

Maßstab
M 1:1000

**BESTEHENDER
BEBAUUNGSPLAN
"WA LINDENHÖHE II"**

Pflanzrain

Wiesenfläche

Linde

Feldkreuz



ERGÄNZUNGEN BZW: ÄNDERUNGEN DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die gekennzeichnete, farbig dargestellte Fläche des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan "Lindenhöhe II"

Für alle nicht untenstehend geänderten und/oder ergänzten Festsetzungen gelten die bestehenden rechtsgültigen Festsetzungen.

Zu 0.1: Art und Maß der baulichen Nutzung

Vollgeschosse Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gemäß Planeintrag.
II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zu 0.2: Gebäude

Wandhöhen: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt:
Bergseits: max. 4,30 m
Talseits: max. 5,30 m

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
Dachziegel, naturrot oder anthrazit;
Dachbepflanzung;
Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern);
Blecheindeckung, (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig).

Zu 0.6: Geländebeziehungen

Topografie

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,25 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Zu 0.7: Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.7.9 Pflanzungen im Bereich des planlich dargestellten Pflanzrains

Im Bereich des planlich dargestellten Pflanzrains sind folgende Pflanzungen zwingend vorgeschrieben:

Sträucher:

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 - 100 cm je nach Art.
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 7 qm in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.
Zulässig sind ausschließlich alle heimischen und ortstypischen Sträucher.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Bepflanzung des Pflanzrains hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 - (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat von Hutthurm hat in der Sitzung vom 17.07.2014 die Aufstellung des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2014 ortsüblich durch Anschlag a. d. Amtstafel bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2014 hat in der Zeit vom 01.08.2014 bis 01.09.2014 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 25.07.2014 hat in der Zeit vom 01.08.2014 bis 01.09.2014 stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.09.2014 bis 21.10.2014 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2014 bis 21.10.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung

Die Gemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Marktrates vom 06.11.2014 das Deckblatt Nr.5 zum Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ in der Fassung vom 06.11.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 10.11.2014 durch Anschlag a. d. Amtstafel bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hutthurm, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Deckblattes Nr.5 zum Bebauungsplan schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hutthurm, den 10/11/2014

Markt Hutthurm

H. Baumann

Der Bürgermeister

Ergänzung zur Zeichenerklärung für dieses Deckblatt

Die von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke sind farbig dargestellt.

Alle nicht geänderten Bereiche des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Lindenhöhe II" sind grau hinterlegt.



Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Erweiterte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bestehender, rechtsgültiger Bebauungsplan "WA Lindenhöhe II"



Öffentlicher Pflanzrain



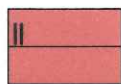
Öffentliche Grünfläche als Wiesenfläche



Bestehende Grundstücksgrenzen im Änderungsbereich



Neue Grundstücksgrenzen



Neues Gebäude mit Angabe der max. zulässigen Geschoszahl

DECKBLATT NR. 5

ZUM
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

LINDENHÖHE II

GEMEINDE	:	HUTTHURM
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

Datum Entwurf :	25.07.2014
Ausfertigung zur Auslegung:	11.09.2014
Endausfertigung:	06.11.2014

Architekturbüro Feßl & Partner
Kusserstr. 29 - 94051 Hauzenberg



MARKT HUTTHURM



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

DECKBLATT NR. 5
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"WA LINDENHÖHE II"

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

Entwurf: 25.07.2014
Ausfertigung zur Auslegung: 11.09.2014
Endausfertigung: 06.11.2014



Architekturbüro Feßl & Partner
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg

Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes „Lindenhöhe II“

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ wurde im Jahre 2011 erstellt und ist rechtskräftig.

Bisher wurden 4 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Auf Grund des vorliegenden Antrages eines Bauwerbers soll der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 5 erweitert werden.

Der Gemeinderat von Hutthurm hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Lindenhöhe II“ mittels Deckblatt Nr. 5 zu erweitern.

