

Bebauungs - und Grünordnungsplan

„WA LINDENHÖHE III - ERWEITERUNG“



Landkreis:

Passau

Regierungsbezirk:

Niederbayern

Begründung und Umweltbericht

Entwurf: 19.04.2021

Änderung/Ergänzung: 18.11.2021

Endausfertigung: 15.12.2022

Hutthurm, den _____

Dipl.-Ing. Alexander Feßl

Architekt + Stadtplaner

Markt Hutthurm

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 und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
- H. 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

Anlagen:

*Anlage I: Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm.
Erstellt vom Markt Hutthurm am 15.04.2021, Ergänzt am 30.12.2021*

*Anlage II: Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes
Lindenhöhe III vom Ing.-büro Accon GmbH,
Bericht-Nr.: ACB-1120-9429/02/rev1 v. 03.11.2022*

Ergänzt durch:

- *Anlage 6 (= Überlagerung der Lärmkarte mit dem B.plan – Tag)*
- *Anlage 7 (= Überlagerung der Lärmkarte mit dem B.plan – Nacht)*

A) ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

In den letzten Jahren konnte der Markt Hutthurm eine enorme Aufwärtsentwicklung und damit auch wesentliche strukturelle Verbesserungen in sämtlichen Bereichen erzielen, so dass sich die früher fast ausschließlich landwirtschaftlich orientierte Gemeinde zu einem leistungsfähigen Wirtschafts-, Verwaltungs-, Schul- und Verkehrszentrum entwickelte.

Die Einstufung des Doppelortes Hutthurm/Büchlberg als Unterzentrum dokumentiert diese Zentralität.

Entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen, hat sich die Einwohnerzahl in Hutthurm in den letzten Jahren sogar erhöht.

Neu ausgewiesene Wohnbauflächen wurden in jeweils kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bereits bebaut. Nach der Ausweisung des Baugebietes „WA Lindenhöhe III“ im Jahr 2017 mit seinerzeit 61 Bauparzellen wurde parallel eine Interessentenliste angelegt, um den Bedarf bzw. die Nachfrage für den Ortsteil Hutthurm zu ermitteln. Der Andrang war so groß, dass nicht alle Interessenten einen Bauplatz bekamen. Es wurde deshalb die Interessentenliste von der Gemeindeverwaltung weitergeführt. Ende 2020 waren bereits wieder insgesamt circa 140 Interessenten für die Errichtung von Wohngebäuden in Hutthurm vorgemerkt.

Die Gemeinde Hutthurm hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde von Dr. Herbert Tekles 2020 erstellt. Aufgrund des Gutachtens wurde bestätigt, dass es in den vergangenen fünf Jahren mehr Zu- als Wegzüge gegeben hat. Bei den Wegzügen weist die größte Personengruppe einen Altersschnitt von 30 bis 50 Jahren auf. Die zweitgrößte Personengruppe liegt im Alter zwischen 18 bis 25 Jahren, also die Personengruppen, die Familien gründen, Häuser bauen und im Ort verbleiben sollten.

Die Schule und der Kindergarten liegen mit einer Entfernung von ca. 500 m in unmittelbarer Nähe und können fußläufig erreicht werden.

Das letzte größere „Allgemeine Wohngebiet „WA Lindenhöhe“ in Hutthurm wurde vor circa 3 Jahren im Jahr 2017/2018 ausgewiesen.

Der Wohnungsmarkt für Mehrfamilienwohnhäuser wurde in Hutthurm in den letzten Jahren außerordentlich gut entwickelt. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2018 circa 80 Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern und Einliegerwohnungen in den verschiedensten Größen neu geschaffen. Weitere Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern sind von der Raiffeisenbank auf deren Grundstück im Baugebiet Lindenhöhe (Parzelle 60) bereits in Vorbereitung und sollen in nächster Zeit ebenfalls errichtet werden. So dass der Wohnungsmarkt für differenzierte Miet- und Eigentumswohnungen ausreichend bedient wird.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass in den letzten Jahren vermehrt Wohnungen für die Nachfolgenerationen in den bestehenden Elternhäusern an- bzw. ausgebaut wurden.

Der Markt Hutthurm hatte in den letzten vier Jahren keine Möglichkeit mehr Baugrundstücke in Form eines neuen Baugebietes zur Verfügung zu stellen. Ebenso wurden Bebauungspläne wie z.B. WA/MI Ilzstraße aufgehoben um eine vereinfachte Flächenverdichtung möglich zu machen.

Mit der Herausnahme überplanter Baugebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan, reagiert der Markt Hutthurm nachhaltig mit dem sorgfältigen Umgang mit Grund und Boden.

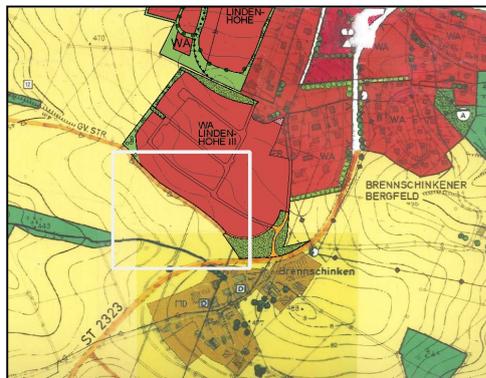
Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Hutthurm die Erweiterung des Baugebietes „WA Lindenhöhe III“ beschlossen. Dies entspricht auch dem Willen der Bundesregierung und des Bundesheimatministers Horst Seehofer gemäß dessen Aussage: „Die Menschen sollen dort leben wo sie leben wollen“. (Zitat Bundesheimatminister Horst Seehofer).

B) PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

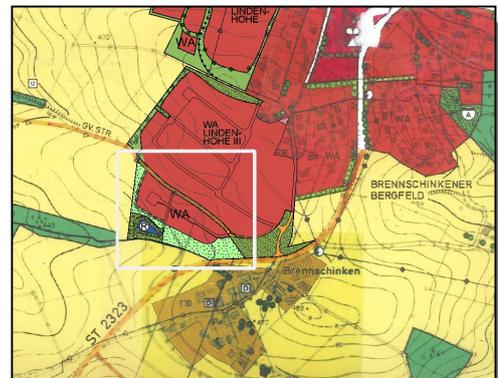
Flächennutzungsplan

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

Vergleich bestehender Flächennutzungsplanes und Fortschreibung für den Bereich WA Lindenhöhe:



Bestehender Flächennutzungsplan



Fortschreibung Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Regionalplan:

Gemäß dem Regionalplan Donau-Wald richtet sich der Umfang der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung einer Gemeinde nach ihrer Größe, Struktur und Ausstattung. Die parallel verlaufende Siedlungs- bzw. gewerbliche Entwicklung von Hutthurm durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Gewerbeansiedlung und die Ausweisung von Wohnbauland, trägt zur nachhaltigen Entwicklung bzw. zur infrastrukturellen Stabilisierung der Marktgemeinde Hutthurm bei.

