

DECKBLATT NR. 6

zum Bebauungsplan

„An der Hochstraße“



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

§ 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Entwurf: 16.10.2019
Änderung/Ergänzung: 10.05.2021
Zur Endausfertigung: 29.03.2022

Hutthurm, den _____



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt und Stadtplaner

Der Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Verfahrensart
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
(gem. §1a Abs. 2 BauGB)
- E. Planungsrechtliche Situation
- F. Beschreibung des Plangebietes
- G. Städtebauliche Konzeption
- H. Erschließung
- I. Kenndaten der Planung
- K. Klimaschutz und Klimaanpassung
- L. Umweltbelange

Anlage 1: Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm vom 15.04.2021 (Erstellt vom Markt Hutthurm)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Hochstraße, Deckblatt Nr. 6, Marktgemeinde Hutthurm“ vom Büro ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, v. 14.04.2021, Bericht-Nr.: ACB-0421-8555/08
zusätzlich:
Stellungnahme vom Büro Accon GmbH v. 31.08.2021 zu den Einwendungen des LA Passau.

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Markt Hutthurm ist auf Grund vermehrter Nachfrage seit längerer Zeit auf der Suche nach möglichen Wohnbaugrundstücken im Ortsbereich Hutthurm.

Die Baugrundstücke im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Lindenhöhe III“ aus dem Jahr 2017 sind bereits alle vergeben und größtenteils bereits bebaut.

Im Gemeindebereich Hutthurm können derzeit keine Grundstücke mehr zum Verkauf angeboten werden. Die vorhandenen Baulücken befinden sich ausschließlich in privater Hand und stehen auf Grund des Eigenbedarfes nicht zum Verkauf. Die Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Hochstraße“ mittels Deckblatt Nr. 6 dient der erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs.

Ziel ist es, attraktive Wohnbaugrundstücke sowohl für die junge ortsgebundene Bevölkerung als auch für Personen welche in Hutthurm einen Arbeitsplatz gefunden haben, auszuweisen.

Nach intensiven Verhandlungen mit den Besitzern der Grundstücke Flur-Nrn. 266, 267/26 + 271, Gemarkung Leoprechting, ist es gelungen hier neues Bauland auszuweisen.

Auf Grund der Dringlichkeit und der Möglichkeit, direkt im Anschluss an das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Hutthurmer Feld“, neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen, hat der Gemeinderat von Hutthurm beschlossen, den Bebauungsplan "Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „An der Hochstraße““ aufzustellen.

B. VERFAHRENSART

Als Aufstellungsverfahren wird das Verfahren nach § 13b BauGB gewählt.

Dieses Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sieht vor, dass die Vorgehensweise nach § 13a BauGB für einen begrenzten Zeitraum und unter bestimmten Voraussetzungen auch für Außenbereichsflächen angewandt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgesehen.

§ 13 Abs. 2 BauGB regelt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann.

Des Weiteren ist nach § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist auch die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der Bekanntmachung ist auf die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13b BauGB und die damit verbundene Vorgehensweise hinzuweisen (Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13b BauGB sind gegeben.

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB zu beachtende Begrenzung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO auf weniger als 10.000 m² ist im vorliegenden Bebauungsplan „Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „An der Hochstraße““ eingehalten.

Die Gesamtgröße der neuen WA-Fläche beträgt ca. 16.826 m². Bei der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,35 ergibt sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine maximal bebaubare bzw. versiegelbare Fläche von ca. 5.889 m². Dieser Wert liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 10.000 m².

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und das Plangebiet schließt an den bestehenden bebauten Ortsrand von Hutthurm an. Die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 Nr. 1-5 BauNVO sind nicht zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000-Gebiet) beeinträchtigt.

Somit sind alle Voraussetzungen nach §13b BauGB, für die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB gegeben.

Es sind keine Ausschlusskriterien erkennbar dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Dem folgend wird die Aufstellung des Bebauungsplans nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

C. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und 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.

Wie aus der beiliegenden „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm“ vom 15.04.2021 zu sehen ist, stehen Potentiale der Innenentwicklung derzeit nur vereinzelt zur Verfügung. Positiver Weise gibt es diesbezüglich derzeit im Ortskern private Planungen und einen speziellen städtebaulichen Rahmenplan um im Bereich der nördlichen Marktstraße, ein größeres innerörtliches Areal umzugestalten und einer geeigneten Nutzung mit Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen zu schaffen. Dies ist aus ortsplanerischer Sicht äußerst begrüßenswert und belegt die Bemühung des Marktes Hutthurm die Innenentwicklung zu forcieren.

