

Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“

2. Änderung

	<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A.	Satzung	2
B.	Verfahrensvermerke	16
C.	Begründung	18
D.	Anlagen	21

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

21.02.2019



A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlässt der Markt Hutthurm die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“.

Die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“ besteht aus der Satzung mit textlichen Festsetzungen und Verfahrensvermerken, der Planzeichnung mit zeichnerischen und planlichen Festsetzungen sowie der Begründung.

§ 1

Geltungsbereich

Teilflächen der Flurnummern 1880/1, 1880/2, 1880/3, 1883/1, 1882, 1886/5 sowie 1886 der Gemarkung München bilden den Erweiterungsbereich der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1: 1 000 vom 21.02.2019. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

§ 3

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung bleiben grundsätzlich unverändert gültig, mit folgenden Ergänzungen für die gesondert gekennzeichnete und neu zu erstellende Erweiterungsfläche auf der Flur-Nr. 1886 bezogen auf das gesamte zu bebauende Grundstück:

1. Bauweise

- 1.1 Dachform
17° - 25° zulässige Dachneigung Satteldach (SD)
Flachdach bei Nebengebäuden zulässig (FD)
Firstrichtung
Parallel zur Längsseite des Gebäudes

- 1.2 Wandhöhe
maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m bergseits, 7,50 m talseits (Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers)
- 1.3 Abtrag und –auffüllung
Als Geländeabtrag und –auffüllung wird aufgrund der Ortsrandlage als Höchstmaß 1,25 m festgesetzt.
- 1.4 umliegende Bebauung
Das Gebäude hat sich im Allgemeinen an der umliegenden Bebauung zu orientieren.
- 1.5 Stellplätze
Gemäß der gemeindlichen Satzung vom 08.11.2008 ist die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze zu ermitteln. Diese sind auf dem eigenen Baugrundstück in ausreichender Anzahl herzustellen.
- 2. Grünordnung** der rechtsverbindlichen Satzung bleibt unverändert gültig.
- 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahmen
- 2.1.1 Im Norden und Osten des Baugebietes ist ein 5,00 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (siehe Vorschlag Pflanzenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichartig nachzupflanzen. Laubbäume (1 Stück pro lfd. 10,00 m) und Strauchpflanzung (Str. 2xv, Mindestgröße 60–100, mind. 3–4 Triebe) mit einem Pflanzraster von 1,50 m x 1,50 m.
Der Grünstreifen ist mind. 3-reihig zu bepflanzen.
Aufwertung der Flächen von Kategorie I in Kategorie II.
- 2.1.2 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen:
Pflanzung von mind. 25 St. Hochstamm-Streuobstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche), Pflanzabstand mind. 8 m, max. 12 m, innerhalb der Ausgleichsfläche.
Grünfläche innerhalb der Ausgleichsfläche: Extensivgrünland, Schnittzeitpunkt frühestens 15. Juni, vollständiger Verzicht auf den Einsatz von Düngungs- und Pflanzenschutzmitteln, Mähgut muss entfernt werden, letzter Schnitt kann auch gemulcht werden.
- 2.1.3 Innerhalb der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden nicht gestattet. Zäune als Einfriedungen sind auf dem Baugrundstück – nicht in der Ausgleichsfläche – zu errichten. Hecken als Einfriedungen sind davon ausgenommen

2.1.4 Ungeachtet des Zeitpunktes einer Bebauung innerhalb der Erweiterungsflächen haben die Grundstückseigentümer binnen eines Jahres nach Inkrafttreten dieser Änderungssatzung die Bepflanzung vorzunehmen und abzuschließen. Die Fertigstellung ist dem Markt Hutthurm und der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau schriftlich anzuzeigen.

2.2 Pflanzenliste (Vorschlag)

Bäume (S = für den Straßenraum):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (S)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn (S)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche (S)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Wintertrauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeerbaum (S)
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde (S)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme

Sträucher, auch für freiwachsende Hecken:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Coryls avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster (giftig)
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfelbaum
<i>Prunus spinose</i>	Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rugose</i>	Kartoffel-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, Fliederbeere
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn (S)
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Obstbaum-Hochstämme:

Apfel, z.B. Berlepsch, Landsberger Renette
Birne, z.B. Gute Graue, Gute Luise
Zwetschge, z.B. Fränkische Hauszwetschge

Das Anpflanzen fremdländischer Nadelgehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen, u.Ä.) ist für das gesamte Baugebiet untersagt.