2. Änderung

- A) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in südwestlicher Richtung um 4.196 m² erweitert.
Die zusätzliche Nettobaulandfläche für die neue Bauparzelle beträgt 1.200 m².
- B) Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein öffentlicher Pflanzrain erstellt.
- C) Die südlich und westlich der neuen Parzelle gelegene Fläche wird als öffentliche Wiesenfläche ausgewiesen.
- D) Die bereits vermessenen Grundstücksflächen im Änderungs-/Erweiterungsbereich werden digital in die Planunterlagen übernommen.
- E) Es gelten die bisherigen rechtsgültigen Festsetzungen der Bebauungsplanung.
Zusätzliche oder geänderte Festsetzungen für das Deckblatt Nr. 5 sind in den „Ergänzungen/Änderungen zu den textlichen Festsetzungen“ festgelegt.

3. Erschließung

a) Verkehr

Die Straßenerschließung der neuen Bauparzelle ist bereits vorhanden (Flur Nr. 1230) und mit einer Breite von 3,0 m als Erschließung für nur eine Parzelle möglich.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung der Bauparzelle ist bereits vorhanden und erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die zusätzliche Bauparzelle ist bereits vorhanden. Die Parzelle kann an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen werden.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem und ist für das gesamte Baugebiet bereits vorhanden. Abzweiger für die neue Bauparzelle sind bereits gesetzt.

Die Kosten der Wasserver- und Entsorgung werden nach der Wassersatzung bzw. der Abwassersatzung der Marktgemeinde Hutthurm berechnet.

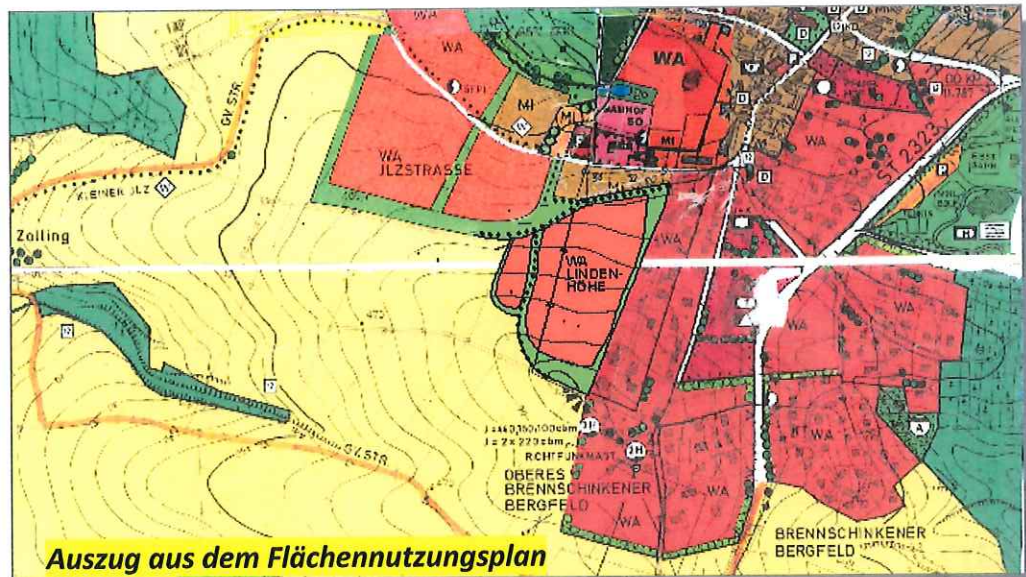
- Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Marktgemeinde Hutthurm, in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat, für den Gesamtbereich des Baugebietes sichergestellt.

- Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt an der vorhandenen Straße "Bayerwaldblick".

