

MARKT HUTTHURM



Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN

“KIRCHENBERG“ DECKBLATT NR. 17

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Entwurf: 12.06.2015

Änderung: 08.10.2015

Architekturbüro Feßl & Partner

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Änderungen/Ergänzungen
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Gegenüberstellung: Bestehender Bebauungsplan und Erweiterung
- F. Erschließung
- G. Flächenbilanz
- H. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- I. Klimaschutz und Klimaanpassung
- K. UMWELTBERICHT
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs
 - 5. Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 6. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. Anlass

Der Bebauungsplan „Kirchenberg“ ist seit 1983 rechtskräftig. Das Wohngebiet ist größtenteils bebaut.

Es wurden bisher 16 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

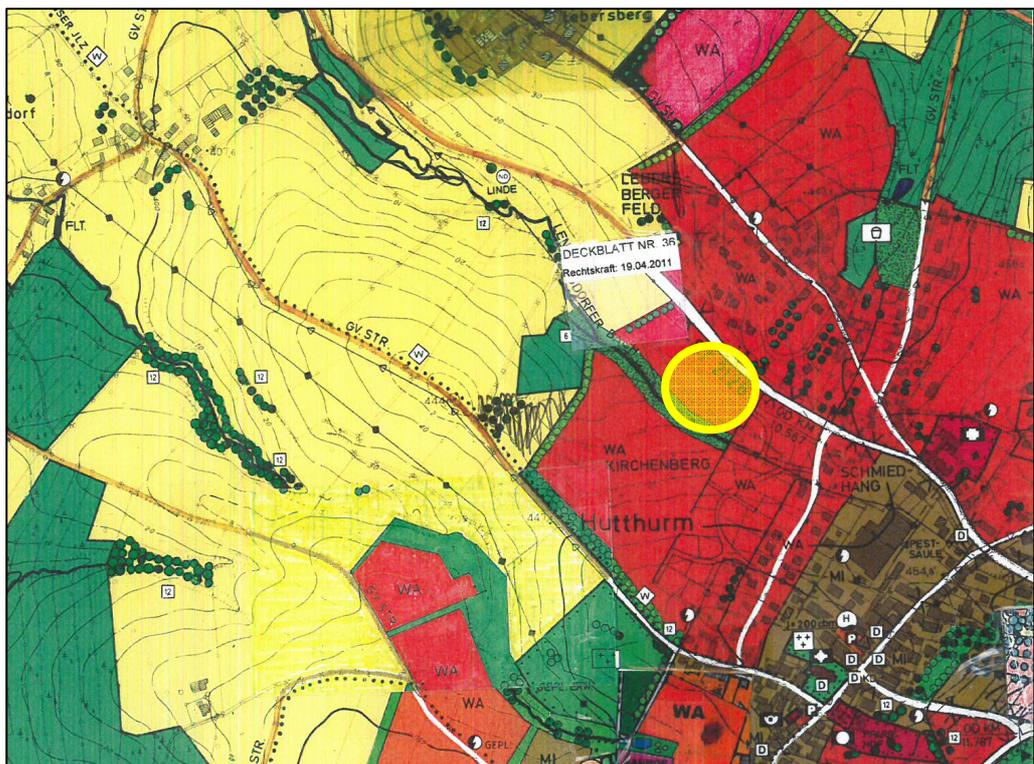
Der Besitzer des Grundstückes mit der Flur Nr. 1390 plant die Errichtung von zwei Wohngebäuden zur Unterbringung von Asylbewerbern. Die Einrichtung dieser Gebäude für Asylbewerber wurde im Vorfeld mit den zuständigen Stellen der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Passau abgeklärt.

Da in der Gemeinde Hutthurm keine anderen geeigneten Flächen für die Errichtung eines Asylbewerberheims zur Verfügung stehen und die vorliegende Fläche von den maßgeblichen Stellen für gut befunden wurde, hat der Gemeinderat von Hutthurm beschlossen, den Bebauungsplan „Kirchenberg“ mittels Deckblatt Nr. 17 zu ändern um die Unterbringung von Asylbewerbern zu gewährleisten.

B. Planungsrechtliche Situation

Das im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Erweiterung liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hutthurm voll erfasst und als Allgemeines Wohngebiet "WA" ausgewiesen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind nicht bekannt.