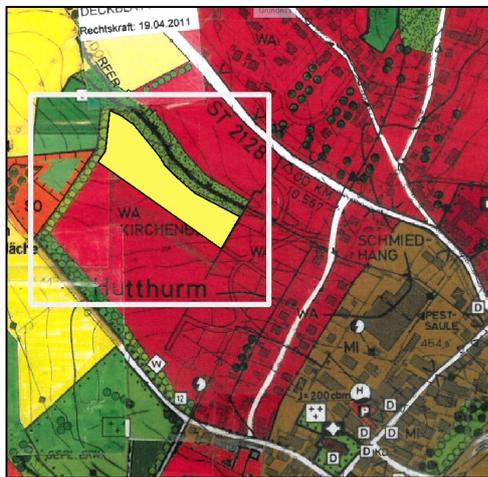
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

C) INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

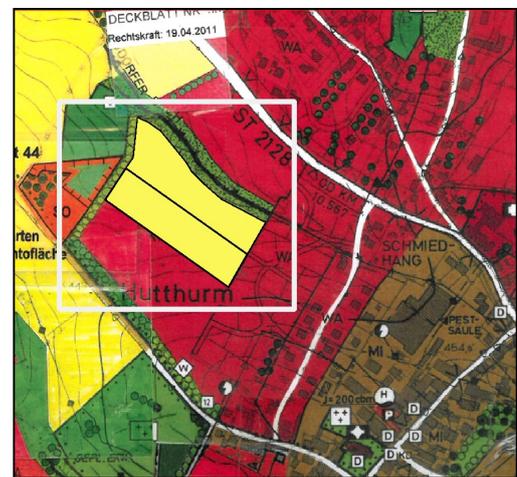
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Wie aus der beiliegenden Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Hutthurm vom 15.04.2021, ergänzt am 30.12.2021 zu sehen ist, stehen Potentiale der Innenentwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Erkennbar auch langfristig nicht verfügbare WA-Flächen werden dagegen im parallel ausliegenden Flächennutzungsplan wieder zur landwirtschaftlichen Nutzfläche rückgestuft.

Vergleich bestehender Flächennutzungsplanes und Fortschreibung für den Bereich WA Kirchenberg:



Bestehender Flächennutzungsplan



Fortschreibung Flächennutzungsplan

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

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

1960 = 4.045 Pers.	1970 = 4.407 Pers.	1980 = 4.567 Pers.
1990 = 5.227 Pers.	2000 = 5.828 Pers.	2010 = 5.934 Pers.
2020 = 6.318 Pers.	2022 = 6.389 Pers.	

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

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

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

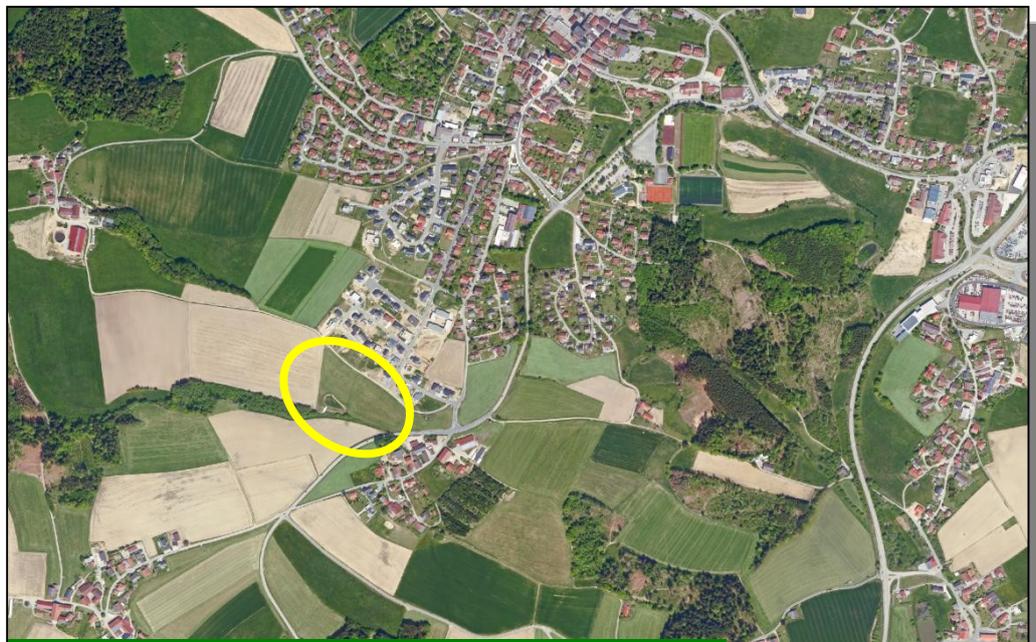
Das Baugebiet befindet sich in einer perfekten Anbindung zur vorhandenen Infrastruktur. Die Grund- und Mittelschule, der Kindergarten und die Einkaufsmöglichkeiten in Hutthurm können fußläufig erreicht werden. Zwischenzeitlich gibt es eine Vormerkliste von 220 Bewerbern für das Baugebiet.

D) BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Marktgemeinde Hutthurm liegt im Norden des Landkreises Passau. Das geplante Grundstück liegt südlich angrenzend an das bestehende Baugebiet Lindenhöhe III.

Die Grenzen der neuen WA-Fläche werden bestimmt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung Lindenhöhe III
- im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und die St2323
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung Lindenhöhe III



Luftaufnahme mit Kennzeichnung des Baugebietes

E) STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG

Das neue Baugebiet schließt südlich an das bestehende Baugebiet Lindenhöhe III an und bildet gemeinsam mit den neuen ortstypischen naturschutzrechtlichen Eingrünungsmaßnahmen im Süden/Südwesten einen neuen qualitätvollen städtebaulichen Ortsabschluss.

Die Zufahrt zum neuen Baugebiet erfolgt über die östlich gelegene Schul- bzw. Ilztalstraße. Über eine neue mittig angelegte Planstraße mit Wendepplatz werden die neuen Gebäude erschlossen.

Aus Gründen des Schallschutzes werden entsprechende Festsetzungen gemäß den Schalltechnischen Untersuchungen des Büros ACCON getroffen. Symbolhaft werden die Gebäude welche der Staatsstraße am nächsten liegen in der zeichnerischen Darstellung als Winkelbauten dargestellt um die Möglichkeit der schalloptimierten Grundrissorientierung aufzuzeigen.