Erkennbar auch langfristig nicht verfügbare WA-Flächen werden im derzeit ausliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren mittels Deckblatt Nr. 64 wieder zur landwirtschaftlichen Nutzfläche rückgestuft.

Entgegen der allgemeinen demographischen Entwicklungen hat sich die Einwohnerzahl in Hutthurm in den letzten Jahren sogar erhöht. Die Bevölkerungszahl hat sich wie folgt entwickelt (gem. Statistik der Gemeinde Hutthurm):

1960 = 4.045 Pers. 1970 = 4.407 Pers. 1980 = 4.567 Pers.

1990 = 5.227 Pers. 2000 = 5.828 Pers. 2010 = 5.934 Pers.

2020 = 6.318 Pers.

Der Markt Hutthurm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung in der Nähe des Ortskerns von Hutthurm zu schaffen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt und somit die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) gegeben ist. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

In Hutthurm bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale mehr. Die Baugrundstücke im zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Lindenhöhe III“ sind bereits vollständig vergeben. Somit muss, um eine angemessene Entwicklung der Bevölkerung zu garantieren, die Neuausweisung von Bauland auf vormals landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Gerade um Familien und junge Menschen dauerhaft in Hutthurm und seinen Ortsteilen halten zu können und so eine ausgewogene demographische Entwicklung zu unterstützen, sind verfügbare Baugrundstücke erforderlich. Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet.

D. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (gem. §1a Abs. 2 BauGB)

Der Nachfragedruck nach Wohnbaugrundstücken ist in Hutthurm extrem angespannt.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „WA Lindenhöhe III“ im Jahr 2017 mit seinerzeit 61 Bauparzellen wurde eine Interessentenliste angelegt, um den Bedarf bzw. die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu ermitteln. Der Andrang war so groß, dass nicht alle Interessenten einen Bauplatz erhalten konnten. Über ein Losverfahren wurden dann die Grundstücke vergeben.

Die Interessentenliste wurde deswegen weitergeführt. Ende 2020 waren bereits wieder insgesamt ca. 140 Interessenten für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Hutthurm vorgemerkt.

Freie Wohnbauflächen sind ansonsten nur mehr vereinzelt vorhanden. Eine Neuausweisung ist daher dringend erforderlich.

Ein Schwerpunkt der Suche nach Wohnbaugrundstücken ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden.

Positiver Weise gibt es in Bezug zur Innenentwicklung derzeit im Ortskern private Planungen und diesbezüglich bereits einen städtebaulichen Rahmenplan um im Bereich der nördlichen Marktstraße, ein größeres innerörtliches Areal umzugestalten und einer geeigneten Nutzung mit Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen zu schaffen. Dies ist aus ortsplanerischer Sicht äußerst begrüßenswert und belegt die Bemühung des Marktes Hutthurm die Innenentwicklung zu forcieren.

Ansonsten sind leer stehende oder leer fallende Bausubstanzen, die eine Nutzung zulassen würden, nicht zu erkennen. Auch sind keine brach liegenden ehemals baulich genutzte Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzte Flächen, im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten.

Zum Flächenbedarf ist, wie oben bereits erwähnt, festzustellen, dass laufend Anfragen nach Wohnbaugrundstücken bei der Gemeinde eingehen und diese nicht mehr bedient werden können, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Die Gemeinde hat deshalb entschieden, das nun gegenständliche Baugebiet zu überplanen.

Der örtlichen Situation angemessenen wird das bestehende Baugebiet Hochwies um eine Gesamtfläche von ca. 16.826 m² erweitert.

Bei der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl GRZ von 0,35 ergibt sich gem. § 19 Abs. 2 BauNVO eine maximal bebaubare bzw. versiegelbare Fläche von ca. 5.889 m².

Eine flächensparende Siedlungsstruktur wird durch die Angliederung an den Bestand mit Zufahrt über bereits bestehende Straßen erreicht.

Durch den Hinweis zur Versiegelung in den textlichen Festsetzungen wird auch die Versiegelung von Flächen möglichst gering gehalten.

Die Ausweisung entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Durch die Bauleitplanung sollen Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanträgen z.B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten.

Der gesteigerte Bedarf nach Flächen ist auch ein zulässiges Argument für das Erfordernis der gegenwärtigen Bauleitplanungsverfahren.

