



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lebersberger Feld“

Deckblatt Nr. 10

INHALT	SEITE
A. SATZUNG.....	2
B. VERFAHRENSVERMERKE.....	10
C. BEGRÜNDUNG.....	12
D. ANLAGEN.....	19

Ingenieurbüro Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
tel: +49(0) 8501 939982 0
mobil: 0179 5052896

12.03.2020



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Hutthurm die Änderung des Bebauungs- und „Lebersberger Feld“ mittels Deckblatt Nr. 10.

Deckblatt Nr. 10 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld“ besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummern 1954 und 1954/3 und eine Teilfläche der Flurnummer 1954/4 der Gemarkung München bilden den Satzungsbereich des Deckblattes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 1 000 vom 12.03.2020. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

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

(2) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen für Parzelle 5b

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Die Ausnahmen gem. §4 Abs. 3, BauNVO sind nicht zulässig
GRZ 0,4	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4
GFZ 0,6	max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6 Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
Bauweise	festgesetzt wird offene Bauweise (o) Grenzgaragen und grenznahe Garagen sind zulässig.
Vollgeschosse	II = Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

2. Gebäude

Wandhöhe:	Zulässige Wandhöhe: max. 7,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.
------------------	--

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen gelten die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO; es sind keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt; das gilt auch für § 4 Ziff. 2

Dachformen:	Nur Satteldächer sind zulässig
Dachneigungen:	Bei Satteldach 10° - 30°
Firstrichtungen:	Die Firstrichtung ist parallel zu den Höhenlinien zulässig.
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot und anthrazit; Dachbepflanzung; Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleige-deckte Dachflächen sind dabei unzulässig).

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude

§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB

Auf Parzelle 5b sind max. 6 Wohneinheiten zulässig.

4. Festsetzungen zum Schallschutz

Es gelten die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß der DIN 4109 (in der jeweils aktuellen Fassung). Das Gebäude auf Parzelle 5b ist so zu orientieren, dass alle Öffnungen von Schlaf- und Ruheräumen und Kinderzimmern auf der straßenabgewandten Seite im Nordosten liegen.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn schalldämmende Belüftungseinrichtungen zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehen werden. Schlaf- und Kinderzimmer sind entweder mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung bzw. einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten oder deren Fenster sind hinter einer festen und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (z.B. Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Gebäudeaußenhaut darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden.

Bei den Wohngebäuden ist ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der gewählten Außenbauteilkonstruktionen zu führen und den Bauvorlagen beizufügen.

5. Garagen

5.1 Gestaltung/Wandhöhe

- Die Lage, Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung ist frei wählbar; die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m. Die Gesamtlänge von Garagen/Carports und Nebengebäuden darf an einer Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten; Art 6 Abs. 9 Satz 2 BayBO ist zu beachten.
- Bei Hanglage wird für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 1,00 m festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 4,0 m begrenzt.
- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt

5.2 Stauraum vor den Garagen

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

5.3 Anzahl der Stellplätze/Garagen

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Wohnungen mit weniger als 55 m² Wohnfläche ist jeweils nur ein Stellplatz nachzuweisen.

5.4 Garagenstandort

Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.

5.5 Nebengebäude

- Nebengebäude bis 75 m³ Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einer bei der Gemeinde zu beantragenden isolierten Befreiung zulässig. Sie dürfen sich jedoch nur innerhalb der „privaten Grünflächen als Hausgärten“ befinden, nicht in der privaten Ortsrandeingrünung.
- Pro Parzelle darf dabei jeweils ein Nebengebäude errichtet werden.
- Bei diesen Gebäuden müssen eigenverantwortlich die Brandschutzanforderungen sowie die Abstandsflächen gemäß BayBO eingehalten werden

6. Einfriedungen

Zaunhöhe:	Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit ortstypischen und heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
Abstand des Gartenzaunes von der Straßenverkehrsfläche:	Bei allen Grundstücken welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (nicht an Fußwegen), muss der Gartenzaun mindestens 0,75 m vom Straßenrand abgerückt werden. Die außerhalb des Gartenzaunes liegende Fläche ist vom Eigentümer mit Wiesenansaat zu bepflanzen und zu pflegen.

7. Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

8. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht beeinträchtigt werden.

9. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

10. Hinweise

10.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

10.2 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden.

10.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem das Betriebspersonal der Bayernwerk AG diese auf Beschädigungen überprüft haben.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.
- Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

10.4 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

10.5 Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Evtl. notwendige private Wasserdruck-Erhöhanlagen sind auf eigene Kosten der Bauwerber zu erstellen und zu unterhalten.

10.6 Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 9 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

10.7 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

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

10.8 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 – 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

10.9 Klimaschutz

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von 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 passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.

§ 4 Textliche Festsetzungen für Parzelle 5

Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung bleiben grundsätzlich unverändert gültig, mit folgenden Ergänzungen für Parzelle 5:

1. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind nur für den Bereich der Poolanlage (markiertes Baufenster) bis max. 2,60 m zulässig.

2. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.

3. Bepflanzung neben Stützmauern

Vor Stützmauern hat eine Bepflanzung gemäß Pflanzliste zu erfolgen, um die Wirkung der Stützmauer abzuschwächen. Zur optischen Höhenreduzierung der Stützmauer (auf ca. 2,00 m) ist die Stützmauer min. 0,60 m anzuböschchen.

§ 5 Textliche Festsetzungen für die Parzellen 5 und 5b

1. Grünordnung

- 5m breite Ortsrandeingrünung im Nordwesten gemäß Darstellung im Bebauungsplan mit 5 Obstbaum Hochstämmen und 4 Hasel- bzw. 3 Hollersträuchern (Mindestqualität 2x verpflanzt, ohne Ballen 60-100). Ansaat Frischwiese mit Regiosaatgut Ursprungsgebiet 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“.
- Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche außerhalb der Ortsrandeingrünung Pflanzung von mindestens 1 heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung (Mindestqualität 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14) innerhalb der Bauparzelle 5b (s. Vorschlag Pflanzenliste). Alternativ können auch Obstbaum Hochstämmen gepflanzt werden.
- Bei der Grundstücksbegrünung mit Sträuchern außerhalb der Ortsrandeingrünung sind heimische Sträucher mit einem Anteil von mindestens 25% zu verwenden (s. Vorschlag Pflanzenliste).
- Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
- Zäune zur freien Landschaft sind ohne Sockel anzulegen.

1.1 Pflanzenliste

Bäume 2. bzw. 3. Ordnung

- Acer campestre „Elsrijk“ – Feldahorn
- Acer platanoides „Columnare“ – Spitzahorn
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“ – Hainbuche
- Prunus avium „Plena“ – Gefüllte Vogelkirsche
- Salix caprea – Salweide
- Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher

- Cornus mas – Kornelkirsche
- Cornus sanguinea – Gewöhnlicher Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn
- Rosa canina – Hundrose
- Rosa rubiginosa – Weinrose
- Sambucus nigra – Holler
- Viburnum lantana – Wolliger Schneeball

1.2 Ersatz

Durch die Erweiterung der 2 Bauparzellen im Westen wurden 446 m² Obstwiese / Laubbäume und 78 m² Intensivwiese beansprucht. Der Eingriff ist gemäß Leitfaden dem Typ A zuzuordnen (GRZ > 0,35). Daraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von 380 m² (446 x 0,8 = 357m² und 78 x 0,3 = 23 m²). Der jeweils untere Wert wird mit den grünordnerischen Festsetzungen und der 5m breiten, landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung begründet.

Als Ersatz sollen am Landirner Bach in einer derzeit überwiegend intensiv genutzten Wiese 6 Schwarzerlenheister gemäß Darstellung im BBP gepflanzt werden (Mindestqualität Heister 2x verpflanzt ohne Ballen 150-

200 mit Pflöck und Verbißschutz). Als Unterwuchs ist die Entwicklung einer Hochstaudenflur vorgesehen. Die Breite der Ersatzfläche liegt i.M. bei gut 6m. Die Gesamtfläche liegt bei ca. 400 m². Bei einem Anerkennungsfaktor von 1,0 ist damit der notwendige Ausgleich erbracht. Die Ausgleichsfläche ist dinglich, durch Eintrag im Grundbuch, zu sichern. Die diesbezüglich genauen Vorgaben sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abzustimmen.

2. Bodenschutz

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Dementsprechend muss jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und dementsprechende Maßnahmen in die Wege leiten. Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden. Überdies sind entstandene schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen.

Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

§ 6 Zeichenerklärung

1. Erläuterung der Gitterspinne

WA	II	WA	→ Art der baulichen Nutzung
0,4	0,6	II	→ Zahl der Vollgeschosse
o	SD	0,4	→ Grundflächenzahl GRZ
WH = 7,00 m		0,6	→ Geschossflächenzahl GFZ
		o	→ offene Bauweise
		SD	→ Dachform
		WH = 7,00 m	→ Wandhöhe

2. Art der Baulichen Nutzung (§1 Abs. 3 BauNVO)

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§16 – 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben.

- 3.1. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl 0,4 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 3.2. **GFZ 0,6** Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstgrenze (§17/19 BauNVO)
- 3.3. **II** als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

4. Bauweise (§22 BauNVO)

- 4.1.  offene Bauweise
- 4.2.  Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

5. Grünflächen

- 5.1.  Grünfläche auf privatem Grundstück
- 5.2.  Frischwiese mit Regiosaatgut
- 5.3.  Hasel und Holler
- 5.4.  Obstbaum Hochstamm
- 5.5.  Schwarzerlenheister
- 5.6.  Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- 5.7.  Bestehender Ufergehölzsaum
- 5.8.  Bestehender Einzelbaum

6. Sonstige planliche Festsetzungen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- 6.2  Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung
- 6.3  Sichtdreieck (100 km/h); von Bepflanzung und Bebauung freizuhalten
- 6.4  Geplante Zufahrt
- 6.5  Geplante Stellplätze
- 6.6  Markiertes Baufenster; mit max. 2.60 m Stützmauer

B. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom 22.05.2019 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld“ mittels Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __. __. 2019 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 08.10.2019 hat in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes in der Fassung vom 08.10.2019 hat in der Zeit vom 04.11.2019 bis 04.12.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 22.01.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2020 bis 04.03.2020 beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 22.01.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2020 bis 04.03.2020 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.03.2020 das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.03.2020 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den __. __. 2020

Baumann, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Hutthurm, den __. __. 2020

Baumann, 1. Bürgermeister

7. Der Beschluss zum Deckblatt Nr. 10 „Lebersberger Feld“ wurde am __. __. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den __. __. 2020

Baumann, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den __. __. 2020

(Siegel)

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Marktgemeinderat Hutthurm hat am 22.05.2019 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld“ mittels Deckblatt Nr. 10 beschlossen.

Die Deckblattänderung auf FlurNr. 1954 soll den Umbau des Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten ermöglichen und dient damit der Nachverdichtung im Ortsrandbereich.

Wunsch der Eigentümer von FlurNr. 1954/3 ist die Erweiterung ihres Grundstückes nach Nord-Westen und Einebnung zum Zwecke der besseren Nutzbarkeit der verfügbaren Fläche, sowie der Bau eines Swimming-Pools.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen von Hutthurm, in Richtung des Ortsteils Lebersberg. Das Planungsgebiet besitzt eine Hanglage Richtung Westen. Es erstreckt sich auf die Flur-Nr. 1954 und 1954/3 und einer Teilfläche der Flur-Nr. 1954/4 der Gemarkung München.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Nord-Westen:	durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
Im Nord-Osten:	durch bestehende Bebauung „Lebersberger Feld“
Im Süd-Westen:	durch die Kaltenecker Straße (Umwidmung GV-Straße 2015)
Im Süd-Osten:	durch bestehende Bebauung „Lebersberger Feld“

3. Erschließung/Sonstiges

3.1 Erschließung allgemein

Sämtliche für die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung notwendigen oder gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen und zwar auch soweit sich diese in öffentlichem Straßengrund befinden.

Soweit für Erschließungsanlagen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

3.2 Erschließung

Die Erschließung der Parzelle 5b erfolgt wie bestehend über die Kaltenecker Straße, der Parzelle 5 wie bestehend über das Lerchenfeld. Alle Sparten sind bereits auf diese Weise erschlossen.