2.3

Grenzabstände

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

1. Zeichenerklärung

1. Bauweise:

- 1.1. 17° - 25° zulässige Dachneigung Satteldach (SD)
- 1.2. Flachdach bei Nebengebäuden zulässig (FD)

2. Art der Baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung :

3.1. Grundflächenzahl

Max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude
GRZ 0,3 bzw. 0,6

Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 50 % überschritten werden.

Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.

3.2. Höhe der baulichen Anlagen

maximal zulässige Wandhöhe: 6,50 m bergseits, 7,50 m talseits (Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers)

4. Verkehrsflächen :

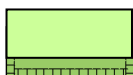
4.1.



Straßenverkehrsflächen, Gehwege, einschl. Mehrzweckflächen

5. Grünflächen :

5.1.



Grünfläche auf privatem Grundstück

5.2.

Grünfläche für naturschutzrechtlichen Ausgleich

5.4.








Pflanzgebot für Einzelbäume

5.5.



Pflanzgebot für Hecken/Sträucher

6. Sonstige planliche Festsetzungen :

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung |
| 6.2 |  | Geltungsbereich der 1. Erweiterung |
| 6.3 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung |
| 6.4 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 6.5 |  | Bayernwerk Netz GmbH (inkl. Schutzzone) |

2. Umweltbericht

1.1. Aufgabenstellung und Zielsetzung

1.1.1. Anlass der Untersuchung

In der Sitzung am 22.02.2018 hat der Marktgemeinderat Hutthurm die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen der Satzung mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

1.1.2. Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes

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

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

1.2. Beschreibung des Planvorhabens

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 5.200 m². Das Planungsgebiet liegt am nordwestlich des Ortskerns von Hutthurm im Ortsteil Lebersberg. Im Norden, Westen und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, im Süden grenzt die bestehende Bebauung an. Durch die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“ wird ein Dorfgebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0,6 bzw. 1,2 und einer GRZ von 0,3 bzw. 0,6.

1.3. Eingriffsregelung

Gemäß § 6f BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) sind die durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen bzw. zu ersetzen.

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

Die Einstufung der Wertigkeit der Flächen erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

1.4. Bestandsbeschreibung und -bewertung

1.4.1. Bestandsaufnahme

Das Untersuchungsgebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Einteilung:

- landwirtschaftliche Nutzfläche mit wechselnder Saat

Einstufung und Bewertung für jedes Schutzgut:

Arten und Lebensräume:

- landwirtschaftliche Nutzfläche: „Ackerflächen“ -> Kategorie I (oberer Wert)

Boden:

- Ackerflächen: „anthropogen überprägter Boden“ -> Kategorie II (unterer Wert)

Wasser:

- Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser -> Kategorie I (oberer Wert)

Klima und Luft:

- Ortsrandlage: „gut durchlüftetes Gebiet“ -> Kategorie II (unterer Wert)

Landschaftsbild:

- Ackerfläche: „Ortsabrundung“ -> Kategorie I (unterer Wert)

Mensch:

- Ackerfläche: „Fläche für Nahrungsproduktion“ -> Kategorie I (unterer Wert)

Bestand	Kategorie						
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	Mensch	Gesamtbeurteilung
Ackerfläche	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (oberer Wert)	Kategorie II (unterer Wert)	Kategorie I (unterer Wert)	Kategorie I (unterer Wert)	Kategorie I

1.4.2. Zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Kein Eingriff in ökologisch zu schützende Bereiche (Biotope)
- Eingriff in die vorhandene Bepflanzung
- Im Zuge der Begehung wurden keine schützenswerten Lebewesen vorgefunden

Schutzgut Boden:

- Versiegelung durch Gebäude und Erschließungsanlagen

Schutzgut Wasser:

- Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Versiegelung

Schutzgut Klima und Luft:

- Eingriff in Kaltluftentstehungsgebiete oder –ablufbahnen

Schutzgut Landschaftsbild:

- Eingriff durch die zu errichtende Bebauung, allerdings Abminderung durch vorhandene und zu ersetzende Bepflanzung

Schutzgut Mensch:

- Wohnbauland anstatt Flächen für Nahrungsproduktion

1.4.3. Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Pflanzung von neuen Gehölzen entsprechend der festgelegten Grünordnung

Schutzgut Boden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel durch die Bauweise
- Reduzierung der Versiegelung durch die Festsetzung einer geringen GRZ

Schutzgut Wasser:

- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und wenn möglich Versickerung des Oberflächenwassers

Schutzgut Klima und Luft:

- Durch den teilweisen Erhalt der Bepflanzung und dem teilweisen Ersatz von beseitigten Pflanzen können die kleinklimatischen Veränderungen z.T. gemildert werden.

Schutzgut Landschaftsbild:

- Begrenzung der Gebäude in ihrer Höhenentwicklung
- Durchgrünung des Dorfgebietes durch Bestand und Neupflanzung

Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

- Neupflanzung am Ortsrand

1.4.4. Ökologische Bilanzierung

Der bebaubare Bereich hat insgesamt eine Größe von ca. 5.200 m².

Die süd- östlichen Eingriffsflächen sind als Bereich mit niedriger Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen. Die Flächen am nord-westlichen Rand sind dem Bereich mit hohem Versiegelungs-/ Nutzungsgrad (Typ A) zuzuordnen.

Für die betroffenen Flächen der Kategorie B I gibt der Leitfaden eine Spanne für den Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 an. Da es sich jeweils um Bestände mit intensiver Nutzung und anthropogener Überprägung handelt und aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, wurde für diese Flächen der Faktor 0,2 angesetzt. Ebenso wurde aus denselben Gründen der Faktor 0,3 für die Flächen des Typs A I (0,3 bis 0,6 möglich) angewandt. Die Darstellung des Gebiets der Kategorien I ist im Anhang 1 beigefügt. Die Fläche des Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ A bzw. B) ist der Anlage 2 zu entnehmen. In Anlage 3 werden die beiden vorherigen verschnitten und den gewählten Faktoren zugeordnet.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der vorher ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Daraus ergibt sich für die Aufstellung der Satzung eine Ausgleichserfordernis in m².

Flächenart	Fläche in m ²	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche in m ²
Kategorie A I	3.082 m ²	0,3	924,6 m ²
Kategorie B I	2.118 m ²	0,2	423,6 m ²
<u>Summe</u>	<u>5.200 m²</u>		<u>1.348 m²</u>

Die entsprechenden Eingriffsflächen sind in der Anlage 3 in Rot (Typ A) und Blau (Typ B) dargestellt. Die Flächen wurden digital anhand der Anlage 3 ermittelt.

1.4.5. Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe

Die Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohn- und Dorfgebiet stellt insgesamt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die planerischen Festsetzungen wird eine der Nutzung entsprechende weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen gewährleistet.