Die gegenständliche Erweiterung könnte aus städtebaulicher Sicht eventuell kritisch bewertet werden. Es wird jedoch die Auffassung vertreten, dass die Planung im Hinblick auf die geltenden Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Landesentwicklungsprogramms Bayern durchaus vertretbar ist. Es wird ein bestehendes Baugebiet erweitert ohne eine neue, völlig losgelöste Fläche in Anspruch zu nehmen. Ein vorhandener Standort wird weiterentwickelt.

Von der Gemeinde wird eine organische Siedlungsentwicklung gesehen. Die erforderlichen Einrichtungen der Grundversorgung sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Verwiesen wird darauf, dass grundsätzlich jede Ausweisung von Baugebieten in intakte Landschaftsbereiche störend eingreift. Mit diesem Argument könnte jedoch jegliche Entwicklung der Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung verhindert werden. Durch die zu treffenden Regelungen im Bebauungsplan können und werden diese störenden Eingriffe gemildert und ausgeglichen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes können im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durch entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklungen und der Eingrünung gemildert werden.

Eine übermäßige Dimensionierung des Ausweisungsbereiches wurde ganz bewusst nicht vorgenommen. Die Gemeinde kann konkret belegen, dass die im Bestand vorhandenen Bauflächen nahezu ausgeschöpft sind und andere besser geeignete Standorte nicht zur Verfügung stehen und auch in Kooperation mit benachbarten Kommunen nicht entwickelt werden können.

Die Gemeinde hat tatsächlich nahezu keine eigenen Baulandflächen mehr im Angebot. Auf das gemeindliche Flächenmanagementkataster wird insoweit verwiesen. Nach Ansicht der Gemeinde sind auch keine anderen, besser geeigneten Standorte vorhanden.

Auf die vom Markt Hutthurm erstellte und im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm“ vom 15.04.2021 wird hier verwiesen.

Flächennutzungsplanfortschreibungen bereinigen Flächen welche zwar als WA-Flächen ausgewiesen, jedoch nicht dem entsprechend genutzt werden können.

Ergänzend wird bzgl. der benachbarten Flur Nr. 158 folgendes angemerkt:

Das benachbarte Grundstück mit der Flur Nr. 158, Gmkg. Leoprechting befindet sich in Privatbesitz und wurde zur Mitterschließung grundsätzlich in Betracht gezogen. Allerdings wurde eine Anbindung an die Hochstraße von den Eigentümern stets verneint. Zudem hätte nur etwa 1/3 im nördlichen Teil des Grundstückes bebaut werden dürfen. Die Anbindung hätte nur über das derzeitige Plangebiet erfolgen können, was für den Markt Hutthurm und die Anlieger keinesfalls zielführend war. Aus diesem Grunde wurde diese Form bereits bei den Grundplanungen vom Marktgemeinderat abgelehnt.

Bereits zum Zeitpunkt der Baugebietsausweisung „WA Birkethöhe“ wollte der Markt Hutthurm dieses Grundstück in die Planungen einbeziehen; auch dies scheiterte seinerzeit nachweislich.

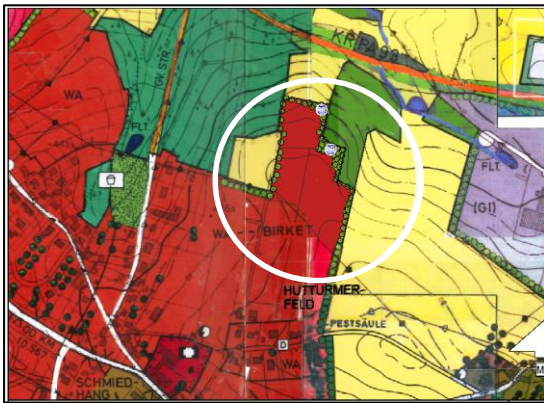
E. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Hutthurm voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.



Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan



Darstellung im Flächennutzungsplan nach Berichtigung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

Planungsüberlegungen

Der Marktgemeinderat hat sich die Planungsüberlegungen nicht leicht gemacht und das Verfahren sowie die Größe des Baugebietes in den Sitzungen vom 20.10.2020 und 12.11.2020 nochmals auf den Prüfstand gestellt.

Mit den unzähligen schriftlichen Anfragen nach Bauland, den durchgeführten Gutachten und Nachweisen hat sich der Marktgemeinderat in Form seiner Planungshoheit für die Ausweisung gemäß Bauleitplanverfahren entschieden.