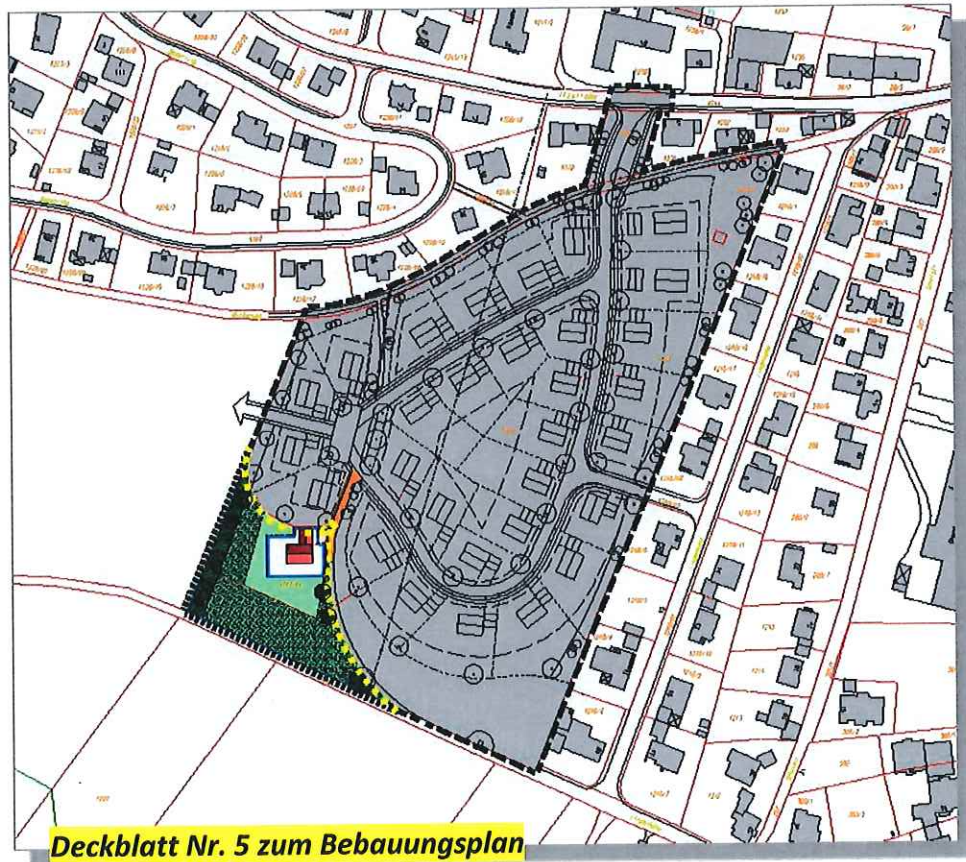
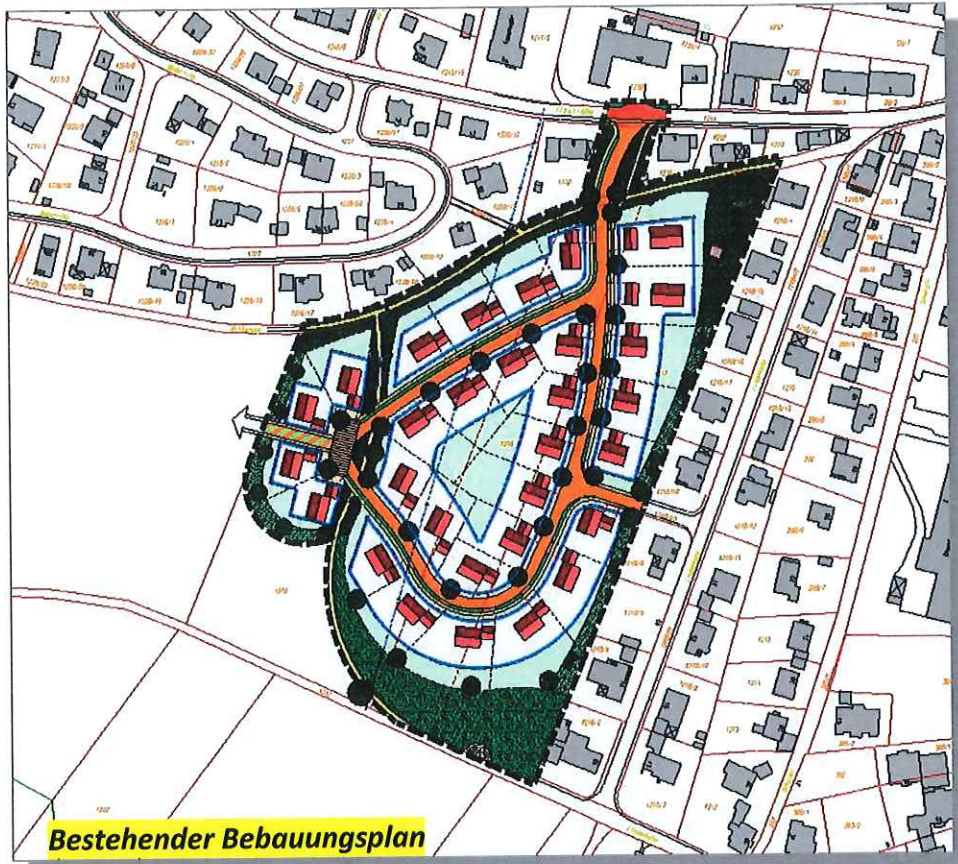
4. Flächennutzungsplan



