

Bebauungs - und Grünordnungsplan
WA LINDENHÖHE III



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Begründung und Umweltbericht

Architekturbüro F e ß l & P a r t n e r

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption
- F. Erschließung
- G. Gestalterische Ziele der Grünordnung
- H. Kenndaten der Planung
- I. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
(u.a. Schallschutz und Geruchsimmissionsprognose)
 - 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:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
(Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, v. 01.06.2016)
- Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan
(Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, v. 01.06.2016)

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

Neu ausgewiesene Wohnbauflächen konnten jeweils in kürzester Zeit verkauft und größtenteils auch bereits bebaut werden. In der Marktgemeinde Hutthurm liegen derzeit schon wieder über 100 Anfragen bzgl. Wohnbauland vor. Derzeit können für potentielle Bauwillige nur mehr 4 ausgewiesene Wohnbauparzellen zur Verfügung gestellt werden.

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



Darstellung der ausgewiesenen Baugebiete im Ortsbereich Hutthurm

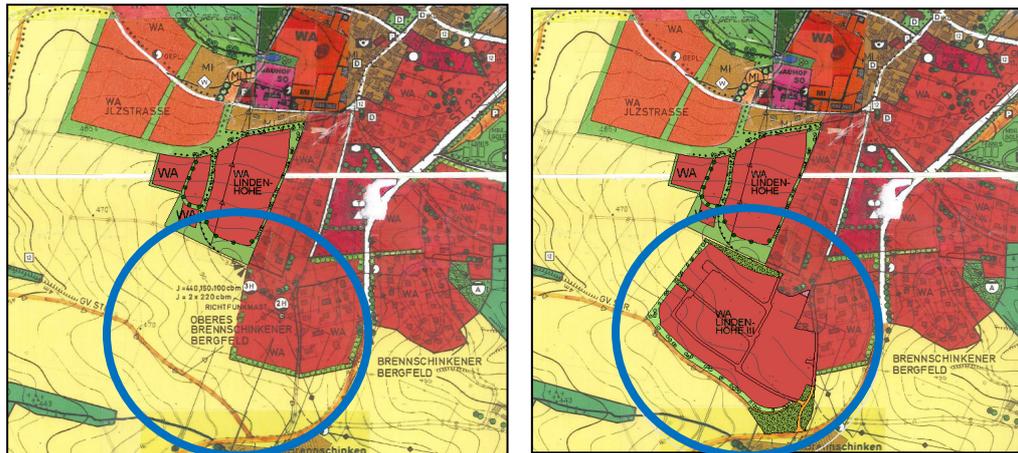
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

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

Die bisher ausgewiesene WA-Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan beträgt ca. 1,85 ha.

Die Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes WA hat eine Fläche von ca. 6,34 ha.



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.

Im Wohnsiedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Bei der Bedarfsermittlung ist insbesondere die absehbare demographische Entwicklung zu berücksichtigen. Vor allem Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sollen sich in der baulichen Entwicklung in erster Linie auf die Eigenentwicklung konzentrieren.

Die parallel verlaufende Siedlungs- bzw. gewerbliche Entwicklung von Hutthurm durch die Schaffung von Möglichkeiten zur Gewerbeansiedlung und die Ausweisung von Wohnbauland, sowohl für die einheimische junge Bevölkerung als auch für sich neu ansiedelnde Bürger, 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 U. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

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

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

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohngebiete an.

Derzeit liegen in der Gemeinde Hutthurm mehr als 100 Anfragen bzgl. neuer Wohnbaugrundstücke im näheren Ortskernbereich vor.

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

Entwicklung der Bevölkerungszahl (Statistik der Gemeinde Hutthurm)

1960 = 4.045 Pers.; 1965 = 4.283 Pers.; 1970 = 4.407 Pers.; 1975 = 4.398 Pers.
1980 = 4.567 Pers.; 1985 = 4.771 Pers.; 1990 = 5.227 Pers.; 1995 = 5.634 Pers.
2000 = 5.828 Pers.; 2005 = 5.957 Pers.; 2010 = 5.934 Pers.; 2015 = 6.016 Pers.

