

# Markt Hutthurm



## Bebauungsplan „SO Kindergarten“

Planungsstand: 01.06.2017



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	9
C. Verfahrensvermerke	29
D. Anlagen	30

### Entwurfsverfasser:

**g|s**<sup>A</sup> Architekten PartG mbB  
engel grünberger schuster  
architekten stadtplaner ingenieure  
marktplatz 5  
94124 büchlberg  
Tel.: 08505 86693-0  
Fax: 08505 86693-10  
mail: office@gs-architekten.com

### Grünordnung:

Peter Kitzmüller  
  
Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt  
Wörthstrasse 1  
94032 Passau  
Tel.: 0851 46747  
Fax: 0851 490 11 74  
mail: p.kitzmueller@t-online.de

## A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) erlässt die Marktgemeinde Hutthurm folgende Satzung:

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Kindergarten“**

mit integriertem Grünordnungsplan

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Eine Teilfläche der Grundstücke Flurnummer 390, 398 und 399 Gemarkung Hutthurm bilden den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO Kindergarten“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan Planerische Festsetzungen M 1 : 1.000.

#### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

#### **§ 3 Textliche Festsetzungen**

##### **1. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 1.1. Gebäude:                    | Gebäude als länglich rechteckige Baukörper bzw. als zusammengesetzte Rechtecke mit eindeutiger Ausrichtung der Gebäudelängsachse. Baukörper sind zu gliedern.  |
| 1.2. Wandhöhe                    | zul. max. Wandhöhe 9,00m (talseitig)<br>Die max. Wandhöhe an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche auf der Talseite bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachdeckung lt. Definition Art. 6 Abs. 4 BayBO.   |
| 1.3. Dachform                    | zulässig sind:<br>SD = Satteldach<br>PD = Pultdach<br>vPD = versetztes Pultdach<br>FD = Flachdach  |
| 1.4. Dachneigung/<br>Dachdeckung | Zulässige Dachneigung:<br>Satteldach: 15° - 30°<br>Pultdach: 5° - 11°<br>versetztes Pultdach: 5° - 20°<br>Geneigte Dächer nur mit Dachdeckung in Metall (anthrazit oder hellgrau); unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig, bzw. Ziegel (naturrot oder anthrazit), nicht glänzend und blendfrei. |

	Flachdächer: begrünt
1.5. Firstrichtung / -höhe	Die Firstrichtung ist frei wählbar. Die Firsthöhe bei Pultdächern wird auf 8,00m beschränkt.
1.6. Außenwände	Außenwände in Putz-, Holz- bzw. Metallverkleidung; Kunststoff- und Klinkerverkleidungen sind unzulässig.
1.7. Nebengebäude	Genehmigungsfreie Nebengebäude nach Art. 57 BayBO außerhalb der Baugrenzen, sind mit isolierter Befreiung innerhalb der „Öffentlichen Grünflächen als Hausgärten“ zulässig; nicht im öffentlichen oder zur Bepflanzung vorgesehenen Grünzug.

## **2. Grünordnerische Festsetzungen**

### **2.1 Aufbau von Grünstrukturen**

Der vorhandene Wiesengraben im Süden ist funktionstüchtig zu erhalten, Verschmutzungen auch während der Baumaßnahme sind zu unterbinden.

Sollten innerhalb der Baugrenze PKW-Stellplätze angelegt werden, so sind diese versickerungsfähig zu gestalten (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke). Eine wasserundurchlässige Versiegelung ist nicht zulässig.

Die gemäß maximal festgesetzter Grundflächenzahl nicht zu bebauende Fläche ist dauerhaft als Grün- bzw. Gehölzfläche ohne Versiegelung anzulegen und zu pflegen.  
Fußwege, Sitzflächen und Ausstattungen eines Kindergartens sind zulässig.

Die Bepflanzung hat mit heimischen standortgerechten Gehölzen und Stauden zu erfolgen. Der Anteil von Koniferen und nicht heimischen Gehölzen darf nicht mehr als 10% der Gesamtgehölzzahl betragen.

Als Einzelbäume sind immer heimische Laubbaumarten zu verwenden.

Der planlich als zu erhaltend festgesetzter Gehölzbestand ist auch während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und RAS LG 4 zu schützen.

Für die planlich festgesetzten Bäume im Norden und Osten sind mindestens Bäume 2. Wuchsordnung oder Obstbäume zu verwenden. Die Standorte entlang der Zufahrt zum Regenrückhalteweiher sind variabel.

Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3xv, STU 12-14, mB.

Die Entwicklung einer freiwachsenden Hecke als Unterpflanzung ist hier zulässig aber nicht Pflicht.

Wird eine Nutzung des Baurechts auf dem Grundstück in Anspruch genommen, so ist zugleich ein Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> Freifläche (Geltungsbereich abzgl. Gebäude und zu erhaltender Vegetationsflächen) zu pflanzen.

Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3xv, STU 12-14, mB.

Die laut Planzeichen festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume können darauf angerechnet werden.

Flachdächer sind aus Gründen der Wasserpufferung und Ökologie extensiv zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist freigestellt.

Eine Begrünung geschlossener Wandflächen ist anzustreben.

Die festgesetzten Planzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfällen von Pflanzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Behandlung des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner gesamten Stärke, aufsetzen in geordneten Mieten und Ansaat der Mieten mit Leguminosen bis zur Wiederverwendung.

## **2.2. Einfriedungen**

zulässige Zaunhöhe max. 1,50m, Zaunsockel jeglicher Art unzulässig. Eine Bodenfreiheit von mind. 8cm ist zu gewährleisten.

## **2.2. Böschungen**

max. Böschungshöhe von 2,00m

## **2.3. Beleuchtung**

Die Beleuchtungsanlagen sind nach dem Stand der Beleuchtungstechnik zu errichten und zu betreiben. Die Beleuchtung ist nur auf die gewünschte Fläche zu beschränken. Dabei ist durch Auswahl geeigneter Leuchten sicherzustellen, dass das Licht möglichst nur auf das zu beleuchtende Objekt begrenzt ist und wenig in die Umgebung abstrahlt.

Die Beleuchtung ist in einer die Insektenwelt schonenden Ausführung (Natrium –Niederdruckdampflampen) zu installieren,

## **2.4. Grünordnungsplan**

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird.

## § 4 Planliche Festsetzungen

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach Planzeichenverordnung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

##### 1.4.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete „Kindergarten“

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

##### 2.1. Geschoßflächenzahl GFZ

0,6

Max. zulässige Geschoßflächenzahl  
lt. Definition § 20 BauNVO

##### 2.5. Grundflächenzahl GRZ

0,35

Max. zulässige Grundflächenzahl  
lt. Definition § 19 BauNVO.

##### 2.7. Zahl der Vollgeschoße

E + 1

Max. zulässig 2 Vollgeschoße

##### 2.8. Höhe der baulichen Anlagen

**WH 9,0m (talseits)**

Max. zulässige Wandhöhe in Meter über natürlicher Geländeoberfläche auf Talseite des jeweiligen Baukörpers. lt. Definition Art. 6, Abs. 4 BayBO.

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

##### 3.1. o Offene Bauweise

##### 3.5. Baugrenze

## 9. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. Nr. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen:



Neupflanzung heimischer Laubbaum mindestens 2. Wuchsordnung oder Obstbäume; Pflanzqualität Hochstamm, mindestens 3xv, STU 12-14, mB

Erhaltung:



Erhalt Hecke / Feldgehölz  
Maßnahmen zum Bestandserhalt, Ergänzungspflanzungen und Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.



Erhalt Erlengehölz / Schlehengebüsch  
Maßnahmen zum Bestandserhalt, Ergänzungspflanzungen und Pflegemaßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig.



