht.

Bei Hauptgebäuden sind Fassaden, die weder durch Fenster noch durch andere Öffnungen durchbrochen und gegliedert werden, nicht zulässig.

Balkonumwehrungen sind in Material und Ausführung auf den Charakter der Fassade sowie den Bestand abzustimmen.

### 6. Garagen und Nebengebäude

#### 6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. - Flachdächer sind unzulässig

- Wandhöhe nicht über 3,0 m

- Kellergaragen sind unzulässig.

#### 6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden.

# Verfahrensvermerke

## Abrundungssatzung Ortsteil Thanham

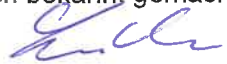
### 1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktrat Kößlarn hat in der Sitzung vom **11.09.2017** die Änderung der Abrundungssatzung Thanham vom 15. März 1999 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **01.12.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Kößlarn, den **26.03.18**




  
Willi Lindner  
1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die betroffene Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom **11.12.2017** bis einschließlich **12.01.2018** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kößlarn, den **26.03.18**




  
Willi Lindner  
1. Bürgermeister

Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom **11.12.2017** bis einschließlich **12.01.2018** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Kößlarn, den **26.03.18**




  
Willi Lindner  
1. Bürgermeister

### 3. Satzungsbeschluss:

Der Markt Kößlarn hat mit Beschluss des Marktrates vom **26.02.2018** die Abrundungssatzung Thanham in der Fassung vom **08.02.2018** beschlossen

Kößlarn, den **26.03.18**



  
Willi Lindner  
1. Bürgermeister

### 4. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **22.03.2018**


Die Abrundungssatzung Thanham mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen des Marktes Kößlarn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 2015 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Abrundungssatzung Thanham tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Kößlarn, den **26.03.18**



  
Willi Lindner  
1. Bürgermeister