Gemäß Demographie-Spiegel für Bayern vom **Bayerischen Landesamt für Statistik** „Berechnungen für den Markt Hutthurm bis 2034“ wird folgendes vorausberechnet:

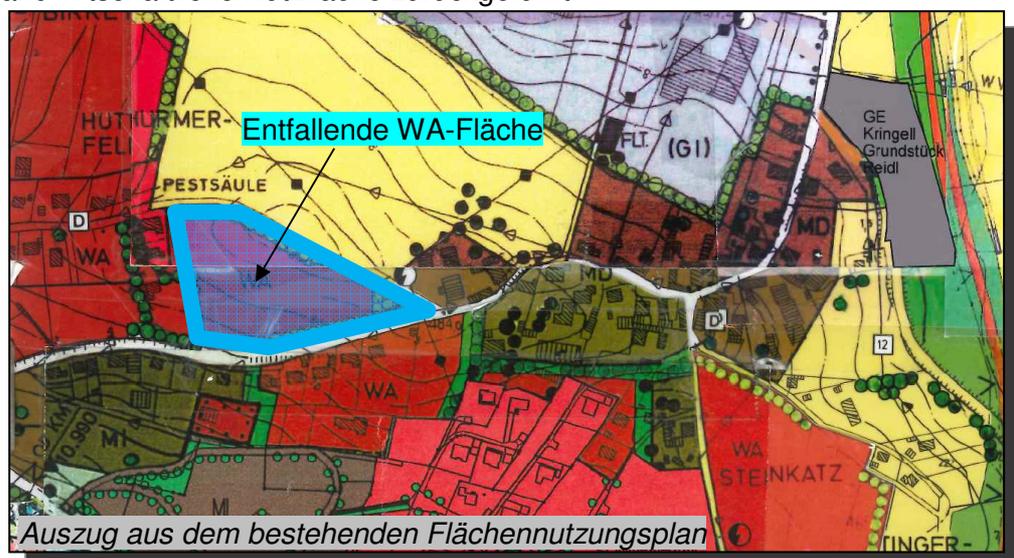
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet **2024** 6 200

Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet **2034** 6 300

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.

Im Marktbereich sind zwar noch mehrere Bauflächenreserven vorhanden, jedoch können diese Grundstücke kurzfristig noch nicht erworben werden. Für die zukünftige Entwicklung des Ortes ist es jedoch wichtig, dass eine überschaubare Bauflächenreserve auch weiterhin bestehen bleibt, um mittel- bzw. langfristig darauf zurückgreifen zu können.

Erkennbar auch langfristig nicht verfügbare WA-Flächen werden dagegen wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. So wird im Bereich des Hutthurmer Feldes auf Flur Nr. 257 ein bisher ausgewiesenes Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 17.100 m² wieder in eine landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgeführt.



D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Marktgemeinde Hutthurm liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 10 km.

Das beplante Grundstück liegt südlich angrenzend an den Hauptort Hutthurm.

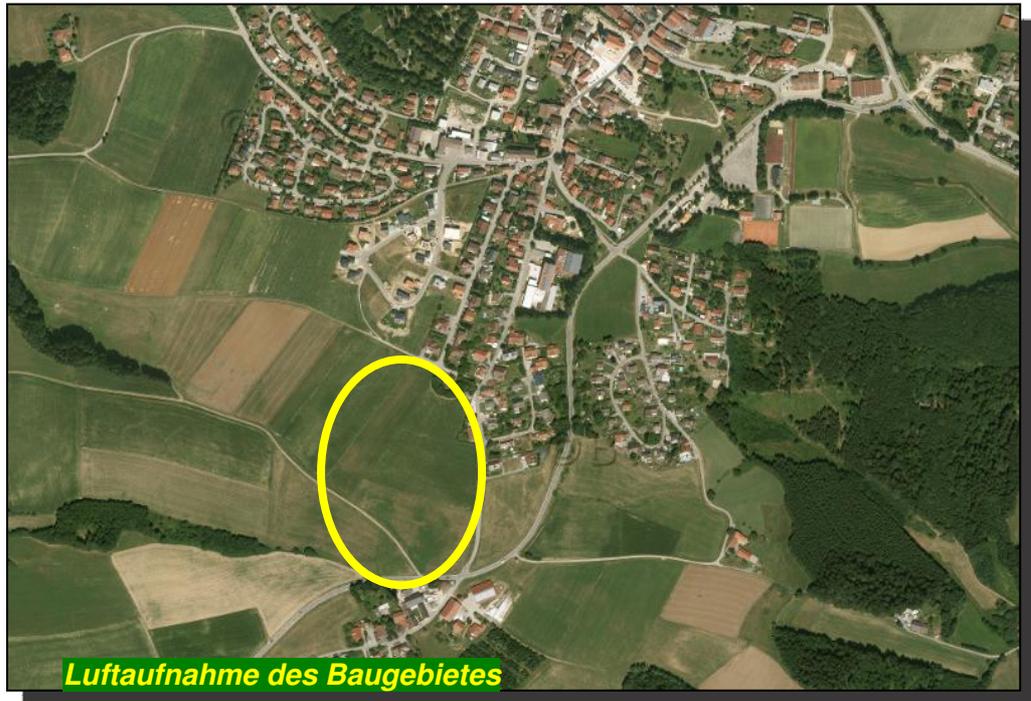
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungsplanes werden bestimmt:

im Norden durch die bestehende Wohnbebauung Lindenhöhe II

im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen und die St2323

im Osten durch ein bestehendes Wohngebiet



E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das neue Baugebiet schließt südwestlich an ein bestehendes Baugebiet an und bildet gemeinsam mit den Eingrünungsmaßnahmen den neuen städtebaulichen Ortsabschluss nach Süden/Südwesten.