Die Überplanung des benachbarten Grundstückes mit der Flur-Nr. 158, sowie zumindest die mögliche Zufahrtssituation über das Grundstück Flur-Nr. 158, Gmkg. Leoprechting wurde untersucht, konnte aber aus privatrechtlichen Gründen, der fehlenden Verkaufsbereitschaft sowie der unwirtschaftlichen Erschließungskosten nicht realisiert werden.

Allgemeine rechtliche Grundlagen

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, wie das Baugesetzbuch, die Bayerische Bauordnung, die Naturschutzgesetzgebung und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen.

Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Normen können zu den üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Hutthurm, Rathausplatz Nr. 1, 94116 Hutthurm eingesehen werden.

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und daran angrenzend sind keine Denkmäler und/oder Bodendenkmäler bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

Spielplatz

In den vergangenen Jahren wurden in Hutthurm Kinderspielplätze aufgrund fehlender Nutzung aufgelassen, da der überwiegende Großteil der Grundstückseigentümer Spielmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück geschaffen haben. Folglich hat der Markt Hutthurm Spielplatzflächen konzentriert am Sportzentrum zusammengefasst und diese entsprechend ausgestattet. Der fußläufige Weg zur Schule ist identisch mit dem Weg zum Kinderspielplatz. Bei der heutigen Mobilität stellt dies nach Auffassung der Marktgemeinde Hutthurm seit Jahren keinerlei Hindernisse dar und wird bestens angenommen.

Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 2019 eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Aufgrund von Änderungen im Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung aktualisiert.

Das Wohngebiet liegt im Einflussbereich der Staatsstraße 2622 im Norden, der B12 im Osten sowie von östlich gelegenen größeren Industrie- und Gewerbegebieten.

Es wurde geprüft, ob durch den Verkehrs- bzw. Gewerbelärm die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts überschritten werden.

Die Orientierungswerte für Gewerbelärm der DIN 18005 werden am östlichen Rand des Plangebietes gerade eingehalten.

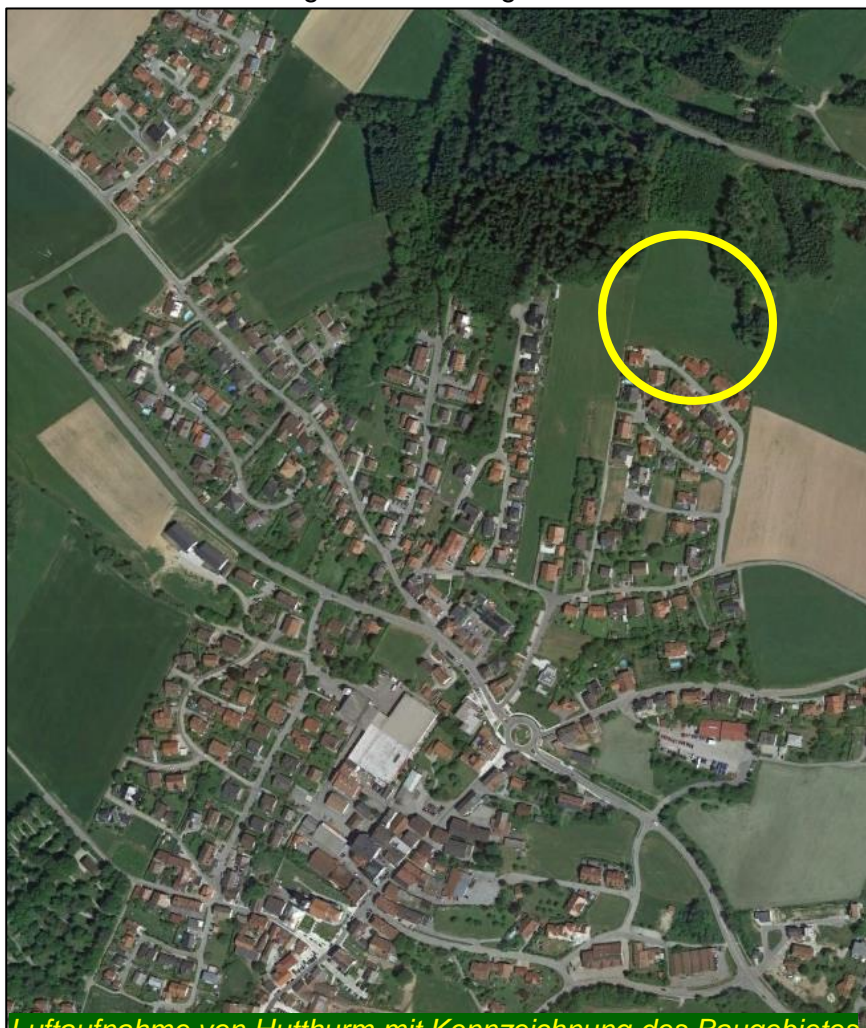
Zum Schutz von Gebäuden mit Überschreitung der Orientierungswerte ist Schallschutz vorzusehen. Hierzu werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Vorgaben formuliert.

F. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Marktgemeinde Hutthurm liegt im Norden des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 10 km. Das geplante Grundstück liegt etwa 0,5 km nördlich des Ortskerns von Hutthurm und hat die Flur-Nrn. 266, 267/26 und Teilfläche aus 271.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden, Westen und Osten durch land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche,
im Süden durch das Allgemeine Wohngebiet „Hutthurmer Feld“



Luftaufnahme von Hutthurm mit Kennzeichnung des Baugebietes

G. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Das neue Baugebiet schließt direkt nördlich an die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes „Hutthurmer Feld“ an.



Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Süden, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durchgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt.

Im Westen, Norden und Nordosten wird das Gebiet umschlossen von forstwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Westen wird das neue Baugebiet tangiert von einem bestehenden landwirtschaftlichen Flurweg. Im Osten wird durch eine neue Ortsrandeingrünung ein eindeutiger bepflanzter Ortsrand in Verlängerung der forstwirtschaftlichen Nutzfläche markiert.

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer maximal festgesetzten GRZ und GFZ soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden.

Die Bauräume geben somit nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Die Schutzansprüche der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) werden durch die BayBO festgelegt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung, wobei für Garagen und Nebengebäude zulässige Abweichungen in den textlichen Festsetzungen festgelegt werden.

Der Baumfallbereich wird von Wohnbebauungen freigehalten. Der Abstand zu den Waldflächen wird nach Rücksprache mit dem Forstamt den Erfordernissen angepasst und je nach Situation auf 15,0 m – 20,0 m festgelegt.

Grundstücksflächen welche im Bereich der Baumfallzone liegen sind aus Sicherheitsgründen wg. der Freihaltung der Baumfallgrenze größer als die restlichen Grundstücke.

H. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die äußere Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt von Süden über die bestehende Straße „Hochwies“. Daran anschließend ist die innere neue Erschließung mittels neuer Planstraßen geplant.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) Telekommunikationsinfrastruktur

Die Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist geplant.

d) Gasversorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist geplant.

e) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW). Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

- Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalleitungen der Kläranlage zugeführt. Die Abwasserbeseitigung im Trennsystem wird derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren vom Ing.-Büro Dietl, Passau, geplant.

Die Rückhaltung privater Oberflächen- und Regenwässer auf den Privatgrundstücken mittels Zisternen, sowie breitflächige Versickerungen und wasserdurchlässige Beläge ist ausdrücklich erwünscht und wird vorgeschlagen.

Die ordnungsgemäße Ableitung des Niederschlagswassers wurde über das Wasserrechtsverfahren bereits abgehandelt und per Bescheid vom 07.10.2020 vom Landratsamt Passau genehmigt. Somit ist die Niederschlagswasserproblematik rechtlich abgehandelt und geklärt.

- Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Die Löschwasserversorgung incl. Regenwasser-Rückhaltung wird derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren ebenfalls geplant vom Ing.-Büro Dietl, Passau.

f) Hauseinführungen aller Sparten

Für Hauseinführungen dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

I. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei und fügt sich in die unmittelbar anschließenden Siedlungsstrukturen ein.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 BauNVO nicht zulässig. (Diese sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr.1), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr.2), Anlagen für Verwaltungen (Nr.3), Gartenbaubetriebe (Nr.4) sowie Tankstellen (Nr.5)).

Diese Betriebe würden aufgrund der Erschließung und dem durch sie entstehenden Verkehr sowie ihrer Größe dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen trägt insbesondere auch den Bestimmungen des §13b BauGB Rechnung. Dieser Paragraph dient ausschließlich der beschleunigten Entwicklung von Wohnnutzungen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung südlich des Plangebietes. Sie wurde daher gegenüber der für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenze nach §17 BauNVO um 0,05 heruntersetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50% überschritten werden.

Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,35

Höchstzulässige Geschossflächenzahl bei II VG = 0,7

Höchstzulässige Geschossflächenzahl bei III VG = 0,9

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Bauweise:

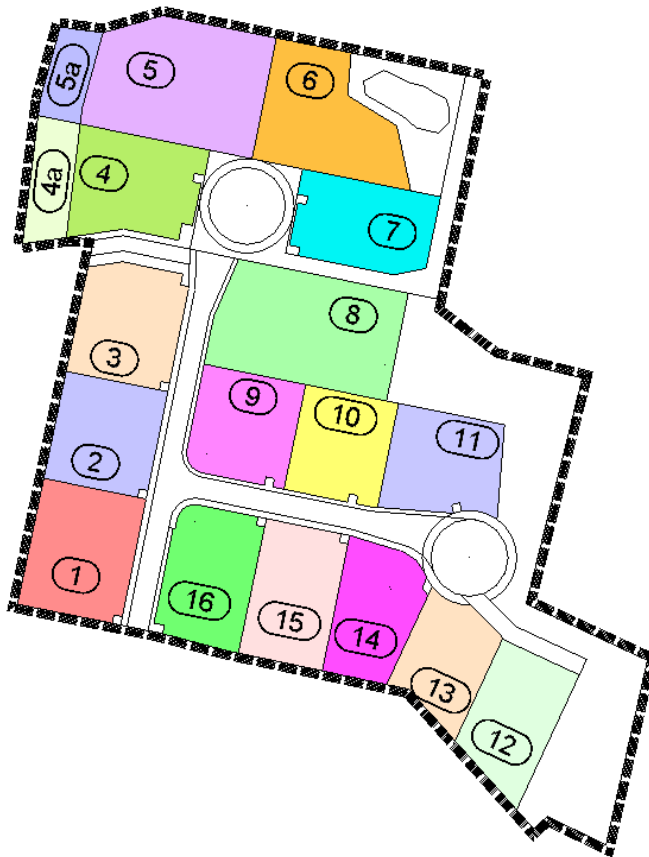
Festgesetzt wird offene Bauweise.

Hausgruppen und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

Gebäudehöhen:

Der nördliche Grundstücksbereich fällt gegenüber dem höherliegenden südlichen Bereich topographisch um ca. 7 - 11 m ab. Der Gemeinderat hat deswegen beschlossen, dass im topographisch höher liegenden südlichen Bereich 2 Vollgeschosse mit Wandhöhen von talseits 7,50 m und bergseits 6,50 m zulässig sind. Im topographisch tiefer liegenden nördlichen Grundstücksbereich sind 3 Vollgeschosse und Wandhöhen von talseits 9,50 m und bergseits 8,50 m zulässig.

Größen der Wohnbauparzellen:



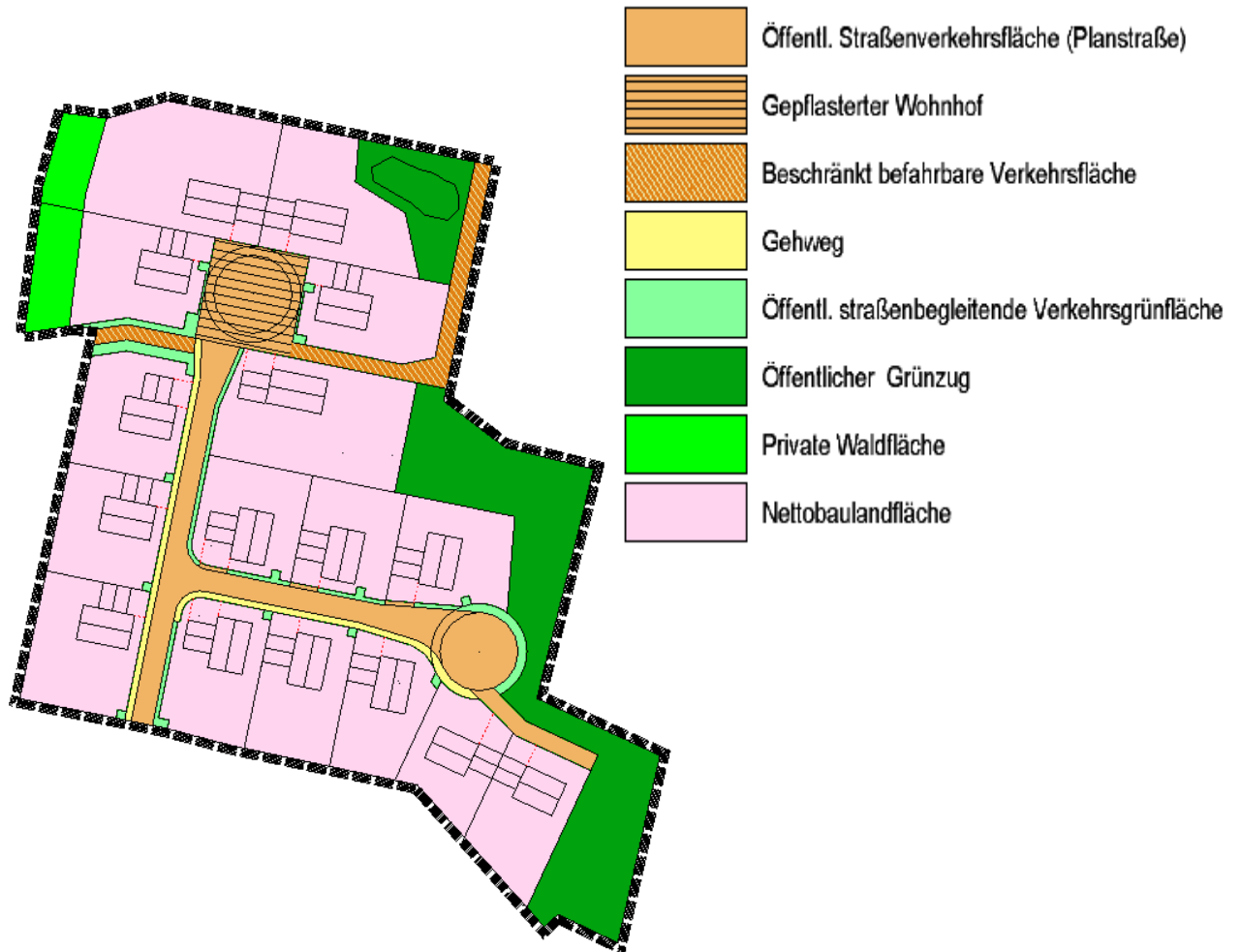
Parzelle 1	=	729 m ²
Parzelle 2	=	615 m ²
Parzelle 3	=	645 m ²
Parzelle 4	=	667 m ²
Parzelle 5	=	1.115 m ²
Parzelle 6	=	791 m ²
Parzelle 7	=	629 m ²
Parzelle 8	=	1.089 m ²
Parzelle 9	=	592 m ²
Parzelle 10	=	547 m ²
Parzelle 11	=	603 m ²
Parzelle 12	=	602 m ²
Parzelle 13	=	501 m ²
Parzelle 14	=	569 m ²
Parzelle 15	=	635 m ²
Parzelle 16	=	639 m ²

Gesamte Fläche Grundstücksgrößen = 10.968 m²

Parzelle 4a (Waldfläche)	=	284 m ²
Parzelle 5a (Waldfläche)	=	216 m ²

Private Waldfläche = 500 m²

Flächendarstellung für Berechnungen:



Einzelflächen:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	=	1.217 m ²
Gepflasterter Wohnhof	=	517 m ²
Beschränkt befahrbare Verkehrsfläche	=	415 m ²
Gehweg	=	260 m ²
Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	=	361 m ²
Öffentliche Grünfläche incl. RR-Bereich	=	2.588 m ²
Private Waldfläche	=	500 m ²
Nettobaulandfläche	=	10.968 m ²
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	16.826 m²

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand (Ohne Kanal + Wasser):

a. Straßenbau	ca. 1.734 m ² x ca. 200,- €/m ²	= ca. 346.800,- €
b. Gehwege + beschränkt befahrbar	ca. 675 m ² x ca. 120,- €/m ²	= ca. 81.000,- €
c. Bepflanzung	Pauschal	= ca. 15.000,- €
Gesamtsumme		= ca. 442.800,- €

K. 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:

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen 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 empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.
- 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

Aufgrund der bestehenden sowie der künftigen Nutzungen besitzen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

L. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13 b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m².

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlüssig überprüft und im Folgenden dargestellt:

Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Flächen gemäß der Flora-Fauna-Habitat-(FFH)-Richtlinie bzw. der Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) vorhanden.

Grünordnung

Die Grünordnung wurde in den vorliegenden Bebauungsplan als zeichnerische und textliche Festsetzungen integriert.