Über der bestehenden Regenwasserleitung wird ein öffentlicher Weg angelegt, so dass hier im Bedarfsfalle eine Zugriffsmöglichkeit besteht. Gleichzeitig gibt es dadurch für den Bauhof eine Zufahrtsmöglichkeit zum Regenwasserrückhalteteich.

Um einen historisch angemessenen Abschluss der gesamten Bebauung zu erlangen, wird eine großzügig angelegte Obstbaumwiese als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche den Ort nach Süden zukünftig abschließen. Im Westen schließt sich ein durchgehender Grünzug an.



Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

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

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

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III – Erweiterung“ kann der bisherige Grüngürtel im vorhergehenden Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“ mittels Deckblatt Nr. 3 angepasst werden.

Die großzügige Eingrünung mit der vorgelagerten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche als Obstbaumwiese stellt nach der Fertigstellung den eigentlichen Grüngürtel bzw. grünen und historisch adäquaten Ortsrand des gesamten Baugebietes dar.

F) ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt von Osten her über die bestehenden Gemeindestraßen Schulstraße bzw. Ilztalstraße. Die Anbindung des neuen Baugebietes an die Ilztalstraße wird im best. Bebauungsplan „Lindenhöhe III“ mit Deckblatt Nr. 3 als öffentliche Straße ausgewiesen.

b) Strom- u. Gasversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Eine Erdgasversorgung ist geplant. Die entsprechende Erschließungsvereinbarung ist zur fälligen Zeit vom Markt Hutthurm abzuschließen.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz des Marktes Hutthurm angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt. Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, vom Ing.-Büro Arndorfer, Thyrnau, geplant.

- Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, das Schmutzwasser aus dem Baugebiet an das, im Zuge der Erschließung des bestehenden Baugebietes Lindenhöhe III neu errichtete Kanalsystem anzuschließen.

Gem. §55 Wasserhaushaltsgesetz wird bei dem vorliegenden neuen Baugebiet „Lindenhöhe III - Erweiterung“ das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeleitet. Neubauvorhaben im Planungsbereich sind deshalb nur mit Schmutzwasser an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung kann im Trennsystem sichergestellt werden. Das anfallende Schmutzwasser wird über öffentliche Kanalleitungen der Kläranlage zugeführt.

Das Regenwasser wird in den bestehenden Regenwasserrückhalteteich, welcher sich südwestlich angrenzend an das neue Baugebiet befindet eingeleitet.

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-Büro Arndorfer, Thyrnau, geplant.

Das Wasserrechtsverfahren wurde mittlerweile mit dem Bescheid vom 15.09.2021 positiv abgeschlossen. Das Regenrückhaltebecken weist derzeit eine Größe von 2.500 m³ auf und wird im Zuge der Erweiterung auf 2.862 m³ vergrößert. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens wurde mit Baurechtsbescheid AZ:20213308 vom 14.03.2022 über das Landratsamt Passau genehmigt.

- Löschwasserversorgung

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

G) KENNDATEN DER PLANUNG

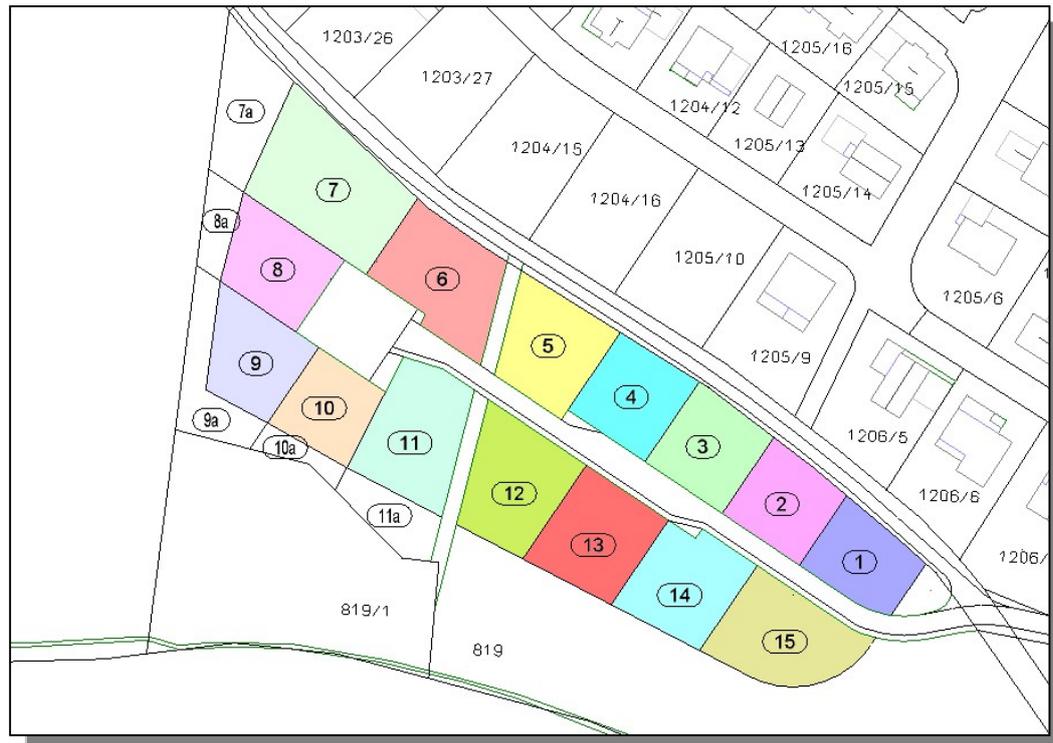
Das neue Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. §4Abs.3 BauNVO sind dabei nicht zulässig.