3.3 Abwasserbeseitigung

Die Dachflächen auf Parzelle 5b werden gegenüber dem Bestand nicht erhöht, es sind lediglich mehr Zufahrts- und Stellplatzflächen geplant, die jedoch versickerfähig auszuführen sind. Dennoch wird dort der Einbau einer 9 m³ Regenwasserzisterne mit gedrosselter Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal empfohlen. Das anfallende Schmutzwasser wird dem kommunalen Mischwassersystem zugeleitet.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

3.4 Immissionsschutz

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten gerechnet werden. Diese sind aufgrund des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

3.5 Altlasten

Dem Markt Hutthurm sind im Geltungsbereich der Satzung und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

3.6 Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Satzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

D. Umweltbericht

1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.1 Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 22.05.2019 hat der Gemeinderat Hutthurm die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Lebersberger Feld“ mit Deckblatt Nr. 10 beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

Ziel des Umweltberichtes ist es einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, so dass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

2. Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 3.065 m². Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen von Hutthurm, in Richtung des Ortsteils Lebersberg. Nordöstlich und südöstlich grenzt die bestehende Bebauung des Lebersberger Feldes an. Im Nordwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Südwesten befindet sich die Kaltenecker Straße. Aktuell befindet sich auf Parzelle 5b ein landwirtschaftliches Anwesen mit ca. 300 m² Dachfläche. Die Dachflächen auf Parzelle 5 betragen ca. 170 m². Durch das Deckblatt wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0,60 und einer GRZ von 0,4. Damit würden entsprechend der Planung auf Parzelle 5 zusätzliche 138 m² versiegelt, auf Parzelle 5b entstünde durch Neubau eine Dachfläche von ca. 330 m².

3. Eingriffsregelung

Gemäß § 13f BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sind die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Außerdem werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Grünordnungsplänen als Bestandteile der Bebauungspläne festgesetzt.

Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatministe-

riums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter

4.1 Boden

Die geplante Wohnbebauung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Es erfolgen zeitweilige Abgrabungen und Aufschüttungen wodurch sich auf den in der Folge geringfügig erhöhten bebauten und versiegelten Flächen eine Änderung des Bodengefüges und der Oberfläche ergibt. Einbauten wie Fundamente führen zu dauerhaften Verdichtungen. Die Baumaßnahmen bedeuten einen Eingriff in den Untergrund. Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung werden ca. 10 % umfassen.

Bewertung:

Die mit der Bebauung des Untersuchungsraumes einhergehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens ist grundsätzlich negativ zu bewerten, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium verloren geht. Da die zusätzliche Versiegelung der geplanten Maßnahmen jedoch nur ca. ein Zehntel der gesamten Fläche ausmacht, kann dieser Flächenverlust durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

4.2 Wasser

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes sind keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt jedoch zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird überschüssiges Oberflächenwasser, das über Sickerschächte und Rigolen in den Privatgärten nicht versickert werden kann, in den bestehenden Kanal abgeleitet. Somit ist es für die Grundwasserneubildung nicht wirksam.

Bewertung:

Die Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung beeinflusst den Grundwasserhaushalt grundsätzlich negativ. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung bedingt durch die schlechte Versickerungsleistung des Ausgangsgesteines und durch die Hanglage im Untersuchungsraum ohnehin kaum möglich ist. Eine gezielte Versickerung über Schächte und Rigolen kann hier sogar zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führen.

4.3 Klima/Luft

Die zusätzliche Versiegelung von ca. 10 % führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatursausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

Bewertung:

Die zusätzliche Versiegelung freier Acker- und Grünlandflächen führt zu kleinklimatisch negativen Veränderungen, durch Erwärmung der versiegelten Flächen und höhere Schadstoffkonzentrationen sowie zum Verlust temperatursausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen. Da die zusätz-

liche Versiegelung jedoch so gering ist, werden die Veränderungen kaum bis gar nicht spürbar sein.

4.4 Tiere und Pflanzen

Baubedingt entstehen eventuell Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung Habitat-Flächen entzogen.

Bewertung:

Durch die Ortsrandeingrünung entsteht eine kleinteilige Gartenstruktur, die eine zu erwartende höhere ökologische Wertigkeit und Lebensraumqualität für die Flora und Fauna aufweisen wird, als die bestehenden offenen Grünflächen. Der Flächenverlust durch die bebauten Flächen kann damit kompensiert werden.

4.5 Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand vom Hauptort Hutthurm.

