

Bebauungs - und Grünordnungsplan

WA PRAG



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Begründung und Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption
- F. Erschließung
- G. Gestalterische Ziele der Grünordnung
- H. Kenndaten der Planung
- I. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

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

Nach intensiven Verhandlungen mit den Besitzern der Grundstücke welche südlich an den Ortsteil anschließen ist es gelungen, hier neues Bauland auszuweisen.

Auf Grund der Möglichkeit, direkt im Anschluss an den Ortsteil neue Wohnbaugrundstücke auszuweisen, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan "WA Prag" aufzustellen.

Ziel ist es attraktive Wohnbaugrundstücke, sowohl für die junge ortsgebundene Bevölkerung als auch für Personen welche in Hutthurm einen Arbeitsplatz gefunden haben, auszuweisen und somit der demografischen Problematik in den ländlichen Bereichen entgegen zu wirken.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan wird für diesen erweiterten Bereich im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Regionalplan:

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

Allgemein:

Im östlich bestehenden Dorfgebiet von Prag bestehen keine landwirtschaftlichen Tierhaltungen mehr für welche Schutzabstände einzuhalten wären.

Etwa 70 m südlich des neuen Baugebietes befindet sich auf der Flur Nr. 469/1 eine Zaunbaufirma. Die Firma hat sich spezialisiert auf die Aufstellung von Metall- und Holzzäunen. Eine Produktion findet auf dem Grundstück nicht statt. Die Einzelbauteile werden zugekauft. Auf dem Grundstück befindet sich in erster Linie Lagerware für Zäune.

C. Innenentwicklung u. Anpassung a. d. Ziele der Raumordnung

Der Markt Hutthurm beabsichtigt mit der Erstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung für diesen Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung am Nebenort Prag zu schaffen.

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

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Im Hutthurmer Marktbereich sind zwar noch mehrere Bauflächenreserven vorhanden, jedoch können diese Grundstücke kurzfristig noch nicht erworben werden. Da in Hutthurm, als aufstrebendem Markt, Wohnbauflächen gesucht werden ist es für die zukünftige Entwicklung des Ortes wichtig, dass diese Bauflächenreserven auch weiterhin bestehen bleiben um mittel- bzw. langfristig darauf zurückgreifen zu können.

Die Ortschaft Prag ist nach Ansicht des Marktgemeinderates isoliert zu betrachten. In Prag sind auch im F-Plan keine Bauflächenreserven mehr vorhanden, jedoch ist hier in hohem Maße eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegeben. Auch sind in diesem Bereich der Ortschaft Prag keine Potentiale der Innenentwicklung mehr vorhanden.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Anbindung zu bestehenden Wohngebieten.

D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

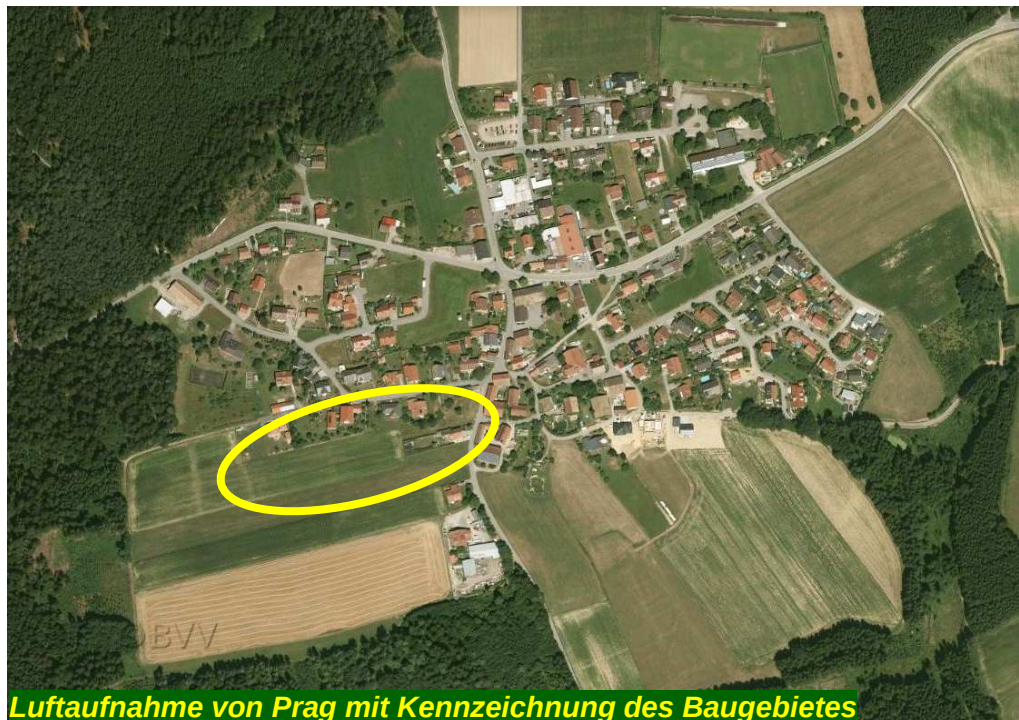
Die Marktgemeinde Hutthurm liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 10 km.