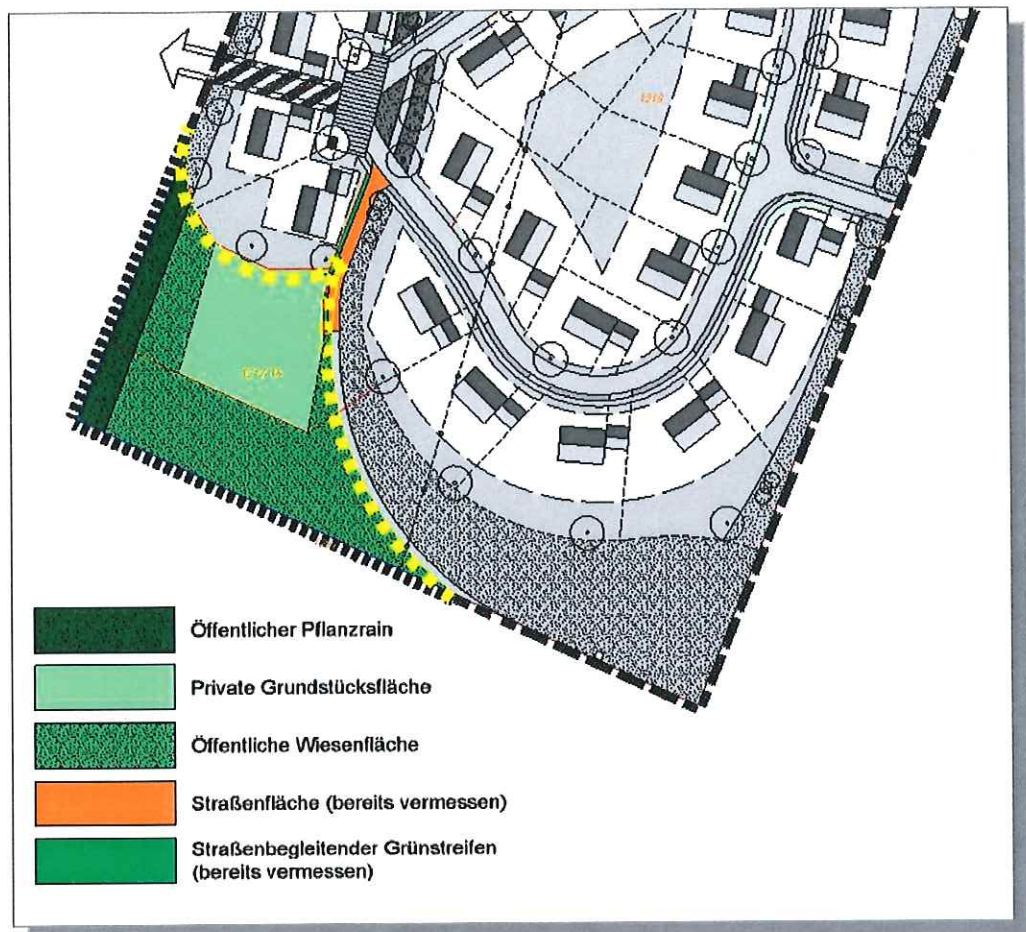
Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für die zusätzliche Bauparzelle noch eine landwirtschaftliche Nutzfläche aus.

