



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan „WA HAAG - KIRCHHOFWEG“

Begründung und Umweltbericht

Verfasser:

Endausfertigung 16.06.2020

Auftraggeber:

Hauzenberg, den 03. JULI 2020



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


Stadt Hauzenberg
Donaubauer
1. Bürgermeisterin



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. Denkmalschutz
- 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
 - 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:

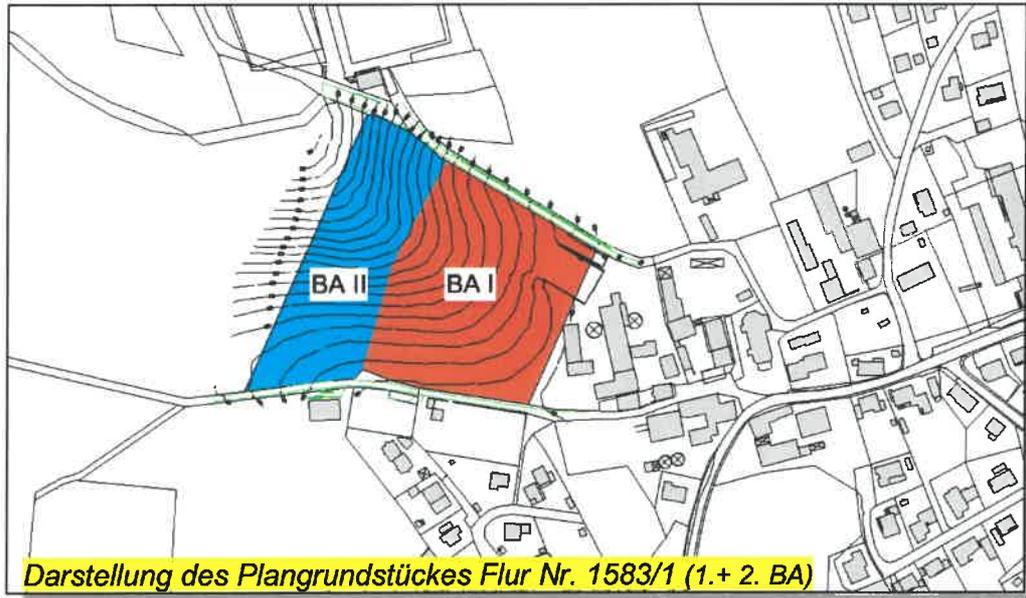
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haag-Kirchhofweg“, Stadt Hauzenberg (v. Accon GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, v. 19.02.2020)

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland im Bereich Haag war die Stadt Hauzenberg seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken in diesem Ortsteil. Derzeit liegen über 20 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für Haag vor.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei dem vorliegenden Grundstück mit der Flur-Nr. 1583/1.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und in zwei Bauabschnitten als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

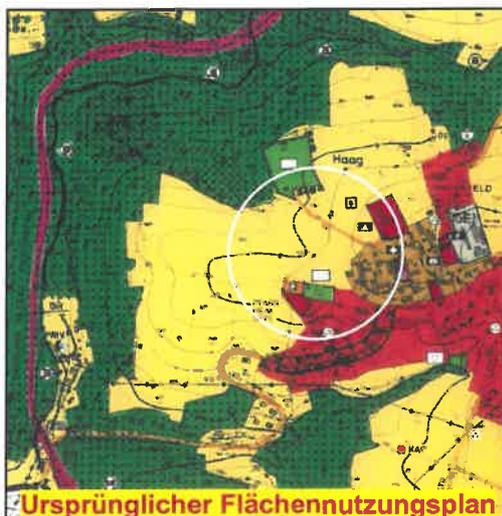


B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

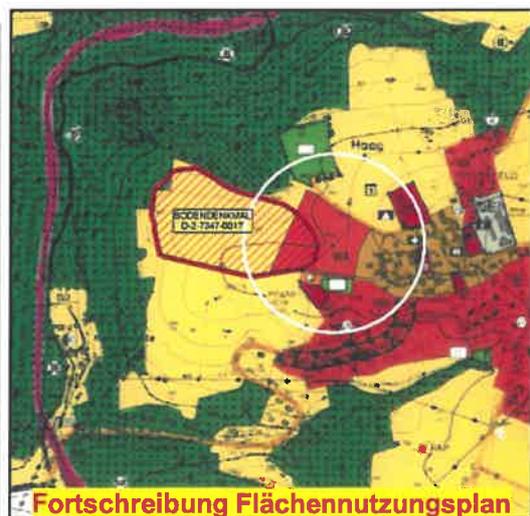
Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Hauzenberg erfasst und in der Erstfassung als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert und ist seit 05/2019 rechtskräftig.



Ursprünglicher Flächennutzungsplan



Fortschreibung Flächennutzungsplan

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 Stadt Hauzenberg hat in mehreren Gesprächen mit Grundstückseigentümern versucht die Abgabebereitschaft für Wohngebietsflächen auszuloten. Es hat sich dabei ergeben, dass kurzfristig derzeit nur das vorliegende Grundstück zu erwerben und somit bebaubar ist. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen welche sich südöstlich der Lindenstraße in Haag befinden, sind kurzfristig nicht zu erwerben. Es ist jedoch mittelfristig an eine Bebauung dieser freien Flächen gedacht.

Im gesamten Stadtbereich sind ebenfalls noch mehrere Bauflächenreserven vorhanden. Im Rahmen der derzeitigen Erstellung bzw. Komplettüberarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hauzenberg werden sowohl Wohnbau- als auch generell überbaubare Flächen entsprechend einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neu überarbeitet und geregelt.

Dabei ist es der Stadt Hauzenberg wichtig, dass eine überschaubare Bauflächenreserve auch weiterhin bestehen bleibt, um mittel- bzw. langfristig darauf zurückgreifen zu können.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern des Ortsteiles Haag an.

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.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern „Berechnungen für die Stadt Hauzenberg bis 2034“ sinkt die Bevölkerungszahl bis 2034 um ca. 2,2 %. Insbesondere sinkt der Anteil der 18 - 65-jährigen um ca. 15 %.

Dagegen steigt der Anteil der über 65-jährigen gravierend um etwa 51 %.

Um diesen Besorgnis erregenden Zahlen entgegen zu treten ist die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien dringend notwendig.

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

Eine Bauverpflichtung (Bauzwang) ist über die Bauleitplanung zwar nicht vorgesehen, nachdem die Flächen sich aber im Besitz der Stadt Hauzenberg befinden, veräußert die Stadt seit Jahren Baugrundstücke nur, wenn ein entsprechender Bauzwang notariell gesichert ist.

Auch für dieses Gebiet ist dies vorgesehen, zumal es mehr Bewerber gibt als Grundstücke.

D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Das beplante Grundstück liegt westlich angrenzend an den Ortsteil Haag.

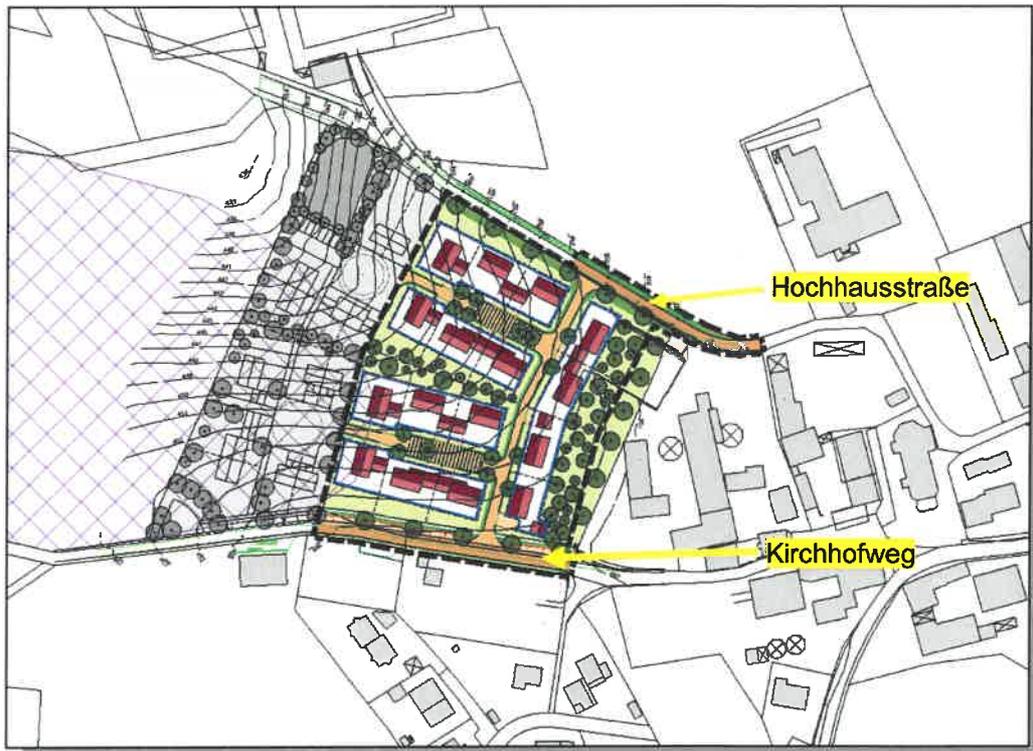
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden bestimmt:

im Norden durch die Hochhausstraße und landwirtschaftliche Nutzfläche

im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen

im Süden durch den Kirchhofweg und den Friedhof

im Osten durch die Bebauung des Dorfes Haag



E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Das neue Baugebiet schließt im Westen an die Ortschaft Haag an.

An einer von Nord nach Süd verlaufenden Verbindungsstraße (zwischen Hochhausstraße im Norden und Kirchhofweg im Süden) schließen sich in westlicher Richtung zwei Erschließungshöfe an. Die Wohngebäude sind um diese Höfe gruppiert und bilden so Kommunikationsbereiche in welchem die Bewohner sich treffen können.

An jeweils anderen Stellen gepflanzte öffentliche Bäume in diesen Wohnhöfen sowie die andersartigen Zufahrtssituationen unterstreichen, trotz der etwa gleichen Größe, die Individualität der beiden Bereiche.

Zwischen den beiden Wohnhöfen kann sich die bepflanzte Grünfläche in die freie Landschaft entfalten.

Entlang der Straße Kirchhofweg im Süden sind Längsparker eingeplant. Diese Parkmöglichkeiten dienen sowohl den Besuchern der Wohnanlage als auch den Besuchern des südlich gelegenen Friedhofs.

Die Bäume im öffentlichen Bereich werden sowohl als straßenbegleitende Bäume als auch als Fixpunktbäume eingesetzt. (Zufahrten, Torsituationen, etc.)

Ein möglicher zweiter Bauabschnitt ist schematisch in schwarz-weiß dargestellt.

F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Norden über die Hochhausstraße und im Süden über den Kirchhofweg. Beide Straßen sind im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes zu ertüchtigen.

Um die Zufahrten zum Baugebiet noch einmal zu überprüfen fand am 06.02.2020 eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Verwaltung der Stadt Hauzenberg statt. Dabei wurde festgestellt dass die Straßenanbindungen für die neuen Bauparzellen in Summe ausreichen, die beiden Zufahrtsstraßen jedoch bei der Erschließung ertüchtigt werden sollten. Während der Baustellenzeit sind besondere verkehrsrechtliche Anforderungen zu beachten. Diese sind in Absprache mit der Polizei und dem Landratsamt Passau vor Baubeginn der neuen Erschließungsstraßen zu klären (z.B. keine Zufahrt für Baufahrzeuge über die Hochhausstraße, eingeschränktes Parkverbot während der Bauzeit in Teilbereichen des Kirchhofweges, etc.)

Es wird darauf hingewiesen, dass im 1. Bauabschnitt keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge in den Wohnhöfen besteht. Die Müllabfuhr hat über die Planstraße A zu erfolgen bis der 2. Bauabschnitt mit den entsprechenden Wendemöglichkeiten realisiert wird.

Kleinere Notfahrzeuge wie PKW's können in den Wohnhöfen wenden. Größere Notfahrzeuge müssen bis zur Fertigstellung des 2. Bauabschnittes rückwärts in die Wohnhöfe fahren oder mit Einweisung wenden.

b) Standorte für Abfalltonnen

Bis zur Erstellung des 2. Bauabschnittes ist das Befahren der Wohnhöfe für Müllfahrzeuge nicht möglich. Die Abfall-, bzw. Papiertonnen sind deswegen am Tag der Abholung im Bereich der verkehrsbegleitenden Grünflächen an der Planstraße A aufzustellen und nach der Entleerung wieder zu entfernen.

c) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. In den Zufahrtsstraßen „Hochhausstraße“ und „Kirchhofweg“ verlaufen elektrische Leitungen der Bayernwerk AG. Im Zuge der Erschließungsplanungen ist hierauf zu achten.

d) Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist vorerst vorgesehen.

e) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg 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 Dietl, Passau, geplant.

- Abwasserbeseitigung

Gem. §55 Wasserhaushaltsgesetz ist bei dem vorliegenden neuen Baugebiet das Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser abzuleiten. 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 (TREN OG) 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 Wasserrechtsunterlagen wurden vom Ing.-Büro Dietl, Passau, erstellt und am 15.02.2019 eingereicht.

Diese wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitung wurde mit Bescheid vom 21.10.2019 erteilt.

Sowohl die Kläranlage Kaindlmühle als auch die Mischwasserbehandlung sind sanierungsbedürftig. Hinsichtlich der wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Kläranlage Kaindlmühle sowie für die Mischwasserbehandlung wurden bereits entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse beantragt.

Die Verlängerung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Kläranlagen Kaindlmühle und Aubach wurde am 25.11.2019 verbeschieden.