Wiesengraben

## 15. Sonstige Planzeichen

15.13.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

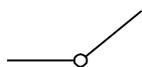
### 16. Sonstige weitere Planzeichen

#### 16.1. Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	1	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	2
Grundflächenzahl(GRZ)	3	Geschossflächenzahl (GFZ)	4
Bauweise (o / g / a)	5	Dachform/- Neigung ( FD, D)	6

- 1) Art der baulichen Nutzung nach §§ 1-11 BauNVO z.B. SO
- 2) Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit Art. 2 bs. 5 BayBO z.B. II  
  
Höhe baulicher Anlagen als max. zul. Wandhöhe des jeweiligen Baukörpers nach Art. 6 Abs. 4 BayBO z.B. 9,0 m
- 3) Grundflächenzahl nach §§16 und 19 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,35
- 4) Geschossflächenzahl nach §§ 16 und 20 BauNVO als Höchstmaß z.B. 0,6
- 5) Bauweise nach § 22 BauNVO z.B. offen
- 6) Dachform Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach und Flachdach / Dachneigung SD: 15°-30°, PD: 5°-11°, vPD: 5°-20°

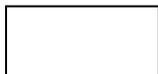
## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Flurstücksgrenze

381/1

Flurstücksnummern



geplante Gebäude



bestehende Gebäude

.....443.....

Höhenlinien

### § 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Hutthurm, den .....

Markt Hutthurm

\_\_\_\_\_ (Siegel)

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

## **B. Begründung**

### **1. Anlass der Planung, Zielsetzung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hutthurm hat in der Sitzung am **27.10.2016** beschlossen, für eine Teilfläche der Flurnummer 390 Gemarkung Hutthurm einen Bebauungsplan aufzustellen.

Es soll hier ein neuer Kindergarten errichtet werden.

Da die Zahl der benötigten Kindergartenplätze in Hutthurm nicht mehr ausreicht, und eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens nicht ohne Probleme möglich ist, hat der Marktgemeinderat beschlossen einen neuen 2-gruppigen Kindergarten mit Kinderkrippe zu errichten.

Die neue Fläche soll als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen werden.

Im Parallelverfahren wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Deckblatt 51 geändert.

### **2. Lage des Geltungsbereichs**

Die als sonstiges Sondergebiet vorgesehene Fläche wird im Norden vom Festplatz Fl. Nr. 390 (Gemarkung Hutthurm, im Osten von der Sportanlage (Tennisplätze) Fl. Nr. 390 Gemarkung Hutthurm, sowie einer Grünfläche Fl. Nr. 411 Gemarkung Hutthurm, im Süden von Wohnbebauung Fl. Nr. 406, 405/1, 405 und 400/1 Gemarkung Hutthurm sowie der Gemeindestraße (Eichenweg) Fl. Nr. 403 Gemarkung Hutthurm und im Westen von der Grünfläche Fl. Nr. 399 Gemarkung Hutthurm, sowie einem Parkplatz Fl. Nr. 390 Gemarkung Hutthurm umgrenzt.

### **3. Erschließung**

#### 3.1. Verkehrserschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2323 (Fischhauser Straße) auf den bestehenden Parkplatz.

#### 3.2. Energieversorgung: Elektrizität

Das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### 3.3. Fernmeldeleitung

Das Versorgungsunternehmen Telekom ist für die Versorgung zuständig und ist als gesichert anzusehen.

#### 3.4. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW Donau-Wald) und kann als gesichert betrachtet werden.

#### 3.5. Wasserwirtschaft

##### 3.5.1. Wasserversorgung:

Diese erfolgt zentral über das öffentliche Leitungsnetz durch den Markt Hutthurm und ist in ausreichender Qualität und Quantität gesichert.

##### 3.5.2. Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung ist über die öffentliche Abwasseranlage des Marktes Hutthurm geregelt. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Abwasseranlage zugeführt.

##### 3.5.3. Oberflächenwasser/Regenwasser:

Dieses ist durch Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation zu sammeln; Kfz-Stellplätze und Fußwege sind versickerungsfähig zu befestigen. Unverschmutztes Wasser soll zur Entlastung der Kanalisation und zum Zwecke der Nutzung (Bewässerung) gesammelt, bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, durch Versickerung dem Grund-

wasser zugeführt werden. Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

3.5.4. Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird im Zuge der Baugebieterschließung angepasst und ist gesichert.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1. Einleitung**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hutthurm hat in der Sitzung vom 27.10.2016 beschlossen, für eine Teilfläche der Flur-Nr.: 390 Gemarkung Hutthurm im Südwesten von Hutthurm nahe dem Sportgelände den Bebauungsplan „SO Kindergarten“ aufzustellen.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets ergibt sich aus der Notwendigkeit mehr Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. Da der bestehende Kindergarten aus Platzgründen nicht kindgerecht und barrierefrei erweitert werden kann, ist ein zusätzlicher 2-gruppiger Kindergarten mit Kinderkrippe geplant.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Betroffen von der Bauleitplanung sind Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 390, Flur-Nr.: 398, und Flur-Nr.: 399 Gemarkung Hutthurm. Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Sondergebiet wird durch Abbuchung aus dem Ökokonto des Marktes Hutthurm auf Flur-Nr.: 444, Gemarkung Hutthurm nachgewiesen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ohne außerhalb liegender Ausgleichsfläche ca. 4.911 qm.

Der aktuelle Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt 51 geändert.

Im April/Mai 2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Fachstellen und der Öffentlichkeit statt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vorgenommen.

### **4.2. Beurteilung der Umweltverträglichkeit / Umweltbericht**

#### **4.2.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan**

##### **Lage, Größe, Topografie**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Marktes Hutthurm, ca. 400 m vom Zentrum entfernt. Es grenzt im Norden an den Festplatz/Parkplatz, dieser an der Fischhauser Straße gelegen, an, im Osten an Sportanlage/Tennisanlage, im Süden an Wohnbebauung am Eichenweg und im Westen an eine Grünfläche und einen Parkplatz. Nördlich im unmittelbaren Anschluss befindet sich außerdem ein öffentlicher Spielplatz (vgl. Lagepläne im Anhang der Begründung).

Betroffen von der Bauleitplanung sind Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 390, Flur-Nr.: 398, und Flur-Nr.: 399 Gemarkung Hutthurm.

Die Größe des Geltungsbereichs ohne Ausgleichsfläche beträgt ca. 4.911 qm.

Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar, die intensiv gepflegt wird. Sie ist von Nordwesten nach Südosten geneigt und endet im Süden in einem namenlosen Wiesengraben, der von einem 2015 gepflanzten Erlensaum begleitet wird.

Im Nordwesten befindet sich eine Auftragsböschung des höher gelegenen Parkplatzes. Diese Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern, meist Pionierarten, bestockt.

Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Schotterweg, der dem Unterhalt des im Osten liegenden Regenrückhalteweiher dient.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit mehreren Nutzungen belegt, 'Allgemeines Wohngebiet' im Süden, mittiger 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und 'Sportplatz' mit Text Tennis im Norden. Entlang des mittigen Grünzugs ist ein Erschließungsweg dargestellt. Im Westen befinden sich entlang der Staatsstraße 2323 ein 'Grünzug' und ein 'Parkplatz'. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt 51 angepasst.

### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 1-11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für den Kindergarten wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ mit 0,35 und einer GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung werden getroffen, Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht benötigt, da öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar anschließen. Ansonsten müssten Stellplätze innerhalb der Baugrenze angelegt werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Staatsstraße 2323 Fischhauser Straße erschlossen. Ein öffentlicher Parkplatz ist unmittelbar nordöstlich anschließend vorhanden. Außer dem Zugang zum Gebäude müssen keine neuen Verkehrsflächen geschaffen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Sondergebiets erfolgt über die öffentlichen Trassen des Marktes Hutthurm.

Die Energieversorgung erfolgt über das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen ist gesichert.

Der Baum- und Strauchbestand in der nordwestlichen Böschung wird in die Planung integriert, ebenso die Erlenpflanzung entlang des Wiesengrabens im Süden. Zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebiets werden festgesetzt.

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung vorgegeben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird durchgeführt.

### **Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das gesamte Plangebiet umfasst gemäß Bebauungsplan "SO Kindergarten" vom 07.04.2017 eine Größe von ca. 4.911 qm innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereichs.

Sonstiges Sondergebiet	ca.	4.911	qm
Fläche innerhalb der Baugrenze	ca.	1.685	ha
festgesetzter Vegetationsbestand innerhalb des SO	ca.	1.319	qm
Ausgleichsfläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs	ca.	911	qm

## **4.2.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Bezogen auf die, auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Eine

schalltechnische Untersuchung zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz ist im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt worden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, **nicht** vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst
- Nationalparke gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits vom Buchstaben a erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 c des Bundesnaturschutzgesetzes
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes
- in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

## Fachplanungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans/Landschaftsplans des Marktes Hutthurm. Das Gebiet ist mit mehreren Nutzungen belegt, 'Allgemeines Wohngebiet' im Süden, mittiger 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und 'Sportplatz' mit Text Tennis im Norden. Entlang des mittigen Grünzugs ist ein Erschließungsweg dargestellt. Im Westen befinden sich entlang der Staatsstraße 2323 ein 'Grünzug' und ein 'Parkplatz'. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt 51 angepasst.