Das geplante Grundstück liegt im Ortsteil "Prag", etwa 3,5 km nördlich von Hutthurm gelegen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden	durch die bestehende Wohnbebauung
im Westen	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Süden	durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Osten	durch die Hutthurmer Straße und den östlichen Ortsteil der Ortschaft Prag



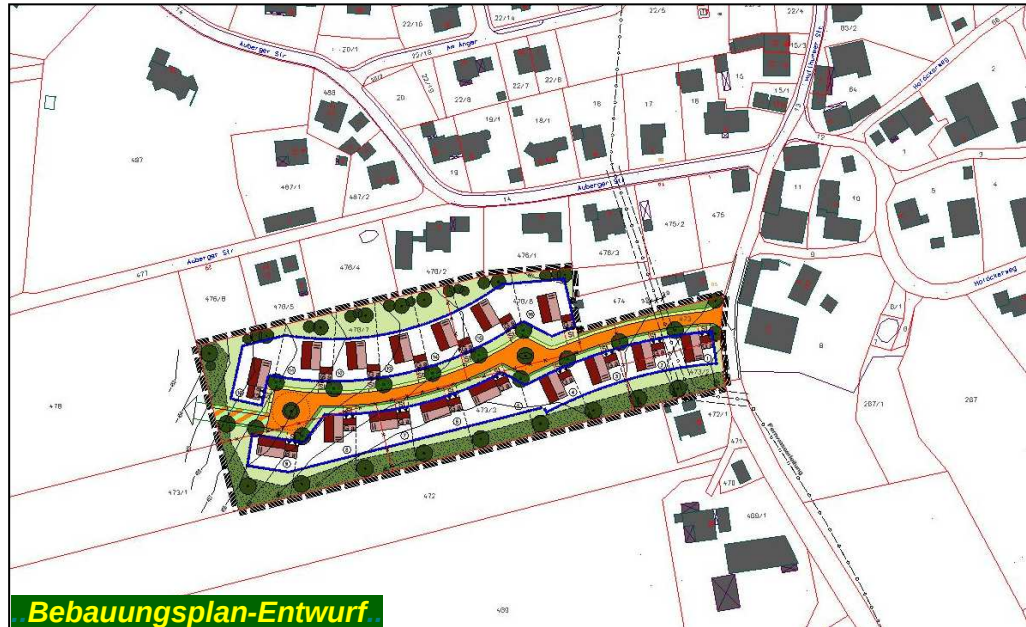
Luftaufnahme von Prag mit Kennzeichnung des Baugebietes

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das neue Baugebiet schließt im Südwesten direkt an die Bebauung der Ortschaft Prag an.

An der Nord-Süd verlaufenden Hutthurmer Straße wird die bestehende Baulücke an der Straße geschlossen.

Im Süden und im Westen wird durch eine neue Ortsrandeingrünung ein eindeutiger bepflanzter Ortsrand markiert.



F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Osten über die bestehende Hutthurmer Straße.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG und es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird.

Bei einer eventuellen Erweiterung des Baugebiets wird zur elektrischen Erschließung die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür wird, sofern es dazu kommt, eine entsprechende Fläche von ca. 20 m² für den Bau und den Betrieb einer Transformatorenstation zur Verfügung gestellt. Der Standort sollte im westlichen Anschluss erfolgen.

c) Gasversorgung

In der Ortschaft Prag besteht keine Gasversorgung. Eine Erschließung ist mittelfristig geplant.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

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

- Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation von Prag zugeführt und im freien Gefälle zur Kläranlage nach Kalteneck abgeleitet.