Der Gemeinderat von Hutthurm hat in der Sitzung vom 11.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Kirchenberg“ mittels Deckblatt Nr. 17 zu ändern.

Bei den Sitzungen vom 10.09.2015 und 08.10.2015 hat der Marktgemeinderat über die Bebauung für ein Asylbewerberheim diskutiert und beschlossen, dass die Gebäudehöhe um ein Geschoss vermindert werden soll, somit die Wandhöhe talseits von bisher 12,20 m auf max. 9,20 m zu reduzieren ist. Stattdessen sollen statt bisher 1 Gebäude nun zwei Baukörper entstehen.

Die bereits erfolgte Auslegung nach § 13a BauGB wird als frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet. Der letzte Marktgemeinderatsbeschluss vom 08.10.2015 ist demnach der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens. Es folgt nun die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

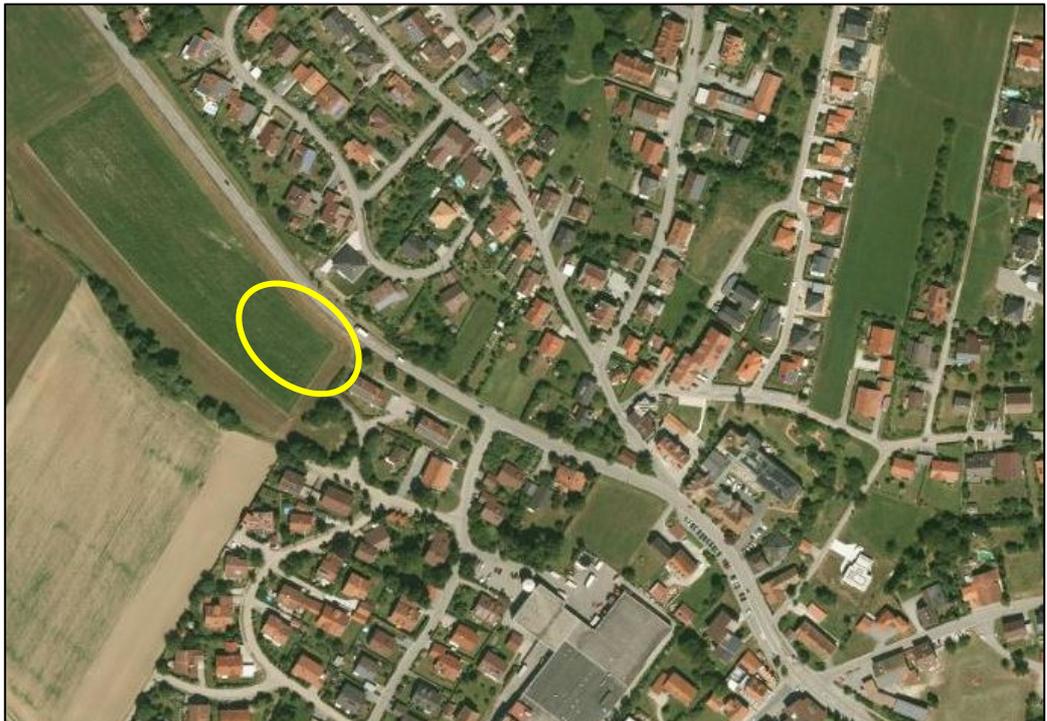
C. Änderungen/Ergänzungen

- a) Der Bebauungsplan „Kirchenberg“ wird im Nordwesten, entlang der Kaltenecker Straße, um ca. 6.542 m² erweitert.
- b) Die GRZ wird mit 0,3 festgelegt.
- c) Als maximal mögliche Geschosszahl wird UG + II festgelegt.
- d) Die Wandhöhen werden talseits auf 9,20 m und bergseits auf 6,50 m begrenzt.
- e) Die Dachneigung ist zulässig von 15 - 25°
- f) Als Dachform ist nur Satteldach zulässig
- g) Schallschutzmaßnahmen werden konkretisiert
- h) Die Ortsrandbepflanzung nach Westen wird neu festgelegt
- i) Hinweise zur Ökologie und zum Denkmalschutz werden neu in die textlichen Festsetzungen aufgenommen
- j) Mit Ausnahme der beiliegenden "Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen" gelten die rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kirchenberg".

