



MARKT HUTTHURM  
LANDKREIS Passau

## ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### „GE Kringell II“ DECKBLATT NR. 8

03.03.2026

Inhalt	Seite
A. Satzung.....	1
B. Begründung.....	2
C. Verfahrensvermerke.....	4
D. Anlagen.....	6

Ingenieurbüro Arndörfer  
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15  
94136 Thyrnau  
Tel. 08501/939982-0  
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de



## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, hat der Markt Hutthurm folgende Satzung beschlossen:

### **Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Kringell II“**

#### **§1 Geltungsbereich**

Die Fl.-Nr. 207/6, Gmk. Leoprechting des Bebauungsplanes „GE Kringell II“ bilden den Geltungsbereich dieser Satzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1000 vom 09.04.2025 (Anlage 1). Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§2 Zulässigkeit der Vorhaben**

- (1) Innerhalb der in §1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich ist als GE nach §8 BauNVO ausgewiesen.

#### **§3 Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Ergänzt wird:

1. Breite der Zufahrten pro Grundstück insgesamt max. 10 m
2. Anbaubeschränkungen zur Bundesstraße  
Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
3. Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikanlagen  
Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
4. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

## §4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den

(Siegel)

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

## B. Begründung

### 1. Planung

#### 1.1 Anlass der Änderung

Anlass der Änderung des Bebauungsplans „GE Kringell II“ mit Deckblatt Nr. 8 ist der Wunsch des Eigentümers, die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Fläche, welche als große Einzelfläche eingeplant war, in mehrere kleinere Gewerbeflächen zu unterteilen. Hierzu wird eine private Stichstraße vom bestehenden Wendehammer aus Richtung Süden auf der Fläche errichtet. Die Straße dient als Zufahrt zur Parzelle 2 und gehört zum Eigentum der Parzelle 2. Die Parzelle 2 liegt somit über die Zufahrtsstraße an der öffentlichen Verkehrsfläche an. Die Parzellen 1 und 3 werden von der öffentlichen Straße her verkehrstechnisch erschlossen.

Die Änderung ist notwendig, da für die große Gewerbefläche derzeit keine Interessen generiert werden können und eine Eigennutzung in der Größe vom Antragsteller auch nicht notwendig ist. Kleinere Flächen werden derzeit eher von investitionswilligen gesucht. Daher wird der Schritt zur Unterteilung gegangen.

#### 1.1.1 Wendemöglichkeit/Müllabholung

Auf eine Wendemöglichkeit im Zuge der Erschließungsstraße wird verzichtet, da diese lediglich der Erschließung der Parzelle 2 dient und zur Parzelle nur 2 gehört. Die Wendemöglichkeiten werden entsprechend den Erfordernissen auf den einzelnen Parzellen hergestellt.

Die Bereitstellung der Müllbehälter zur Abholung erfolgt am Rand des Wendehammers der Gemeinde im Bereich der einzelnen möglichen Zufahrten der Parzellen.

## 1.2 Planungsabsichten und Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

### 1.2.1 Änderung der Festsetzungen

Das über die ursprüngliche große Fläche gezogene Baufenster wird an die neue Situation angepasst und somit unterteilt. Der westliche Bereich erhält weiterhin ein großes Baufenster, um auf die Wünsche möglicher Investoren für die Grundstücksgrößen reagieren zu können.

Die sonstigen planlichen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert und gelten wie im rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 1.2.2 Gewähltes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da durch die Deckblattänderung Nr. 8 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht gegeben. Auf die Schutzgüter wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Umweltbericht eingegangen und die Beeinträchtigungen abgearbeitet.

## 2. Umweltbericht

### 2.1 Allgemeines

Auf die Erstellung eines Umweltberichts kann in diesem Fall verzichtet werden, da die Deckblattänderung keine zusätzlichen Versiegelungen über den ursprünglichen Bebauungsplan hinaus vorsieht. Für den Bereich der neuen Straße waren schon vorher Versiegelungen zugelassen, nur wird nun die Versiegelung nicht durch ein Gebäude sondern die Straße erfolgen.

## C. Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 16.05.2024 gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](#) die Änderung des Bebauungsplans „GE Kringell II“ mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2025 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2025 hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [*Werktag*, *Stunden*] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_

den Bebauungsplan gem. [§ 10 Abs. 1 BauGB](#) in der Fassung vom \_\_\_\_\_  
als Satzung beschlossen

Marktgemeinde ..... den [Datum]

Bürgermeister .....

7. Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom  
\_\_\_\_\_ AZ ..... gemäß [§ 10 Abs. 2 BauGB](#) genehmigt.

Landratsamt ....., den \_\_\_\_\_

Unterzeichner/-in .....

8. Ausgefertigt

Gemeinde / Marktgemeinde / Stadt ....., den \_\_\_\_\_

Bürgermeister .....

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß  
[§ 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB](#) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan  
mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu  
den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitge-  
halten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebau-  
ungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des [§ 44 Abs. 3 S. 1  
und 2](#) sowie [Abs. 4 BauGB](#) und die [§§ 214](#) und [215 BauGB](#) wurde in der Bekannt-  
machung hingewiesen.

Marktgemeinde ..... den \_\_\_\_\_

Bürgermeister .....

## D. Anlagen

Anlage 1:	Übersichtslageplan	1 : 25.000
Anlage 2:	Deckblatt Nr. 8	M = 1 : 1.000
Anlage 3:	Bebauungsplanauszug vor DB Nr. 8	M = 1 : 1.000