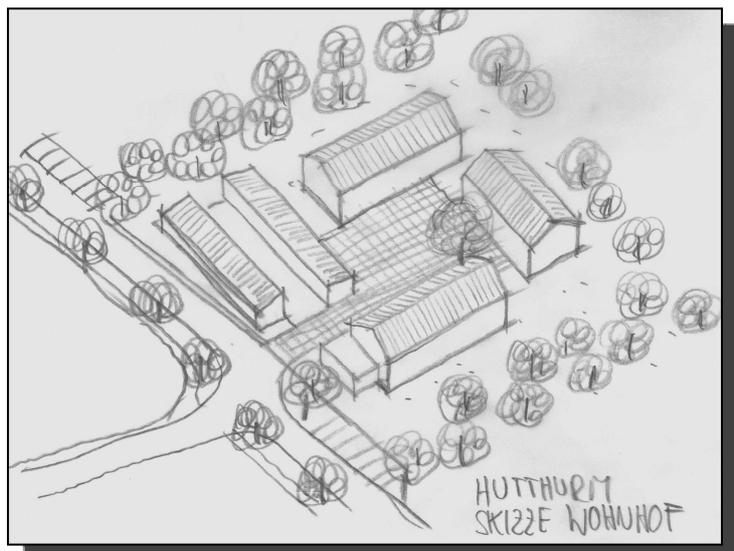
Der topographisch höchste Punkt des Baugebietes liegt im Norden an der bestehenden Straße „Lindenhöhe“, wird von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Diese von der Bebauung freizuhaltende Fläche ist bereits im bestehenden, nördlich gelegenen Baugebiet Lindenhöhe II festgelegt worden und setzt sich im Baugebiet Lindenhöhe III fort. Somit ist der gesamte topographisch höchste Punkt der sog. Lindenhöhe von Bebauung freigehalten worden.

Zur freien Landschaft im Westen und im Süden ist eine intensive Ortsrandeingrünung, teils als privater und teils als öffentlicher Grünzug, festgesetzt. Dieser Grüngürtel schließt an die öffentlichen Grünflächen im Norden und im Süden an.



Insgesamt handelt es sich um eine Wohnsiedlung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Mehrfamilienhaus-Wohnbebauungen, welche östlich der neuen, von Nord nach Süd verlaufenden Zufahrtsstraße liegen, sind als Hausgruppen mit Innenhöfen als Wohnhöfe geplant.



F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Norden über die bestehende Straße „Lindenhöhe“.

Im Süden erfolgt eine Straßenanbindung zur Staatsstraße St 2323. Hier wird eine verkehrsgerechte Anbindung mittels Linksabbiegespur angeordnet. Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung dieses Kreuzungsbereichs an der Staatsstraße 2323 eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen. Diese Vereinbarung mit ihren technischen Vorgaben wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgelegt. Nachträgliche Ergänzungen des Bebauungsplans hierzu sind ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung bekannt gemacht und somit seiner Rechtskraft zugeführt.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) Gasversorgung

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 mit Eigenversorgung und Wasserbezug von der „Wasserversorgung Bayer. Wald“ 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 Seitz, Hutthurm, geplant.

- Abwasserbeseitigung

Es ist geplant, das Schmutzwasser aus dem Baugebiet über den feld- und Waldweg Fl.-Nr. 1197, Gmkg. Hutthurm in Richtung Zolling anhand einer Gefälledruckleitung abzuleiten. Der Leitungsübergang findet in den in Zolling vorhandenen öffentlichen Kanal statt und wird schließlich in die Pumpstation Zolling eingeleitet. Von dort wird es zur Kläranlage Kalteneck weitergeleitet. Anderweitige Ableitungsmöglichkeiten vom Baugebiet wie z.B. über Bayerwaldblick oder Lindenhöhe sind aus Kapazitätsgründen bzw. möglicher anderweitiger Erweiterungen von Hutthurm in der Zukunft nicht möglich. Somit ergeben sich hinsichtlich Mischwasserbehandlung keine Auswirkungen. Gem. §55 Wasserhaushaltsgesetz wird bei dem vorliegenden neuen Baugebiet „Lindenhöhe III“ das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeleitet. Neubauvorhaben im Planungsbereich sind deshalb nur mit Schmutzwasser an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Das Regenwasser wird in einen Regenrückhalteteich, welcher südlich des Baugebietes auf der anschließenden Flur Nr. 819 geplant ist, mit Überlauf in den bestehenden Vorfluter eingeleitet. Die betreffende Fläche wurde von der Marktgemeinde Hutthurm bereits käuflich erworben.