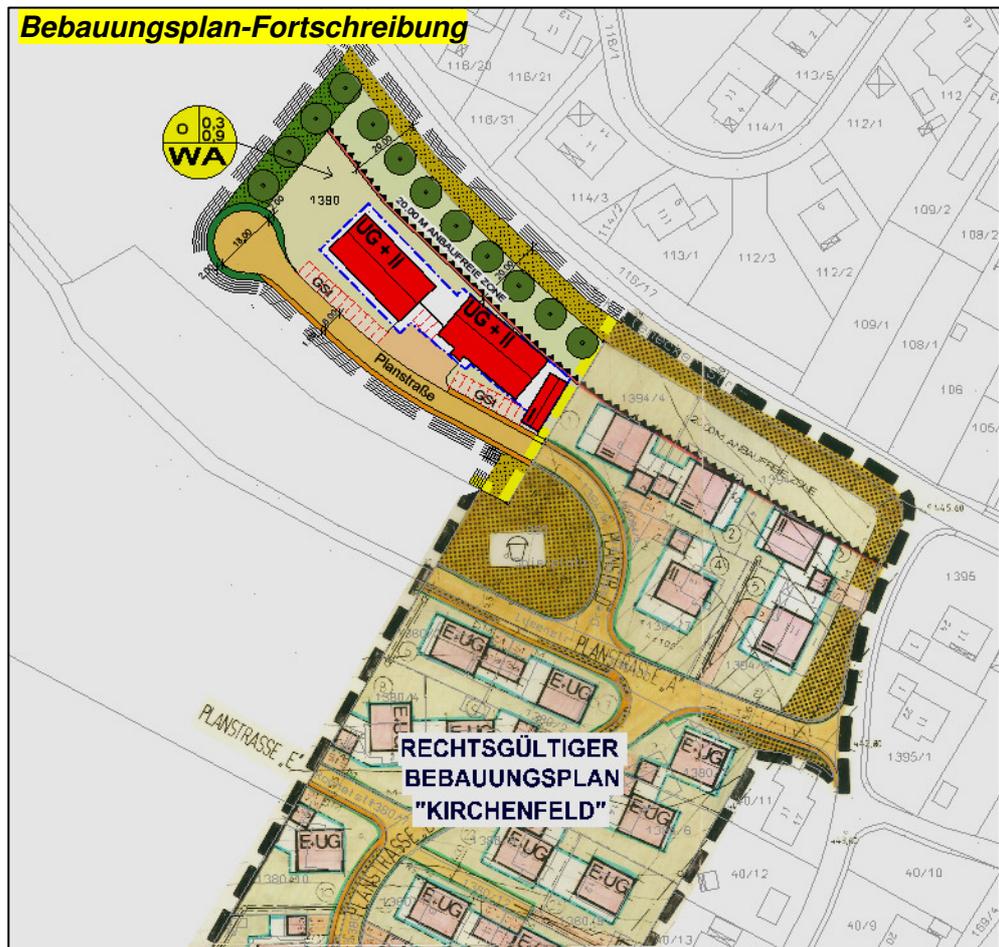
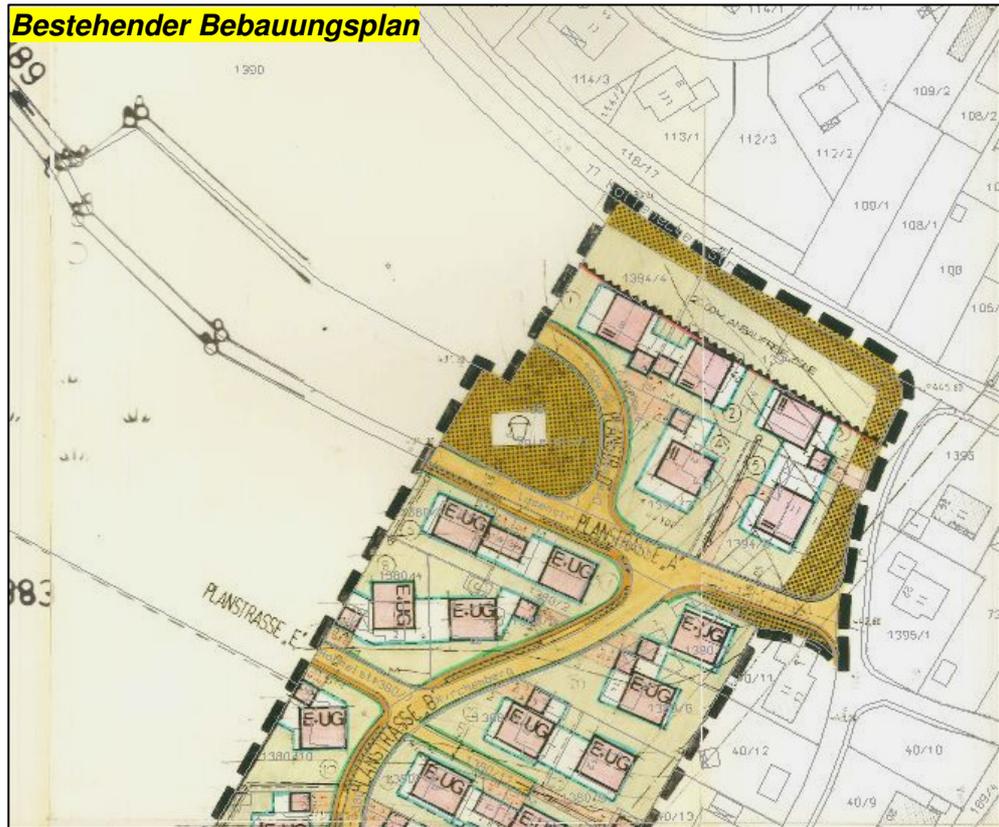
D. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Grenzen des räumlichen Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt durch:

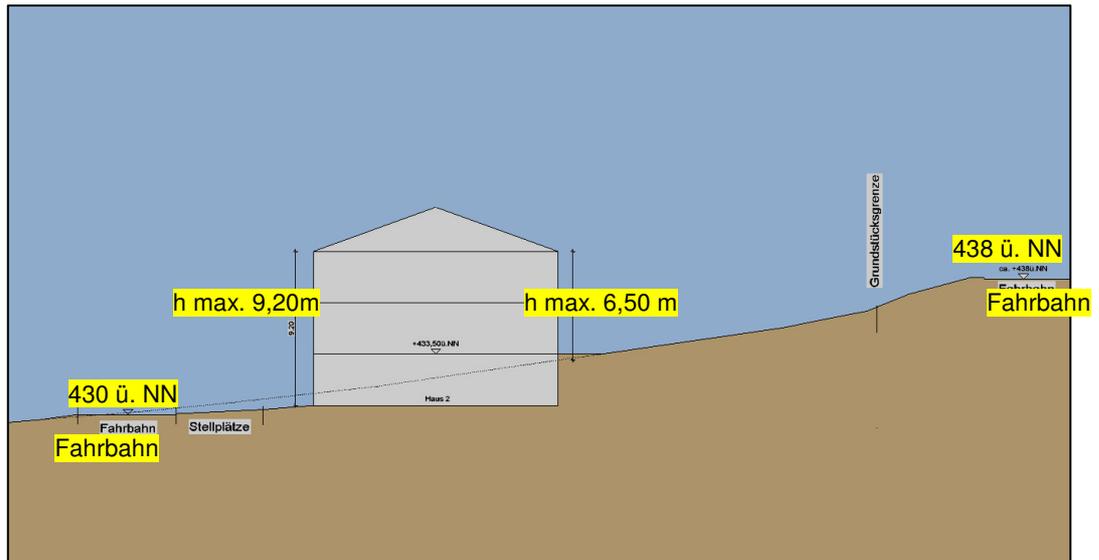
im Nordosten	durch die bestehende Kaltenecker Straße
im Südosten	durch das Allgemeine Wohngebiet
im Nordwesten	durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen)
im Südwesten	durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Im Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen)



E. Gegenüberstellung: Bestehender Bebauungsplan und Fortschreibung



Schemaschnitt mit Darstellung der angrenzenden Straßen



F. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Bauparzelle erfolgt über die bereits bis an die Grundstücksgrenze heranreichende Dreisesselstraße welche verlängert wird und in einer Wendepalte mündet.

Stromversorgung:

Der Stromanschluss erfolgt durch die Bayernwerk AG.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Das Grundstück kann an das Leitungsnetz des Marktes Hutthurm mit Eigenversorgung und Wasserbezug von der „Wasserversorgung Bayer. Wald“ angeschlossen werden.

Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

- Abwasserbeseitigung

Da für die Ableitung des Schmutzwasser zur Kläranlage nur ein Mischwasserkanal zur Verfügung steht, soll das Niederschlagswasser an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden bzw. teilweise breitflächig versickert werden.