### 4.2.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird der derzeitige unbeplante Umweltzustand, bezogen auf das jeweilige Schutzgut dargestellt. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf die Umweltmerkmale sollen aufgezeigt werden, um diese in den planerischen Überlegungen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen sollen abgeleitet werden.

Unter den nachfolgend als 'bau-/anlagebedingt' bezeichneten Auswirkungen sind solche zu verstehen, die mit der Tätigkeit des Bauens, der Errichtung der Gebäude, Straßen und Geländemodellierungen verbunden sind. Im Gegensatz dazu sind 'betriebsbedingte' Auswirkungen mit dem laufenden Betrieb der fertiggestellten Einrichtungen verbunden.

#### 4.2.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion in Form von Lärm, Immissionen und visueller Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

#### Bestand Schutzgut Mensch:

Von den Planungen sind die umliegenden Siedlungen im engeren und die Siedlungen entlang der Zufahrtsstraßen im weiteren Sinne betroffen. Südlich des geplanten Sondergebiets

schließt sich eine Wohnsiedlung an. Auch im Westen befindet sich Wohnbebauung, die aber durch die dazwischenliegenden Nutzungen Staatstraße, Parkplatz und Grünstruktur wenig Bezug zum Plangebiet besitzt.

Die umliegenden Sportanlagen Tennisplätze, Asphaltstockbahnen, Skateranlage und Spielplatz werden intensiv von der Bevölkerung genutzt. Der Festplatz ist nur temporär als solcher in Betrieb, meist dient er als PKW-Stellplatz.

Aufgrund der Nähe der zu bebauenden Wiese zu vor genannten öffentlichen Einrichtungen ist anzunehmen, dass die Wiese der Bevölkerung zur Naherholung und Freizeitnutzung dient. Nutzerspuren wurden jedoch bei den Ortsbesichtigungen nicht festgestellt, abgesehen von Müll in der bestockten Böschung.

Bestehende Wirkfaktoren haben aber auch Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Kindergartens.

Geringe Lärm- und Schadstoffemissionen werden vom Verkehr auf der Fischhauser Straße ausgehen, ebenso vom angrenzenden Parkplatz.

Die Nutzung vor genannter Sport- und Spielanlagen ist sicherlich mit Lärm verbunden, die Beeinträchtigungen werden jedoch temporär stattfinden und sind als gering einzustufen.

Teile der bestehenden PKW-Stellplätze im Westen werden derzeit als Sammelplatz für Gehölzschnittgut und Baustelleneinrichtungsfläche/Lagerfläche für externe Baustellen verwendet.

Der Vegetationsbestand im Westen des Geltungsbereichs bedeutet für die Bewohner der südlich anschließenden Bebauung eine grüne Barriere zu Parkplatz und Fischhauser Straße.

#### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:**

Durch die Bautätigkeit an dem geplanten Kindergarten und den Baustellenverkehr werden in der Bauzeit Belastungen auf umliegende Anwohner und Anlieger der Zufahrtsstraßen zu kommen.

Die Baugrenzen sind aber von der Wohnbebauung abgerückt was vor genannte Störungen vermindern wird.

Die grüne Kulisse nach Westen bleibt erhalten, ebenso der Wiesengraben mit Vegetationsbestand im Süden. Die Zugänglichkeit der Wiese geht durch die Nutzung als Kindergartenfreifläche, die aus Sicherheitsgründen einer Einzäunung bedarf verloren. Die Einzäunung sollte im Süden so gesetzt werden, dass die fußläufigen Verbindungen aus Eichenweg und Erlenweg erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- / Grünordnungsplans sind lt. Unterlagen des Marktes Hutthurm keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden, deren Abbau zu Beeinträchtigungen der Anwohner führen könnte.

Die Freiraumnutzung der benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Bautätigkeit geringfügig beeinträchtigt werden.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Mensch:**

Die zusätzlichen Fahrten von Individual- und Lieferverkehr sind aufgrund der Nutzung Kindergarten und des bereits jetzt vorhandenen Verkehrsaufkommen auf der Fischhauser Straße von untergeordneter Bedeutung.

Lärmimmissionen aus der Nutzung der angrenzenden Sport- und Spielanlagen sind sicherlich auf dem Plangebiet feststellbar. Die Nutzung der nahen Tennisanlage, der Sportplätze und der Asphaltstockbahnen wird aber vermutlich erst abends oder an den Wochenenden, also außerhalb der Kindergartennutzungszeiten stattfinden.

Dies wird von den Spiel- und Trainingsplänen des SV Hutthurm und des TC Hutthurm bestätigt (vgl. 13). Ebenso geht der Kindergartenträger von Nutzungszeiten des Kindergartens in der Regel nur an Wochentagen aus und dies in der Zeit von 7.00 Uhr bis max. 16.30 Uhr (vgl.

13).

Zudem ist die Ausrichtung des Kindergartens in den südlichen Bereich und somit weg von evtl. störenden Lärmquellen geplant. Im Norden Richtung Staatstraße werden Nebenräumen angeordnet werden (vgl. 13).

Im Bedarfsfall werden in den Schlafräumen der Kinder Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, bzw. die Lage der Schlafräume entsprechend gewählt werden.

Die Aktivitäten auf dem Festplatzgelände sind temporär befristet und sicherlich bereits jetzt auf die anliegenden Wohngebiete abgestimmt.

Andererseits ist natürlich das Spiel der Kinder insbesondere in den Freiflächen mit Geräuschen verbunden, die sich auf die Umgebung auswirken. Dieser sog. Sozialadäquater Lärm ist von den Anwohnern zu dulden, Grenzwerte finden hier keine Anwendung (vgl. 14).

Ein Lärmschutzgutachten das zum Einen die Auswirkungen der Neuplanung insbesondere auf das Allgemeine Wohngebiet und zum Anderen die Einwirkung auf den Kindergarten durch Verkehr, Festbetrieb und Sportanlagen darstellt, ist nicht vorhanden.

Durch Schadstoffimmissionen sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Nutzungszeiten eines Kindergartens in unserer Region sind keine nächtlichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft z.B. durch zusätzliche nächtliche Beleuchtung oder Individualverkehr zu verzeichnen.

Lagerung und Verarbeitung von Gehölzschnittgut in den unmittelbar angrenzenden Parkplätzen sollte überdacht werden, ebenso die Bereitstellung dieser Flächen für externe Baustelleneinrichtungen.

Die Freiraumnutzung in den benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch den Betrieb der geplanten Einrichtungen – außer der vor beschriebenen Geräuschimmissionen - nicht beeinträchtigt werden.

Die „attraktive und auch für Kinder sichere fußläufige Anbindung des Kindergartens an diese Baugebiete (im Südwesten des Ortes, Anmerkung des Unterzeichners) ist von besonderer Bedeutung“ (15).

Unter dem Aspekt Schutzgut Mensch sind auch die zukünftigen Nutzer des Sondergebiets zu berücksichtigen, denen die Lage viele Vorteile bietet, wie Zentrumsnähe, entspannten Bring- und Abholsituation durch übersichtliches Stellplatzangebot, großzügige südorientierte Freiflächen, Nähe zu Sport- und Spielplätzen, Nähe zur Natur und Wasser im Westen. Die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche für eine Kindertagesstätte entspricht den demografischen Anforderungen der Gemeinde Hutthurm (vgl. 15).

#### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch:**

- die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden
- das Gebiet ist durch den Flächennutzungsplan bereits in Teilflächen zur Bebauung vorbereitet
- durch die geplante Nutzung sind keine nächtlichen Störungen zu erwarten
- Erhalt von Vegetationsbestand im Westen und Süden
- Neupflanzung von Bäumen zur Ein- und Durchgrünung

#### **4.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

"Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen." ((3) S.52)

### **Bestand Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Die Vegetation auf der Fläche besteht überwiegend aus Gräser, da die Fläche als Wiese genutzt und intensiv gepflegt wird. Im Süden verläuft ein namenloser Wiesengraben mit relativ steilen Böschungen, die weniger häufig gemäht werden. Im Südosten findet sich eine kleine vernässte Stelle mit Seggenbewuchs. Der Graben wird entlang der nördlichen Böschungskante von einem frisch gepflanzten Erlensaum begleitet, in den eine kleine Schlehengruppe und Weidensträucher im Osten integriert ist.