Die Regen- und Oberflächenwasserableitung erfolgt mittels Regenwasserkanal in einen neu zu errichtenden Regenrückhalteteich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 275, Gmkg. Prag. Die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in den Großthannensteiger Bach ist eine Gewässerbenutzung (§ 9 Abs. 1 WHG) und bedarf gem. § 8 WHG einer Erlaubnis. Das erforderliche Wasserrechtsverfahren zur Erlangung einer gehobenen Erlaubnis wird derzeit über das Ing.-Büro Seitz, Hutthurm gefertigt und parallel zum Bauleitplanverfahren bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht. Für die Erschließbarkeit der privaten Grundstücke wird die Wasserabgabe- und Entwässerungssatzung des Marktes Hutthurm angewandt.

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

- 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.

e) Telekommunikationsinfrastruktur

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

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: planauskunft.sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Deutschland GmbH ist zu gewährleisten.

G. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Das neue WA-Gebiet schließt im Norden und im Osten direkt an bestehende Bebauungen an.

An den freien Rändern im Südwesten erhält das neue Baugebiet eine Ortsrandeingrünung. Dieser Grüngürtel bildet einen eindeutig definierten Bebauungsrand der gesamten Ortschaft Prag.

Die neue Planstraße soll nicht als dominante Allee in Erscheinung treten, sondern erhält teilweise links und teilweise rechts der Fahrbahn straßenbegleitende Bäume.

Im Bereich der Ortsrandeingrünungsfläche ist die Quantität und die Qualität der zulässigen Bepflanzung vorgeschrieben.

H. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind dabei nicht zulässig

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3

GFZ 0,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 0,6

(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).

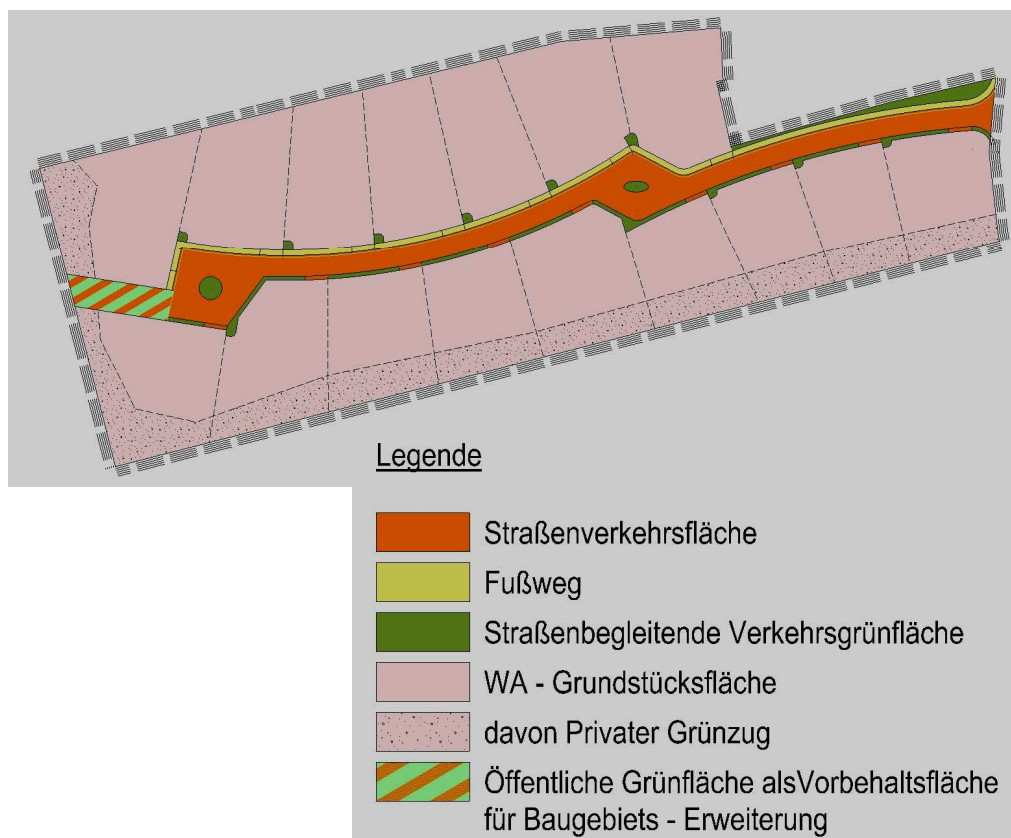
Bauweise:

Festgesetzt wird offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.