Festgesetzt wird offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

Größen der Wohnbauparzellen:



		<i>Netto-Baulandfläche</i>	<i>Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche</i>
Parzelle 1	=	ca. 514 m ²	
Parzelle 2	=	ca. 528 m ²	
Parzelle 3	=	ca. 564 m ²	
Parzelle 4	=	ca. 567 m ²	
Parzelle 5	=	ca. 656 m ²	
Parzelle 6	=	ca. 773 m ²	
Parzelle 7	=	ca. 1.060 m ²	7a = 528 m ²
Parzelle 8	=	ca. 589 m ²	8a = 200 m ²
Parzelle 9	=	ca. 576 m ²	9a = 410 m ²
Parzelle 10	=	ca. 482 m ²	10a = 133 m ²
Parzelle 11	=	ca. 766 m ²	11a = 303 m ²
Parzelle 12	=	ca. 730 m ²	
Parzelle 13	=	ca. 683 m ²	
Parzelle 14	=	ca. 662 m ²	
Parzelle 15	=	ca. 755 m ²	

Gesamte Nettobaulandflächen = ca. 9.905 m²

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen = 1.574 m²

Einzelflächen innerhalb des Geltungsbereiches



	9.905 m ² = WA-Grundstücksfläche
	878 m ² = öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße)
	490 m ² = gepflasterter Wohnhof
	738 m ² = öffentlicher Flurweg
	305 m ² = beschränkt befahrbarer Fußweg
	253 m ² = öffentlicher Fußweg / Bürgersteig
	1.249 m ² = straßenbegleitende, öffentl. Verkehrsgrünfläche
	1.574 m ² = Naturschutzrechtl. Ausgleichsfläche West
	5.021 m ² = Naturschutzrechtl. Ausgleichsfläche Süd
	405 m ² = Pufferstreifen zwischen Obstwiese und Bachlauf
	74 m ² = Bachlauf

20.892 m² = Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:

a.	Straßenbau	ca. (878 + 490) m ² x ca. 250,- €/m ²	= ca. 342.000,- €
b.	Bürgersteige u. Fußwege	ca. (305 + 253) m ² x ca. 100,- €/m ²	= ca. 56.000,- €
c.	Bepflanzung - Pauschal	ca.	= ca. 50.000,- €
Gesamtsumme			= ca. 448.000,- €

H) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

In den letzten Jahren konnte der Markt Hutthurm eine enorme Aufwärtsentwicklung verzeichnen und hat sich zu einem leistungsfähigen Wirtschafts-, Verwaltungs-, Schul- und Verkehrszentrum entwickelt.

Die Einstufung des Doppelortes Hutthurm/Büchlberg als Unterzentrum dokumentiert diese Zentralität.

Entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen, hat sich die Einwohnerzahl in Hutthurm in den letzten Jahren sogar erhöht. Neu ausgewiesene Wohnbauflächen wurden in jeweils kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bereits bebaut.

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

Ende 2020 waren bereits wieder insgesamt ca. 140 Interessenten für den Erwerb eines Wohnbaugrundstückes in Hutthurm vorgemerkt.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Hutthurm die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „WA Lindenhöhe“ beschlossen.

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.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe III - Erweiterung“ ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, in dem bezeichneten Gebiet.

Ziel der Planung ist es, die Ortschaft Hutthurm in südlicher Richtung um ein neues Wohngebiet zu erweitern und einen entsprechenden baulichen und grünordnerischen Ortsabschluss zu schaffen. Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Der Wohnungsmarkt für Mehrfamilienwohnhäuser wurde in Hutthurm in den letzten Jahren außerordentlich gut entwickelt. Circa 80 Miet- und Eigentumswohnungen in den verschiedensten Größen wurden seit dem Jahr 2018 neu geschaffen. Weitere Wohnungen für Singles und ältere Personen in Mehrfamilienwohnhäusern sind von der Raiffeisenbank auf deren Grundstück im angrenzenden Baugebiet Lindenhöhe (Parzelle 60) bereits in Vorbereitung und sollen in nächster Zeit ebenfalls errichtet werden. So dass der Wohnungsmarkt für Mietwohnungen ausreichend bedient wird.

Der Markt Hutthurm hat in den vergangenen Jahren zentrale Kinderspielplätze wie z.B. am Sportzentrum in Hutthurm erstellt und unterhält diese aufwändig, so dass auf einen eigenen Spielplatz für dieses Baugebiet seitens der Gemeinde bewusst verzichtet wurde. Die Entfernung zum Spielplatz am Sportzentrum beträgt unter 1 km.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders auf die Immissionsschutzgesetzgebung zu achten.

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

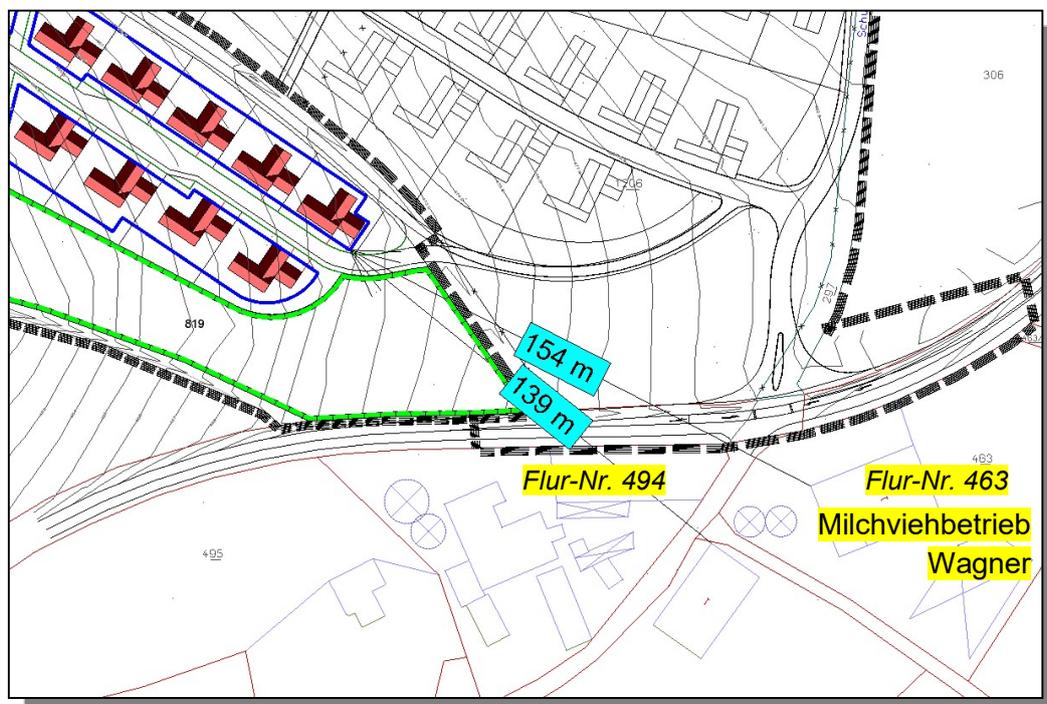
Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Geruchsimmission:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Ortsteils Brennschinken, der Milchviehbetrieb Wagner.



Zu diesem landwirtschaftlichen Betrieb ist ein Mindestabstand von 120 m einzuhalten (vgl. Arbeitspapier für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft).

Dieser Abstand wird eingehalten bzw. sogar nicht unerheblich überschritten. Der Mindestabstand zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb beträgt 139 m bzw. 154 m. (siehe u.s. Skizze).

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 494 befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb, sondern eine Firma für Ein- und Verkauf von KA-TE Systemen und Komponenten.

Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2323 belastet. Durchgeführte Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von 61 dB(A) auf.

Bei Überschreitung der Orientierungswerte soll daher Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert.

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung zu der Erweiterung des Baugebietes in Auftrag gegeben. Diese „Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes Lindenhöhe III in Markt Hutthurm“ v. 03.11.2022, Bericht-Nr.: ACB-1120-9429/02/rev1, v. Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg, liegt dem Bebauungsplan bei. Auf das Gutachten sowie Anlage 6 (= Überlagerung der Lärmkarte mit dem Bebauungsplan – Tag) und Anlage 7 (= Überlagerung der Lärmkarte mit dem Bebauungsplan – Nacht) wird verwiesen.

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:

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.

Felsvorkommen auf der Baulandfläche ist nicht auszuschließen. 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 Stellplätze (GRZ = 0,4), können entsprechend große Flächen versiegelt werden.

Nettobaulandfläche	= 9.905 m ² x GRZ 0,4	= 3.962 m ²
Neue Planstraßen		= 1.368 m ²
Beschränkt befahrbarer Fußweg		= 305 m ²
Fußwege/Bürgersteig		= 253 m ²
Summe		= 5.888 m²

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 20.892 m².

Das heißt, dass der effektiv maximal versiegelbare Flächenanteil
(5.888 / 20.892) = 0,28 = **28% beträgt.**

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 könnte es in der Baustellenpraxis zu evtl. Bodenverdichtungen kommen. Dies gilt es zu vermeiden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

Ergebnis:

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. 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.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die gegebene Topographie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind jedoch theoretisch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die topographisch tiefer gelegenen, südlichen Grundstücke ab. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein kleines Bächlein.

Auswirkungen:

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.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.

Dass Oberflächenwasser ist über den bestehenden und zu erweiternden Regenwasserteich abzuleiten. Dazu ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Berechnung und Planung durch das beauftragte Ing.-büro Arndorfer, Thyrnau zu erstellen.

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 die Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Das am südlichen Geltungsbereich gelegene kleine Bächlein wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes positiv beeinflusst, da die landwirtschaftliche Nutzung und somit die Düngung des anliegenden Grundstückbereiches entfällt. Stattdessen wird daran anschließend die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Streuobstwiese mit sofortiger Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung und Düngung und einer Pufferzone mit 3,0 m Breite ausgewiesen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Anlage- und betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung, kann es zu einer Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst kommen, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Das Mikroklima wird auch geprägt von den Emissionen aus der südöstlich gelegenen Staatsstraße St 2323.

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 vorliegenden WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich im Ortsteil Brennschinken, der Milchviehbetrieb Wagner. Auf Grund der großen Entfernung von mind. 139 m (siehe Darstellung unter Pkt. 1.2) ist sichergestellt, dass sowohl der Schutz des geplanten Wohngebietes vor unzulässigen Geruchsimmissionen als auch der Bestandsschutz des bestehenden Milchviehbetriebs Wagner im Ortsteil Brennschinken gewährleistet ist.

Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 494 befindet sich kein landwirtschaftlicher Betrieb, sondern eine Firma für Ein- und Verkauf von KATE Systemen und Komponenten.

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.

Der wasserführende Graben im Süden des Geltungsbereiches stellt eine nach § 30 BNatSchG geschützte feuchte und nasse Hochstaudenflur dar, welche nicht erheblich beeinträchtigt werden darf. U.a. befinden sich hier Seggen und Binsen, das Echte Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) und der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*).

Auswirkungen:

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert. Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich verbessert und durch die Festsetzungen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, welche sich im Westen und im Süden des Baugebietes befindet, artenvielfältiger werden.

Entlang des 3,0 m breiten Pufferstreifens zwischen Streuobstwiese und Grabens ist aufgrund der Hochwertigkeit der bestehenden Vegetation und aus artenschutzrechtlichen Gründen (Potentielles Habitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Phengaris nausithous*) sind zusätzliche Anpflanzungen nicht zu zulässig. Innerhalb dieses 3,0 m breiten Streifens soll die Verbreiterung der hochwertigen Vegetation gefördert werden.

Durch die feuchten Bedingungen kann sich in diesem 3,0 m breiten Streifen durch Sukzession feuchte Vegetation bilden, welche alle 2-5 Jahre (Mitte-Ende-September; je nach Aufwuchs) schonend zu mähen (kein Schlegelmähwerk) ist, um einer Verbuschung entgegenzuwirken.

Das Mähgut ist 1-2 Tage lang stehen zu lassen, damit Kleintiere flüchten können und danach abzutransportieren. Düngemittel sind untersagt. Bestehendes Gehölz entlang des Grabens ist zu erhalten.

Ergebnis:

Der bebaute Bereich des Grundstückes hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und die Errichtung einer Streuobstwiese angrenzend an den südlich gelegenen Bachlauf mit neuem Pufferstreifen, samt Einstellung der Düngung, wird das Schutzgut Flora und Fauna gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

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

SCHUTZGUT MENSCH

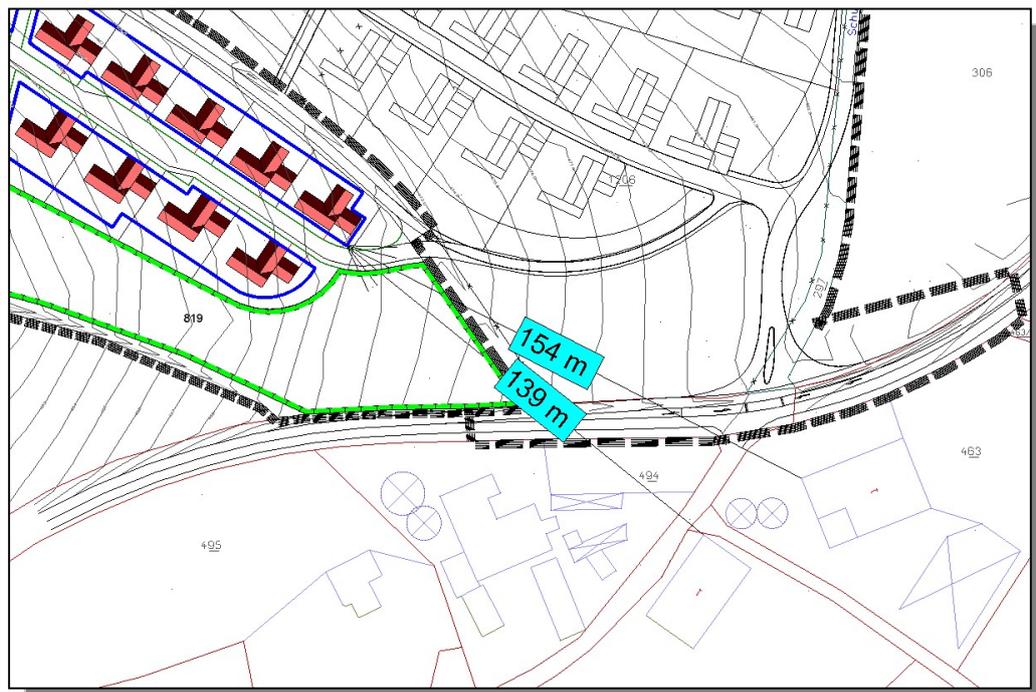
Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Zu den landwirtschaftlichen Betrieben ist ein Mindestabstand von 120 m einzuhalten (vgl. Arbeitspapier für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft).