Im Nordwesten befindet sich eine Auftragsböschung des höher gelegenen Parkplatzes. Diese Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern, meist Pionierarten, bestockt.

Amtlich kartierte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereichs und im nahen Umfeld nicht vorhanden.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme der Vegetation und von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde aufgrund der augenscheinlichen Bestandsqualität und des geplanten Vegetationserhalts nicht durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan/Landschaftsplan weist ca. mittig des Geltungsbereichs einen 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und einen 'Grünzug' entlang der Staatsstraße 2323 aus.

### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Die bestehende Gehölzvegetation wird weitgehend erhalten. Lediglich im Nordosten des westlich gelegenen Feldgehölzes wird in dieses durch Rodung eingegriffen, um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu ermöglichen.

Außerdem sind der Verlust und die Störung von belebtem Boden durch die Baumaßnahme und zusätzliche Versiegelung zu verzeichnen.

Kartierte Biotop werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Neben dem Erhalt bestehender Gehölze werden zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebiets festgesetzt. Ebenso wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung vorgegeben.

Der Eingriff in den Bestand wird gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" beurteilt. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden ermittelt und bereitgestellt.

Der im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ausgewiesene 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung wird im Deckblatt 51 des Flächennutzungsplans nach Süden verschoben, der entlang der Staatsstraße in die Planung integriert.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vorzulegen, der zum Inhalt der Baugenehmigung wird (vgl. 16).

### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Durch den Betrieb im Sondergebiet keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

- die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden

- das Gebiet ist durch den Flächennutzungsplan bereits teilweise zur Bebauung vorbereitet
- durch die geplante Nutzung sind keine nächtlichen Störungen zu erwarten
- Erhalt von Vegetationsbestand im Westen und Süden
- Neupflanzung von Bäumen zur Ein- und Durchgrünung
- extensive Dachbegrünung von geplanten Flachdächern
- Durchführung der Eingriffsregelung mit Schaffung von Ausgleichsflächen

#### 4.2.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist aufgrund seiner vielfältigen Funktionen ein wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen:

- die Basis der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen
- Speicher und Filter im Wasserkreislauf und dadurch Teil des Klimaprozesses
- Lebensraum von Säugern, Insekten, Käfern und Mikroorganismen, letztgenannte mit wichtiger Bedeutung beim Abbau organischer Stoffe
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Allgemeine Ziele der Bauleitplanung sind deshalb ein sparsamer Umgang mit dem Boden, d.h. geringer Flächenverbrauch und Flächenversiegelung und ein schonender, d.h. qualitätserhaltender oder -verbessernder Umgang mit dem Boden.

##### **Bestand Schutzgut Boden:**

Gemäß Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 (vgl. 4) ist folgender Boden anzutreffen:

*745 Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und Pseudogley-Braunerde aus skelettführendem Kryolehm (Tertiärton oder Lösslehm, Granit oder Gneis)*

Eine Schadstoffbelastung der Böden ist aufgrund der umliegenden und tatsächlichen Nutzungen nicht wahrscheinlich, eine Untersuchung liegt nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- / Grünordnungsplans sind lt. Unterlagen des Marktes Hutthurm keine Aufschüttungen oder Deponien vorhanden.

Ein Bodengutachten für den Geltungsbereich z.B. über die Tragfähigkeit des Baugrunds, die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens, die Höhe des Grundwasserspiegels liegt nicht vor.

##### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:**

Aufgrund der landschaftlichen Nutzung des Bodens im geplanten Sondergebiet liegt vermutlich eine hohe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Die geplanten Abgrabungen, Erschließungsmaßnahmen und Gebäudfundamentierungen innerhalb der Baugrenzen und evtl. Erdmodellierung zur Anlage von Spielflächen in den Außenanlagen sind mit nachteiligen Eingriffen in das anstehende Bodengefüge verbunden. Anstehender Boden wird ausgebaut und umgelagert oder abgefahren.

Der Oberboden ist vor den Baumaßnahmen abzuschleppen, fachgerecht in zwischenbegrüntem Mieten seitlich zu lagern und in die geplanten Vegetationsflächen einzubauen.

Für Gebäudegründungen könnte Bodenaustausch notwendig werden.

Die Bodenstatik der Gebäude ist durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Gemäß den Festsetzungen der Grundflächenzahlen GRZ im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan können 35% der Grundstücksflächen zzgl. der zulässigen Überschreitung gemäß BauN-VO von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Aufgrund der geringen GRZ, des angebundenen Standorts und der Tatsache, dass auf den Neubau von Verkehrsanlagen wie Zufahrtsstraße und Parkplätze verzichtet werden kann, ist von einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sprechen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Boden:**

Durch den Betrieb des Sondergebiets sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden:**

- die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden
- das Gebiet ist durch den Flächennutzungsplan bereits in Teilflächen zur Bebauung vorbereitet

## **4.2.4 Schutzgut Wasser**

Gewässer sind Bestandteile des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Bei der Betrachtung des Schutzguts Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Gewässern von Bedeutung.

### **Bestand Schutzgut Wasser:**

Im Geltungsbereich sind mit dem temporär wasserführenden namenlosen Wiesengraben im Süden Oberflächenwasser vorhanden.

Die Höhe des Grundwasserspiegels im Gelände ist nicht bekannt. Inwieweit Sickerwässer aus den nordöstlich angrenzenden befestigten Flächen in das Planungsgebiet einwirken kann hier nicht beurteilt werden.

Wasserversorgungsleitungen des Marktes Hutthurm queren derzeit das westliche Baugelände in Nord-Süd-Erstreckung.

Ein Regenwasser und Mischwasserkanal verläuft im Süden parallel zur Geltungsbereichsgrenze.

Über das Vorhandensein von Quellen, Brunnen, Hangaustritten ist nichts bekannt.

### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Wasser:**

Es ist durch geeignete Maßnahmen Sorge dafür zu tragen, dass der Wiesengraben im Süden und das darin fließende Wasser nicht durch Abschwemmungen aus dem Gelände insbesondere während der Bauzeit beeinträchtigt werden.

Es wird durch die Baumaßnahme zusätzlicher Boden versiegelt, der Wasserkreislauf eventuell unterbrochen.

Um die Flächenversiegelung einzuschränken wird im Bebauungs-/Grünordnungsplan eine Obergrenze für die Bebauung festgesetzt, die für Sonstige Sondergebiete sehr niedrig gewählt ist.

Grundsätzlich werden keine zusätzlichen PKW-Stellplätze ausgewiesen. Sollten vereinzelte PKW-Stellplätze innerhalb der Baugrenze errichtet werden, so sind hier versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben. Die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser sind zu prüfen. Eine weitere Möglichkeit zur Pufferung von Regenwasserspitzen ist die im Bebauungs-/Grünordnungsplan getroffene Festsetzung der Begrünung von Flachdächern.

Ob durch mögliche Abgrabungen Auswirkungen auf evtl. vorhandenes Schichtwasser oder Grundwasserleiter zu erwarten sind, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Die Entwässerung des Sondergebiets wird im Trennsystem ausgeführt werden. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan wird das Schmutzwasser der bestehenden Abwasseranlage zugeführt. Regenwasser soll zur Entlastung der Kanalisation gesammelt bzw. soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen versickert werden.

Überschüssiges Niederschlags- und Oberflächenwasser soll dem Regenrückhalteweiler südlich des Tennisplatzes zugeführt werden. Die Ableitungsmenge aus dem „SO Kindergarten“ ist hydraulisch zu berechnen. Ein parallel durchzuführendes Wasserrechtsverfahren wird von der Gemeinde in Auftrag gegeben (vgl. 17).

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:**

Durch den Betriebsablauf sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das anfallende Regenwasser und Schmutzwasser werden wie vor beschrieben abgeführt.

Negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch den Betrieb nicht zu erwarten.

Brauch- und Trinkwasser wird der zentralen Wasserversorgung des Marktes Hutthurm entnommen.

#### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser:**

- die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden
- versickerungsfähige Beläge sind für innerhalb der Baugrenze liegende PKW-Stellplätze festgesetzt
- die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser wird geprüft
- Pufferung von Regenwasserspitzen durch die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern.
- Erhalt von Vegetationsbestand

#### **4.2.3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

"Im Falle der Bebauung von Stadt - und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten." ((3), S.54)

#### **Bestand Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Das Planungsgebiet ist eine von mehreren unbebauten Wiesenflächen im locker bebauten östlichen Ortsrand von Hutthurm. Im Osten schließt sich ein großer, intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzter Talraum an, ebenso große Waldflächen.

Sowohl die Freiflächen im Talraum als auch die zusammenhängenden Gehölzflächen im Osten sind für das Klima und die Lufthygiene von Bedeutung. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner geringen Größe nur einen lokalen Einfluss auf das Schutzgut Luft.

Eine geringe Luftbelastung wird sich vermutlich durch Staubimmissionen aus der Nähe zur intensiv befahrenen Staatsstraße 2323 Fischhauser Straße ergeben.

#### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist Staubentwicklung zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geplanten Nutzung und der Nähe zum bestehenden Wald nicht zu erwarten. Auch das gering erhöhte Verkehrsaufkommen wird keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft und Hygiene haben.

### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

- Erhalt von Vegetationsbestand im Nordwesten und Süden
- Neupflanzung von Bäumen als positiver Beitrag zum Kleinklima
- Festsetzung der Begrünung von Flachdächern als kleinklimatischen Ausgleich

#### **4.2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Bei der Beurteilung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild, die optischen Eindrücke des Betrachtenden, des Bewohners und des Besuchers im Vordergrund. Als Elemente des Landschaftsbildes können u.a. Sichtachsen, Sichtbarrieren, Kulissen, Topografie, Fernwirkung, bedeutende Landschaftsbestandteile wie Wälder, Baumreihen, Ortsränder genannt werden. Nicht nur natürliche, auch kulturell geprägte Landschaften können Vielfalt, Eigenart und Schönheit vermitteln.

#### **Bestand Schutzgut Landschaft:**

Das Plangebiet ist eine von mehreren freien Flächen im bebauten östlichen Siedlungsrand von Hutthurm. Es wird als Wiese genutzt, die bepflanzte Böschung im Westen stellt eine grüne räumliche Kulisse dar. Nach Süden und Südosten fällt die Wiese flach ab in den Talraum eines namenlosen Wiesengrabens, der nach Osten entwässert. Das linke Ufer wurde 2015 mit Erlen bepflanzt, die optisch noch nicht wirksam sind.

Südlich des Wiesengrabens schließt sich in einer nach Süden ansteigenden Topografie relativ dichte Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern inmitten durchgrünter Gärten an.

Nach Osten treppt sich das Gelände über eine asphaltierte aufgelassene Squashfläche, rote Tennissandplätzen und einem Kunstrasenfußballfeld in einen offenen Landschaftsraum ab. Das Vereinsheim des TC Hutthurm, Ballfangzäune und Fluchtlichtmaste sind weitere optische Zeichen der Sportanlagen. Über die Sportflächen hinweg hat man eine ungehinderte Fernsicht Richtung Büchlberg und den Staffelberg mit der benachbarten Hügelkette des Südlichen Bayerischen Waldes.

Entlang der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereichs führt ein Schotterweg zum südöstlich gelegenen Regenrückhalteweiler.

Im Nordosten schließen sich Spielplatz und Festplatz an, räumlich gegliedert durch Baumreihen und Gehölzgruppen.

Nach Norden besteht Sichtbezug zum Kirchturm der Pfarrkirche St. Martin im Zentrum von Hutthurm.

Der Verkehr auf der Fischhauser Straße hat nur geringen optischen Einfluss auf die zu beplante Fläche.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit mehreren Nutzungen belegt, 'Allgemeines Wohngebiet' im Süden, mittlerer 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und mit Text Tennis im Norden. Entlang des mittigen Grünzugs ist ein Erschließungsweg dargestellt. Im Westen befinden sich entlang der Staatsstraße 2323 ein 'Grünzug' und ein 'Parkplatz'.

Die Topografie des Plangebiets ist von Nordwest nach Südost leicht abfallend. Die Geländeneigung beträgt im Norden ca. 16 % und wird nach Süden flacher, hier ca. 8%.

Die Höhendifferenz innerhalb der Wiesenfläche beträgt ca. 7,8 m (von ca. 448,8 m NN im Nord-West-Eck bis ca. 441,0 m NN im Süd-Ost-Eck. Das Nord-Ost-Eck liegt bei ca. 446,0 m NN, das Süd-West-Eck bei ca. 445,7 m NN.

Eine Fernwirkung des Plangebiets ist aufgrund des bestehenden Waldes im Südosten, der umliegenden Bebauung und der Topografie nicht gegeben.

Zusammenfassend kann das Plangebiets, bezogen auf die Bewertungskriterien des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, in die Kategorie 'Gebiete mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild' eingestuft werden.

#### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:**

Das Ortsbild bzw. Landschaftsbild von Hutthurm wird sich durch die Ausweisung des Sondergebiets zwar ändern, dies hat aber in dem vorhandenen Kontext keine negativen Auswirkungen. Der räumlichen Situation wird ein Baukörper hinzugefügt, der zwar im Vergleich zu umliegenden Baumassen deutlich größer ist, aufgrund der höhenmäßigen Beschränkung, der zu erhaltenden Grünstrukturen und der geringen Einsehbarkeit das Ortsbild nur im Ausschnitt betrachtet verändern wird.

Die zu erwartenden Freiflächen des Kindergartens fügen sich gut in vorhandene Strukturen von Spielplatz und Sportgelände ein.

Zusätzlich festgesetzte Baumpflanzungen fördern die Durchgrünung dieses Bereichs.

Die Freiraumnutzung der benachbarten Außenflächen und die Erholungsfunktion im Umfeld wird durch die Bautätigkeit geringfügig beeinträchtigt werden.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft:**

Der Betrieb der Einrichtungen selbst wird auf das Landschaftsbild nur insofern Auswirkungen haben, dass spielende Kinder der Kindertagesstätte die Freifläche bevölkern werden.

#### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft:**

- die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden
- das Gebiet ist durch den Flächennutzungsplan bereits z.T. zur Bebauung vorbereitet
- Anzahl der maximalen Vollgeschoße ist festgesetzt
- Erhalt von Vegetationsbestand
- Neupflanzung von Bäumen zur Ein- und Durchgrünung der Baugebietsflächen
- extensive Dachbegrünung von geplanten Flachdächern

### **4.2.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### **Bestand Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

Zu berücksichtigende Kultur- und Sachgüter sind innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Die Pfarrkirche St. Martin ist zu weit entfernt, um vom Neubau betroffen zu sein.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden, die Arbeiten am Fundort unverzüglich bis auf Widerruf einzustellen (vgl. 18).

#### **Bau-/Anlagebedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

keine Auswirkungen

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

keine Auswirkungen

#### **Maßnahmen zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:**

entfällt

### **4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Projekts**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind gemäß vorbereitender Bauleitplanung in Form des Flächennutzungsplans / Landschaftsplans des Marktes Hutthurm im Süden als 'Allgemeines Wohngebiet', mittig als 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und im Norden als 'Sportplatz' ausgewiesen.

Die Verwirklichung des Wohngebiets könnte nur möglich sein, wenn der Wiesengraben im Süden des Geltungsbereichs verrohrt werden würde oder eine neue Erschließung im Norden realisiert werden würde.

Die Grünfläche im Norden könnte einer weiteren Nutzung als Freizeitgelände oder der Intensivierung der Sportstätten, auch baulicher Art in Form von Gebäuden, dienen.

### **4.4 Anwendung der Eingriffsregelung**

Mit der geplanten baulichen Nutzung der Flächen ist trotz der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen eine verstärkte Beeinträchtigung von Natur und Landschaft gegeben. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit die geplanten Eingriffe nicht bereits vor der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan zulässig waren.

#### **4.4.1 Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Die zentrale Fläche des Geltungsbereichs wird intensiv als Grünland gepflegt.