Der bebaubare Bereich umfasst in erster Linie intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete kommen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

Die forstwirtschaftliche Nutzfläche im Westen auf Flur Nr. 145 ist insofern tangiert, dass keine Bäume in diesem Waldrandbereich über 15 m hoch werden dürfen. Was im Randbereich des betroffenen Waldes jedoch sowieso sinnvoll ist.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt. Pro angefangene 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Im Bereich der Grünzüge wird festgelegt, dass pro angefangene 100 m² Grünzugsfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen ist. Zudem werden im Bereich der Grünzüge auch die Quantität und die Qualität der zu pflanzenden Sträucher/Strauchgruppen festgelegt.

Alle weiteren Freiflächen werden als Rasen oder Wiese ausgebildet.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB §1 Abs.6 Nr.7) sind hierdurch ausreichend berücksichtigt.

Waldfläche

Im Bereich der beiden Bauparzellen 4 und 5 auf Flur-Nr. 271 ist entlang dieses Waldrandes im Rahmen der natürlichen Sukzession auf einer Breite von etwa 10 m neuer Wald entstanden. Da sich dieser auf den Bauparzellen befindet, muss er für die Bebauung dieser Parzellen wieder gerodet werden. Eine Rodung bedarf gem. Art. 9 BayWaldG einer Erlaubnis. Es besteht Seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Einverständnis, wenn diese Erlaubnis im Rahmen der Festsetzung der Bebauungsplanänderung erteilt wird. Ein gesondertes Verfahren ist dann nicht mehr erforderlich. Aufgrund der geringen Flächengröße dieser Sukzession kann auf einen waldrechtlichen Ausgleich für diese Rodung (Ersatzaufforstung) verzichtet werden.

Die Beseitigung der Gehölze hat im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. - 28.02. zu erfolgen. Die Wurzelstöcke sind bis zum 30.04. zu belassen und anschließend im Frühjahr/Sommer zu beseitigen.

Hinweis: Die Gehölzbeseitigung hat dabei möglichst schonend zu erfolgen. Gleichzeitig sollte die Umsetzung der öffentlichen Grünordnungsmaßnahmen, zumindest in den Randbereichen, erfolgen.

Ziele der Grünordnung

- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung des Baugebietes auf den privaten Bauparzellen und zum öffentlichen Straßenraum hin
- Förderung des Wohnumfeldes

Maßnahmen

- Festsetzungen zur Begrünung der Gärten mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Darüber hinaus sind in den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan die ortstypischen, empfohlenen Gehölze in der Pflanzliste enthalten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB mit integrierter Grünordnung werden keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet. Mögliche Eingriffe werden durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen.

Schutzgüter

Hutthurm ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern), nach Meyen & Schmidhülsen, dem „Ilz-Erlau-Hochland“ zuzuordnen. Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

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

Im Untersuchungsgebiet befinden sich weiterhin keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer.

Bau- und Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Sachgüter sind im Baugebiet bzw. dessen unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden.

Da die Zufahrt zum neuen Baugebiet über bereits bestehende Straßen erfolgt, sind zwar verkehrsbedingte Beeinträchtigungen in das angrenzende Wohngebiet zu erwarten, diese sind aber als unkritisch zu bewerten.

Zum Schutz der Menschen wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese beiliegende schalltechnische Untersuchung v. Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg, vom 14.04.2021, Bericht-Nr.: ACB-0421-8555/08, wird als Teil der textlichen Festsetzungen festgelegt.

Beim Schutzgut Boden ergeben sich die im Zuge einer Wohnbebauung unvermeidlichen projektbedingten Auswirkungen durch Versiegelung und Umlagerung von Böden. Hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Grad der Versiegelung durch die Festsetzung von nicht versiegelbaren Flächen sowie einer Grundflächenzahl von 0,35 soweit als möglich reduziert wird.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen haben aufgrund der regelmäßigen Düngung keine hohe Wertigkeit.

Es wird empfohlen bei evtl. anstehenden Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

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) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

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

Zusammenfassend betrachtet sind die projektbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft demnach überwiegend als gering bis mittel zu bewerten und können mittels geeigneter Maßnahmen vermieden beziehungsweise kompensiert werden.

Anlage 1: Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm vom 15.04.2021 (Erstellt vom Markt Hutthurm)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „An der Hochstraße, Deckblatt Nr. 6, Marktgemeinde Hutthurm“ vom Büro ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, v. 14.04.2021, Bericht-Nr.: ACB-0421-8555/08

zusätzlich:

Stellungnahme vom Büro Accon GmbH v. 31.08.2021 zu den Einwendungen des LA Passau.