Die Antragsunterlagen für die Mischwasserbehandlungen liegen zur Genehmigung im Landratsamt vor.

Aus dieser Sicht erscheint die Abwasserbeseitigung gesichert, da die Erschließungsarbeiten im neuen Baugebiet erst Mitte 2020 beginnen werden.

- 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

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.

Höhenbeschränkungen:

a) Anzahl der Vollgeschosse:

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

b) Wandhöhen:

Zulässige Wandhöhe Bergseits: max. 6,00 m

Zulässige Wandhöhe Talseits: max. 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

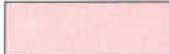
Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und der max. zulässigen Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten; es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt.

- c) Bei Pultdächern wird die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.

Flächendarstellung für Berechnungen:



Legende

	WA- Grundstücksflächen
	neue Straßenverkehrsfläche innerhalb des Wohngebietes
	bestehende, zu ertüchtigende Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Stellplätze
	Fläche Wohnhöfe (Pflasterfläche)
	straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
	öffentlicher Fußweg

Größen der Wohnbauparzellen:

Parzelle 1	=	ca. 594 m ²
Parzelle 2	=	ca. 627 m ²
Parzelle 3	=	ca. 705 m ²
Parzelle 4	=	ca. 726 m ²
Parzelle 5	=	ca. 648 m ²
Parzelle 6	=	ca. 640 m ²
Parzelle 7	=	ca. 825 m ²
Parzelle 8	=	ca. 859 m ²
Parzelle 9	=	ca. 810 m ²
Parzelle 10	=	ca. 890 m ²
Parzelle 11	=	ca. 587 m ²
Parzelle 12	=	ca. 637 m ²
Parzelle 13	=	ca. 732 m ²
Parzelle 14	=	ca. 718 m ²
Parzelle 15	=	ca. 642 m ²
Parzelle 16	=	ca. 587 m ²
Gesamte Wohnbaulandflächen =		ca. 11.227 m ²

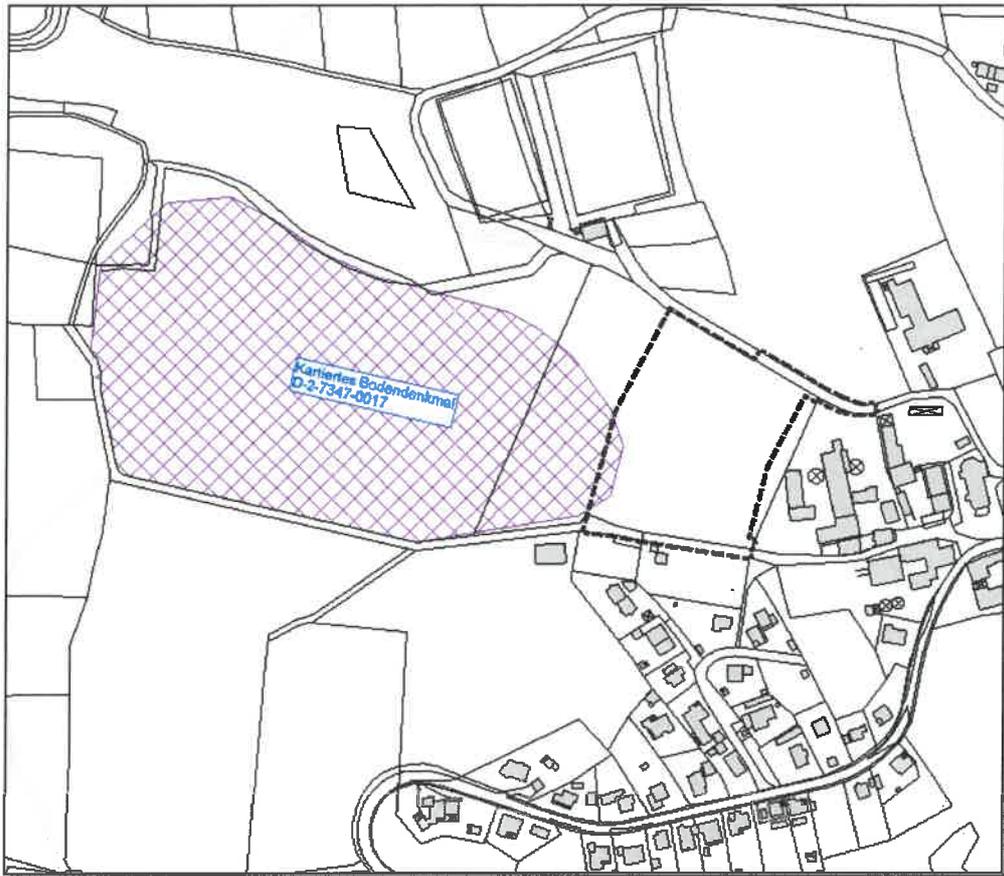
Einzelflächen:

WA-Grundstücksflächen	= ca. 11.227 m ²
Neue Straßenfläche innerhalb des Wohngebietes	= ca. 982 m ²
Bestehende, zu ertüchtigende Straßenverkehrsfläche	= ca. 1.089 m ²
Öffentliche Stellplätze	= ca. 193 m ²
Fläche der Wohnhöfe (Pflaster)	= ca. 564 m ²
Straßenbegleitender Verkehrsgrünfläche	= ca. 1.375 m ²
Öffentlicher Fußweg	= ca. 158 m ²
<hr/>	
Gesamtgröße innerhalb des Geltungsbereiches	= ca. 15.588 m ²

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand (ohne Wasser+Kanal):

a.	Straßenbau	
	ca. (982+1.089+564) m ² x ca. 200,- €/m ²	= ca. 527.000,- €
b.	Stellplätze u. Fußwege	
	ca. (193+158) m ² x ca. 130,- €/m ²	= ca. 46.000,- €
c.	Bepflanzung	
	Pauschal ca.	= ca. 30.000,- €
<hr/>		
	Gesamtsumme	= ca. 603.000,- €

H. DENKMALSCHUTZ



LAGEPLANAUSZUG MIT DARSTELLUNG DES BODENDENKMALS

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das kartierte Bodendenkmal: „D-2-7347-0017: Siedlung oder Gräber vor- und frühzeitlicher Zeitstellung“ Dieses ragt etwa 500 m² in den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes des Bebauungsplanes.

Um bezüglich der Wertung/Bewertung dieses Bodendenkmals eine fachliche fundierte Klärung herbeizuführen fand am 19.09.2018 im Bürgermeisterzimmer der Stadt Hauzenberg ein Gespräch mit folgenden Teilnehmern statt:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:	Herr Dr. Thomas Maurer
Untere Denkmalschutzbehörde:	Herr Walter Wandling
Architekturbüro Fessl & Partner:	Architekt Alexander Fessl
1. Bürgermeisterin:	Gudrun Donaubaue
Bauamtsleiter:	Alois Stockinger

Dabei wurde folgendes vereinbart:

Damit festgestellt werden kann, ob sich in den betroffenen Bereichen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Erweiterungsbereiches (BA II) tatsächlich Bodendenkmäler befinden oder zu erwarten sind, müssen im Vorfeld entsprechende Bodenuntersuchungen gemacht werden.

Für diese Bodenuntersuchungen bedarf es einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Ein entsprechendes Formblatt wurde von Herr Wandling an die Stadt Hauzenberg übergeben.

Weiters wurde von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Dr. Thomas Maurer, mitgeteilt, dass Grabungsmaßnahmen im Bereich von Bodendenkmälern nicht von „herkömmlichen“ Bauunternehmen ausgeführt werden dürfen, sondern von speziellen Grabungsfirmen vorgenommen werden müssen.

Bei den Festlegungen der notwendigen Grabungen (Humusabzug, Schürfschlitz) sowie Festlegung der Ausschreibungskriterien für die Grabungsfirmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Wandling, behilflich. Sofern aufgrund der „Vorkontrolle“ keine Bodendenkmäler gefunden werden, ist das Verfahren abgeschlossen. Ansonsten sind weitere Untersuchungen und Grabungen erforderlich.

Dies wird allerdings von den Denkmalschutzbehörden festgelegt.

Parallel muss die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis über das Landratsamt Passau eingeholt werden.

Diese notwendige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis wurde beim Landratsamt Passau beantragt und mit Bescheid vom 12.11.2018 erteilt.

Am 12.04.2019 (nach der Schneeschmelze) wurde dann zur Untersuchung im Bereich des kartierten Bodendenkmals der Humus auf einer Länge von ca. 50,00 m und einer Breite entsprechend der Humusschaufel des Baggers abgetragen.

Die Öffnungsfläche wurde von allen Beteiligten intensiv während und nach den Grabarbeiten begutachtet.

Dabei wurden keine Auffälligkeiten hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenfunde gemacht.

Beim Grabungstermin waren dauerhaft oder zeitweilig anwesend:

Untere Denkmalschutzbehörde:	Herr Reinhard Baumgartner
Stadt Hauzenberg:	Frau Kathrin Wimmer,
Bauamtsleiter	Herr Alois Stockinger
Bauhofleiter	Herr Heinz Kinatader
Baggerfahrer	Herr Manuel Rager
Pächter	Herr Deiner
Architekt	Herr Alexander Feßl (kurzzeitig)

Herr Baumgartner von der Unteren Denkmalschutzbehörde hat abschließend festgestellt, dass keine Bodenfunde vorliegen; damit wird das Gelände für Bauarbeiten freigegeben. Weitergehende Untersuchungen durch die Stadt sind hieraus nicht veranlasst.

Dennoch wird für alle künftigen privaten und öffentlichen Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich sicherheitshalber zwingend festgelegt, dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend entweder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - zuständige Dienststelle Regensburg - zu melden sind. Auf Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG wird verwiesen.

I. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Nachdem im Bereich Haag vermehrt nach Wohnbauland nachgefragt wird, ist die Stadt Hauzenberg seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken in diesem Ortsteil. Derzeit liegen über 20 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für den Bereich Haag vor.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei dem vorliegenden Grundstück mit der Flur-Nr. 1583/1.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

Im Ortsteil Haag sind zwar noch einige Bauflächenreserven vorhanden, diese können jedoch kurzfristig trotz intensiver Bemühungen noch nicht erworben werden. Mittel- bzw. langfristig ist es auch sinnvoll dass Bauflächenreserven in einem gewissen Maße auch bestehen bleiben, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu haben.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet ist unmittelbar an den Ortskern von Haag angebunden.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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, den Ortsteil Haag in westlicher 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.

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.

Schalltechnische Untersuchung

Parallel zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Auf diese beiliegende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haag-Kirchhofweg“ vom 19.02.2020, (v. Ing.-Büro Accon GmbH, Greifenberg), Bericht-Nr. ACB-0220-8072/05 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:

Das Stadtgebiet Hauzenberg liegt im vorderen, unteren bzw. südlichen Bayerischen Wald und ist naturräumlich dem Ohe-Ilz-Erlau-Hochland zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation findet sich im Bereich zwischen Erlau und Aubachtal, die das Stadtgebiet im Westen bzw. Osten begrenzen, auch die Bezeichnung Hauzenberger Granitmassiv.

Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung kann bei nicht umweltschonender Bewirtschaftung ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben sein.

Auf der Internetseite des Umwelt-Bundesamtes heißt es mit Datum vom 26.07.2019: (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/land-forstwirtschaft/landwirtschaft>)

„Etwa die Hälfte der Fläche Deutschlands wird landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend groß und vielseitig sind ihre Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft. Agrarlandschaften sind Lebensraum für zahlreiche wildlebende Tiere und Pflanzen, sie dienen als Speicher und Filter für Wasser und prägen das Landschaftsbild gewachsener Kulturlandschaften. In den letzten 60 Jahren hat die Landwirtschaft in Deutschland ihre Produktion enorm gesteigert. Ein Landwirt ernährt heute (Stand 2016) 135 Menschen – mit steigender Tendenz (Deutscher Bauernverband 2018). Die Produktion nachwachsender Rohstoffe zur stofflichen und vor allem energetischen Nutzung (zum Beispiel von Biomais) stagniert auf hohem Niveau. Diese intensive Landwirtschaft verursacht erhebliche Umweltwirkungen.

Die Landwirtschaft hat Einfluss auf verschiedene Schutzgüter. Der Einsatz von Maschinen zur Bodenbearbeitung und Ernte sowie die intensive Ausbringung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln beeinflussen den Boden, das Wasser, die Luft und die in der Agrarlandschaft lebenden Tiere und Pflanzen. Die intensive Stickstoffdüngung (organisch und mineralisch) ist Verursacher klimaschädlicher Treibhausgase, führt zu Nitratbelastungen des Grundwassers und trägt zur Nährstoffübersorgung (Eutrophierung) von Flüssen, Seen und Meeren bei.

Der Verlust der Artenvielfalt und der mit Landnutzungsänderungen (insbesondere Grünlandumbruch und Moornutzung), Düngemittel- ausbringung, Bodenbearbeitung und Tierhaltung verbundene Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase sind weitere Folgen intensiver Landwirtschaft.

Die auf Ertragssteigerung ausgerichtete Intensivlandwirtschaft hinterlässt nicht nur eintönige, ausgeräumte Agrarlandschaften; schwere Maschinen und die intensive Bodenbearbeitung können außerdem den Boden verdichten und Bodenunfruchtbarkeit verursachen und steigern die Gefahr für Wasser- und Winderosion.