Dieser Abstand wird eingehalten bzw. sogar nicht unerheblich überschritten.

Der Mindestabstand zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb beträgt 139 m bzw. 154 m. (siehe u.s. Skizze).



Das Grundstück und die Nachbarbebauungen können tangiert werden von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke, falls zur Düngung organische Dünger verwendet werden.

Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Des Weiteren sind die Grundstücke tangiert von den Emissionen aus der südlich vorbeiführenden St 2323.

Auswirkungen:

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2323 belastet. Durchgeführte Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von 61 dB(A) auf. Bei Überschreitung der Orientierungswerte muss daher Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden.

Hierzu sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Auflagen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON-GmbH, Bericht-Nr. ACB-1120-9429/02/rev1 vom 03.11.2022 wird verwiesen.

Bzgl. der möglichen Geruchsbelästigung aus der landwirtschaftlichen Hofstelle welche südöstlich des neuen Baugebietes liegt wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.2 – Geruchsimmission, verwiesen.

Durch die Tatsache, dass eine großzügige Grünfläche als Obstbaumwiese im Süden geschaffen wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.

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

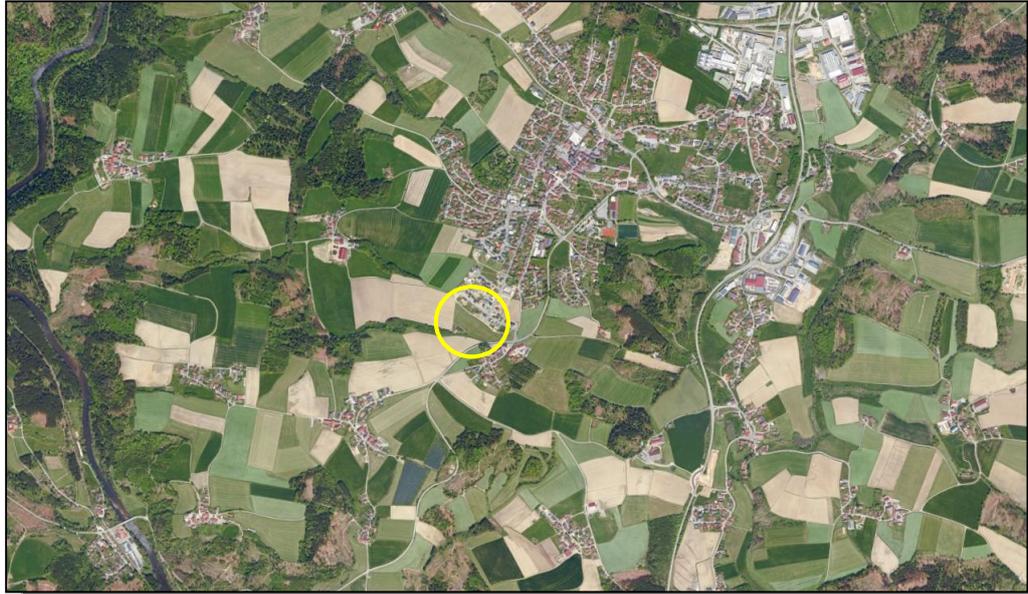
Da der Markt Hutthurm in den vergangenen Jahren zentrale Kinderspielplätze, wie z.B. am Sportzentrum in Hutthurm, erstellt hat und diese aufwändig unterhält, wurde seitens der Gemeinde auf die Errichtung eines eigenen Spielplatzes für dieses Baugebiet bewusst verzichtet. Die Entfernung vom neuen Baugebiet zum Spielplatz am Sportzentrum beträgt unter 1 km.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt bei Einhaltung der schalltechnischen Auflagen von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:



Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum. Der Pflanzzug entlang der Ilz (westlich im Luftbild noch zu sehen) zeigt sich als einziger überörtlich zusammenhängender bepflanzter Grünzug.

Das betroffene Grundstück selbst liegt südlich direkt im Anschluss an den Hauptort Hutthurm und fällt topographisch im bebauten Bereich von Nordost nach Südwest um ca. 16 m ab.

Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten.

Das Landschaftsbild einer ortsrandnahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets verloren. Durch die notwendig werdenden Geländeangleichungen im Rahmen des Straßenbaus und der Baumaßnahmen wird auch das Mikrorelief in Teilbereichen verändert.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen, Gebäudehöhen sowie die Lage der Baufenster leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Um einen historisch adäquaten Abschluss der gesamten Bebauung zu erlangen, wird eine großzügig angelegte Obstbaumwiese als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche den Ort nach Süden und Westen zukünftig abschließen.

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an die bestehende Bebauung von Hutthurm anschließt und einen adäquaten grünordnerischen Abschluss im Süden und im Westen erfährt, ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden. Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

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 KLIMAAANPASSUNG

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. textlicher Festsetzung 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.
- 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

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und in Anbetracht der Lage des neuen Baugebietes sind in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung 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. Dadurch bliebe auch die regelmäßige Düngung beibehalten. Andererseits würde die große zusammenhängende Freifläche am Ortsrand erhalten bleiben.

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.

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. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen mind. 100 cm betragen.

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

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird darauf hingewiesen dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation 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)

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.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und/oder zu bepflanzen.

Aus ökologischer Sicht sind Schottergärten äußerst problematisch, denn sie bieten Insekten und Kleintieren wie Vögeln oder Reptilien kaum Nahrung oder einen Unterschlupf. Auch für das Kleinklima ergeben sich negative Folgen: Im Sommer heizt sich der Schotter stark auf, nachts kühlt er nur langsam wieder ab. Es gibt keine Pflanzen, die den Staub filtern, und der Lärm der vorbeifahrenden Autos wird durch den Schotter verstärkt. Ist der Boden stark verdichtet, kann Wasser gar nicht oder nur schwer versickern. Die Bodenfruchtbarkeit geht verloren – eine spätere Renaturierung ist sehr aufwändig. Schottergärten sind deswegen unzulässig.