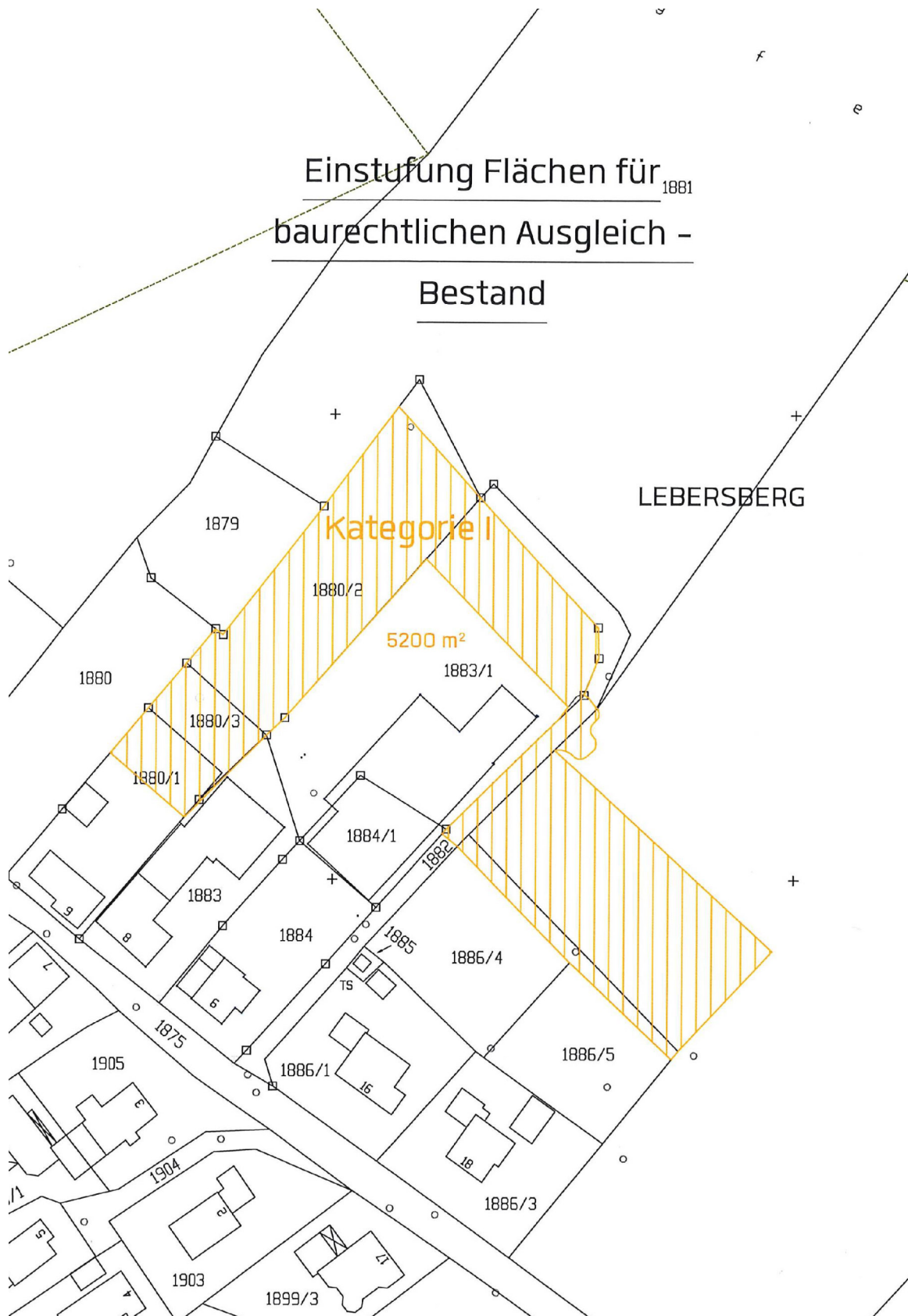
Die in der Grünordnung und den textlichen Festsetzungen festgelegten Ersatzpflanzungen, die Festlegung von versickerfähigen Belägen sowie die Festlegung einer niedrigen GRZ sind als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusehen.

Da mit dieser Satzung der Geltungsbereich der 1. Änderung überplant wird, ist auch die daraus entstandene Ausgleichsfläche von 689,25 m² (die als Ortsrandeingrünung vorgesehen war) auszugleichen. Somit ergibt sich eine auszugleichende Fläche von 2.037 m².