Im Mitteilungsblatt der Europäischen Kommission wurde am 25.07.2019 unter https://ec.europa.eu/germany/news/20190725-nitrat_de folgender Artikel veröffentlicht:

„Nitrat im Grundwasser: Kommission mahnt Deutschland zur Umsetzung des EuGH-Urteils:

Die Europäische Kommission hat heute (Donnerstag) gegen Deutschland wegen des andauernden Verstoßes gegen die EU-Nitratrichtlinie ein Aufforderungsschreiben gemäß Artikel 260 des Vertrags von Lissabon übermittelt. Sie mahnt Deutschland erneut, das Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom Juni 2018 umzusetzen. „Es besteht für die deutschen Behörden dringender Handlungsbedarf. Die Wasserqualität in Deutschland zeigt keine Anzeichen für Besserung. Die Qualität des Grundwassers in Deutschland gehört zu den schlechtesten in Europa“, erklärte EU-Umweltkommissar Karmenu Vella in Brüssel. Die Kommission stehe in einem konstruktiven Dialog mit den deutschen Behörden, um eine rasche Umsetzung des EuGH-Urteils zu erreichen. Geschieht dies nicht, könnte die Kommission den EuGH in einem nächsten Schritt ersuchen, Strafzahlungen gegen Deutschland zu verhängen.

Kommissar Vella sagte, er verstehe, dass die Diskussionen um die deutsche Düngeverordnung nicht einfach seien. „Aber Wasser ist wertvoll, und die Gesundheit der Bürgerinnen und Bürger noch wertvoller“, so Vella. In einigen Bundesländern seien mehr als 30 Prozent des Grundwassers mit mehr 75mg Nitrat pro Liter verunreinigt, während der erlaubte Grenzwert bei 50 mg/l liegt. Dies sei nicht nur ein Umweltproblem, so Vella weiter. Die steigenden Kosten für die Aufbereitung verunreinigten Grundwassers hätten die deutschen Bürgerinnen und Bürger zu schultern.

Der Europäische Gerichtshof hatte im vergangenen Jahr festgestellt, dass Deutschland gegen seine Verpflichtungen zum Schutz des Grundwassers im Rahmen der Nitratrichtlinie verstoßen hat. Es habe ein Aktionsprogramm, dessen Maßnahmen sich als unzureichend erwiesen hatten, nicht überarbeitet.

Die seitdem von der Bundesrepublik ergriffenen Maßnahmen zur Überarbeitung der Düngevorschriften haben aus Sicht der Kommission die vom Gerichtshof festgestellten Mängel (unzureichende Vorschriften zur Begrenzung der Ausbringung von Düngemitteln, zusätzliche Maßnahmen für verseuchte Gebiete, Sperrzeiten und Düngung auf stark geneigten landwirtschaftlichen Flächen) nicht vollständig behoben. Kommissar Vella wies zudem darauf hin, dass die Bundesrepublik betroffenen Bundesländern klare Fristen zur Ausweisung von besonders betroffenen Gebieten setzen und für die Umsetzung beschlossener Maßnahmen sorgen müsse.

Die EU-Staaten hatten im Dezember 1991 die EU-Nitratrichtlinie beschlossen. Demnach müssen Mitgliedstaaten Pläne ausarbeiten und Maßnahmen ergreifen, um die durch Nitrate aus landwirtschaftlichen Quellen verursachte Gewässerverschmutzung zu verringern.

Im Oktober 2013 hatte die Kommission Deutschland ein Aufforderungsschreiben übermittelt, in dem sie Bedenken wegen der Nichteinhaltung verschiedener Verpflichtungen aus der Richtlinie, insbesondere in Bezug auf empfindliche Gebiete, vorbrachte. Im Juli 2014 folgte eine mit Gründen versehene Stellungnahme, und da die Antwort die Kommission weiterhin nicht zufriedenstellte, rief sie im April 2016 den Gerichtshof an. Am 21. Juni 2018 stellte der Gerichtshof fest, dass Deutschland gegen seine Verpflichtungen verstoßen hat.“

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen (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. 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.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden 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.

Die landwirtschaftliche Düngung 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. (Siehe dazu auch Beschreibung unter Schutzgut Boden)

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die westlich 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.

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

Für das Oberflächenwasser wird ein Regenrückhalteteich auf dem tieferliegenden westlichen Grundstücksteil (BA II) 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.

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 d. üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und das Grundstück auszugehen.

Auswirkungen:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen im Gegenzug.

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.

Ergebnis:

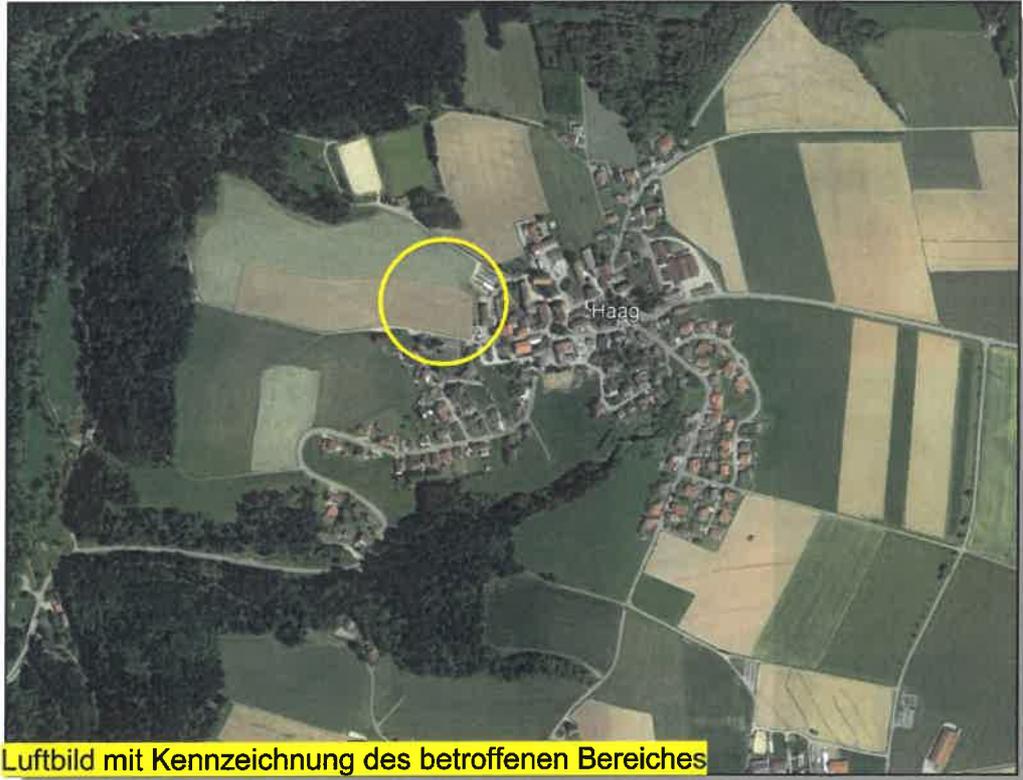
Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

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. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. (Siehe dazu auch die Beschreibungen zum Schutzgut Boden)



Luftbild mit Kennzeichnung des betroffenen Bereiches

Auswirkungen:

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

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neuen privaten Grünzüge mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

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 LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den teilweise großräumigen Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Das betroffene Grundstück selbst ist westlich „angehängt“ an das Dorf Haag und fällt topographisch um ca. 10m nach von Südosten nach Nordwesten ab.



Auswirkungen:

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

Diese allgemeine Störung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall jedoch nicht wesentlich negativ zu beurteilen, da sich das neue Baugebiet mit zwei typischen Wohnhöfen in die dörfliche Struktur der Ortschaft Haag einfügt und den Ort im Nordwesten abrundet.

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 geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung und Vorbelastung keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung des landwirtschaftlichen Grundstückes.

Die Erholungswirkung des Grundstückes ist durch die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt.

Für Kinder befinden sich in nächster Nähe zum Baugebiet Aufenthaltsmöglichkeiten in der Natur, insbesondere aber Spielmöglichkeiten am Schulgelände (Hochhausstraße 10, Entfernung ca. 130 m), an der „Alten Schule“ (Hinterfeld 4, Entfernung ca. 300 m) sowie am frei zugänglichen Hartplatz am Sportgelände im Norden (Entfernung ca. 150 m). Ein weiterer Spielplatz ist daher nicht erforderlich.

Auswirkungen:

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

Im Kapitel 5 der v.g. Schalltechnischen Untersuchung wurden die von den Sportanlagen, dem Gasthof Waldbauer sowie von den Zufahrtstraßen verursachten Beurteilungspegel dargelegt.

Aus den Tabellen des o.g. Kapitel 5 ist zu ersehen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV, der TA-Lärm bzw. die bei Verkehrslärm maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005, im gesamten Plangebiet tags und nachts eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen werden demzufolge gemäß den schalltechnischen Berechnungen im 1. Bauabschnitt nicht erforderlich.

An der geplanten Erweiterung werden die Richtwerte bei Punktspielen sonntags innerhalb der Ruhezeit an den dem Sportplatz nächstgelegenen Gebäuden gerade eingehalten.

Für den späteren 2. Bauabschnitt sind dann die Gebäude in der Nähe des Sportplatzes genauer zu untersuchen.

Auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haag-Kirchhofweg“ des Ing.-büros Accon GmbH, Greifenberg vom 19.02.2020 wird verwiesen.

Der landwirtschaftliche Betrieb östlich des Plangebietes wurde in der schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt, da er nicht mehr bewirtschaftet wird.

Bei einer Wiederaufnahme des Betriebes wäre, aufgrund der Nähe zum Plangebiet, mit Überschreitungen der Richtwerte zu rechnen. Bei einer Tierhaltung wäre ggf. laut Sachverständigen auch noch ein Geruchsgutachten notwendig.

Zur Landwirtschaft ist festzustellen, dass diese seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben wird und die landwirtschaftlichen Flächen verpachtet sind. Tierhaltung findet nicht statt.

Weiterhin muss man wissen, dass der Besitzer dieser landwirtschaftlichen Gebäude der Stadt Hauzenberg eben jene Flächen angeboten und veräußert hat, welche durch den Bebauungsplan betroffen sind. Hier waren sogar notwendige landwirtschaftliche Einrichtungen (Fahrsilos) zu entfernen.

Bei einer später theoretisch möglichen Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung wäre diese baurechtlich neu zu bewerten auf der Grundlage der dann vorliegenden planungsrechtlichen Gegebenheiten.

Durch die Tatsache, dass die Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als neutral anzusehen.

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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist in Abwägung aller Umstände von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist, wie planlich dargestellt, folgendes Bodendenkmal kartiert:

„D-2-7347-0017: Siedlung oder Gräber vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Auswirkungen:

Um im Vorfeld Erkenntnisse über evtl. Funde im betroffenen Bereich zu erlangen, fand am 12.04.2019 im Beisein und unter Mitwirkung der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Grabung auf einer Länge von ca. 50,0 m statt. Dabei konnten keine Auffälligkeiten hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenfunde festgestellt werden. Die untere Denkmalschutzbehörde hat daher das Gelände für Bauarbeiten vor Ort freigegeben.

Weitere Untersuchungen darüber hinaus sind für die Bauleitplanung nicht veranlasst.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind, soweit bisher und nach den Probenahmen ersichtlich, von der Bauleitplanung 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:

- 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.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlicher Festsetzung einzuhalten.
- 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, Rückstaumaßnahmen, 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)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist die Eingrünung des Baugebietes textlich festgelegt.

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.

In Bezug auf den Schallschutz wird auf die beiliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haag-Kirchhofweg“ des Ing.-Büros Accon vom 19.02.2020, Bericht-Nr.: ACB-0220-8072/05 verwiesen.

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.

Die Gebäude gruppieren sich um zwei Wohnhöfe und werden im gesamten Baugebiet höhenmäßig beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist, wie planlich dargestellt, folgendes Bodendenkmal kartiert:

D-2-7347-0017: Siedlung oder Gräber vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung

Um im Vorfeld Erkenntnisse über evtl. Funde im betroffenen Bereich zu erlangen, fand am 12.04.2019 im Beisein und unter Mitwirkung der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Grabung auf einer Länge von ca. 50,0 m statt. Dabei konnten keine Auffälligkeiten hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenfunde festgestellt werden. Weitere Untersuchungen durch die Stadt Hauzenberg sind deswegen nicht veranlasst.

Dennoch wird für alle künftigen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich zwingend festgelegt, dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend entweder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - zuständige Dienststelle Regensburg - zu melden sind.

Auf Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG wird hier verwiesen.

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 = 15.566 m²

Davon versiegelbare Flächen:

Neue Wohnbauflächen 11.227 x 0,3 = 3.368 m²

Neue Straßenfläche (982 + 564) = 1.546 m²

Neue Fußwegefläche = 158 m²

Öffentliche Stellplätze = 193 m²

Gesamte versiegelbare Flächen = 5.265 m²

Prozentualer Anteil der maximal versiegelten Fläche

= 5.265 : 15.588 = 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 LEBENSRAÜME

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 + textl. Festsetzungen	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: Exponierte Landschaftsbereiche sind nicht betroffen. Das Grundstück hat auf Grund seiner derzeitigen Nutzung keinerlei Erholungswirkung.	ja
6.3	Einbindung in die Landschaft Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen. Begründung: Das gesamte Baugebiet grenzt einseitig direkt an das Dorf Haag an. Die neue Bebauung wird aus einer typischen Hofstruktur entwickelt. 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 der Stadt Hauzenberg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich des Ortsteiles Haag 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 im Anschluss an den Ortskern und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Der Flächennutzungsplan mit den entsprechenden Änderungen ist bereits rechtskräftig.

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 Planungs-auswirkungen 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 dem vorliegenden Gutachten 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 Bauerfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die städtebauliche Einbindung und Durchgrünung des neuen Baugebietes ist die Erstellung der festgesetzten Bepflanzung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich von enormer Wichtigkeit.