Die Ableitung ist anhand eines Wasserrechtsverfahrens sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV), der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. Oberflächengewässer (TRENOG) sowie der DWA-Merkblätter M 153, A 117 und A 138 zu beachten. Die geplante Einleitung des gesammelten

Niederschlagswassers aus diesem Gebiet über ein Regenrückhaltebecken in einen Vorfluter ist eine Gewässerbenutzung (§9 abs. 1 WHG) und bedarf gem. §8 WHG einer Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist Grundlage für eine gesicherte Erschließung. Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-Büro Seitz, Hutthurm, geplant.

- 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.

Die parallel zum Bebauungsplan erstellte Planung des Ing.büros Seitz, Hutthurm sieht einen Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 150 m³ vor. Der Standort befindet sich im Einmündungsbereich der Schulstraße/ neue Erschließungsstraße / Feldweg unmittelbar neben der asphaltierten Siedlungsstraße. Der Behälter wird nach den geltenden Richtlinien und Bestimmungen errichtet und jederzeit zugänglich gemacht.

G. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Das gesamte neue WA-Gebiet wird von einem Grüngürtel in variierenden Breiten umsäumt. Dieser Grüngürtel bildet einen eindeutigen Ortsrand und wird teilweise als öffentlicher und teilweise als privater Grünzug ausgewiesen. Innerhalb dieser Ortsrandeingrünungsflächen sind die Quantitäten und die Qualitäten der Bepflanzungen vorgeschrieben.

Entlang der von Nord nach Süd verlaufenden neuen Haupterschließungsstraße, werden die Fußwege durch einen ca. 3,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. In diesem Grünstreifen ist eine identifikationsbildende gliedernde Baumreihe geplant.

H. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

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

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3.

GFZ 0,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 0,6

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

Bauweise:

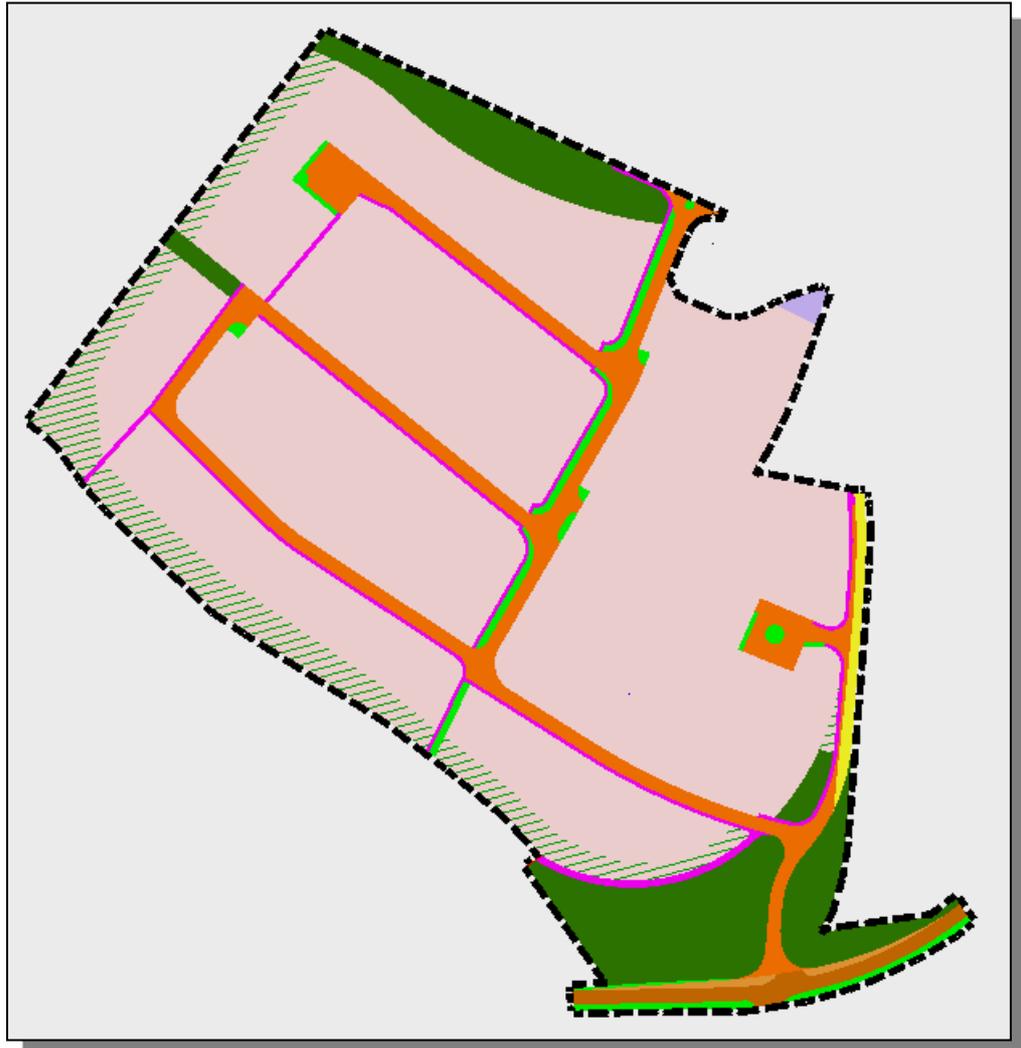
Festgesetzt wird offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.