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen und dabei je nach Einleitungsmenge die Auswirkungen auf die Mischwasserbehandlung aufzuzeigen.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt.

Das beauftragte Ingenieurbüro für die Abwasserbeseitigung hat die Entwässerungsplanung in Absprache und nach Abklärung mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Hr. Halser und dem Landratsamt Passau - Abteilung Wasserrecht, Hr. Reiss zu erstellen.

- Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Gemeinde Hutthurm, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat, sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 umzusetzen.

G. Flächenbilanz

Neue WA-Grundstücksfläche		= 4.697 m ²
davon Ortsrandeingrünungsfläche	= 461 m ²	
Straßenverlängerung bei Zufahrt		= 825 m ²
Verkehrsgrünstreifen		= 109 m ²
Bürgersteig		= 186 m ²
Öffentliche Grünfläche		= 615 m ²
Erweiterung Kinderspielplatz		= 110 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche des Erweiterungsbereiches		= 6.542 m ²
<hr/>		

H. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall liegt das betreffende Areal direkt angrenzend an ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet WA in der Nähe des Ortszentrum von Hutthurm. Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung werden somit muster-gültig genutzt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden:

Dem §1a Abs. 2 BauGB, welcher den sparsamen Umgang mit Grund und Boden beschreibt, wird mit der vorliegenden Bauleitplanung ebenso entsprochen.

Die Hauptzufahrtsstraße und die sonstigen Erschließungssparten sind bis zur Grundstücksgrenze bereits vorhanden und müssen nur mehr um den betreffenden Teil erweitert werden.

Dies bedeutet, dass das Ziel nach LEP 2013 (Ziel 3.1) = "Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden" umgesetzt werden kann.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

I. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Auf Grund der Tatsache, dass nur zwei innerörtliche Gebäude zusätzlich errichtet und, entsprechend des Bestandes, die Gebietskategorie WA weitergeführt werden, haben die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans derzeit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

K. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Da in der Gemeinde Hutthurm keine anderen geeigneten Flächen für die Errichtung eines Asylbewerberheims zur Verfügung stehen und die vorliegende Fläche von den maßgeblichen Stellen für gut befunden wurde, hat der Gemeinderat von Hutthurm in der Sitzung vom 11.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Kirchenberg“ mittels Deckblatt Nr. 17 zu ändern.

Ziel ist die Errichtung eines Asylbewerberheimes in geeigneter Lage.

Die Einrichtung dieser Gebäude für Asylbewerber wurde im Vorfeld mit den zuständigen Stellen der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Passau abgeklärt.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen sowie den Wassergesetzen, sind die Bodenschutz-, Abfall-, Wassergesetz- und insb. die Immissionsschutzgesetzgebung zu beachten.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

Umweltrelevante einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Das Grundstück wird derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet. Altlasten sind nicht bekannt. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert.

Die GRZ wurde mit 0,3 festgelegt. die versiegelte Fläche wird weniger als 40 % des Plangebietes betragen.

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht. Im Gegenzug wirkt sich der Entfall des landwirtschaftlichen Schadstoffeintrages in den Boden positiv aus

SCHUTZGUT MENSCH

Das Grundstück liegt an der Kaltenecker Straße. Zu dieser ist eine anbaufreie Zone von 20 m einzuhalten. Die Kaltenecker Straße ist derzeit noch eine Staatsstraße, wird jedoch im Laufe des Jahres zur Gemeindestraße umgewidmet. Für Erholungszwecke ist das Grundstück nicht geeignet.

Der Anwohnerverkehr durch die neue Bebauung ist durch die beschränkte Anzahl von nur zwei zusätzlichen Wohngebäuden als geringfügig anzusehen.

Bzgl. des Schallschutzes wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Gebäudlichkeiten welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen sind so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB erreicht wird. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.“

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die natürlich vorhandene Geländeneigung ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Nach den Erfahrungen bei den bereits bebauten Grundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich. Dieser entfällt künftig bei der neu ausgewiesenen Wohnnutzung auf dem Grundstück.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht. Eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf dem privaten Grundstück wird empfohlen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelastigung für die Grundstücke und die Nachbarbebauungen auszugehen.

Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Kaltenecker Straße anreichern. Das Schutzgut Klima/Lufthygiene wird durch die Umwidmung zur WA-Fläche nicht negativ verändert.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind durch die neue Bebauung nicht betroffen.