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 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hauzenberg entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Wohngebietsfläche der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Haag.

Ziel der Planung ist es, den Ortsteil Haag in westlicher Richtung um ein Allgemeines 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.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Ortskern des Dorfes Haag an.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Norden über die bestehende Hochhausstraße und im Süden über den bestehenden Kirchhofweg.

Gemäß der Eingriffsregelung zur 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 und der entsprechenden textlichen und planlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 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 derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung 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>gering</i>	<i>mittel</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Anlage: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haag-Kirchhofweg“ (Ing.-büro Accon GmbH, Greifenberg, vom 19.02.2020, Bericht-Nr.: ACB-0220-8072/05)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Haag-Kirchhofweg“ Stadt Hauzenberg



Bericht-Nr.: ACB-0220-8072/05

19.02.2020

Titel: Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
„Haag-Kirchhofweg“
Stadt Hauzenberg

Auftraggeber: Stadt Hauzenberg
Bauamt
Marktplatz 10
94051 Hauzenberg

Auftrag vom: 14.01.2020

Bericht-Nr.: ACB-0220-8072/05

Umfang: 30 Seiten

Datum: 19.02.2020

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) F. J. Maget
Tel.: 08192 / 99 60 - 22
franz.maget@accon.de

Zusammenfassung: Von der Gemeinde Hauzenberg wird der Bebauungsplan „WA Haag – Kirchhofweg“ aufgestellt. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird dieser in einem Teilbereich abgeändert. Daher musste auch die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2018 überarbeitet und aktualisiert werden.

Die Berechnungen ergaben, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet auch bei der neuen Planung eingehalten werden. Aufgrund des etwas größeren Abstandes der östlichen Bebauung zur Gaststätte bzw. dem Parkplatz, verringern sich hier die Immissionen.

Diese Unterlage darf nur insgesamt kopiert und weiterverwendet werden.

Inhalt

1 Aufgabenstellung	4
2 Örtliche Gegebenheiten	4
3 Beurteilungsgrundlagen	5
3.1 DIN 18005	5
3.2 Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV).....	6
3.3 TA Lärm.....	7
4 Schallemissionen	8
5 Schallimmissionen	8
5.1 Sportanlagen.....	9
5.1.1 Training werktags.....	9
5.1.2 Punktspiele Sonntag	9
5.2 Gasthof.....	10
5.3 Zu- und Abfahrverkehr	11
6 Beurteilung der Schallimmissionen	11
7 Zusammenfassung	12

ANLAGEN

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Emissionen
- Anlage 3: Immissionen
- Anlage 4: Lärmkarten

1 Aufgabenstellung

Von der Gemeinde Hauzenberg wird der Bebauungsplan „WA Haag – Kirchhofweg“ aufgestellt. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird dieser in einem Teilbereich abgeändert. Daher muss auch die vorliegende schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2018 überarbeitet und aktualisiert werden.

2 Örtliche Gegebenheiten

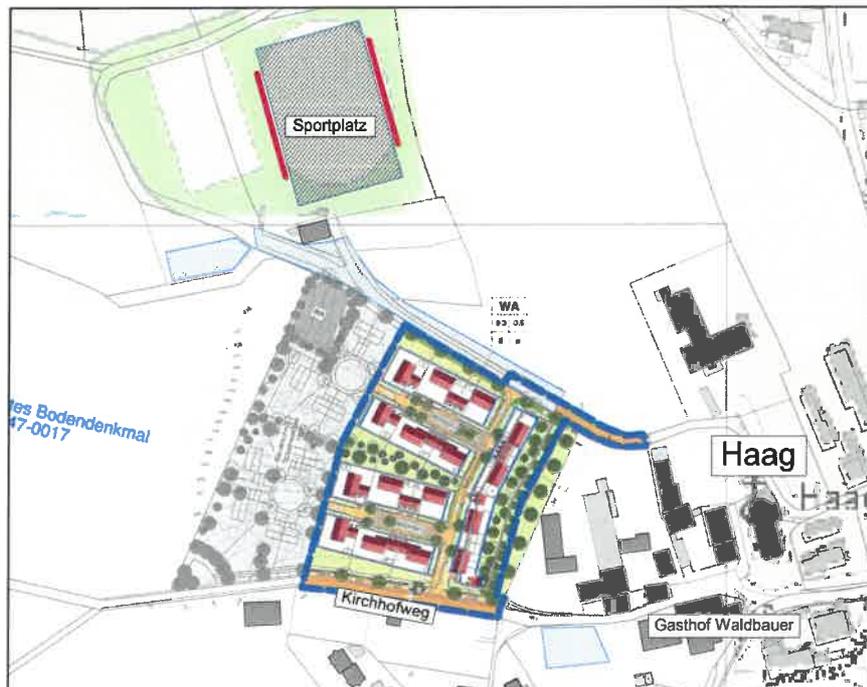
Das Bebauungsplangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Haag, nördlich des Kirchhofweges. Südlich des Kirchhofweges befinden sich eine Gaststätte mit Stellplätzen sowie der Friedhof. Östlich grenzen landwirtschaftliche Anwesen an, die jedoch nicht mehr betrieben werden.

Nördlich liegt der Sportplatz des SV Haag. Hier findet werktags Trainingsbetrieb statt, sonntags werden auch Punktspiele der Mannschaften ausgetragen.

Gegenüber der bisherigen Planung rückt die östliche, erste Baureihe um ca. 10 m nach Westen, von der bestehenden Bebauung ab.

Das Gelände fällt von Südost nach Nordwest, zum Sportplatz hin, ab.

Abbildung 1: Lageplan



3 Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002) [1] konkretisiert.

Die DIN 18005 verweist in Abschnitt 3.2 hinsichtlich gewerblicher Anlagen auf die TA Lärm, [15] die auch in Abschnitt 2 der DIN 18005 zitiert ist. Sport- und Freizeitlärm ist nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) [2] zu beurteilen.

3.1 DIN 18005

Nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987) [1] sind bei der Bauleitplanung in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Tabelle 1 Orientierungswerte nach DIN 18005 [1]

Gebietsnutzung	Tags (6.00-22.00 Uhr)	Nachts (22.00-6.00 Uhr)
Mischgebiete (MI) Dorfgebiet (MD)	60 dB(A)	45 dB(A)/50 dB(A)
allgemeine Wohngebiete (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)/45 dB(A)
reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)/40 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

3.2 Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV)

Die von den Sportanlagen ausgehenden Lärmimmissionen sind gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.BImSchV) [2] zu ermitteln und zu beurteilen. Diese Verordnung gilt für die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb von Sportanlagen, soweit sie zum Zweck der Sportausübung betrieben werden. Danach sind Sportanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die nachfolgend genannten Immissionsrichtwerte, unter Einrechnung der Geräuschimmissionen anderer Sportanlagen, nicht überschritten werden. Die Immissionsrichtwerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Tabelle 2 Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV [2]

Flächennutzung	Beurteilungszeitraum	Immissionsrichtwert dB(A)
Urbane Gebiete	tags außerhalb der Ruhezeit	63
	tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen im Übrigen	58 63
	nachts	45
Kerngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet	tags außerhalb der Ruhezeit	60
	tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen im Übrigen	55 60
	nachts	45
allgem. Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet	tags außerhalb der Ruhezeit	55
	tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen im Übrigen	50 55
	nachts	40
reines Wohngebiet	tags außerhalb der Ruhezeit	50
	tags innerhalb der Ruhezeit am Morgen im Übrigen	45 50
	nachts	35

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) sowie nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse und Veranstaltungen gelten als selten, wenn sie höchstens an 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten.

Die bei seltenen Ereignissen verursachten Immissionen sollen die o. g. Richtwerte um nicht mehr als 10 dB(A), keinesfalls jedoch folgende Höchstwerte überschreiten:

- Tags, außerhalb der Ruhezeiten 70 dB(A)
- Tags, innerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A)
- Nachts 55 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. Tags	an Werktagen	06:00 bis 22:00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07:00 bis 22:00 Uhr
2. Nachts	an Werktagen	22:00 bis 24:00 Uhr
	und	00:00 bis 06:00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	22:00 bis 24:00 Uhr
	und	00:00 bis 07:00 Uhr
3. Ruhezeit	an Werktagen	06:00 bis 08:00 Uhr
	und	20:00 bis 22:00 Uhr
	an Sonn- und Feiertagen	07:00 bis 09:00 Uhr
		13:00 bis 15:00 Uhr
	und	20:00 bis 22:00 Uhr

Im vorliegenden Fall finden innerhalb der Ruhezeiten „am Morgen“ auf dem Sportplatzgelände keine Veranstaltungen statt. Somit sind jeweils nur die höheren Richtwerte „im Übrigen“ der Tabelle 2 zu berücksichtigen.

3.3 TA Lärm

In der TA Lärm [13] werden Immissionsrichtwerte festgesetzt, die durch die von gewerblichen Nutzungen ausgehenden Geräusche nicht überschritten werden dürfen. Danach gelten je nach Gebietsnutzung folgende Werte:

Tabelle 3 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm, Ziffer 6.1

Nutzungsart	Immissionsrichtwert dB(A)	
	tags	nachts
a) Industriegebiete	70	70
b) Gewerbegebiete	65	50
c) Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45
d) allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
e) reine Wohngebiete	50	35

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

- tags 06.00 - 22.00 Uhr
- nachts 22.00 - 06.00 Uhr.

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

4 Schallemissionen

Die detaillierten Angaben über die den Berechnungen zugrundeliegenden Emissionen können der schalltechnischen Untersuchung vom 07.02.2018 sowie der Anlage 2 entnommen werden.

5 Schallimmissionen

Gemäß DIN ISO 9613-2 [4] wurde die Ausbreitungsrechnung mit dem Berechnungsprogramm CadnaA® [5] durchgeführt. Es wurden Beurteilungszeiten tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie die Nacht betrachtet.

Für diese Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurden die detaillierten Immissionsberechnungen nur für die geänderten Bereiche, **Parzellen 7 – 10**, durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse sind in den Tabellen der Anlage 3 sowie in den Lärmkarten Anlage 4 dargestellt.

5.1 Sportanlagen

5.1.1 Training werktags

Bei Fußballtraining treten Beurteilungspegel von bis zu 33 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeit auf.

Der maßgebende Immissionsrichtwert wird nicht überschritten.

Tabelle 4 Immissionen Training werktags

Berechnungspunkt Bezeichnung	Immissionsrichtwert			Lr Training WT		
	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)
2020_Geb. 07	55	55	40	31	7	-
2020_Geb. 08	55	55	40	33	7	-
2020_Geb. 09	55	55	40	32	8	-
2020_Geb. 10	55	55	40	33	4	-

5.1.2 Punktspiele Sonntag

Punktspiele an Sonntagen finden innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten statt. Die Beurteilungspegel erreichen Werte von bis zu 43 dB(A) außerhalb und bis 49 dB(A) innerhalb der Ruhezeit.

Die maßgebenden Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Tabelle 5 Immissionen Punktspiele Sonntag

Berechnungspunkt Bezeichnung	Immissionsrichtwert			Lr Punktspiel SoT		
	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)
2020_Geb. 07	55	55	40	40	47	-
2020_Geb. 08	55	55	40	42	48	-
2020_Geb. 09	55	55	40	42	49	-
2020_Geb. 10	55	55	40	43	49	-

5.2 Gasthof

Bei größeren Veranstaltungen im Gasthof Waldbauer errechneten sich tags Beurteilungspiegel von maximal 37 dB(A) und nachts von 38 dB(A).

Die maßgebenden Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

Tabelle 6 Immissionen Gasthof Waldbauer

Berechnungspunkt Bezeichnung	Orientierungswert		Lr Gaststätte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
2020_Geb. 07	55	40	37	38
2020_Geb. 08	55	40	33	34
2020_Geb. 09	55	40	25	27
2020_Geb. 10	55	40	25	26

5.3 Zu- und Abfahrverkehr

Nach 18. BImSchV [2] sind Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlagen durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen bei der Beurteilung gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten. Hierbei ist das Berechnungsverfahren der 16.BImSchV [6] anzuwenden.

Bei den in nachfolgender Tabelle aufgeführten Beurteilungspegeln sind sowohl die Zufahrt zum Sportplatz als auch zum Gasthof berücksichtigt.

Es sind maximale Beurteilungspegel von 50 dB(A) tags bzw. 27 dB(A) nachts zu erwarten.

Die maßgebenden Orientierungswerte werden eingehalten.

Tabelle 7 Zu-, Abfahrtverkehr

Berechnungspunkt Bezeichnung	Orientierungswert		LR Zufahrt Gaststätte + Sport	
	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
2020_Geb. 07	55	45	36	27
2020_Geb. 08	55	45	36	25
2020_Geb. 09	55	45	40	22
2020_Geb. 10	55	45	50	20

6 Beurteilung der Schallimmissionen

Im Kapitel 5 wurden die von den Sportanlagen, dem Gasthof Waldbauer sowie von den Zufahrtstraßen verursachten Beurteilungspegel dargelegt. Aus den Tabellen im Kapitel 5 und Anlage 3 ist zu ersehen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV, der TA-Lärm bzw. die bei Verkehrslärm maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005, tags und nachts eingehalten werden.

Schallschutzmaßnahmen werden demzufolge nicht erforderlich.

Gegenüber der ursprünglichen Planung verringern sich die Immissionen an dem Gebäude auf Parzelle 7 um ca. 1 dB(A). Dies ist auf den etwas größeren Abstand zur Gaststätte bzw. zum Parkplatz zurückzuführen.