Die Auftragsböschung im Osten zum bestehend Parkplatz ist mit Bäumen und Sträuchern bestockt. Überwiegend sind Pioniergehölze wie Birken, Pappeln und Fichten zu finden. Die Hecke wird größtenteils im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Im Süden entlang des namenlosen Wiesengrabens wurden 2015 am linken Ufer Erlen gepflanzt. Ein bestehendes Schlehengehölz und Strauchweiden im Osten wurden in die Neupflanzung integriert. Wiesengraben und Pflanzung werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Die beiden vor genannten als zu erhaltend festgesetzten Grünstrukturen werden nicht als Eingriff bewertet.

Amtlich kartierte Biotop sind innerhalb des Geltungsbereichs oder im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Oberflächenwasser ist in Form des namenlosen Wiesengrabens im Süden vorhanden. Der Wiesengraben verläuft in der topografischen Tieflinie der Südböschung des Geltungsbereichs und der Nordböschung des sich südlich anschließenden Wohngebiets.

Für Klima und Luft spielt das zu untersuchende Gelände aufgrund der geringen Größe eine untergeordnete Rolle.

Aufgrund der Hanglage und der umliegenden Nutzungen und Gebäude-/Grünstrukturen stellt der Geltungsbereich kein landschaftsbildbestimmendes Element des Ortsbildes dar.

Eine Nutzung für die Naherholung findet auf der Fläche nicht oder nur untergeordnet statt, jedoch in unmittelbarer Umgebung auf Tennisanlage, Asphaltbahnen, Sportplatz und Spielplatz. Eine direkte fußläufige Anbindung an das Wohngebiet im Süden fehlt.

Eine detaillierte Kartierung der Flora und Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurde aufgrund von Bestand, Nutzung und Planung nicht durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit mehreren Nutzungen belegt, 'Allgemeines Wohngebiet' im Süden, mittiger 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und 'Sportplatz' mit Text Tennis im Norden. Entlang des mittigen Grünzugs ist ein Erschließungsweg dargestellt. Im Westen befinden sich entlang der Staatsstraße 2323 ein 'Grünzug' und ein 'Parkplatz'. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt 51 angepasst.

Die Flächen sind gem. Listen 1a und 1b 'Bedeutung der Schutzgüter' (aus: (1) *"Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"*, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) in folgende Kategorien einzuordnen:

intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 3.506 qm gemäß örtlichem Aufmaß und CAD-Planimetrie

**Kategorie I - Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert**

Feldgehölze, Hecken

Größe ca. 86 qm gemäß örtlichem Aufmaß und CAD-Planimetrie

**Kategorie II - Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert**

#### 4.4.2 Geplante Nutzung - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Als Eingriff werden mögliche Baumaßnahmen durch Gebäude, Erschließung und Spielanlagen innerhalb des bestehenden Grünlands bilanziert, ebenso der Verlust der Hecke im Nordosten, im Eingangsbereich des geplanten Kindergartens.

Die als zu erhalten festgesetzte Grünstruktur im Westen (ca. 425 qm) und der Wiesengraben mit zu erhaltender Vegetation im Süden (ca. 894 qm) werden nicht als Eingriff gewertet.

Die Größe des Eingriffs beträgt gemäß CAD-Planimetrie ca. 3.592 qm.

Die Eingriffsschwere ist gemäß 'Abb. 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)) als **Typ B**, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad festzulegen.

Der Kompensationsfaktor beträgt gemäß Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' (aus: (1)):

intensiv genutztes Grünland

Größe ca. 3.506 qm

**BI oberer Wert 0,5**

Feldgehölze, Hecken

Größe ca. 86 qm

**BII oberer Wert 0,8**

#### 4.4.3 Geplante Nutzung - Weiterentwicklung der Planung - Vermeidungsmaßnahmen

Folgende im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen können für das Baugebiet genannt werden:

- angebundener Standort mit vorhandenen Erschließungseinrichtungen ohne Neuanlage von Erschließung und Stellplätzen
- großer Abstand der Baugrenzen zum Wiesengraben im Süden, Freihalten des Talraums
- Erhalt und Pflege bestehender Gehölzstrukturen
- Festsetzung von Baumpflanzungen in den Baugebieten
- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf geplanten Flachdächern
- Regenwassernutzung für Toilettenspülung
- Bodenfreiheit der Einzäunung ermöglicht Wanderung von Kleintieren

Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen erscheint eine Reduzierung der oben genannten Kompensationsfaktoren um 50% möglich.

Es ergibt sich deshalb für die nicht vermeidbaren Eingriffe gemäß 'Abb 7. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren' aus (1) folgender Kompensationsfaktor:

Eingriff mögliche Bebauung	Bestand	Kompensationsfaktor
SO Kindergarten <b>GRZ 0.35</b>	<b>BI oberer Wert</b>	<b>0,25</b>
SO Kindergarten <b>GRZ 0.35</b>	<b>BII oberer Wert</b>	<b>0,40</b>

#### 4.4.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bedeutung der Schutzgüter innerhalb des Plangebietes (vgl. Punkt 4.1), der Zuordnung der Planung in den entsprechenden Eingriffstyp (vgl. Punkt 4.2) und den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Punkt 4.3) ergibt sich folgende Flächenbewertung:

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca.	4.911	qm
abzgl. zu erhaltende Hecke im Westen	ca.	425	qm
abzgl. zu erhaltender Talraum mit Vegetation	ca.	894	qm
zu bilanzierender Eingriff	ca.	3.592	qm
<b>Teilfläche intensiv genutztes Grünland</b>	ca.	3.506	qm
Kompensationsfaktor BI		0.25	
erforderliche Ausgleichsfläche	<b>ca.</b>	<b>877</b>	<b>qm</b>
<b>Teilfläche Feldgehölze, Hecken</b>	ca.	86	qm
Kompensationsfaktor BII		0.40	
erforderliche Ausgleichsfläche	<b>ca.</b>	<b>34</b>	<b>qm</b>
<b>gesamter Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>ca.</b>	<b>911</b>	<b>qm</b>

#### 4.4.5 Auswahl geeigneter Flächen und Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Sondergebiet werden in Rücksprache mit dem Markt Hutthurm außerhalb des eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungs-/Grünordnungsplans durch Abbuchung aus dem Ökokonto des Marktes Hutthurm nachgewiesen.

Fläche des Ökokontos:	Flur-Nr.: 444, Gemarkung Hutthurm
Gesamtfläche.	28.100 qm
bereits abgebucht:	19.325 qm
Vegetationsbestand:	gemäß Gesamtplanung von Landschaft + Plan, Neuburg a. Inn
Maßnahmen:	gemäß Gesamtplanung von Landschaft + Plan, Neuburg a. Inn
Entwicklungsziel	gemäß Gesamtplanung von Landschaft + Plan, Neuburg a. Inn
Aufwertungsfaktor	1.0
abzubuchende Fläche:	<b>911 qm</b> gemäß Ausgleichsflächenbedarf
verbleibende Ökokontofläche:	7.864 qm



-  Erhalt Hecke im Westen
-  Erhalt Talraum mit Vegetation
-  Eingriff in Hecke
-  Eingriff in intensiv genutztes Grünland

engel | grünberger | schuster  
Architekten Büchlberg  
office@gs-architekten.com

Peter Kitzmüller  
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt  
kitzmueeller-landschaftsarchitekt.de

## **4.5 Alternative Planungsansätze**

### **4.5.1 Standort**

Vgl. Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung

### **4.5.2 Planinhalt**

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Rahmen der Erarbeitung optimiert.

Es wurden mehrere Varianten hinsichtlich der Gebäudestellung, Gebäudeform und Ausrichtung geprüft. Die derzeitige Festlegung der Baugrenze scheint eine ausgewogene Objektplanung hinsichtlich Erschließung, Gebäudeplatzierung, Eingriffsminimierung und Freiraumnutzung zu ermöglichen.

## **4.6 Methodik und technisches Verfahren**

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts wurde auf vorliegende Planungen und Erhebungen zurückgegriffen. Entsprechende Quellen wurden benannt. Die Plangrundlagen wurden durch örtliche Bestandsaufnahmen und Begehungen im März 2017 und April 2017 ergänzt. Weitere Informationen ergaben sich aus Besprechungen mit Vertretern des Marktes Hutthurm und den Planern des Bebauungsplanes.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde anhand des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet.