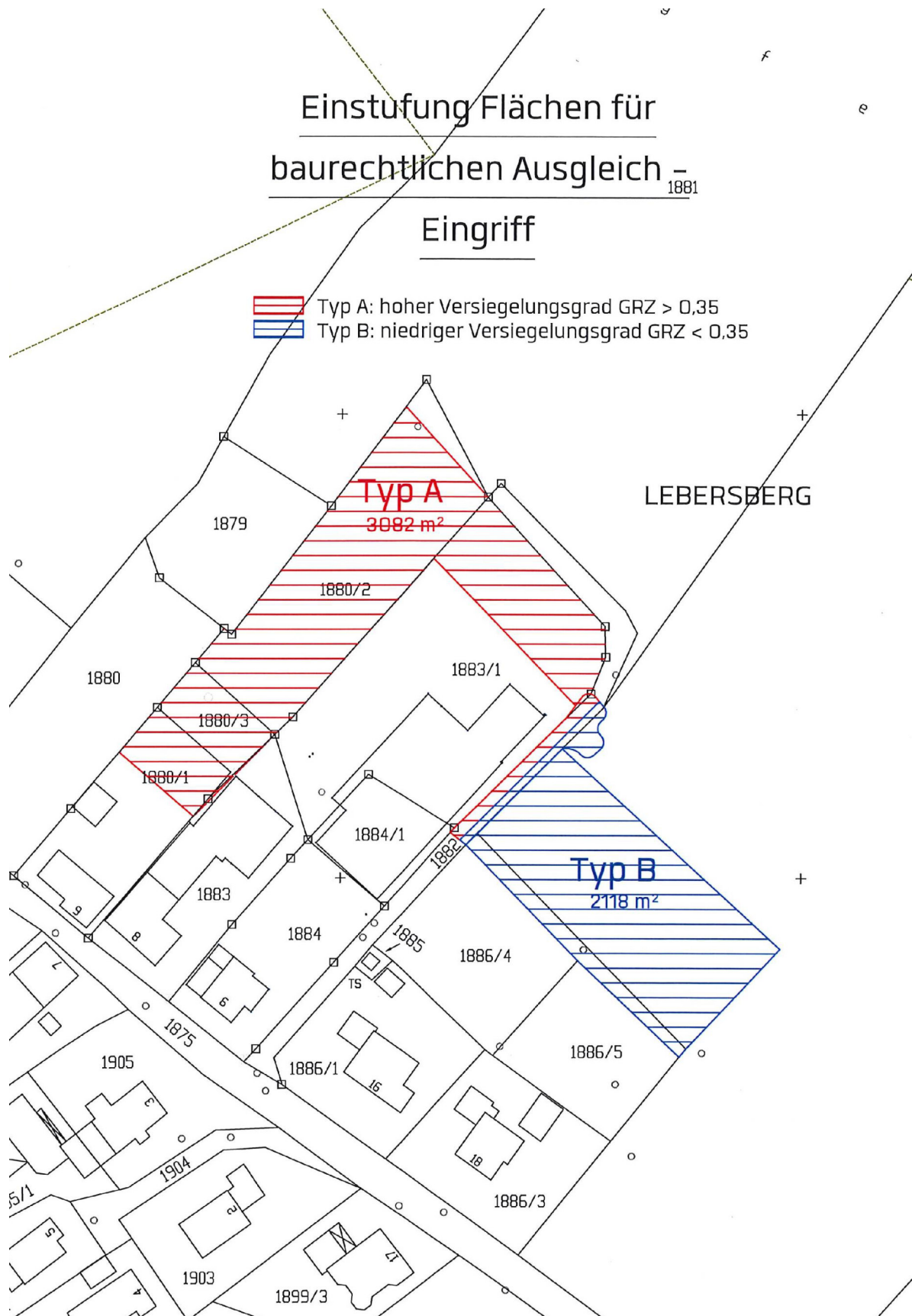
Auf der Flur-Nr. 1879 sowie einer Teilfläche von Flur-Nr. 1881 wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen für diese Erweiterung vorgesehen und durchgeführt. Dabei wurde, wie in Anhang 4 ersichtlich, eine Fläche von ca. 2.290 m² in Anspruch genommen. Somit sind 100 % der benötigten Ausgleichsfläche bereits vorhanden.