Auf Grund der geringen Größe der zusätzlichen bebaubaren Erweiterungsfläche und der nicht zwingenden Parzellenschärfe von Flächennutzungsplänen wird auf die Anpassung des Flächennutzungsplanes verzichtet.

5. Gegenüberstellung bestehender Bebauungsplan und Deckblatt Nr. 5



6. Flächendarstellung



Öffentlicher Pflanzrain	= 508 m ²
Private Grundstücksfläche	= 1.200 m ²
Öffentliche Wiesenfläche	= 2.297 m ²
Straßenfläche (bereits vermessen)	= 155 m ²
Straßenbegleitender Grünstreifen (vermessen)	= 36 m ²
<hr/>	
Gesamt	= 4.196 m ²

7. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan/Umweltbericht

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.

E.0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung 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

Begründung:

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

E.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

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 Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen, werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche um eine derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche. Während der Baumaßnahme werden Kriechtiere betroffen sein. Auf Grund der möglichen geringen Größe und der derzeitigen Nutzung bereits als landwirtschaftliche Nutzfläche ist dies jedoch zu vernachlässigen. Bäume und/oder Sträucher sind nicht vorhanden.

E.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen

ja

Begründung:

Schützenswerte Anpflanzungen sind nicht vorhanden. Tiergruppenschädigende Bauteile wie z.B. Sockelmauern sind

gemäß der bestehenden textlichen Festsetzungen unzulässig. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Begrünungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten und Pflanzarten sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

E.3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Versiegelungsverbot für Wege, Zufahrten und Stellplätze festgelegt. Die GRZ beträgt 0,3.

ja

E.4. Schutzgut Wasser

E.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Begründung:

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

ja

E.4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

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

Begründung:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 70%. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

ja

E.5. Schutzgut Luft / Klima

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

Begründung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Das Schutzgut Klima/Luft ändert sich durch die zusätzliche Bauparzelle nicht.

ja

E.6. Schutzgebiet Landschaftsbild

E.6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

Begründung:

Das zusätzliche Baugrundstück schließt direkt an das Baugebiet "WA Lindenhöhe" an.

ja

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

ja

Begründung:

Das ausgewiesene Grundstück schließt direkt an eine bereits bestehende Bebauung an.

Das neue Gebäude liegt topografisch mind. ca. 3,00 m unter der möglichen Bebauung des bestehenden Bebauungsplanes "Lindenhöhe II" und mind. ca. 5,00 m unterhalb der bereits bestehenden Bebauung.

Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) und maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

E.6.3 Einbindung in die Landschaft

ja

Die neue Bauparzelle fügt sich an die bestehende Bebauung an.

Ein durchgehender Pflanzrain an der Westseite des Geltungsbereiches sorgt für eine landschaftliche Gliederung und trennt die landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen von der neuen öffentl. Wiesenfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Ergebnis:

Aufgrund der textlichen und planlichen Festsetzungen und den Ergebnissen der Ausarbeitung zur vorgenannten Checkliste besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Entfall der differenzierten Vorgehensweise:

Für die rechtssichere Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans wird in zahlreichen Fällen eine differenzierte, in vier Schritten abgestufte Vorgehensweise angebracht sein.

Es sind aber auch Planungsfälle denkbar, in denen auf diese differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden kann.

Das ist dann der Fall, wenn die Planung vor allem aufgrund einer wirksamen Vermeidung so gestaltet wird, dass kein weiterer Kompensationsbedarf entsteht.

Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der vorstehenden Checkliste genannten Fragen durchgängig mit „ja“ beantwortet werden können.