Die entsprechenden Bepflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

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.

Der wasserführende Graben im Süden des Geltungsbereiches stellt eine nach § 30 BNatSchG geschützte feuchte und nasse Hochstaudenflur dar, welche nicht erheblich beeinträchtigt werden darf. Somit ist ein 3,0 m breiter Abstand zwischen Streuobstwiese und Graben zu schaffen. Eine Anpflanzung in diesem Bereich ist aufgrund der Hochwertigkeit der bestehenden Vegetation und aus artenschutzrechtlichen Gründen (Potentielles Habitat für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, *Phengaris nausithous*) nicht zu zulässig.

Innerhalb dieses 3,0 m breiten Streifens soll die Verbreiterung der hochwertigen Vegetation gefördert werden. Durch die feuchten Bedingungen kann sich in diesem 3,0 m breiten Streifen durch Sukzession feuchte Vegetation bilden, welche alle 2-5 Jahre (Mitte-Ende-September; je nach Aufwuchs) schonend zu mähen (kein Schlegelmähwerk) ist, um einer Verbuschung entgegenzuwirken. Das Mähgut ist 1-2 Tage lang stehen zu lassen, damit Kleintiere flüchten können und danach abzutransportieren. Düngemittel sind untersagt. Bestehendes Gehölz entlang des Grabens ist zu erhalten.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

SCHUTZGUT MENSCH

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

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer 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 Staubbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

Schallschutz:

(Übernommen aus der Schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes Lindenhöhe III vom Büro Accon GmbH v. 03.11.2022)

- (1) An Gebäuden mit Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind schutzbedürftige Räume durch Grundrissgestaltung so anzuordnen, dass sich zu Lüftungszwecken notwendige Fenster an den lärmabgewandten (leisen) Fassaden befinden. Ausnahmsweise kann von der Grundrissgestaltung abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Grundrissorientierung nicht möglich ist und ausreichender Schallschutz gewährleistet wird.
- (2) Die Kombination aller Außenbauteile (Wand, Fenster sowie Fensterzusatzeinrichtungen) des zu betrachtenden Raums muss ein bestimmtes gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Abschnitt 7.1 (Fassung vom Januar 2018) erfüllen. Die Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ innerhalb des Plangebietes sind in Anlage 5 der schalltechnischen Untersuchung ACB-1120-9429/02/rev1 vom 03.11.2022 dargestellt.

- (3) Bei Außenlärmpegel > 50 dB(A) sind nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.
- (4) Die beiliegende „Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes Lindenhöhe III in Markt Hutthurm“ vom Büro Accon GmbH, Greifenberg, Bericht-Nr.: ACB-1120-9429/02/rev1 v. 03.11.2022 wird als Bestandteil der Bebauungsplanung festgesetzt.

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.

Durch die festgesetzte intensive Ein- und Umgrünung wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet. Insbesondere die Ausbildung der südlich der Bebauung liegenden Streuobstwiese entspricht einer historisch angemessenen Ortsrandausbildung.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen“.

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet. Er teilt sich in mehrere Schritte auf:

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

Schutzgut	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)		Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)		Bemerkung/Bezeichnung
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
Arten und Lebensräume			x		Intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/Lufthygiene		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die betreffende Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung (siehe u.s. Berechnung) handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ A**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Folgende versiegelbare Flächen sind betroffen:

Nettobaulandfläche	= 9.905 m ²
Neue Planstraßen	= 1.368 m ²
Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche	= 1.249 m ²
Beschränkt befahrbarer Fußweg	= 305 m ²
Fußwege/Bürgersteig	= 253 m ²
Summe	= 13.080 m²

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I / Typ A bei 0,3 – 0,6.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird auf Grund der Beschreibung der Schutzgüter, der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen und der Tatsache, dass gemäß Berechnung zum Schutzgut Boden nur max. 28 % der Gesamtfläche bebaut werden können, sowie der Forderung der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau zur Frühzeitigen Anhörung der Behörden der Wert von 0,5 angesetzt.

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$13.080 \text{ m}^2 \times 0,5 = 6.540 \text{ m}^2$$

**d.h.
Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gem. Leitfaden 6.540 m².**

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist es hier gewollt, dass der Ausgleich im südlichen und westlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen wird.

Es wird deswegen im Bebauungsplan eine Fläche von ca. 5.021 m² + ca. 1.574 m² = ca. 6.595 m²

als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche ist somit um ca. 55 m² größer als rechnerisch notwendig.

Ausgleichsmaßnahmen

- a) Komplette Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Düngung.
- b) Die Fläche unterhalb der Obstbaumbepflanzung (ausgenommen des Pufferstreifens) ist als reine Wiesen-fläche wie folgt auszubilden:
Aushagerung der Fläche 3-5 Jahre durch 3-schürige Mahd pro Jahr und Abtransport des Mähguts.
Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebiets 19; Bayerischer- und Oberpfälzer Wald. Alternativ Mähgutübertragungen in Rücksprache mit dem Landschaftspflegeverband.
Anschließend ist die Wiese extensiv zu pflegen, d. h. Verzicht von Düngung und Pflanzenschutzmittel, Abtransport des Mähguts, Zweimaliger Schnitt/Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06., 2. Schnitt je nach Aufwuchs sechs bis acht Wochen danach.

- c) Das planlich festgelegte Ausgleichsgrundstück ist in der Größe von ca. 6.595 m² als Naturwiesenfläche mit eingestreuten Baum- und Obstbaumpflanzungen als Streuobstwiese auszubilden.
- d) Festsetzungen zu den neu anzupflanzenden Bäumen:
- Baumarten: Obstbäume sind als Hochstämme (STU 10-12cm) zu pflanzen, ausschließlich alte robuste Sorten,
Die Sortenliste ist mit der Gartenbaufachberatung oder dem Landschaftspflegeverband abzustimmen.
- Pflanzdichte: Die Obstbäume sind, versetzt in einem Abstand von ca. 15m, im gesamten planlich festgelegten Ausgleichsbereich zu pflanzen.
- Baumschutz: Für alle Pflanzungen (privat und öffentlich; Eingrünung und Ausgleich) sind Wildverbiss-Schutzzäune für die Dauer von 5 Jahren anzubringen und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.
- Pflanzhinweis: Die Auswahl der Arten und Sorten hat entscheidenden Einfluss auf den späteren Pflegeaufwand. So benötigen z.B Süßkirschen und Walnuss nur sehr wenig Schnitt. Apfel, Birne und Zwetschge sind dagegen sehr schnittbedürftig.
Typische Apfelbäume für Streuobstwiesen sind Gewürzluikenapfel, Maunzenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Winterrambur.
- Allgemein: Streuobstwiesen sind die traditionellen Formen des Obstbaues, bei denen Hochstämme verschiedener Obstarten und -sorten, Alters- und Größenklassen auf Grünland stehen und den Eindruck vermitteln, als ob die Bäume zufällig über die Wiese „gestreut“ seien.
Streuobstwiesen prägen seit Jahrhunderten unsere Kulturlandschaft. Sie haben sehr viele gestalterische und ökologische Funktionen im Ortsbereich und in der Landschaft. Sie sind Lebensraum vieler auch vom Aussterben bedrohter Vogel- Käfer- und Schmetterlingsarten und bieten ihnen Nahrung, Nist- und Rastplatz. Eine wichtige Rolle spielt auch die Obstblüte als Bienenweide.
- e) Für die Herstellung und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind die privaten Grundstücksbesitzer zuständig.
Der Beginn zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens ein halbes Jahr nach Satzungsbeschluss bzw. im Bereich der privaten Wohnbaugrundstücke spätestens ein halbes Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen.