1.5. Anhang

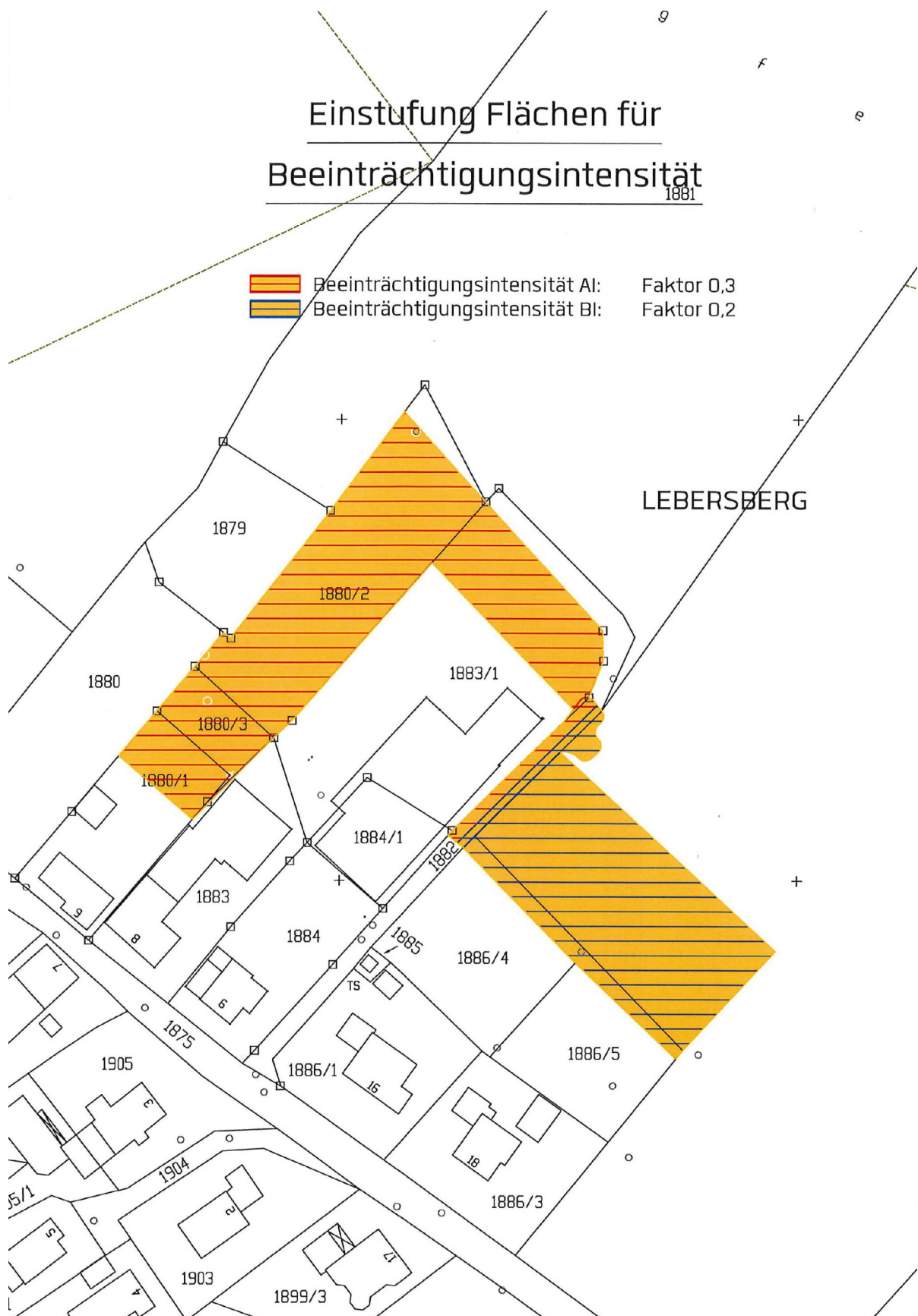
Anhang 1: Bestandsbewertung – Festlegung Kategorien