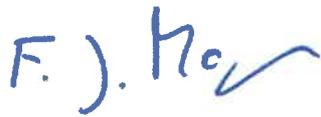
Aus den Lärmkarten, Anlage 4, ist zu ersehen, dass die maßgebenden Richtwerte auch an den jeweiligen Baugrenzen gem. Bebauungsplan eingehalten werden.

7 Zusammenfassung

Von der Gemeinde Hauzenberg wird der Bebauungsplan „WA Haag – Kirchhofweg“ aufgestellt. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird dieser in einem Teilbereich abgeändert. Daher musste auch die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahre 2018 überarbeitet und aktualisiert werden.

Die Berechnungen ergaben, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte im gesamten Plangebiet auch bei der neuen Planung eingehalten werden. Aufgrund des etwas größeren Abstandes der östlichen Bebauung zur Gaststätte bzw. dem Parkplatz, verringern sich hier die Immissionen.

Greifenberg, den 19. Februar 2020



Franz J. Maget

Quellenverzeichnis

- [1] DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002.
- [2] Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18.BImSchV) vom 18.07.1991, zuletzt geändert durch Art. 1 V v. 01.06.2017 I 1468.
- [3] Wolfgang Probst, Geräusentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immissionsschutztechnische Prognosen, Bundesinstitut für Sportwissenschaft, Berichte B2/94.
- [4] DIN ISO 9613-2, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2, Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe 1999-10.
- [5] Cadna/A® für Windows™, Computerprogramm zur Berechnung von Lärmimmissionen im Freien, Version 2020, DataKustik GmbH.
- [6] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12.Juni 1990.
- [7] Parkplatzlärmstudie, Heft 89 des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. vollständig überarbeitete Auflage, 2007.
- [8] VDI-Richtlinie 2571, Schallabstrahlung von Industriebauten 1976.
- [9] VDI-Richtlinie 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, April 2002.
- [10] Geräusche von „Biergärten“ – ein Vergleich verschiedener Prognoseansätze. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, LfU-2/3 Hai, Januar 1999.
- [11] RLS 90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990.
- [12] DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.
- [13] TA LÄRM, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 26. August 1998.

Anlage 1

Lageplan

Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Haag-Kirchhofweg"



Maßstab 1:2000

Lageplan

Name	Datum
Maget	18.02.2020

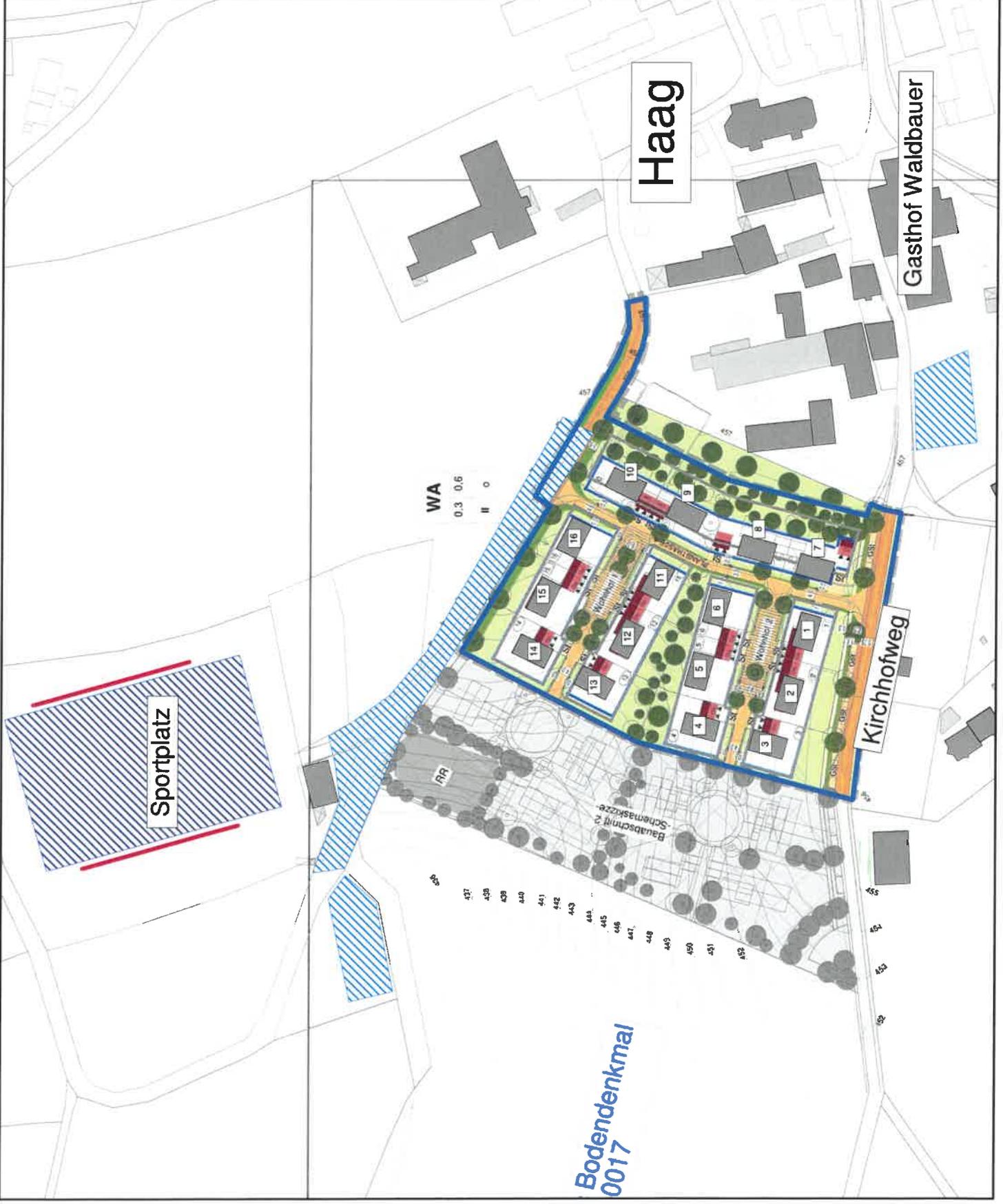


ACCON GmbH
Gewerberg 5
86926 Greifenberg
www.accon.de

- + Punktquelle
- Linienquelle
- Flächenquelle
- Straße
- Parkplatz
- Haus
- Hausbeurteilung

Anlage 1

Proj. 8072



Anlage 2

Emissionen

Punktquellen:

Bezeichnung	Schallleistung Lw		Lw / Li		Korrektur		Einwirkzeit		K0	Freq. (Hz)	Richtw.	Höhe (m)	Koordinaten				
	Tag (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)	Tag dB(A)	Abend dB(A)	Nacht dB(A)					Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)	X (m)	Y (m)
Schiedsrichterpfeiff	118	118	Lw	118		0	0	0		0	500	(keine)	1.8	r	4617588.59	5387851.16	445.46
Türenschlagen	98	98	Lw	98		0	0	0	960	0	500	(keine)	1	r	4617694.22	5387583.12	457.89

Linienquellen:

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw'			Lw / Li		Korrektur			Einwirkzeit			K0	Freq. (Hz)
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)	Tag dB(A)	Abend dB(A)	Nacht dB(A)	Tag (min)	Ruhe (min)		
Sportplatz_Ttraining_Zuschauer	93	93	90	75.1	75.1	72.1	Lw	90		3	3	0	180	0	0	500
Sportplatz_SoT_Zuschauer West	103	103	100	85.1	85.1	82.1	Lw	100		3	3	0	120	120	0	500
Sportplatz_SoT_Zuschauer Ost	103	103	100	85.1	85.1	82.1	Lw	100		3	3	0	120	120	0	500

Flächenquellen:

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw''			Lw / Li		Korrektur			Schalldämmung			Einwirkzeit			K0	Freq. (Hz)
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)	Tag dB(A)	Abend dB(A)	Nacht dB(A)	R	Fläche (m²)	Tag (min)	Ruhe (min)	Nacht (min)		
Sportplatz_Training_Spieler	94	94	94	56.5	56.5	56.5	Lw	94		0	0	0			120	0	0	0	500
Sportplatz_Training_Trainer	93.8	93.8	93.8	56.3	56.3	56.3	Lw	93.8		0	0	0			120	0	0	0	500
Sportplatz_PunktSp_Spieler	94	94	94	56.5	56.5	56.5	Lw	94		0	0	0			120	120	0	0	500
Sportplatz_Punktsp_Schieri	104.5	104.5	104.5	67	67	67	Lw	104.5		0	0	0			120	120	0	0	500
Gasthof Dach	71.1	71.1	71.1	46	46	46	Li	85		0	0	0	35	320.83	180	120	60	0	500

Vertikale Flächenquelle:

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schalleistung Lw"			Lw / Li		Korrektur			Schalldämmung		Einwirkzeit		K0	Freq.		
	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Tag (dBA)	Abend (dBA)	Nacht (dBA)	Typ	Wert	norm. dB(A)	Tag dB(A)	Abend dB(A)	Nacht dB(A)	R	Fläche (m²)	Tag (min)			Ruhe (min)	Nacht (min)
Gasthof Nordfassade	66.2	66.2	66.2	46	46	46	Li	85		0	0	0	35	104.53	180	120	60	3	500
Gasthof Südfassade	66.2	66.2	66.2	46	46	46	Li	85		0	0	0	35	104.88	180	120	60	3	500
Gasthof Westfassade	65.2	65.2	65.2	46	46	46	Li	85		0	0	0	35	83.24	180	120	60	3	500
Gasthof Tür West geschl	69.5	69.5	69.5	56	56	56	Li	85		0	0	0	25	22.63	180	120	30	3	500
Gasthof Tür West offen	89.4	89.4	89.4	81	81	81	Li	85		0	0	0	0	6.95	120	60	30	3	500

Parkplatz:

Bezeichnung	Typ	Lwa			Zählraten			Zuschlag Art			Zuschlag Fahrb		Berechnung nach		
		Tag (dBA)	Ruhe (dBA)	Nacht (dBA)	Bezugsg. B0	Anzahl B	Stellp/BezGr f	Beweg/h/BezGr	Kpa	Parkplatzart	Kstro (dB)	Fahrbahnberfl			
							Tag	Ruhe	Nacht						
Parken Training	ind	59.7	67	-51.8		1	28	0.05	0.27	0	4	P+R-Parkplatz	2.5	Wassergebundene Decke (Kies)	LfU-Studie 2007
Parken Punktspiel So	ind	66.1	72.7	-51.8		1	28	0.22	1	0	4	P+R-Parkplatz	2.5	Wassergebundene Decke (Kies)	LfU-Studie 2007
Parken Punktspiel So Str	ind	67.4	74	-51.8		1	72	0.22	1	0	4	P+R-Parkplatz	2.5	Wassergebundene Decke (Kies)	LfU-Studie 2007
Parken Gasthof	ind	70.2	70.2	76.2		1	40	0.25	0.25	1	7	Gaststätte	2.5	Wassergebundene Decke (Kies)	LfU-Studie 2007

Straßen:

Bezeichnung	Lme Tag (dBA)		Abend (dBA)		Nacht (dBA)		genaue Zählraten				zul. Geschw.		RQ Abst.	Straßenoberfl. Dstro (dB)	Art	Steig. (%)
	Tag	Nacht	Tag	Abend	Tag	Nacht	M	Tag	Abend	Nacht	PKW (km/h)	Lkw (km/h)				
Zufahrt Training Hochhausstraße	36.5	-3.6	36.5	1.9	1.9	0	1.9	0	0	0	50	50	1	0	1	10
Zufahrt Punktspiel Hochhausstraße	44.7	-3.6	44.7	12.5	12.5	0	12.5	0	0	50	50	1	0	1	10	
Kirchhofweg Gasthof	42.6	37.7	42.6	10	10	5	10	2.5	2.5	50	50	RQ 7.5	0	1	0	

Anlage 3

Immissionen

Training Werktags:

Berechnungspunkt			Immissionsrichtwert			Lr Training WT			Überschr. IRW		
Bezeichnung	HiRi	Stw.	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)
2020_Geb. 07	W	EG	55	55	40	28.6	4.7	-	-	-	-
2020_Geb. 07	W	1.OG	55	55	40	30.8	6.6	-	-	-	-
2020_Geb. 07	N	EG	55	55	40	29.1	5.3	-	-	-	-
2020_Geb. 07	N	1.OG	55	55	40	31.0	7.1	-	-	-	-
2020_Geb. 07	O	EG	55	55	40	11.6	-12.6	-	-	-	-
2020_Geb. 07	O	1.OG	55	55	40	18.0	-7.2	-	-	-	-
2020_Geb. 07	S	EG	55	55	40	11.8	-9.5	-	-	-	-
2020_Geb. 07	S	1.OG	55	55	40	18.4	-5.9	-	-	-	-
2020_Geb. 08	W	EG	55	55	40	30.7	-0.8	-	-	-	-
2020_Geb. 08	W	1.OG	55	55	40	32.4	7.0	-	-	-	-
2020_Geb. 08	N	EG	55	55	40	27.3	4.3	-	-	-	-
2020_Geb. 08	N	1.OG	55	55	40	31.4	6.3	-	-	-	-
2020_Geb. 08	O	EG	55	55	40	13.5	-11.9	-	-	-	-
2020_Geb. 08	O	1.OG	55	55	40	18.7	-6.9	-	-	-	-
2020_Geb. 08	S	EG	55	55	40	17.3	-10.7	-	-	-	-
2020_Geb. 08	S	1.OG	55	55	40	21.2	3.3	-	-	-	-
2020_Geb. 09	NW	EG	55	55	40	30.0	7.3	-	-	-	-
2020_Geb. 09	NW	1.OG	55	55	40	32.3	8.1	-	-	-	-
2020_Geb. 09	NO	EG	55	55	40	29.0	7.0	-	-	-	-
2020_Geb. 09	NO	1.OG	55	55	40	32.2	7.5	-	-	-	-
2020_Geb. 09	SO	EG	55	55	40	13.4	-10.5	-	-	-	-
2020_Geb. 09	SO	1.OG	55	55	40	19.0	-5.2	-	-	-	-
2020_Geb. 09	SW	EG	55	55	40	15.8	-10.3	-	-	-	-
2020_Geb. 09	SW	1.OG	55	55	40	19.9	-5.6	-	-	-	-
2020_Geb. 10	NW	EG	55	55	40	29.3	1.5	-	-	-	-
2020_Geb. 10	NW	1.OG	55	55	40	32.9	3.7	-	-	-	-
2020_Geb. 10	NO	EG	55	55	40	33.0	-3.5	-	-	-	-
2020_Geb. 10	NO	1.OG	55	55	40	33.3	-0.6	-	-	-	-
2020_Geb. 10	SO	EG	55	55	40	16.0	-11.5	-	-	-	-
2020_Geb. 10	SO	1.OG	55	55	40	20.6	-7.3	-	-	-	-
2020_Geb. 10	SW	EG	55	55	40	14.3	-1.3	-	-	-	-
2020_Geb. 10	SW	1.OG	55	55	40	19.4	0.4	-	-	-	-