Eine Fernwirkung der geplanten Maßnahmen ist auf Grund der schon vorhandenen Bebauung nur geringfügig gegeben, so dass hier keine Beeinträchtigung entsteht.

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Maßnahme nur geringfügig beeinträchtigt, da keine weitreichende Fernwirksamkeit der geplanten Maßnahmen gegeben ist.

4.6 Menschen

Baubedingt entsteht zeitweise gesteigerte Lärmbelastung sowie Schadstoff- und Staubbelastung für die Anwohner durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge. Allerdings weist das Baugebiet für die Neubewohner eine hohe Wohnqualität auf, durch die unmittelbare Randlage zur freien Landschaft und die gute Erreichbarkeit des Ortszentrums. Durch die kleineren Wohnungen wird vor allem Wohnraum für Singles und Paare geschaffen.

Bewertung:

Das Baugebiet stellt für die Anwohner vor allem eine zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase dar.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Von der Ausweisung des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Infolgedessen gibt es auch keine Beeinträchtigungen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen

5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Klima/Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung, soweit die Untergrundver-

hältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden. Auch die Problematik für das Mikroklima bedingt durch die Aufheizung versiegelter Flächen und durch die Erhöhung der Schadstoffkonzentration in bebauten Gebieten kann auf Grund des niedrigen zusätzlichen Versiegelungsgrades als vernachlässigbar betrachtet werden.

Weitere Belastungen jedoch wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperatenausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes müssen über Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kompensiert werden.

5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Für das allgemeine Wohngebiet ist eine geringe GRZ von 0,4 festgesetzt, um das Maß der Versiegelung zu minimieren. (Schutz des Bodens und des Grundwassers)
- Gebäude müssen so geplant werden, dass Abgrabungen und Auffüllungen größeren Umfangs nicht erforderlich werden.
- Der Mutterboden ist während der Bauzeit seitlich in Mieten zu lagern.
- Garagenzufahrten, Stellplätze und öffentliche Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.
- Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung des Oberflächenwassers in den Privatgärten festgesetzt soweit der Untergrund dies zulässt. Das gesammelte Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird in ein Regenrückhaltebecken nördlich des Baugebietes geleitet.
- Zur Gliederung des Baugebietes und zur Mehrung der verdunstungsfähigen Masse wird die Pflanzung von Bäumen und standortgerechten Hecken festgesetzt.
- Zur Ortsrandeingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes werden Feldhecken auf den Privatgrundstücken entlang der Landschaft festgesetzt.

Durch die Festlegung einer geringen GRZ, die Minimierung von Abgrabungen und Auffüllungen, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und den reichhaltigen Bewuchs der verbleibenden offenen Bodenflächen können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern erhöht die verdunstungsfähige und temperatenausgleichend wirkende Grünmasse und kompensiert damit den ohnehin geringen Grünflächenverlust.

6. Ökologische Bilanzierung

Durch die Erweiterung der 2 Bauparzellen im Westen wurden 446 m² Obstwiese / Laubbäume und 78 m² Intensivwiese beansprucht. Der Eingriff ist gemäß Leitfaden dem Typ A zuzuordnen (GRZ > 0,35). Daraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von 380 m² (446 x 0,8 = 357m² und 78 x 0,3 = 23 m²). Der jeweils untere Wert wird mit den grünordnerischen Festsetzungen und der 5m breiten, landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung begründet.

Als Ersatz sollen am Landirner Bach in einer derzeit überwiegend intensiv genutzten Wiese 6 Schwarzerlenheister gemäß Darstellung im BBP gepflanzt werden (Mindestqualität Heister 2x verpflanzt ohne Ballen 150-200 mit Pflock und Verbisschutz). Als Unterwuchs ist die Entwicklung ei-

ner Hochstaudenflur vorgesehen. Die Breite der Ersatzfläche liegt i.M. bei gut 6m. Die Gesamtfläche liegt bei ca. 400 m². Bei einem Anerkennungsfaktor von 1.0 ist damit der notwendige Ausgleich erbracht. Die Ausgleichsfläche ist dinglich, durch Eintrag im Grundbuch, zu sichern. Die diesbezüglich genauen Vorgaben sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abzustimmen.

E. Anlagen

Anlage 01: Lageplan M = 1 : 1.000