

Bebauungsplan „Prag-Baumäcker“
Änderung durch Deckblatt Nr. 3
Marktgemeinde Hutthurm
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung

1. Lage

Die Marktgemeinde Hutthurm, Landkreis Passau, liegt in der Planungsregion Donau-Wald. Der Ort Hutthurm liegt ca. 10 km nördlich der Stadt Passau an der Bundesstraße 12.

2. Bestehender Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan weist bereits ein Mischgebiet (MI) aus und wurde am 21.06.1985 rechtsverbindlich.

3. Geplante Änderung des Bebauungsplans

Der Marktrat der Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluss vom 14. Dezember 2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

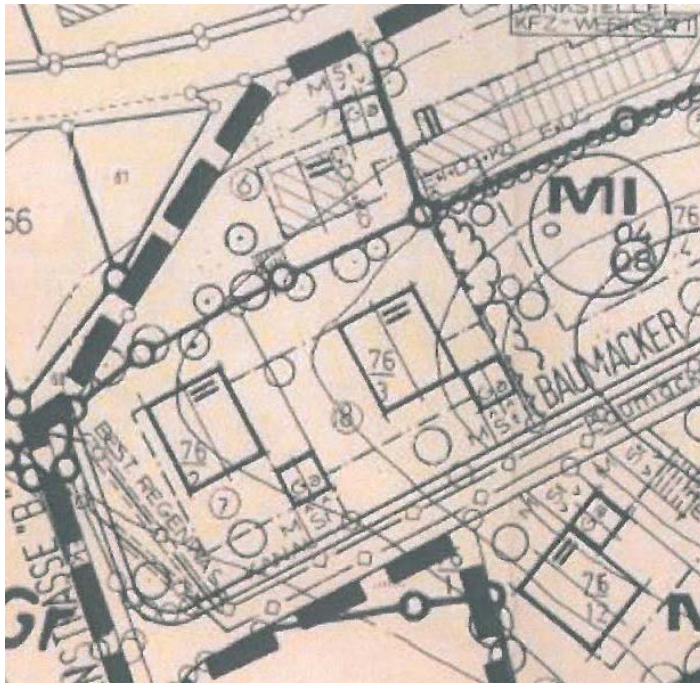
Das Deckblatt soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

4. Gründe für die geplante Änderung

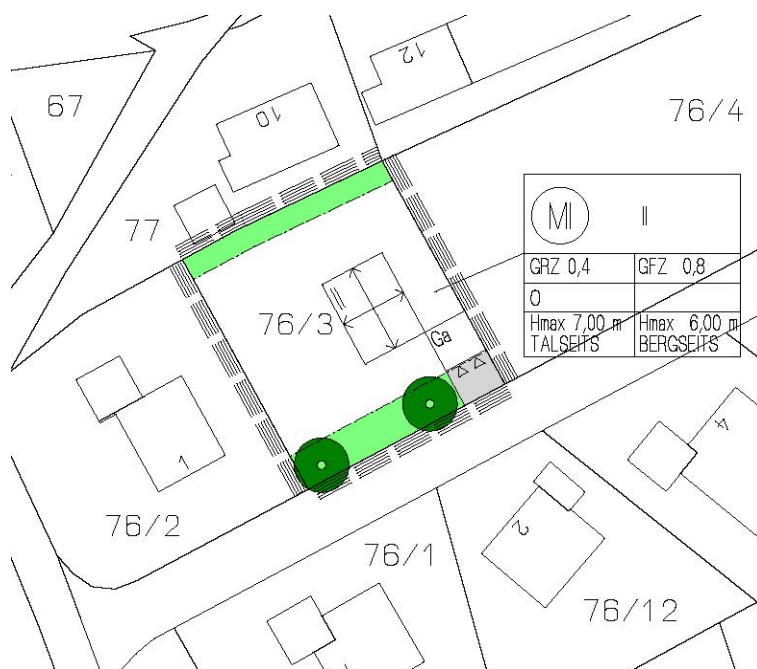
Für den vorgesehenen Bereich besteht ein konkreter Wunsch des Grundstückseigentümers die Festsetzungen des Bebauungsplans einer zeitgemäßen Planung anzupassen.

Die Baugrenzen werden in einer städtebaulich vertretbaren Form angepasst, die Wandhöhen entsprechend einer 2-geschossigen Bauweise neu festgelegt. Festsetzungen zu den Dachformen, Dacheindeckungen, Einfriedungen und Nebengebäuden werden angepasst.

Da die bereits bestehende Bebauung im betr. Baugebiet keinen einheitlichen, ortstypischen Charakter im Sinne eines Dorfgebietes aufweist, ist die bestehende Einschränkung bzgl. Gebäudegestaltung und Dachform bereits gestört. Ein „Umkippen“ des Dorfcharakters ist nicht gegeben. Für den geforderten Gewerbeanteil im Mischgebiet hat die Marktgemeinde bei künftigen Genehmigungen Sorge zu tragen.



Ausschnitt best. Bebauungsplan



Ausschnitt Deckblatt 3

Das gegenüber der ursprünglichen Planung vergrößerte Baufenster durch Verschiebung der Baugrenzen hat für Art und Maß der baulichen Nutzung keine Auswirkung, da wichtige Grundzüge der Planung wie GRZ und GFZ bestehen bleiben. Ebenso besteht durch die vorhandene städtebauliche Struktur keine Notwendigkeit, die Baugrenzen beizubehalten.

5. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Ein Umweltbericht ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG nicht erforderlich. Wichtige Grundzüge der Planung bleiben unverändert. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erkennbar:

- **Schutzgut Mensch**
Bei dem betr. Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Mischgebiet mit Wohngebietscharakter. Durch die geplanten Änderungen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Naherholung und Freizeitnutzung finden im Plangebiet nicht statt.
- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**
Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Amtlich kartierte Biotop oder schützenswerte Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die Ausweitung des Baufensters hat für den Anteil der Grünflächen keine Bedeutung. Maßgeblich hierfür ist die bestehende Grundflächenzahl. Durch die Änderung sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Eine Eingriffsregelung mit Schaffung von Ausgleichsflächen ist nicht notwendig.
- **Schutzgut Boden**
Obwohl die Baugrenzen im Plangebiet gelockert werden, sind wegen der festgesetzten Grundflächenzahl keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich das erlaubte Maß der Bodenversiegelung nicht verändert.
- **Schutzgut Wasser**
Durch die Beibehaltung der GRZ sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächenwasser vorhanden.
- **Schutzgut Klima und Lufthygiene**
Keine Änderung erkennbar.
- **Schutzgut Landschaft**
Die Änderung des Bebauungsplans lässt eine Erhöhung der Wandhöhen und alternative Dachformen zu. Dies birgt jedoch keinen Widerspruch zur vorhandenen Bebauung und Ortscharakter im Mischgebiet. Festsetzungen für GRZ, GFZ, Abgrabungen und Aufschüttungen, Einfriedungen sind getroffen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.
- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**
Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

6. Erschließung:

Die Erschließung durch bestehende öffentliche und Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie öffentliche Straßen ist gesichert.

7. Kosten

Durch die geplante Änderung entstehen der Marktgemeinde Hutthurm keine Kosten.

Im Übrigen bleibt der genehmigte Bebauungsplan unberührt.

Aufgestellt: Passau, 07. Februar 2018

Geändert: 12. April 2018

Architekturbüro
Thomas Schmied
Landrichterstrasse 16
94034 Passau