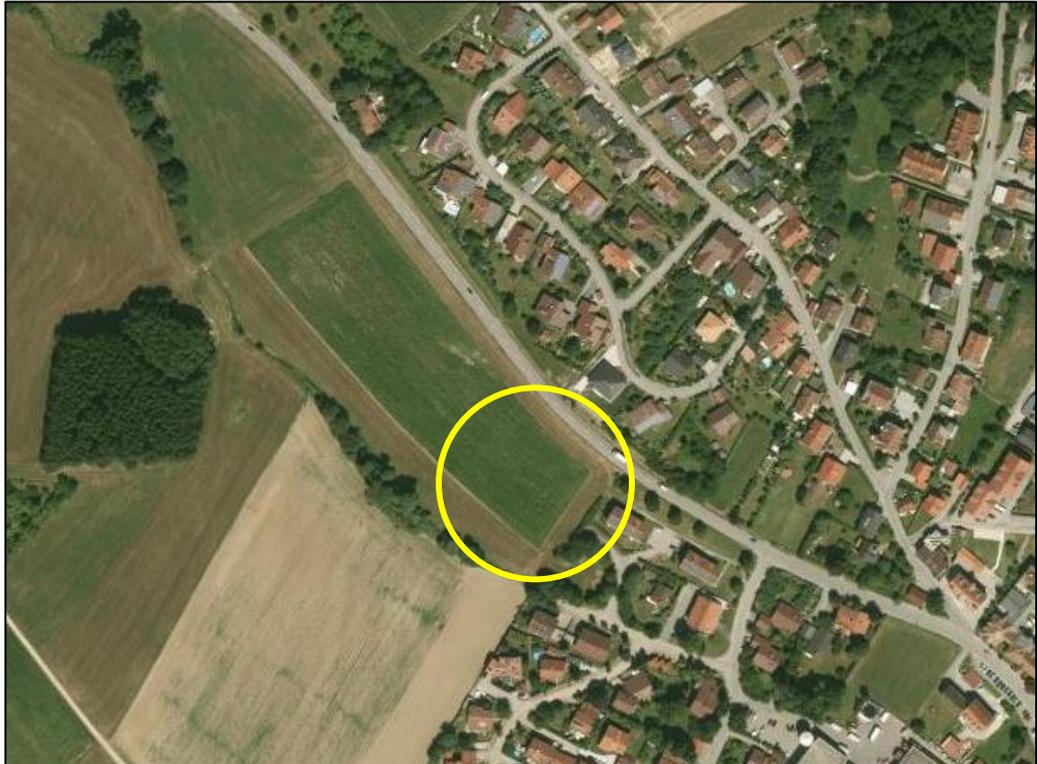
SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Im beplanten Bereich befinden sich keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher und sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Während und nach der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Der Lebensraum für Kriechtiere und Vögel wird durch die neu festgelegten Bepflanzungen für diesen Mikrobereich leicht verbessert werden.

Das Schutzgut Pflanzen wird durch die festgelegte Begrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.



SCHUTZGUT LANDSCHAFTS-/STADTBILD:

Das Grundstück schließt direkt westlich an das Allgemeine Wohngebiet Kirchenberg an und liegt rund 3,0 m tiefer als die nördlich vorbeiführende Kaltenecker Straße.

Das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild wird durch die Bebauung mit zwei zusätzlichen Gebäuden, im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet, nicht wesentlich negativ beeinflusst. Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in Mitleidenschaft gezogen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gemäß den gültigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen. Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN:

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Schadstoffeintrag in den Boden und das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs

- Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünung mit entsprechenden qualitativen und quantitativen Vorgaben festgesetzt.
- Auf dem Grundstück sind zusätzlich mindestens 8 heimische und ortstypische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder statt dessen Obstbäume zu pflanzen. Die Bepflanzung des Privatgrundstücks hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- Innerhalb des neuen WA-Grundstückes wird die GRZ mit 0,3 festgesetzt.
- In Bezug auf die Lärmimmissionen aus der Kaltenecker Straße sind entsprechende Regelungen in den textlichen Festsetzungen für das Schutzgut Mensch aufgenommen worden.
- Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

5. Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen.

Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wird verwiesen.