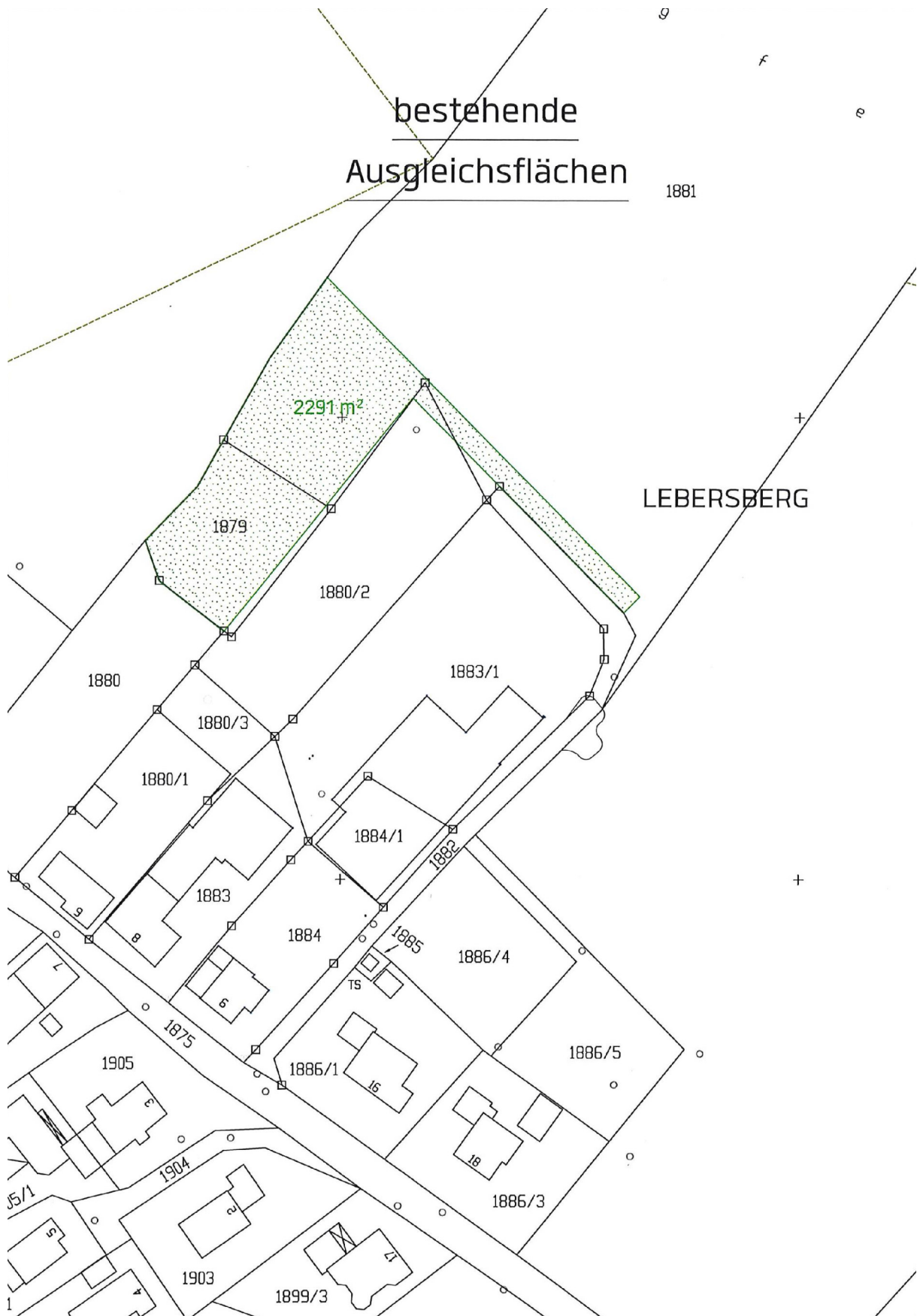
Anhang 2: Festlegung Eingriffstyp



Anhang 3: Überlagerung Kategorien und Eingriffstyp – Festlegung Faktoren



Anhang 4: bereits vorgesehene Ausgleichsflächen



B. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom 22.02.2018 die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2018 nach § 2 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 09.08.2018 bis 11.09.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Satzung in der Fassung vom 23.07.2018 hat in der Zeit vom 09.08.2018 bis 11.09.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2018 bis 18.01.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 23.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2018 bis 18.01.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Hutthurm hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.02.2019 die Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 als Satzung beschlossen.

Hutthurm, den _____

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Hutthurm, den _____

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“ wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Hutthurm, den _____

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hutthurm, den _____

(Siegel)

Max Rosenberger, 1. Bürgermeister

C. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Marktgemeinderat Hutthurm hat am 22.02.2018 die Erweiterung der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Lebersberg“ beschlossen.

Im Parallelverfahren findet auch die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 53 statt.

Die Ausweisung ist notwendig, da in Hutthurm nur noch wenige freie Baugrundstücke zum Verkauf stehen. Von zwei im Geltungsbereich liegenden, unbebauten Grundstücken liegt für eines bereits eine Baugenehmigung vor, für das andere besteht keine Kauf- oder Tauschmöglichkeit seitens des Eigentümers.