Punktspiel Sonntag:

Berechnungspunkt			Immissionsrichtwert			Lr Punktspiel SoT			Überschr. IRW			Spitzen- pegel
Bezeichnung	HiRi	Stw.	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nacht s dB(A)	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)	tags adRZ dB(A)	tags idRZ dB(A)	nachts dB(A)	dB(A)
2020_Geb. 07	W	EG	55	55	40	38.1	44.6	-	-	-	-	52.9
2020_Geb. 07	W	1.OG	55	55	40	40.3	46.9	-	-	-	-	57.8
2020_Geb. 07	N	EG	55	55	40	38.4	44.9	-	-	-	-	57.2
2020_Geb. 07	N	1.OG	55	55	40	40.4	46.9	-	-	-	-	57.7
2020_Geb. 07	O	EG	55	55	40	21.3	27.8	-	-	-	-	38.4
2020_Geb. 07	O	1.OG	55	55	40	27.4	33.9	-	-	-	-	44.5
2020_Geb. 07	S	EG	55	55	40	21.4	27.9	-	-	-	-	38.6
2020_Geb. 07	S	1.OG	55	55	40	27.9	34.4	-	-	-	-	43.8
2020_Geb. 08	W	EG	55	55	40	39.8	46.3	-	-	-	-	54.8
2020_Geb. 08	W	1.OG	55	55	40	41.7	48.3	-	-	-	-	56.9
2020_Geb. 08	N	EG	55	55	40	37.3	43.8	-	-	-	-	50.8
2020_Geb. 08	N	1.OG	55	55	40	41.0	47.5	-	-	-	-	56.9
2020_Geb. 08	O	EG	55	55	40	23.9	30.4	-	-	-	-	40.3
2020_Geb. 08	O	1.OG	55	55	40	28.9	35.4	-	-	-	-	44.4
2020_Geb. 08	S	EG	55	55	40	31.7	38.2	-	-	-	-	38.8
2020_Geb. 08	S	1.OG	55	55	40	34.4	41.0	-	-	-	-	44.1
2020_Geb. 09	NW	EG	55	55	40	39.5	46.0	-	-	-	-	58.1
2020_Geb. 09	NW	1.OG	55	55	40	42.0	48.5	-	-	-	-	59.9
2020_Geb. 09	NO	EG	55	55	40	37.9	44.4	-	-	-	-	54.5
2020_Geb. 09	NO	1.OG	55	55	40	41.7	48.2	-	-	-	-	58.6
2020_Geb. 09	SO	EG	55	55	40	23.7	30.2	-	-	-	-	40.3
2020_Geb. 09	SO	1.OG	55	55	40	29.1	35.6	-	-	-	-	45.4
2020_Geb. 09	SW	EG	55	55	40	29.6	36.2	-	-	-	-	40.9
2020_Geb. 09	SW	1.OG	55	55	40	33.5	40.0	-	-	-	-	45.5
2020_Geb. 10	NW	EG	55	55	40	40.1	46.6	-	-	-	-	57.5
2020_Geb. 10	NW	1.OG	55	55	40	42.5	49.0	-	-	-	-	60.7
2020_Geb. 10	NO	EG	55	55	40	42.6	49.1	-	-	-	-	60.2
2020_Geb. 10	NO	1.OG	55	55	40	42.8	49.4	-	-	-	-	60.7
2020_Geb. 10	SO	EG	55	55	40	26.2	32.7	-	-	-	-	43.6
2020_Geb. 10	SO	1.OG	55	55	40	30.6	37.1	-	-	-	-	48.1
2020_Geb. 10	SW	EG	55	55	40	24.0	30.5	-	-	-	-	41.8
2020_Geb. 10	SW	1.OG	55	55	40	29.3	35.8	-	-	-	-	46.6

Gasthof:

Berechnungspunkt			Immissionsrichtwert		Lr Gaststätte		Überschr. IGW		LR Zufahrt Gaststätte		Spitzenpegel
Bezeichnung	HiRi	Stw.	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)
2020_Geb. 07	W	EG	55	40	28.1	29.6	-	-	19.2	12.3	45.1
2020_Geb. 07	W	1.OG	55	40	32.2	33.6	-	-	24.2	17.3	46.1
2020_Geb. 07	N	EG	55	40	28.6	29.9	-	-	15.1	8.3	37.6
2020_Geb. 07	N	1.OG	55	40	30.6	31.9	-	-	20.2	13.3	40.8
2020_Geb. 07	O	EG	55	40	35.7	37.1	-	-	30.4	23.6	49.8
2020_Geb. 07	O	1.OG	55	40	36.2	37.7	-	-	31.7	24.8	50.8
2020_Geb. 07	S	EG	55	40	36.5	37.8	-	-	30.4	23.6	49.5
2020_Geb. 07	S	1.OG	55	40	37.0	38.4	-	-	31.3	24.4	50.7
2020_Geb. 08	W	EG	55	40	15.3	16.9	-	-	11.2	4.4	31.0
2020_Geb. 08	W	1.OG	55	40	19.9	21.4	-	-	17.3	10.5	36.3
2020_Geb. 08	N	EG	55	40	15.1	16.9	-	-	11.7	4.9	33.6
2020_Geb. 08	N	1.OG	55	40	20.0	21.6	-	-	17.7	10.8	37.8
2020_Geb. 08	O	EG	55	40	27.6	29.6	-	-	28.6	21.8	47.7
2020_Geb. 08	O	1.OG	55	40	28.7	30.6	-	-	29.5	22.7	48.9
2020_Geb. 08	S	EG	55	40	31.7	33.2	-	-	28.7	21.8	47.8
2020_Geb. 08	S	1.OG	55	40	32.7	34.2	-	-	29.9	23.1	50.0
2020_Geb. 09	NW	EG	55	40	14.4	15.9	-	-	10.5	3.6	29.8
2020_Geb. 09	NW	1.OG	55	40	18.6	20.1	-	-	15.7	8.8	34.1
2020_Geb. 09	NO	EG	55	40	14.8	16.3	-	-	10.7	3.9	31.2
2020_Geb. 09	NO	1.OG	55	40	18.8	20.3	-	-	16.1	9.3	35.1
2020_Geb. 09	SO	EG	55	40	22.1	24.5	-	-	23.4	16.6	45.7
2020_Geb. 09	SO	1.OG	55	40	24.0	26.1	-	-	24.6	17.8	46.6
2020_Geb. 09	SW	EG	55	40	23.0	25.4	-	-	24.8	18.0	45.9
2020_Geb. 09	SW	1.OG	55	40	24.7	26.9	-	-	25.7	18.9	46.9
2020_Geb. 10	NW	EG	55	40	13.4	14.9	-	-	9.6	2.8	29.2
2020_Geb. 10	NW	1.OG	55	40	18.0	19.4	-	-	14.9	8.0	33.2
2020_Geb. 10	NO	EG	55	40	14.4	15.8	-	-	9.7	2.9	25.6
2020_Geb. 10	NO	1.OG	55	40	18.1	19.4	-	-	15.2	8.4	31.7
2020_Geb. 10	SO	EG	55	40	23.4	24.9	-	-	23.1	16.2	43.9
2020_Geb. 10	SO	1.OG	55	40	24.5	26.0	-	-	24.1	17.3	44.2
2020_Geb. 10	SW	EG	55	40	23.5	25.1	-	-	21.5	14.6	44.0
2020_Geb. 10	SW	1.OG	55	40	24.5	26.2	-	-	22.5	15.6	44.2

An-, Abfahrverkehr:

Berechnungspunkt			Orientierungs-wert		LR Zufahrt Gast- stätte + Sport		Überschr. OrW	
Bezeichnung	HiRi	Stw.	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
2020_Geb. 07	W	EG	55	45	29.6	16.5	-	-
2020_Geb. 07	W	1.OG	55	45	31.4	19.9	-	-
2020_Geb. 07	N	EG	55	45	32.2	10.0	-	-
2020_Geb. 07	N	1.OG	55	45	34.6	15.2	-	-
2020_Geb. 07	O	EG	55	45	35.1	26.0	-	-
2020_Geb. 07	O	1.OG	55	45	36.4	27.4	-	-
2020_Geb. 07	S	EG	55	45	32.9	25.9	-	-
2020_Geb. 07	S	1.OG	55	45	34.0	26.9	-	-
2020_Geb. 08	W	EG	55	45	28.9	5.8	-	-
2020_Geb. 08	W	1.OG	55	45	31.9	12.0	-	-
2020_Geb. 08	N	EG	55	45	35.2	6.8	-	-
2020_Geb. 08	N	1.OG	55	45	36.2	12.6	-	-
2020_Geb. 08	O	EG	55	45	35.4	23.9	-	-
2020_Geb. 08	O	1.OG	55	45	36.4	24.9	-	-
2020_Geb. 08	S	EG	55	45	31.8	24.0	-	-
2020_Geb. 08	S	1.OG	55	45	33.4	25.2	-	-
2020_Geb. 09	NW	EG	55	45	36.0	4.9	-	-
2020_Geb. 09	NW	1.OG	55	45	37.2	10.7	-	-
2020_Geb. 09	NO	EG	55	45	38.9	6.3	-	-
2020_Geb. 09	NO	1.OG	55	45	40.2	11.4	-	-
2020_Geb. 09	SO	EG	55	45	37.6	20.0	-	-
2020_Geb. 09	SO	1.OG	55	45	39.0	21.7	-	-
2020_Geb. 09	SW	EG	55	45	30.6	20.8	-	-
2020_Geb. 09	SW	1.OG	55	45	32.7	22.0	-	-
2020_Geb. 10	NW	EG	55	45	43.4	4.4	-	-
2020_Geb. 10	NW	1.OG	55	45	44.6	9.9	-	-
2020_Geb. 10	NO	EG	55	45	48.8	5.1	-	-
2020_Geb. 10	NO	1.OG	55	45	49.6	10.0	-	-
2020_Geb. 10	SO	EG	55	45	42.0	19.0	-	-
2020_Geb. 10	SO	1.OG	55	45	45.0	20.0	-	-
2020_Geb. 10	SW	EG	55	45	33.1	19.0	-	-
2020_Geb. 10	SW	1.OG	55	45	35.3	20.1	-	-

Anlage 4
Lärmkarten

Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Haag-Kirchhofweg"



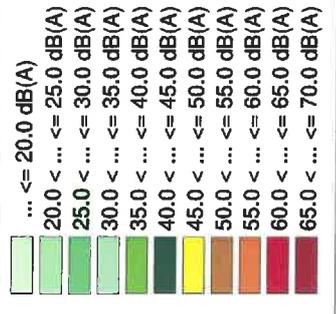
Maßstab 1:2000

Lärmkarte
Sport Werktag
a. d. Ruhezeit

	Datum	Name
Bearb.	18.02.2020	Maget
Gepr.		