Größen der Wohnbauparzellen:

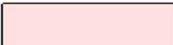
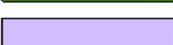
Parzelle 1	=	ca. 1.030 m ²
Parzelle 2	=	ca. 979 m ²
Parzelle 3	=	ca. 1.025 m ²
Parzelle 4	=	ca. 1.023 m ²
Parzelle 5	=	ca. 1.016 m ²
Parzelle 6	=	ca. 1.130 m ²
Parzelle 7	=	ca. 1.206 m ²
Parzelle 8	=	ca. 582 m ²
Parzelle 9	=	ca. 736 m ²

Parzelle 10	=	ca. 782 m ²
Parzelle 11	=	ca. 804 m ²
Parzelle 12	=	ca. 821 m ²
Parzelle 13	=	ca. 954 m ²
Parzelle 14	=	ca. 906 m ²
Parzelle 15	=	ca. 859 m ²
Parzelle 16	=	ca. 868 m ²
Parzelle 17	=	ca. 871 m ²
Parzelle 18	=	ca. 841 m ²
Parzelle 19	=	ca. 1.015 m ²
Parzelle 20	=	ca. 925 m ²
Parzelle 21	=	ca. 722 m ²
Parzelle 22	=	ca. 738 m ²
Parzelle 23	=	ca. 722 m ²
Parzelle 24	=	ca. 701 m ²
Parzelle 25	=	ca. 657 m ²
Parzelle 26	=	ca. 643 m ²
Parzelle 27	=	ca. 772 m ²
Parzelle 28	=	ca. 625 m ²
Parzelle 29	=	ca. 648 m ²
Parzelle 30	=	ca. 733 m ²
Parzelle 31	=	ca. 649 m ²
Parzelle 32	=	ca. 602 m ²
Parzelle 33	=	ca. 541 m ²
Parzelle 34	=	ca. 696 m ²
Parzelle 35	=	ca. 1.652 m ²
Parzelle 36	=	ca. 751 m ²
Parzelle 37	=	ca. 961 m ²
Parzelle 38	=	ca. 1.056 m ²
Parzelle 39	=	ca. 1.046 m ²
Parzelle 40	=	ca. 977 m ²
Parzelle 41	=	ca. 988 m ²
Parzelle 42	=	ca. 1.024 m ²
Parzelle 43	=	ca. 914 m ²
Parzelle 44	=	ca. 960 m ²
Parzelle 45	=	ca. 1.126 m ²
Parzelle 46	=	ca. 1.611 m ²
Parzelle 47	=	ca. 1.185 m ²
Parzelle 48	=	ca. 763 m ²
Parzelle 49	=	ca. 679 m ²
Parzelle 50	=	ca. 788 m ²
Parzelle 51	=	ca. 891 m ²
Parzelle 52	=	ca. 1.212 m ²
Parzelle 53	=	ca. 1.153 m ²
Parzelle 54	=	ca. 776 m ²
Parzelle 55	=	ca. 899 m ²
Parzelle 56	=	ca. 728 m ²
Parzelle 57	=	ca. 1.076 m ²
Parzelle 58	=	ca. 915 m ²
Parzelle 59	=	ca. 731 m ²
Parzelle 60	=	ca. 3.673 m ²
Parzelle 61	=	ca. 4.054 m ²
<hr/>		
Gesamte Wohnbaulandflächen =		ca.60.411 m ²
<hr/>		