Seitens der Verwaltung wurden unter anderem Alternativvorschläge zum Lückenschluss in Richtung Südosten, Erwerb von Baugrundstücken in den Siedlungsgebieten oder Sanierung und Ausbau von bestehenden Wohngebäuden vorgebracht. Diese wurden jedoch seitens der Grundstückseigentümer abgelehnt. Eine mögliche Entwicklung ist auf Grund des landwirtschaftlichen Betriebes im Nord-westlichen Bereich sowie den Planungsabsichten im Süd-östlichen Bereich auf dem Grundstück FlurNr. 1899 lediglich auf den aufgezeigten Teilflächen möglich.

Somit wurden Alternativlösungen ohne Erfolg überprüft.

2. Lage der Grundstücke, Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nord-westlich von Hutthurm, im Ortsteil Lebersberg. Die Entfernung zum Markt Hutthurm beträgt ca. 1,0 km. Das Planungsgebiet besitzt eine Hanglage Richtung Nord-Osten. Es erstreckt sich auf die Flur-Nr. 1880/1, 1880/2, 1880/3, 1883/1, 1882, 1886/5 sowie 1886 der Gemarkung München.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
Im Westen:	durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Im Osten:	durch landwirtschaftlich genutzte Fläche
Im Süden:	durch bestehende Dorfbebauung

3. Erschließung/Sonstiges

3.1 Erschließung allgemein

Sämtliche für die Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung notwendigen oder gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern bzw. Bauwilligen auf eigene Kosten herzustellen oder herstellen zu lassen und zwar auch soweit sich diese in öffentlichem Straßengrund befinden. Soweit für Erschließungsanlagen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

3.2 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg.

3.3 Wasserversorgung

Der Markt Hutthurm betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Wasserversorgung für das Gemeindegebiet. Die Trinkwasserversorgung für das geplante Dorfgebiet, sowie die Löschwasserversorgung kann über diese erfolgen.

3.4 Hangwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogenen Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

3.5 Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss von Gebäuden im Geltungsbereich der Satzung an die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Hutthurm ist im Mischsystem möglich. Der bestehende Mischwasserkanal verläuft in Richtung Norden zum Autobahnzubringer. Auf den Grundstücken sind Regenwasserzisternen von 9 m³ zu errichten. Durch die Pufferung von Regenwasser ergeben sich zusätzliche Kapazitäten für Schmutzwasser. Gegen den Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

Unter Vorlage eines Entwässerungsplans haben die Eigentümer der im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke aufzuzeigen, wie die Beseitigung des Schmutzwassers und des unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgen soll. Die Planung und Bauausführung hat in Abstimmung mit der gemeindlichen Bauverwaltung zu erfolgen.

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v. g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

3.6 Abfallwirtschaft

Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau- Wald".

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Bis zur Herstellung einer entsprechenden Wendemöglichkeit sind die Abfallbehälter am jeweiligen Abholtag an der Lebersberger Str. aufzustellen.

3.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Versorgung kann als gesichert betrachtet werden.

3.8 Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung ist auf dem privaten Grund so weit wie möglich zu vermeiden. Nach Möglichkeit sind wasserundurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

3.9 Immissionsschutz

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

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auch die Landmaschinenwerkstätte von Land- und Kommunaltechnik Löw. Diese ist nicht nur über den Feldweg (Flur-Nr. 1882), sondern über das Grundstück mit der Flur-Nr. 1883 erschlossen. Somit verteilt sich die Verkehrsbelastung auf diese beiden Zufahrten. Die Öffnungszeiten der Werkstatt erstrecken sich von Montag bis Freitag von jeweils 8 Uhr bis 18 Uhr. Für diesen Betrieb liegt ein Bauantrag (AZ: 2018/2862) für den Neubau einer Maschinenhalle für landwirtschaftliche Geräte vor. Aufgrund der geplanten L-Bauweise wird zur Wohnbebauung hin eine zusätzliche Abschirmung hinsichtlich der Geräuschemissionen erreicht, da mit dieser Maßnahme Emissionen zurückgehalten werden. Dadurch wird dem Konfliktpotenzial Gewerbe - Wohnen Rechnung getragen.

3.10 Altlasten

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

3.11 Bodendenkmalpflege

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

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

D. Anlagen

Anlage 01: Lageplan M = 1 : 1.000