Größen der Wohnbauparzellen:

<i>Parzellen- nummer gemäß Planeintrag</i>		<i>Baufläche</i>	<i>Ortsrand- eingrünungs- fläche</i>	<i>Grundstücks- größe Gesamt</i>
Parzelle 1	=	610 m ²	181 m ²	791 m ²
Parzelle 2	=	548 m ²	169 m ²	717 m ²
Parzelle 3	=	531 m ²	174 m ²	705 m ²
Parzelle 4	=	526 m ²	213 m ²	739 m ²
Parzelle 5	=	769 m ²	214 m ²	983 m ²
Parzelle 6	=	596 m ²	206 m ²	802 m ²
Parzelle 7	=	618 m ²	250 m ²	868 m ²
Parzelle 8	=	732 m ²	244 m ²	976 m ²
Parzelle 9	=	681 m ²	447 m ²	1.128 m ²
Parzelle 10	=	884 m ²	294 m ²	1.178 m ²
Parzelle 11	=	847 m ²		847 m ²
Parzelle 12	=	807 m ²		807 m ²
Parzelle 13	=	831 m ²		.. 831 m ²
Parzelle 14	=	806 m ²		806 m ²
Parzelle 15	=	894 m ²		894 m ²
Parzelle 16	=	860 m ²		860 m ²
Gesamt	=	11.540 m ²	2.392 m ²	13.932 m ²

Flächendarstellung für Berechnungen:



Einzelflächen:

Straßenverkehrsfläche	=	1.635 m ²
Fußweg	=	355 m ²
Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	=	393 m ²
WA – Grundstücksfläche (davon privater Grünzug = 2.392 m ²)	=	13.932 m ²
Öffentliche Grünfläche als Vorbehaltsfläche für evtl. Baugebiets-Erweiterung	=	210 m ²
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	=	16.525 m²

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand (Ohne Kanal + Wasser):

a. Straßenbau:	ca. 1.635 m ² x ca. 150,- €/m ²	= ca. 245.000,- €
b. Bürgersteige u. Fußwege:	ca. 355 m ² x ca. 90,- €/m ²	= ca. 32.000,- €
c. Bepflanzung:	Pauschal	= ca. 15.000,- €
Gesamtsumme		= ca. 292.000,- €

I. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

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

Nach intensiven Verhandlungen mit Grundstücksbesitzern im Ortsteil Prag ist es gelungen, direkt im südlichen Anschluss an die bestehende Bebauung neues Bauland auszuweisen.

Ziel ist es attraktive Wohnbaugrundstücke, sowohl für junge ortsansässige Leute welche im Ort bleiben wollen als auch für Personen welche in Hutthurm einen Arbeitsplatz gefunden haben, auszuweisen und somit der demografischen Problematik in den ländlichen Bereichen entgegen zu treten.

Der Gemeinderat von Hutthurm hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan "WA Prag" aufzustellen.

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

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Hutthurm voll erfasst und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Ansonsten sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu einzuhalten.

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

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

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Die Marktgemeinde 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. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

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

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen (GRZ = 0,3), können bis zu ca. 37 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. (Siehe dazu Berechnung bei Eingriffsregelung).

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, anlage- und betriebsbedingt von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Auswirkungen:

Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind ebenfalls Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

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

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, jedoch im WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

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.

Auswirkungen:

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

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den neuen bepflanzten Grünzug, in diesem Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls eingeschränkt.

Im gesamten Ortskern von Prag befindet sich keine landwirtschaftliche Tierhaltungen mehr für welche Schutzabstände einzuhalten wären.

Auf dem ca. 70 m weiter südlich gelegenen Gebäude des Grundstückes mit der Flur Nr. 469/1 befindet sich eine Firma welche sich auf den Bau von Zäunen spezialisiert hat. Das Grundstück dient in erster Linie als Lager für die Zaunbauteile.

Auswirkungen:

Durch die Tatsache, dass die Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.

Der Anwohnerverkehr durch die neue Bebauung ist durch die beschränkte Anzahl der neuen Bauparzellen in Bezug auf die bestehende Nachbarbebauung als geringfügig anzusehen.