Flächendarstellung für Berechnungen:



Legende

	WA-Grundstücksfläche
	davon privater Grünstreifen
	neue Straßenverkehrsfläche
	bestehende, unveränderte Straßenfläche
	Staatsstraße Erweiterung Abbiegespur
	Fläche bestehende Staatsstraße
	Fuß-, Feld- und Waldwege
	straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
	öffentliche Grünzüge
	Grundstücksfläche Sendemast

Einzelflächen:

WA – Grundstücksfläche (davon privater Grünzug = 5.600 m ²)	=	ca. 60.411 m ²
Neue Straßenverkehrsfläche	=	ca. 7.190 m ²
Bestehende, unveränderte Straßenverkehrsfläche	=	ca. 514 m ²
Staatsstraße Erweiterung Abbiegespur	=	ca. 305 m ²
Fläche bestehende Staatsstraße	=	ca. 1.071 m ²
Fußwege	=	ca. 2.120 m ²
Straßenbegleitender Verkehrsgrünfläche	=	ca. 1.455 m ²
Öffentliche Grünzüge	=	ca. 8.640 m ²
Grundstücksfläche Sendemast	=	ca. 161 m ²
<hr/>		
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	=	ca. 81.867 m ²
<hr/>		

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:

a.	Straßenbau ca. (7.190+305) m ² x ca. 150,- €/m ²	=	ca. 1.125.000,- €
b.	Bürgersteige u. Fußwege ca. 2.120 m ² x ca. 90,- €/m ²	=	ca. 190.000,- €
c.	Bepflanzung Pauschal ca.	=	ca. 50.000,- €
<hr/>			
	Gesamtsumme	=	ca. 1.365.000,- €
<hr/>			

I. 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.

Derzeit liegen in der Gemeinde Hutthurm mehr als 100 Anfragen bzgl. neuer Wohnbaugrundstücke im näheren Ortskernbereich vor.

Auf Grund der derzeitigen Grundstückssituation in Hutthurm können für potentielle Bauwillige momentan nur mehr 4 Wohnbauparzellen zur Verfügung gestellt werden. Aus diesem Grund soll, entsprechend der Nachfrage, neues Wohnbauland an geeigneter Stelle ausgewiesen werden.

Der Markt Hutthurm beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Wohnbauentwicklung in der Nähe des Ortskerns von Hutthurm zu schaffen.

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.

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

Die auch langfristig nicht zur Verfügung stehende, bisher als WA ausgewiesene und ca. 1,7 ha große Fläche, am sog. Hutthurmer Feld, wird im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgestuft. (Siehe dazu auch Plandarstellung mit ausgewiesenen Baulandflächen auf den Seiten 2 und 4).

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

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

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

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

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.

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.

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.

Geruchsimmissionsprognose:

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes war mit einer Immissionsprognose zu prüfen, ob Nutzungskonflikte von Landwirtschaft und Wohnen, im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im geplanten Wohngebiet, zu erwarten sind.

Auf die beiliegende Geruchsimmissionsprognose (v. Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg) wird verwiesen

Schalltechnische Untersuchung

Ebenso wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Auf die beiliegende schalltechnische Untersuchung, welche Gegenstand der Bauleitplanung wird, (v. Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg) wird verwiesen.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

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. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

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 = 0,3), können bis zu ca. 30 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden.

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

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

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit, zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die hügelige Landschaft 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.

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die südlich unterhalb liegenden Grundstücke ab.

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.

Für das Oberflächenwasser wird ein Regenrückhalteteich auf dem südlichen Nachbargrundstück erstellt.

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.

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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt mittlere Umweltauswirkungen möglich. Betriebsbedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind ebenfalls Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung, ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück selbst auszugehen. 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 WA-Gebiet nur als untergeordnet zu bewerten.

Bzgl. einer evtl. möglichen Geruchsbelästigung aus dem südlich der St2323 gelegenen Milchviehbetriebes, wurde eine Geruchsimmissionsprognose vom Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg, erstellt. Auf die Ausführungen in diesem Gutachten wird verwiesen.

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 Biotop.

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

Auswirkungen:

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

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den neuen beplanten Grünzug, in Verbindung mit den anschließenden öffentlichen Grünflächen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

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

Ergebnis:

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

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

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das beplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke sowie von den Emissionen aus der südlich vorbeiführenden St2323.

Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen:

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Diese ergab, dass das Plangebiet durch den Verkehrslärm der St2323 belastet ist. Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Hier treten tags Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) und nachts von 49 dB(A) auf.

Zum Schutz der Gebäude wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Die beiliegende Schalltechnische Untersuchung ist Gegenstand der Bauleitplanung. Auf dieses Gutachten, (v. Ing.-büro Accon GmbH, Greifenberg) wird verwiesen.

Bzgl. der möglichen Geruchsbelästigung aus der landwirtschaftlichen Hofstelle welche südöstlich des neuen Baugebietes liegt wurde eine „Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Lindenhöhe III“ in Auftrag gegeben und vom Ing.-büro Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, erstellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan bei und ist Gegenstand der Begründung bzw. der Festsetzungen.

Durch die Tatsache, dass die Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, und eine großflächige öffentliche Grünfläche am höchsten Geländepunkt ohne Düngung 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.

Am nordöstlichen Eck des Geltungsbereiches befindet sich ein Funksendemast. Der Mindestabstand von diesem Masten bis zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt ca. 18 m, bis zum planlich dargestellten Wohngebäude ca. 25 m.

Der Sendemast wurde in der Vergangenheit regelmäßig auf seine Strahlenwirkung hin, nachweislich hinsichtlich Kindergarten und Schule Hutthurm, untersucht.

Sämtliche in der Vergangenheit vorgelegte Ergebnisse haben keinerlei Auswirkungen auf die umliegende Bebauung gezeigt.

Ergebnis:

Die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Lindenhöhe III, Markt Hutthurm und die „Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan“, jeweils erstellt von der Fa. Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg sind zu beachten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt bei Einhaltung der beiden o.g. Gutachten von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der großen, landwirtschaftlich genutzten Freifläche am südlichen Ortsrand von Hutthurm.

Topografisch fällt das Grundstück um rund 20 Meter nach Südwesten ab.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben.

Der allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch einen Grünzug als intensive Ortsrandeingrünung, welcher nach der entsprechenden Wachstumsphase der neuen Bepflanzung, den anthropogenen Einfluss abmildert und, so weit als möglich, natürlich gegeben erscheint. Die intensive Durchgrünung des Baugebietes trägt ebenfalls zur Abmilderung des anthropogenen Einflusses bei.

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

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

2.1 KLIMASCHUTZ UND 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.

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 sind in Bezug zum Klimaschutz keine wesentlichen negativen Veränderungen zu erwarten.

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

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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.

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

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern.

Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

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.

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:

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

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

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

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

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

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist ein bepflanzter privater Grüngürtel im Anschluss an neue öffentliche Grünflächen vorgesehen.

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

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

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

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Schallschutz:

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der St2323 belastet. Die Berechnungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden. Hier treten tags Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) und nachts von 49 dB(A) auf.

Zum Schutz der Gebäude wird passiver Schallschutz in Form von Schallschutzfenstern mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 8 der DIN 4109 ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

In Bezug auf den Schallschutz wird die beiliegende schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Accon als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Geruchsimmissionen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans war weiterhin mit einer Immissionsprognose zu prüfen, ob Nutzungskonflikte von Landwirtschaft und Wohnen im Hinblick auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im geplanten Wohngebiet zu erwarten sind.

Die Feststellungen, Berechnungen und Messungen wurden vom Ing.-Büro Accon GmbH, durchgeführt und liegen dem Bebauungsplan bei.

Die Zusammenfassung hat folgenden Wortlaut:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Ortsteils Brennschinken der Milchviehbetrieb Wagner. Die Geruchsquellen dieses Betriebes wurden durch Befragung des Betreibers dokumentiert und die Geruchsemissionen der Stallung und Nebenanlagen für den Bestandsfall sowie einen möglichen Erweiterungsfall berechnet. Die Ausbreitung der Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA Luft konformen Simulationsmodell AUSTAL2000G. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bestimmt und gemäß den darin festgelegten Grenzwerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Wohngebietes „Lindenhöhe III“ liegen im Bestandsfall bei 1 % bis 6 % bewertete Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr, sodass im gesamten Plangebiet der GIRL-Grenzwert für Wohngebiete (10 %) sicher eingehalten wird. Im Erweiterungsfall des Betriebes Wagner wird an der südlichen Grenze, des für Wohnbebauung vorgesehenen Plangebietes, Immissionswerte bis 10 % berechnet, sodass der Grenzwert für Wohngebiete eingehalten wird.

Über den Immissionswert für Wohngebiete hinaus, können unter Berücksichtigung der Auslegungshinweise zu Nr. 3.1 der GIRL (vgl. Abs. 2.2.1), Zwischenwerte bis maximal 15 % für die Flächen des Wohngebietes herangezogen werden, die an den Außenbereich grenzen. Im begründeten Einzelfall kann demnach eine Erweiterung der Hofstelle Wagner auch über den hier betrachteten Umfang hinaus möglich sein.