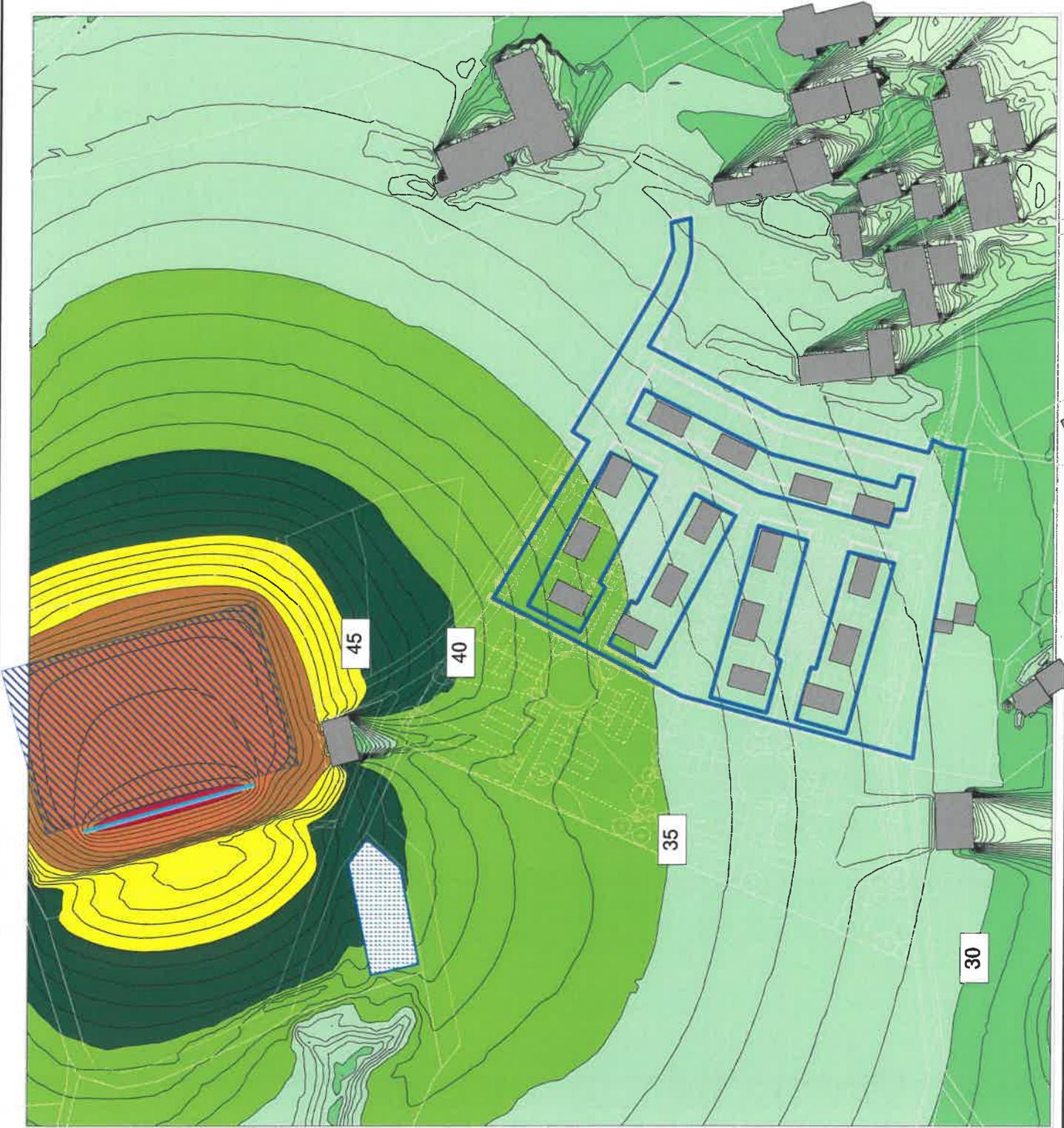


ACCON GmbH
Gewerbering 5
86926 Greifenberg
www.accon.de



Anlage 4.1

Proj. 8072



Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Haag-Kirchhofweg"



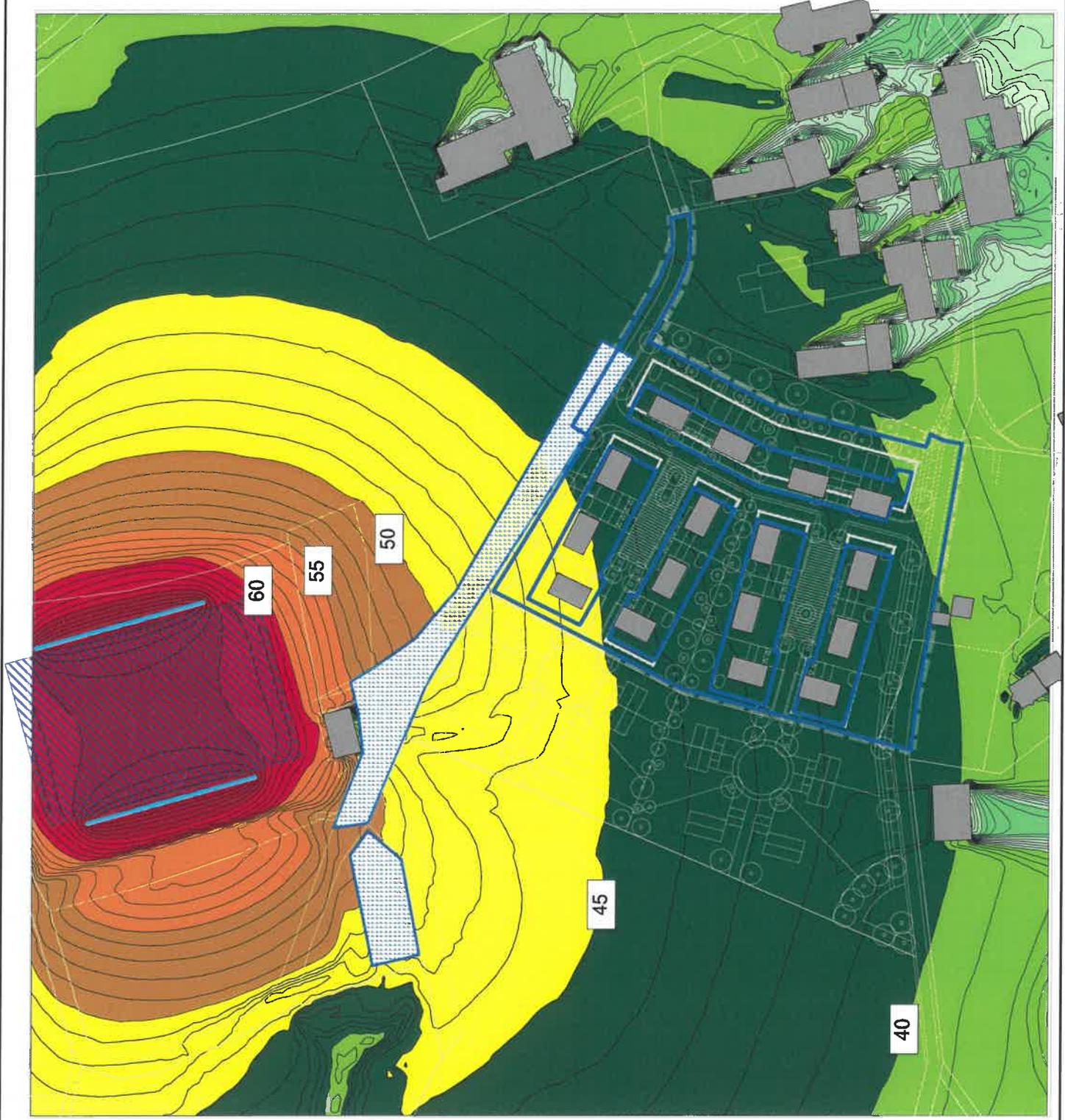
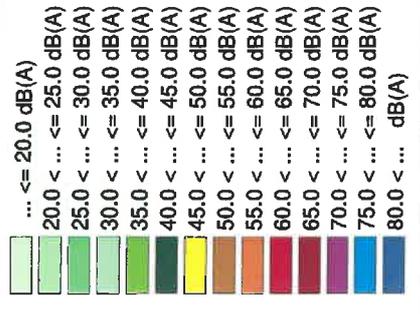
Maßstab 1:2000

Lärmkarte
Sport Sonntag
a. d. Ruhezeit

	Datum	Name
Bearb.	18.02.2020	Maget
Gepr.		

accon
ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Gewerbering 5
86926 Greifenberg
www.accon.de



Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Haag-Kirchhofweg"



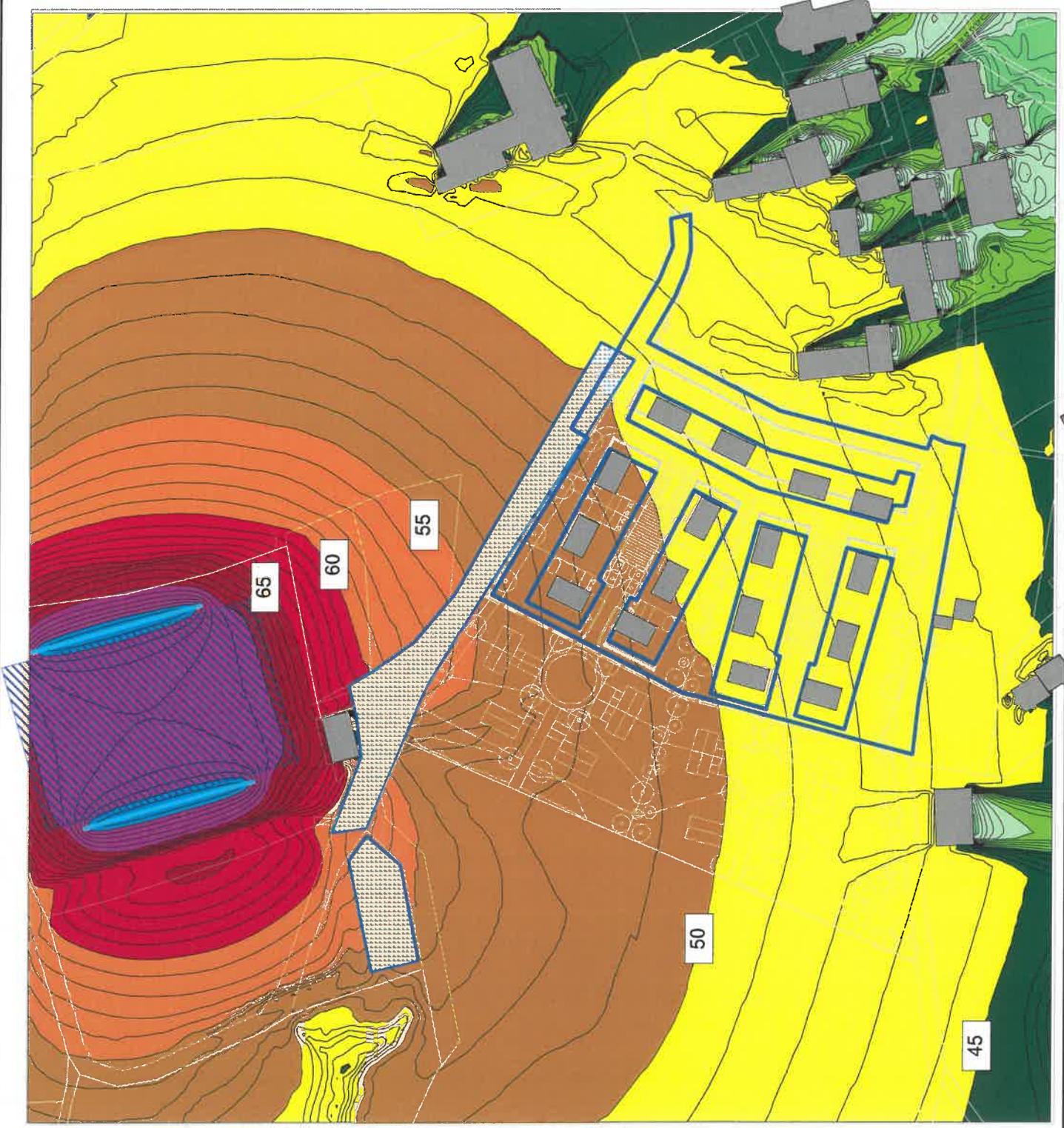
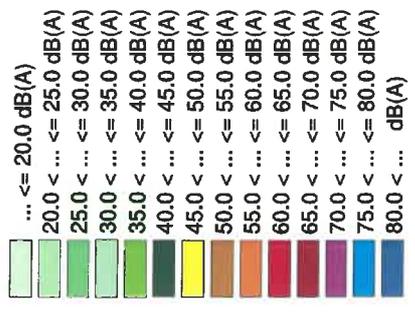
Maßstab 1:2000

Lärmkarte
Sport Sonntag
i. d. Ruhezeit

	Datum	Name
Bearb.	18.02.2020	Maget
Gepr.		

accon
ENVIRONMENTAL CONSULTANTS

ACCON GmbH
Gewerbering 5
86926 Greifenberg
www.accon.de



Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Haag-Kirchhofweg"