Eine akustische Belästigung aus dem Grundstück der Zaunbaufirma ist nicht zu erkennen.

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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der großen, landwirtschaftlich genutzten Freifläche am südwestlichen Ortsrand von Prag und den, diese Freifläche optisch begrenzenden, dahinter liegenden Wald.

Auswirkungen:

Durch die Tatsache, dass die Bebauung direkt südwestlich an den Ortsteil Prag anschließt und die neue Bebauung sogar eine Baulücke an der Hutthurmer Straße schließt wird die neue Bebauung nicht als störend empfunden werden. Gegenteilig wird der Lückenschluss an der Hutthurmer Straße eher positiv wahrgenommen.

Durch den Grüngürtel, welcher die neuen Bauflächen zur freien Landschaft nach Südwesten abschließt wird die Abrundung des gesamten Ortes ebenfalls eher positiv beeinflusst.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

2.1 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 der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben

Aufgrund der geringen Fläche des Planungsgebietes und der bestehenden sowie der künftigen Nutzungen besitzen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans derzeit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Schadstoffeintrag in den Boden und in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen mind. 100 cm betragen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation nicht statthaft ist.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

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

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist eine Ortsrandeingrünungsfläche zur freien Landschaft hin vorgesehen.

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3, BauNVO sind dabei nicht zulässig.

Ansonsten sind bezüglich des Schutzgutes Mensch keine besonderen Maßnahmen erkennbar.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Ausbildung und Pflanzqualität des Grüngürtels und die Eingrünung des Baubereiches ist textlich festgesetzt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

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

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

0. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

ja

1. VORHABENTYP

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

ja

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

ja

Erklärung:

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

Flächenberechnung der max. versiegelbaren Flächen:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 16.525 m²

Davon maximal versiegelbare Flächen:

Neue Nettobaulandfläche 13.932 x 0,3 = 4.180 m²

Neue Straßenflächen = 1.635 m²

Neue Fußwegeflächen = 355 m²

Gesamte versiegelbare Flächen = 6.170 m²

Prozentualer Anteil der maximal versiegelten Fläche

= 6.170 : 16.525 = 0,37 = 37% < 40%

2. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAÜME

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

ja

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

Begründung:

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

2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Begründung: Siehe dazu die Ausführungen im Umweltbericht	ja
3.	SCHUTZGUT BODEN Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Begründung: - In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad festgelegt und begrenzt. - Größere topografische Veränderungen sind unzulässig.	ja
4.	SCHUTZGUT WASSER	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Begründung: Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.	ja
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	ja
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen. Begründung: Eine möglichst flächige Versickerung wird empfohlen. Stellplätze, Wege und Zufahrten erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 63%. (Siehe Berechnung in Pos. 1.2)	ja
5.	SCHUTZGUT LUFT / KLIMA Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	ja
6.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an	ja
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte u. für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Begründung: Das neue Baugebiet liegt topografisch tiefer als die bestehende Bebauung des Ortsteiles Prag.	ja
6.3	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Begründung: Das Baugebiet wird von einer neuen Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Des weiteren werden in den textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung ortstypische, heimische Bäume und Sträucher festgesetzt	ja

7. ERGEBNIS

Aufgrund der v.g. Durcharbeitung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise samt Begründungen besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hutthurm war seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken im Bereich Prag. Nach längeren Verhandlungen hat sich als beste Möglichkeit die Bebauung im direkten Anschluss südwestlich an den Ortsteil Prag ergeben. Die Grundstücke bieten sich zur Bebauung förmlich an.

Im Rahmen der Vorauswahl von geeigneten Grundstücken konnte das vorliegende Baugebiet nun für eine Bebauung gewonnen werden.

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

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Da keine einzelnen Gutachten zur Verfügung standen, wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Wohngebiet, das den Bedarf sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für neu zugezogene Personen welche in Hutthurm Arbeit gefunden haben decken soll, wurde ein Bereich gewählt welcher direkt südwestlich an den Ortsteil Prag anschließt.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch Schadstoffeintrag und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Durch eine intensive Ortsrandeingrünung sowie durch sonstige grünordnerische, ökologische und städtebauliche Festsetzungen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Eingrünung des Baubereiches vor.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

Aufgestellt:

Zur frühzeitigen Bürger-/Behördenbeteiligung: 24.04.2015

Ergänzt: 25.06.2015

Endausfertigung: 10.09.2015



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