Somit ist sichergestellt, dass sowohl der Schutz des geplanten Wohngebietes vor unzulässigen Geruchsmissionen als auch der Bestandsschutz des bestehenden Milchviehbetriebes Wagner im Ortsteil Brennschinken, bei Ausweisung des Wohngebiets „Lindenhöhe III“, gewährleistet sind.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Der topografisch am höchsten gelegene Grundstücksteil im Norden des Geltungsbereiches wird von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

An diese öffentliche Grünfläche schließt ein Grünzug an, welcher das gesamte Baugebiet umschließt. Die Ausbildung und die Pflanzqualität dieses Grüngürtels ist textlich festgesetzt.

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

Die Gebäude werden im gesamten Baugebiet höhenmäßig beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

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

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

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

0. PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

ja

1. VORHABENSTYP

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

ja

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

ja

Erklärung:

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

Flächenberechnung der max. versiegelbaren Flächen:

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 81.867 m²

Davon versiegelbare Flächen:

Neue Nettobaulandfläche 60.411 x 0,3 = 18.123 m²

Neue Straßenfläche (7.190 + 305) = 7.495 m²

Neue Fußwegefläche = 2.120 m²

Gesamte versiegelbare Flächen = 27.738 m²

Prozentualer Anteil der maximal versiegelten Fläche

= 27.738 : 81.867 = 0,34 = 34% < 40%

(Da die privaten Wohngrundstücke in der Regel nie mit 30 % bebaut werden, kann davon ausgegangen werden, dass die tatsächliche neue Versiegelung weit unter 30 % liegt).

2. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄRÄUME

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

ja

Flächen höherer Bedeutung, wie

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

Begründung:

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

2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. Begründung: Siehe dazu Ausführungen im Umweltbericht	ja
3.	SCHUTZGUT BODEN Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Begründung: In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird der Versiegelungsgrad festgelegt und begrenzt.	ja
4.	SCHUTZGUT WASSER	
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Begründung: Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.	ja
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	ja
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen. Begründung: Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 66%. (Siehe Berechnung in Pos. 1.2)	ja
5.	SCHUTZGUT LUFT / KLIMA Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	ja
6.	SCHUTZGEBIET LANDSCHAFTSBILD	
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an	ja
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Begründung: Der topografisch höchstgelegene Grundstücksteil wird von Bebauung freigehalten.	ja
6.3	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Begründung: Das gesamte Baugebiet wird von einem Grüngürtel umschlossen. Des Weiteren werden in den textlichen Festsetzungen für die Bepflanzung ortstypische, heimische Bäume und Sträucher festgesetzt	ja

7. ERGEBNIS

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens des Marktes Hutthurm Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen und dringend benötigten Wohnbauflächen im Bereich des Hauptortes Hutthurm gesucht.

Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegend beplante 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 im Anschluss an eine bestehende Bebauung und der tatsächlichen Verfügbarkeit der Grundstücke bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

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.

Neben den vorliegenden Gutachten zur Geruchsprognose bzw. zum Schallschutz, wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

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

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Umgrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit eines aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten bepflanzten Grünzuges als Ortsrandeingrünung.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu sind spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung und dann anschließend alle 4 Jahre, bis zum 12ten Jahr, Ortstermine durchzuführen und jeweils eine Fotodokumentation zu erstellen.

Bei nichtplanmäßiger Umsetzung sind die Eigentümer von der Gemeinde zur Nachbesserung innerhalb angemessener Frist anzuhalten, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nachdem in der Marktgemeinde Hutthurm neue Wohnbauflächen dringend benötigt werden, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 10.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III“ beschlossen.

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

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

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenhöhe III“ ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

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.

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Norden über die bestehende Straße „Lindenhöhe“. Im Süden erfolgt eine Straßenanbindung zur Staatsstraße St 2323. Hier wird eine verkehrsgerechte Anbindung mittels Linksabbiegespur angeordnet. Zwischen dem Markt Hutthurm und dem Staatlichen Bauamt Passau ist über die Umgestaltung dieses Kreuzungsbereichs mit Linksabbiegespur eine Kreuzungsvereinbarung abzuschließen.

Gemäß der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Die Aufarbeitung erfolgt nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

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

Es werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

Entwurf: 11.10.2016

Änderung/Ergänzung: 08.12.2016

Änderung/Ergänzung zur Endausfertigung: 16.03.2017



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