Eine 'Schalltechnische Untersuchung' wurde für das nicht Sondergebiet durchgeführt, jedoch wird die Stellungnahme des Landratsamt Passau, Abteilung Technischer Umweltschutz in die Planung einfließen (vgl. 13). Ebenso liegt bis dato kein Bodengutachten vor.

Auf die Auflistung der verwendeten Literatur im Anhang wird verwiesen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung erfolgen verbal argumentativ, die zusammenfassende Darstellung in Form einer Matrix.

Intensive Felduntersuchungen der Flora und eine Bestandsaufnahme von Säugetieren, Vögeln, Insekten, Reptilien und Amphibien wurden nicht durchgeführt.

## **4.7 Hinweise zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Es wird empfohlen, in spätestens 5 Jahren nach Realisierung der Maßnahme und dann im Abstand von ca. 3 Jahren zu prüfen, ob unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen eingetroffen sind. Darunter könnte z.B. fallen, dass durch unsachgemäße Pflege der Wiesen-graben in seiner Funktion beeinträchtigt wird oder dass aufgrund von Witterungseinflüssen Baumschutz- und Baumpflegemaßnahmen für die Gehölzvegetation nötig sind.

## **4.8 Zusammenfassung Umweltbericht**

Der Marktgemeinderat des Marktes Hutthurm hat in der Sitzung vom 27.10.2016 beschlossen, für eine Teilfläche der Flur-Nr.: 390 Gemarkung Hutthurm im Südwesten von Hutthurm nahe dem Sportgelände den Bebauungsplan „SO Kindergarten“ aufzustellen.

Im April/Mai 2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Fachstellen und der Öffentlichkeit statt. Die Stellungnahmen wurden berücksichtigt, entsprechende Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht vorgenommen.

Die Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets ergibt sich aus der Notwendigkeit mehr Kindergartenplätze zur Verfügung zu stellen. Da der bestehende Kindergarten aus Platzgründen nicht kindgerecht und barrierefrei erweitert werden kann, ist ein zusätzlicher 2-gruppiger Kindergarten mit Kinderkrippe geplant.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Betroffen von der Bauleitplanung sind Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 390, Flur-Nr.: 398, und Flur-Nr.: 399 Gemarkung Hutthurm. Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Sondergebiet wird durch Abbuchung aus dem Ökokonto des Marktes Hutthurm auf Flur-Nr.: 444, Gemarkung Hutthurm nachgewiesen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ohne außerhalb liegender Ausgleichsfläche ca. 4.911 qm.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Marktes Hutthurm, ca. 400 m vom Zentrum entfernt. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar, die intensiv gepflegt wird. Sie ist von Nordwesten nach Südosten geneigt und endet im Süden in einem namenlosen Wiesengraben, der von einem frisch gepflanzten Erlensaum begleitet wird.

Im Nordwesten befindet sich eine Auftragsböschung des höher gelegenen Parkplatzes. Diese Böschung ist mit Bäumen und Sträuchern, meist Pionierarten, bestockt.

Art und Maß der baulichen Nutzungen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan gemäß § 1-11 BauNVO festgesetzt. Die Fläche für den Kindergarten wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ mit 0,35 und einer GFZ mit 0,6 festgesetzt.

Festsetzungen bzgl. der baulichen Gestaltung werden getroffen, Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht benötigt, da öffentliche Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar anschließen. Ansonsten müssten Stellplätze innerhalb der Baugrenze angelegt werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Staatsstraße 2323 Fischhauser Straße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Sondergebiets erfolgt über die öffentlichen Trassen des Marktes Hutthurm, die Entwässerung im Trennsystem.

Die Energieversorgung erfolgt über das Versorgungsunternehmen Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Fernmeldeanlagen ist gesichert.

Der Baum- und Strauchbestand in der nordwestlichen Böschung wird in die Planung integriert, ebenso die Erlenpflanzung entlang des Wiesengrabens im Süden. Zusätzliche Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebiets werden festgesetzt. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung vorgegeben.

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm mit integriertem Landschaftsplan ist das Gebiet mit mehreren Nutzungen belegt, 'Allgemeines Wohngebiet' im Süden, mittlerer 'Grünzug' in Ost-West-Erstreckung und 'Sportplatz' mit Text Tennis im Norden. Entlang des mittleren Grünzugs ist ein Erschließungsweg dargestellt. Im Westen befinden sich entlang der Staatsstraße 2323 ein 'Grünzug' und ein 'Parkplatz'. Der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan wird im Parallelverfahren mit Deckblatt 51 geändert.

Die Auswirkungen der verbindlichen Bauleitplanung sind lokal begrenzt. Die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In der Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Eingriffe werden verbal argumentativ unter Berücksichtigung von Bestand und bau- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zur Verringerung der zu erwartenden Umweltauswirkungen können zum derzeitigen Stand der Planung folgende Maßnahmen genannt werden:

- die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden
- durch die geplante Nutzung sind keine nächtlichen Störungen zu erwarten
- Erhalt von Vegetationsbestand im Westen und Süden

- Neupflanzung von Bäumen zur Ein- und Durchgrünung
- extensive Dachbegrünung von geplanten Flachdächern
- versickerungsfähige Beläge sind für innerhalb der Baugrenze liegende PKW-Stellplätze festgesetzt
- die Versickerungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bzw. die Brauchwassernutzung von gesammeltem Regenwasser wird geprüft

Durch die getroffenen Maßnahmen der Vermeidung und der Verminderung, durch geplante Festsetzungen von Neupflanzungen und durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe kann - nach derzeitigem Planungsstand - folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der geplanten Bauleitplanung abgeleitet werden.

Schutzgut	Mensch Lärm/Erholung	Fauna und Flora	Boden	Wasser	Klima/ Lufthygiene	Land- schaftsbild	Kultur- und Sachgüter
<b>Bau- /Anlagebedingte Auswirkungen</b>	mäßig	mäßig	hoch	gering	gering	gering	keine
<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	mäßig für Anwohner, positiv für Allgemeinheit	keine	keine	mäßig	gering	keine	keine
<b>Beschreibung der Umweltaus- wirkungen</b>	Geräusche spielender Kinder, positives und anregendes Umfeld für Nutzer	Verlust von Teillebensräu- men, Neupflanzungen	Bodenverlust, Geländemodell- ierung, Versiegelung	Versiegelung, sickerfähige Beläge, Dachbegrünung, Neupflanzungen	Veränderung des örtlichen Klein- klimas durch Überbauung, Neupflanzungen	Art und Maß der baulichen Nutzung, Geländemodell- ierung, Neupflanzungen	entfällt

Bewertung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ

zunehmend negative Intensität der Auswirkung durch verwendete Prädikate:  
positive - keine - geringe - mäßige - hohe Auswirkung

Die Übersicht zeigt, dass keine bis mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Durch die Flächenbefestigungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als hoch einzustufen.

Auf diesen Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan / Grünordnungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf dem Baugrundstück und die Ausweisung und Gestaltung von Grünflächen - auch auf Flachdächern - reagieren.

Literatur:

- (1) Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", 2003
- (2) "Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökoko-konto", Busse/Dirnberger/Pröbstl/Schmid, 2001
- (3) "Umweltbericht in der Bauleitplanung", Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen, Schrödter/Habermann-Nießel/Lehberg, 2004
- (4) Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, www.lfu.bayern.de , Umweltatlas Boden
- (5) www.biologie.de/biowiki/lichtverschmutzung
- (6) www.taz.de/pt/2003/09/12/a0249.1/text
- (7) "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Hrsg. Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft, CH-Bern, 2005

Sonstige Quellen:

- (8) BauNVO
- (9) Bebauungsplan "SO Kindergarten" vom 07.04.2017
- (10) Flächennutzungsplan mit integriertem Grünordnungsplan des Marktes Hutthurm
- (11) örtliche Bestandsaufnahme
- (12) Biotopkartierung Bayern
- (13) Abwägung Gemeinde
- (14) Stellungnahme Landratsamt Passau Abteilung Technischer Umweltschutz vom 20.04.2017
- (15) Stellungnahme Regierung von Niederbayern vom 17.05.2017
- (16) Stellungnahme Landratsamt Passau vom 15.05.2017
- (17) Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 17.05.2017
- (18) Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 25.04.2017

## C. Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am **27.10.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Kindergarten“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **11.04.2017** an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung durch Auslegung im Rathaus vom **20.04.2017** bis **19.05.2017** unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **01.05.2017** durch Veröffentlichung im Gemeindeblatt ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig vom **20.04.2017** bis **19.05.2017** wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Der Marktgemeinderat hat am **01.06.2017** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