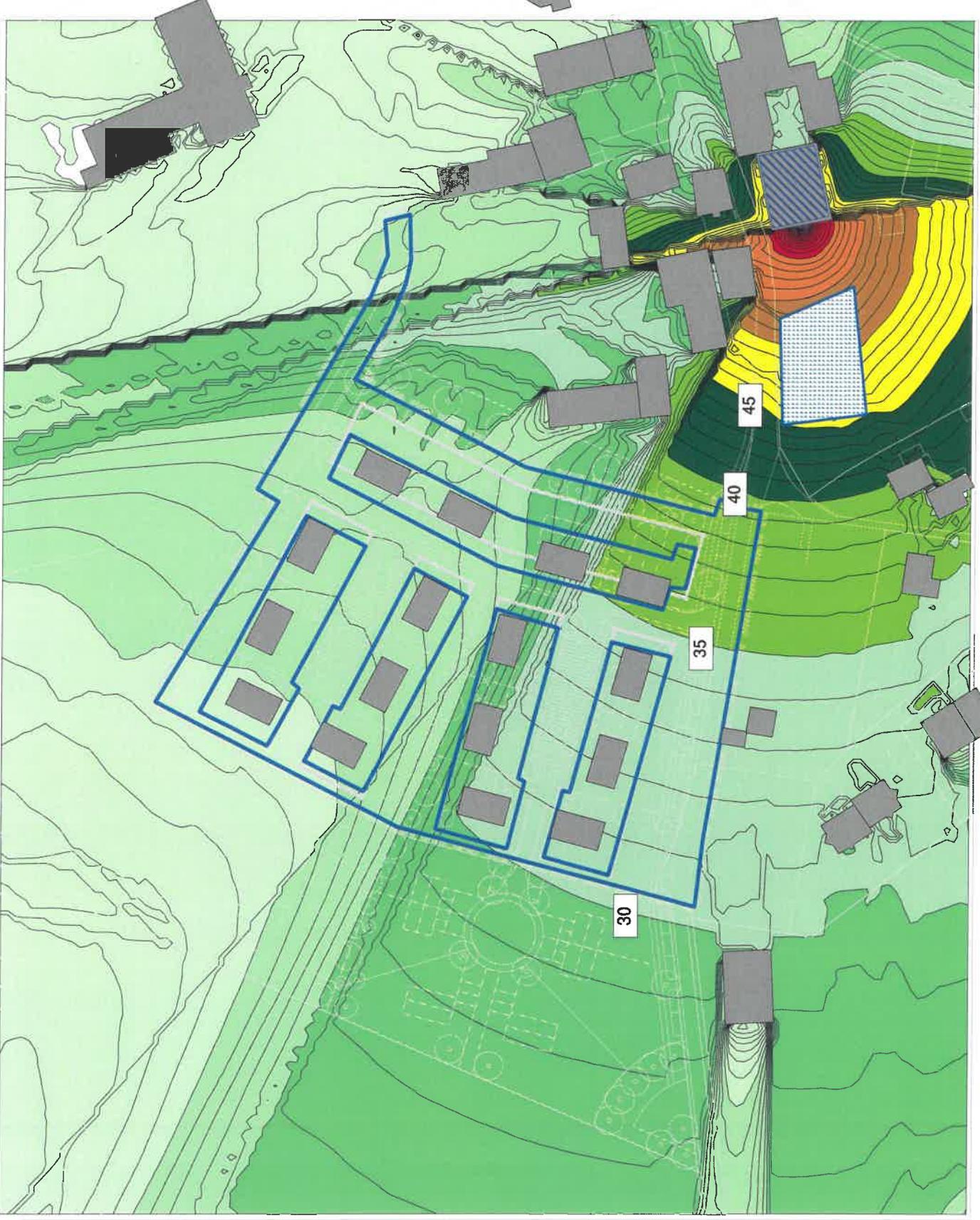
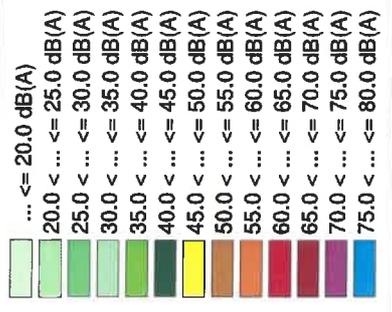
Maßstab 1:2000

Lärmkarte Gasthof Tag

Name	Datum
Maget <td>18.02.2020</td>	18.02.2020
Gepr.	



ACCON GmbH
Gewerbering 5
86926 Greifenberg
www.accon.de



Schalltechnische Untersuchung

Bebauungsplan
"Haag-Kirchhofweg"



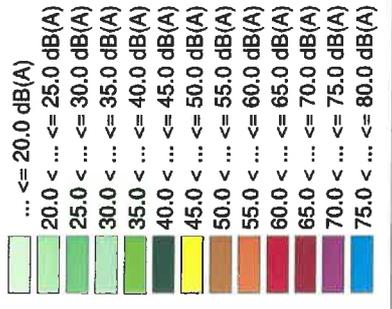
Maßstab 1:2000

Lärmkarte
Gasthof
Nacht

Bearb.	Datum	Name
Gepr.	18.02.2020	Maget

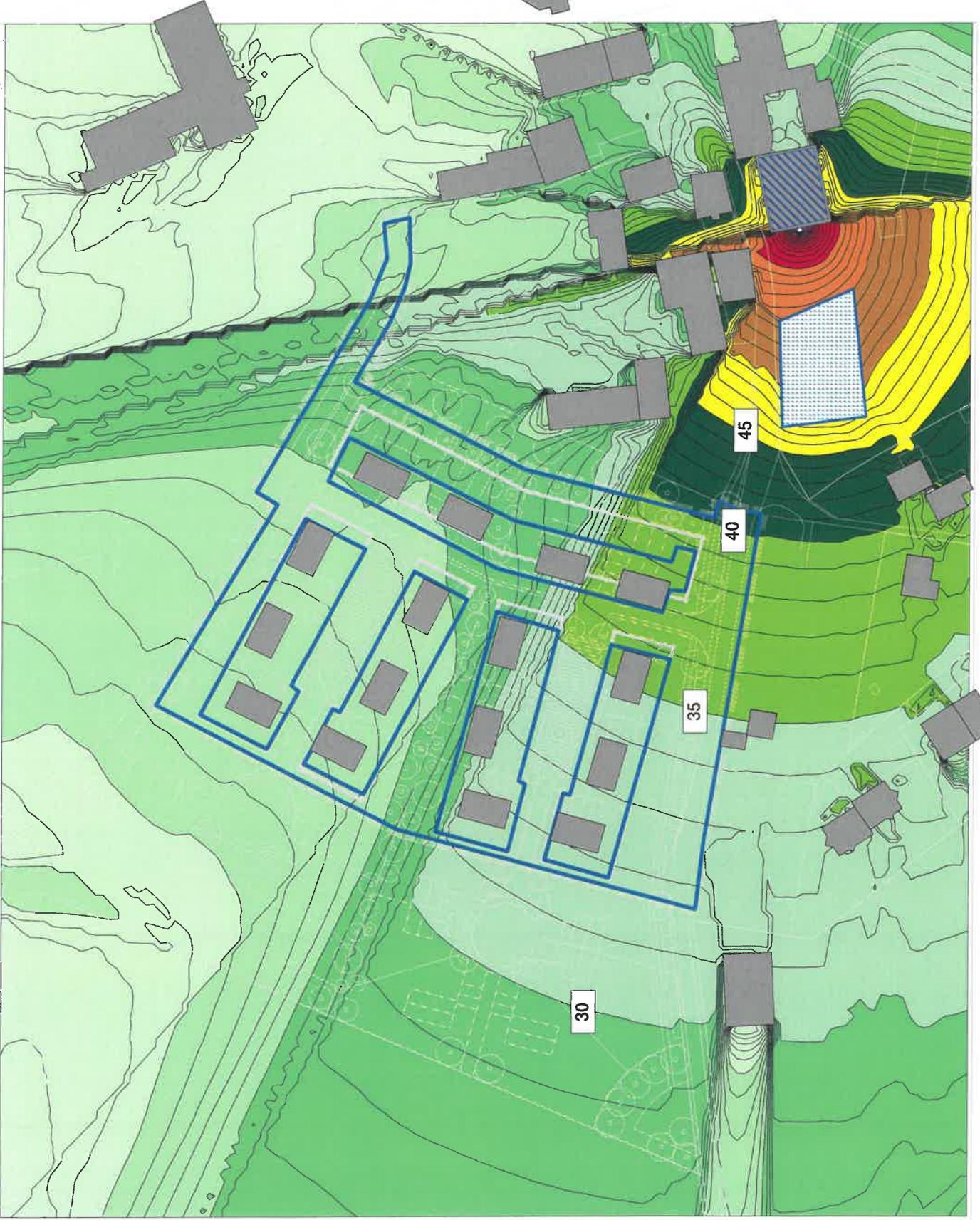


ACCON GmbH
Gewerbering 5
86926 Greifenberg
www.accon.de



Anlage 4.5

Proj. 8072





Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
“WA Haag - Kirchhofweg“

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG
nach §10a Abs. 1 BauGB

Hauzenberg, 03. JULI 2020


Stadt Hauzenberg, Bürgermeister/In
Donaubauer
1. Bürgermeisterin

1. Allgemein

Der Bebauungsplan „WA Haag-Kirchhofweg“ ist nach Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensabschnitte mit ortsüblicher Bekanntmachung durch das Amtsblatt in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§10a Abs. 1 BauGB).

2. Ausgangslage / Anlass der Planung

Auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland im Bereich Haag war die Stadt Hauzenberg seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken in diesem Ortsteil. Vermehrt liegen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für den Bereich Haag vor.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren. Eine Kaufoption ergab sich jedoch nur bei dem vorliegenden Grundstück mit der Flur-Nr. 1583/1. Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen dieses Grundstück zu erwerben und in zwei Bauabschnitten als Allgemeines Wohngebiet WA auszuweisen.

3. Ziel der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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, den Ortsteil Haag in westlicher 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.

4. Verfahrensablauf

1. Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Haag-Kirchhofweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 04.10.2017 - 10.11.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.05.2018 hat in der Zeit vom 23.05.2018 - 27.06.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2019 - 23.09.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2019 - 16.09.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Der Bauausschuss von Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 10.12.2019 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 11.03.2020 - 02.04.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 03.03.2020 - 27.03.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
9. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.06.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.06.2020 als Satzung beschlossen.
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am^{07.07.2020} gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "WA Haag-Kirchhofweg" ist damit in Kraft getreten.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden insbesondere Bedenken wegen der beengten Zufahrtssituation an der Hochhausstraße vorgebracht.

Hinsichtlich der Eignung der Zufahrt wurde sowohl in der Abwägung als auch in Gesprächen mit den Anliegern erläutert, dass die Hochhausstraße nicht alleinige Erschließungsstraße für das neue Baugebiet sein wird, sondern auch über den Kirchhofweg selber Zu- und Abfahrt möglich ist.

Nachdem bereits jetzt Schwerverkehr auf beiden Straßen stattfindet, wird sich für das Baugebiet zwar während der Bauzeit nach wie vor Schwerverkehr dort entwickeln, nach Abschluss der Bebauung wird aber das Baugebiet überwiegend durch Pkw's befahren werden.

Die beiden Zufahrten reichen insoweit baulich aus.

Die Eignung wurde auch bei einer Verkehrsschau mit der Polizei festgestellt. Hingewiesen wurde auch darauf, dass bereits im Zuge der bereits durchgeführten Dorferneuerung geplant war, die Hochhausstraße auszubauen, die Grundstückseigentümer aber nicht bereit waren auch nur den geringsten Straßengrund abzutreten.

Ein weiterer Einwand betraf bei der ersten öffentlichen Auslegung den Abstand der neuen Wohnbebauung von der inzwischen stillgelegten landwirtschaftlichen Hofstelle.

Hier wurde die Bebauung, zur Berücksichtigung dieses Einwandes, im weiteren Verfahren von der ehemaligen Landwirtschaft weiter abgerückt.

Auf der Parzelle 7 wurde nach Anregung eines Anliegers die Garage weiter in Richtung Osten verschoben damit diese einen kleinen Schallpuffer zu den Parkplätzen der östlich gelegenen Gastronomie bildet.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch:

Seitens des technischen Umweltschutzes wurde auf die Schallschutzproblematik zum Sportplatz, zur Gaststätte und zum östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöft hingewiesen.

Zum Schutz von Personen welche sich im neuen Baugebiet ansiedeln bzw. zum Schutz der bestehenden Nachbarbebauung wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Die Ergebnisse dieses Schallschutzgutachtens wurden in der Planung berücksichtigt.

Schutzgut Boden:

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen darauf zu achten ist, dass schädliche Bodenveränderungen oder Schadstoffeinträge vermieden 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.

Schutzgut Wasser:

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.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Düngung entfällt.

Für das Oberflächenwasser wird ein Regenrückhalteteich auf dem tieferliegenden nordwestlichen Grundstücksteil erstellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung liegt bereits vor.

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.

Schutzgut Klima / Lufthygiene:

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen im Gegenzug.

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.

Klimabezogene Aspekte sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna):

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 sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

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

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Flora und Fauna. Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neuen privaten Grünzüge mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den teilweise großräumigen Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Das betroffene Grundstück selbst ist westlich „angehängt“ an das Dorf Haag und fällt topographisch um ca. 10m von Südosten nach Nordwesten ab.

Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Diese allgemeine Störung des Landschaftsbildes ist im vorliegenden Fall jedoch nicht wesentlich negativ zu beurteilen, da sich das neue Baugebiet mit zwei typischen Wohnhöfen in die dörfliche Struktur der Ortschaft Haag einfügt und den Ort im Nordwesten abrundet. Die intensive Durchgrünung des Baugebietes trägt ebenfalls zur Abmilderung des anthropogenen Einflusses bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes ist, wie planlich dargestellt, folgendes Bodendenkmal kartiert: „D-2-7347-0017: Siedlung oder Gräber vor- oder frühgeschichtlicher Zeitstellung.“

Um im Vorfeld Erkenntnisse über evtl. Funde im betroffenen Bereich zu erlangen, fand am 12.04.2019 im Beisein und unter Mitwirkung der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Grabung auf einer Länge von ca. 50,0 m statt.

Dabei konnten keine Auffälligkeiten hinsichtlich eventuell vorhandener Bodenfunde festgestellt werden. Die untere Denkmalschutzbehörde hat daher das Gelände für Bauarbeiten vor Ort freigegeben.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind, soweit bisher und nach den Probenahmen ersichtlich, von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Dennoch wird für alle künftigen öffentlichen und privaten Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich zwingend festgelegt, dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend entweder der unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - zuständige Dienststelle Regensburg - zu melden sind.

Auf Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG wurde textlich verwiesen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

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

Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Die Aufarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Festsetzungen zu bebaubaren Flächen vollständig kompensiert.

7. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Stadt Hauzenberg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Bereich des Ortsteiles Haag 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 im Anschluss an den Ortskern und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten für ein Wohnbaugebiet im Bereich Haag derzeit nicht gegeben.

Die Auslegungen und Anhörungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden gemäß dem in Punkt 4 aufgeführten Verfahrensablauf vollzogen.

Alle Stellungnahmen, Anregungen und Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden jeweils detailliert abgewogen und, soweit erforderlich und möglich, berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Der Flächennutzungsplan mit den entsprechenden Änderungen ist bereits rechtskräftig.

Hauzenberg, 16.06.2020



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