

# DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN : WA LINDENHÖHE III  
GEMEINDE : HUTTHURM  
LANDKREIS : PASSAU

---

## VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Gemeinderat von Hutthurm hat in der Sitzung vom 14.10.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III“ mittels Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 11.03.2022 - 11.04.2022 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 11.03.2022 - 11.04.2022 gegeben.

Die Marktgemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.11.2022 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11.2022 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Hutthurm, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

### **Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hutthurm zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hutthurm, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# DECKBLATT NR. 3

## zum Bebauungsplan

### "WA LINDENHÖHE III"

---

---

## BEGRÜNDUNG

### A. Anlass

Der Markt Hutthurm hat in seiner Gemeinderatssitzung am 14.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“ – mittels Deckblatt Nr. 3 aufgrund von Änderungen an der Straßenverkehrsfläche und des privaten Grünzuges zu ändern.

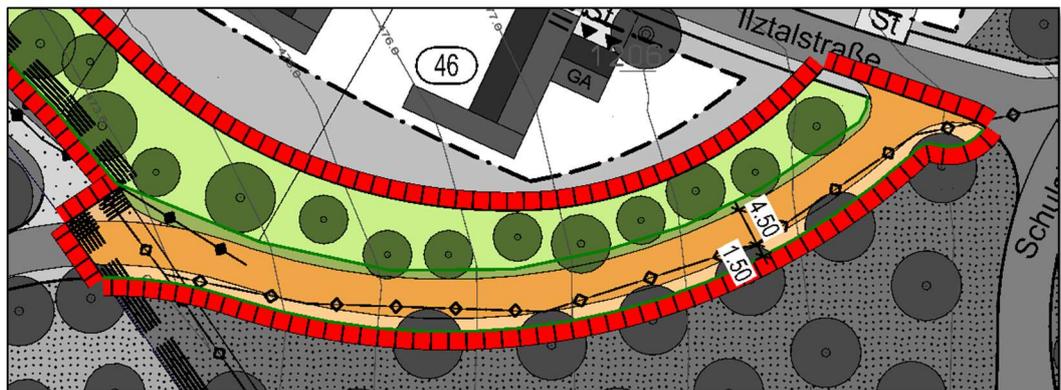
Die Zufahrt zum parallel ausliegenden Erweiterungsbereich welcher in einem eigenen Verfahren behandelt wird, verläuft über eine 3,0 m breite Flurstraße. Diese Straße soll auf eine Breite von 4,50 m + 1,50 m Bürgersteig ausgebaut werden.

Ebenso soll in diesem Zuge der im Süden des Original-Bebauungsplanes gelegene private Grünzug als private Grünfläche ausgewiesen und der Grünzug an den südlichen Rand der Erweiterung verlegt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der Gemeinderat von Hutthurm hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „WA Lindenhöhe III“ im vereinfachten Verfahren mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

### B. Änderungen/Ergänzungen

- B.1. Der bestehende Flurweg am bisherigen südöstlichen Bauungsrand wird von derzeit 3,00 m Breite auf 4,50 m Breite erweitert und ein zusätzlicher Fußweg mit einer Breite von 1,50 m südlich angegliedert.



- B.2. Der im rechtsgültigen Bebauungsplan dargestellte südlich gelegene private Grünzug wird neu als private Grünfläche ausgewiesen. Der neue Ortsrand wird als Obstbaumwiese am südlichen und westlichen Geltungsbereichsrand der Erweiterungsfläche ausgebildet.



### B.3. Ergänzung Denkmalschutz

- Wer Bodendenkmäler auffindet ist gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **C. Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen wird nicht geändert und zusätzliches Baurecht wird nicht geschaffen. Angaben zu den Bepflanzungen sind bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten.

Die Schutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen.

### Begründung:

- 1) Der bisherige ortsabschließende Grünzug wird an den neu geplanten Ortsrand des parallel ausliegenden Bebauungsplanes „WA Lindenhöhe III – Erweiterung“ verlegt.  
Um einen angemessenen Abschluss der gesamten Bebauung zu erlangen, wird dieser als großzügig angelegte Obstbaumwiese zukünftig das Gesamtareal nach Süden und Westen abschließen.  
Die Obstbaumwiese stellt einen historisch adäquaten und reizvollen grünen Ortsrand sowohl des gesamten Baugebietes als auch des Ortes Hutthurm dar.
- 2) Im parallel ausliegenden Plan „WA Lindenhöhe III – Erweiterung“ wurde die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche bereits im Hinblick auf die Verbreiterung des genannten Flurweges um 55 m<sup>2</sup> größer gemacht als rechnerisch notwendig gewesen wäre.
- 3) Insgesamt stellt die neue Obstbaumwiese in Verbindung mit den zu pflanzenden Bäumen auf Flur-Nr. 1206 eine Bereicherung für das Ortsbild und für alle Schutzgüter dar.

---

Entwurf: 21.02.2022

Endausfertigung: 17.11.2022



---

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