(Siehe dazu die Broschüre - Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan- „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ - des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die entsprechenden Schutzgüter sind in der Checkliste bereits abgearbeitet. Das vereinfachte Vorgehen beruht auf der Annahme, dass ein differenziertes und entsprechend aufwändigeres schrittweises Vorgehen, zum gleichen Ergebnis führen dürfte.

Dies ist bei der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplanes der Fall.

Zusätzliche Erläuterung zu den Umweltschutzgütern:

SCHUTZGUT BODEN

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

Mit Felsvorkommen bei der Bebauung ist zu rechnen.

Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Baubedingt werden Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die festgelegte GRZ von 0,3 können bis zu ca. 30 % der Nettobaufläche innerhalb des zusätzliche Baugrundstückes dauerhaft versiegelt werden.

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 entfällt der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag durch die Ausweisung als Bauparzelle und als öffentliche Wiesenfläche bzw. Pflanzrain.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern.

SCHUTZGUT WASSER

Durch die hügelige Landschaft ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auf der Bauparzelle wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst auszugehen. Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung mit einem einzelnen Gebäude, nur im Makrobereich beeinträchtigt werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume und Sträucher, sowie Schutzgebiete oder Biotope.

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

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert.

Durch die Neuschaffung eines bepflanzten Rains und dessen Begrünung mit ortstypischen und heimischen Sträuchern sowie durch die Ausweisung einer öffentlichen Wiesenfläche statt der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

SCHUTZGUT MENSCH

Das geplante neue Baugrundstück ist derzeit noch unbebaut und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke. Die derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkte Erholungswirkung wird im Bereich der neu geplanten öffentlichen Wiesenfläche enorm aufgewertet und kann somit sogar für die Erholungswirkung positive Akzente setzen.

Der Anwohnerverkehr durch die Schaffung einer einzelnen neuen Bauparzelle ist als geringfügig anzusehen und zu vernachlässigen.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelästigungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der großen, landwirtschaftlich genutzten Freifläche am Ortsrand von Hutthurm und die bis an den höchsten Punkt reichende bestehende Bebauung der Nachbargebäude.

Das neue Gebäude liegt topografisch mind. ca. 3,00 m unter der möglichen Bebauung des bestehenden Bebauungsplanes "Lindenhöhe II" und mind. ca. 5,00 m unterhalb der bereits bestehenden Bebauung.

Ein durchgehender Pflanzrain an der Westseite des Geltungsbereiches sorgt für eine landschaftliche Gliederung und trennt die landwirtschaftliche Nutzfläche im Westen von der neuen öffentlichen Wiesenfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTE SCHUTZGÜTERN

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

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine zusätzliche neue Bauparzelle geschaffen werden.

Die neue Grundstücksfläche schließt direkt an die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes "Lindenhöhe II" an.

Die neue Bauparzelle hat eine Fläche von 1.200 m².

Um eine naturschutzfachliche Aufwertung des gesamten Areals zu erreichen werden die südlich und westlich der Bauparzelle gelegenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als öffentliche Wiesenfläche bzw. als Pflanzrain ausgewiesen.

Es ergeben sich somit folgende Flächen für die Erweiterung:

Private Grundstücksfläche: = 1.200 m²

Grünflächen:

(Pflanzrain= 508 m²) (Wiesenfläche= 2.297 m²) = 2.805 m²

Bei einer GRZ von 0,3 ergibt sich aus der Nettobaufläche eine versiegelbare Fläche von $1.200 \times 0,3$ = 360 m²

Im Verhältnis zur Gesamtfläche ergibt sich somit ein prozentualer Wert von:

$360 / (1.200 + 2.805) = 9 \%$

D.h. innerhalb der gesamten Erweiterungsfläche können max. 9 % versiegelt werden.

Durch die Ausweisung des Pflanzrains und der öffentlichen Wiesenfläche ergibt sich sogar ein Mehrwert für die Schutzgüter Natur und Mensch gegenüber der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die restlichen Schutzgüter sind, wie im Einzelnen erläutert, nicht wesentlich betroffen.

Ein weiterer, über die dargelegten Maßnahmen hinausgehender, naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.