### 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

### 4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat am ..... die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Kindergarten“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

### 5. Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. (§10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB)

Der Bebauungsplan „SO Kindergarten“ ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den .....  
Markt Hutthurm

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

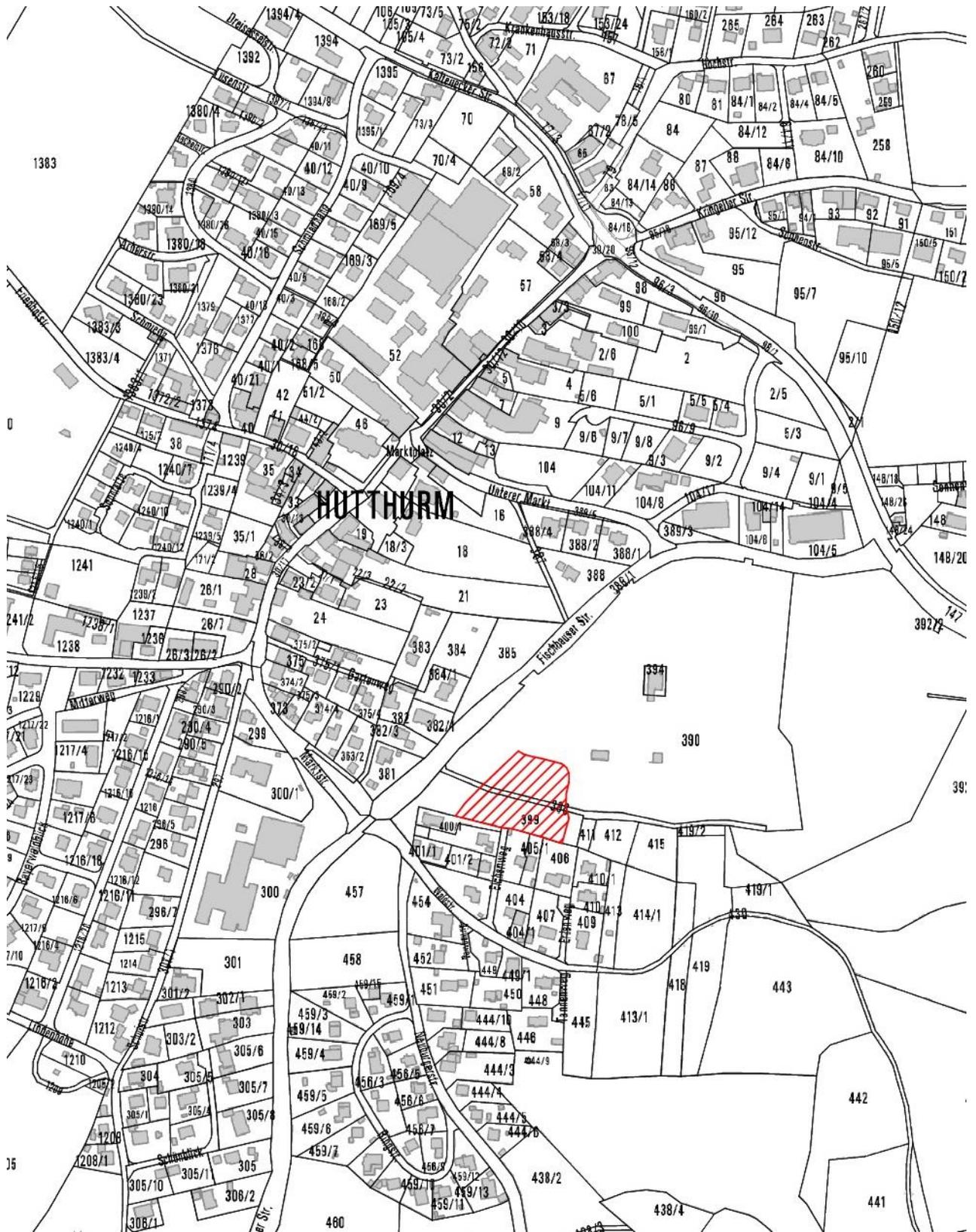
Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

## D. Anlagen

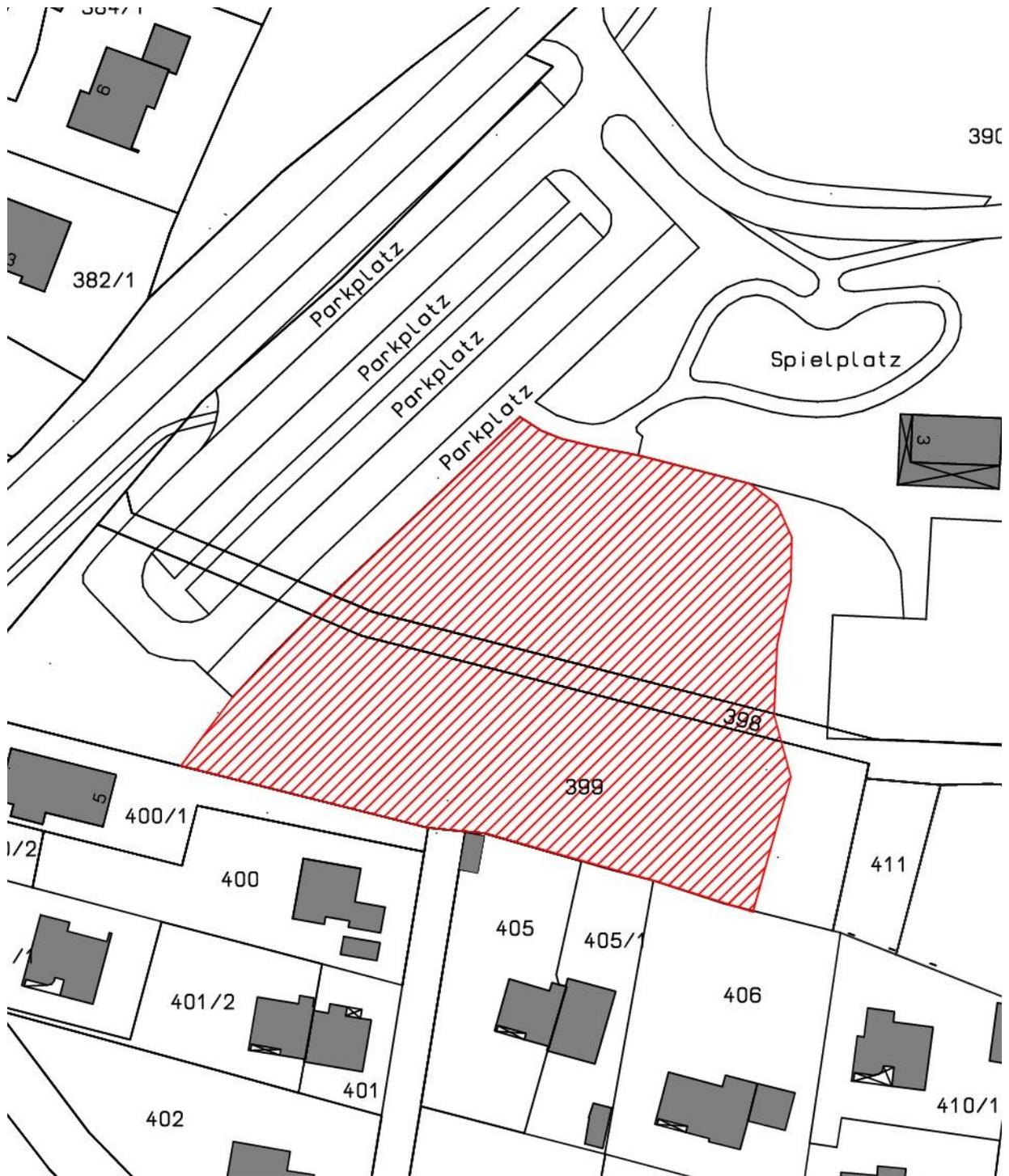
### Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan



Anlage 2: Lageplan M 1: 5.000



Anlage 3: Lageplan M 1:1000



Anlage 4: Luftbild M 1 : 1.000



Anlage 5: Auszug Flächennutzungsplan (neu) M 1 : 5.000