E 0. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

ja

E 1. VORHABENSTYP

E 1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja

E 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Erklärung:

Die GRZ wurde mit max. 0,3 in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

Flächenberechnung der max. versiegelbaren Flächen:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 6.542 m²

Davon versiegelbare Flächen:

Neue Nettobaulandfläche 4.697 x 0,3 = 1.409 m²

Neue Straßenflächen = 825 m²

Neue Fußwegeflächen = 186 m²

Gesamte versiegelbare Flächen = 2.420 m²

Prozentualer Anteil der maximal versiegelten Fläche

= 2.420 : 6.542 = 0,37 = 37% < 40%

E 2. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME

E 2.1 Im bebaubaren Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten
- oder Waldflächen, werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Die Grundstücke der überplanten Fläche werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind somit als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zuzuordnen.

E 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.
Begründung: Siehe dazu Ausführungen im Umweltbericht

ja

E 3. SCHUTZGUT BODEN

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.
Begründung: In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad festgelegt und begrenzt.

ja

E 4. SCHUTZGUT WASSER

E 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

Begründung: Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

E 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) sind nicht vorhanden.

ja

E 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

Begründung: Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 63%. (Siehe Berechnung in Pos. 1.2)

E 5. SCHUTZGUT LUFT / KLIMA

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

E 6. SCHUTZGEBIET LANDSCHAFTSBILD

E 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an

ja

E 6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

Begründung: Exponierte, hochgelegene oder für die Erholung bedeutsame Bereiche sind nicht betroffen.

E 6.3 Einbindung in die Landschaft

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

Begründung: Der Ortsrand wird durch eine quantitativ und qualitativ festgelegte Ortsrandeingrünungsfläche definiert und betont. Allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind weiterhin in den rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

E 7. ERGEBNIS

Aufgrund der v.g. Durcharbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise samt Begründungen und der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der allgemeinen politischen Problemsituation der immens gestiegenen Anzahl von Asylsuchenden hat auch die Gemeinde Hutthurm nach geeigneten Möglichkeiten zur Unterbringung von Asylbewerbern gesucht. Nach oftmaligen Absprachen mit dem Landratsamt Passau und der Regierung von Niederbayern plant nun der Besitzer des Grundstückes mit der Flur Nr. 1390 die Errichtung von zwei Wohngebäuden zur Unterbringung von Asylbewerbern.

Da in der Gemeinde Hutthurm keine anderen geeigneten Flächen für die Errichtung eines Asylbewerberheims zur Verfügung stehen und die vorliegende Fläche von den maßgeblichen Stellen für gut befunden wurde, hat der Gemeinderat von Hutthurm beschlossen, den Bebauungsplan „Kirchenberg“ mittels Deckblatt Nr. 17 zu ändern bzw. zu erweitern.

7. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Da keine einzelnen Gutachten zur Verfügung standen, wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau erfahrung abgeschätzt werden.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Umgrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit einer aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten bepflanzten Ortsrandeingrünung. Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden.

Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf Grund der allgemeinen politischen Lage der wachsenden Anzahl von Asylbewerbern in der BRD war auch die Gemeinde Hutthurm auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück um der Verpflichtung zur Aufnahme von Asylbewerbern nachkommen zu können.

Nach längeren Diskussionen mit der Regierung von Niederbayern, dem Landratsamt Passau und möglichen Inverstoren hat sich das vorliegende Grundstück als die einzig machbare Alternative herausgestellt.

Die Gemeinde Hutthurm ist nun bestrebt, mit Hilfe der vorliegenden Bauleitplanung die Voraussetzungen zur baldmöglichen Errichtung des Asylbewerberheims zu schaffen.

Mit der Realisierung von zwei neuen Wohngebäuden innerhalb des bestehenden städtebaulichen Kontextes im Anschluss an eine bestehende WA-Bebauung sind zwar Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden, es sind jedoch keine erheblichen negativen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Nicht bewältigte erheblich nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nach dem Stand der derzeitigen Erkenntnisse nicht verbunden. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfährt die Natur keinen wesentlichen Nachteil gegenüber der derzeit bestehenden Ausgangssituation.

Für die geordnete bauliche Entwicklung sind Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Baugebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch Schadstoffeintrag und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes.

Zusammenfassende Tabelle:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Grundwasser	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Oberflächenwasser	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/ Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Mensch	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Entwurf: 12.06.2015
 Änderung: 08.10.2015



Architekturbüro Feßl & Partner