- f) Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 15 - 17 BNatSchG auf den planerisch dargestellten privaten Teilgrundstücken zu gewährleisten, ist auf dem Ausgleichsgrundstück jeweils die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.
- Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.
- Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.
- Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.
- Ein Abdruck des Grundbucheintrags zur dinglichen Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Hutthurm Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung von Hutthurm und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm“, erstellt von der Gemeinde Hutthurm am 15.04.2021 und ergänzt am 30.12.2021 wird verwiesen.

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.

Zur Verfügung standen der "Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Ansonsten wurden die einschlägigen Regelwerke, das vorliegende Schallschutzgutachten des Büros Accon 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 Bauerfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche welche im Süden innerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, stützt sich auf die Wirksamkeit der Erstellung der Obstbäume als Streuobstwiese.

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

Der Markt Hutthurm hat sich zu einem leistungsfähigen Wirtschafts-, Verwaltungs-, Schul- und Verkehrszentrum entwickelt.

Entgegen den allgemeinen demographischen Entwicklungen, hat sich die Einwohnerzahl in Hutthurm in den letzten Jahren erhöht.

Neu ausgewiesene Wohnbauflächen wurden in jeweils kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bereits bebaut. Konversionspotenziale sind nicht zu erkennen. Ende 2020 waren etwa 140 Interessenten für die Errichtung von Wohngebäuden in der Gemeinde Hutthurm vorgemerkt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Hutthurm die Erweiterung des Baugebietes „WA Lindenhöhe III“ beschlossen.

Gleichzeitig wurde beschlossen, dass nicht verfügbare Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen sind, im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen sind. Stattdessen wird die tatsächlich verfügbare Fläche südlich des bestehenden Baugebietes „Lindenhöhe III“ als neues WA-Gebiet ausgewiesen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben. Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm vom 15.04.2021, ergänzt am 30.12.2021“ wird verwiesen.

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,1 ha.

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

Ziele der Planung sind:

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

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

Im Süden begrenzt die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als historisch adäquate Streuobstwiese das Allgemeine Wohngebiet und bildet einen entsprechenden landschaftsplanerischen Abschluss für das Baugebiet und den gesamten Ort.

Es werden insgesamt 15 neue Bauparzellen in unterschiedlichen Größen geschaffen.

Die großzügige Eingrünung mit der vorgelagerten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche stellt nach der Fertigstellung den eigentlichen Grüngürtel bzw. grünen Ortsrand des gesamten Baugebietes dar. Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III – Erweiterung“ kann der bisherige Grüngürtel im vorhergehenden Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“ angepasst und teilweise mit Deckblatt Nr. 3 zurückgenommen werden.

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Staatsstraße St 2323 belastet. Durchgeführte Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Es treten tags Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) und nachts von 61 dB(A) auf. Bei Überschreitung der Orientierungswerte muss daher Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden. Hierzu sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Auflagen formuliert.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON-GmbH, Bericht-Nr. ACB-1120-9429/02/rev1 vom 03.11.2022 wird verwiesen.

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von Osten über bestehende Gemeindestraßen.

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

Aufgrund der Untersuchung aller Schutzgüter und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden, auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch Düngung der Fläche und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund, eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in Kategorie I.

Aufgrund der möglichen Versiegelung handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ A.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird auf Grund der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter, der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen und der Tatsache, dass gemäß Berechnung zum Schutzgut Boden nur max. 28 % der Gesamtfläche bebaut werden können, sowie der Forderung der Unteren Naturschutzbehörden im Landratsamt Passau der Wert von 0,5 angesetzt.

Gemäß Berechnung ergibt sich eine Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche von 6.540 m².

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist es gewollt, dass der Ausgleich direkt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geschaffen wird. Es wird deswegen im Bebauungsplan eine Fläche von insgesamt ca. 6.595 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgelegt und die Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Die ausgewiesene Ausgleichsfläche ist somit um ca. 55 m² größer als rechnerisch notwendig.

Um einen historisch angemessenen Abschluss des Ortsrandes zu erhalten, wird diese Ausgleichsfläche als sog. Streuobstwiese angelegt. Streuobstwiesen prägen seit Jahrhunderten unsere Kulturlandschaft. Sie haben sehr viele gestalterische und ökologische Funktionen im Ortsbereich und in der Landschaft. Sie sind Lebensraum vieler auch vom Aussterben bedrohter Vogel- Käfer- und Schmetterlingsarten und bieten ihnen Nahrung, Nist- und Rastplatz. Eine wichtige Rolle spielt auch die Obstblüte als Bienenweide.

Zusätzlich zur o.g. naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird festgelegt, dass im planlich dargestellten Bereich „privater Grünzug mit zwingend zu pflanzenden Bäumen“ pro Parzelle mind. 2 Bäume entlang der Grenze zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in 2ter Reihe zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind

Das Monitoring sieht eine Überprüfung dieser städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Streuobstwiese vor.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

- - - - -

ANLAGEN:

Anlage I:

Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten im Markt Hutthurm.
Erstellt vom Markt Hutthurm am 15.04.2021, ergänzt am 30.12.2021

Anlage II:

Schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung des Baugebietes Lindenhöhe III vom
03.11.2022 (vom Ing.-büro Accon GmbH, Bericht-Nr.: ACB-1120 9429/02/rev1)

Ergänzt durch:

- a) Anlage 6 (= Überlagerung der Lärmkarte mit dem Bebauungsplan – Tag)
- b) Anlage 7 (= Überlagerung der Lärmkarte mit dem Bebauungsplan – Nacht)