

ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "KROPFMÜHL"

Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern



Entwurf: Hauzenberg, den 17.07.2013
Endausfertigung: Hauzenberg, den 12.09.2013



ERWEITERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "KROPFMÜHL"

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kropfmühl.

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kropfmühl der Stadt Hauzenberg werden gemäß den in den beiliegenden Lageplänen ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Maßstäbe der Lagepläne 1:1000 und 1:5000 vom 17.07.2013.

Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für die in den beiliegenden Lageplänen dargestellte Erweiterungsfläche der Ortsabrundungssatzung gelten folgende Festsetzungen:

- 1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- 2) Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,3 betragen.
- 3) Firstrichtungen sind frei wählbar.
- 4) Zulässige Dachformen:
 - Satteldach, Schopfwalmdach (20 - 32° Dachneigung)
 - Pultdach, höhenversetztes Pultdach (15 - 25° Dachneigung)
 - Walmdach (15 - 25° Dachneigung)
 - Flachdach (max. 30% der Gebäudegrundfläche)
- 5) Max. zulässige Wandhöhe = 6,50 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig gemessen).
- 6) Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendes festgelegt:
„Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, das ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB nicht unterschritten wird.
Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.
Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.
Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 „Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln“ – Ausgabe Oktober 1998).“

- 7) Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich von Zufahrten zu bündeln.
- 8) Die Baugrundstücke sind über bereits bestehende Zufahrten zu erschließen.
- 9) Sockelmauern aller Art sind unzulässig.
- 10) Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind zwingend versickerungsfähig auszubilden.
- 11) Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
- 12) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf den planlich gekennzeichneten Flächen durchzuführen.
Folgende Bepflanzungen sind dabei zu erstellen.

A) Bäume:

Pflanzdichte: 1 Baum je 150 m² innerhalb der gekennzeichneten Fläche.

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v., STU mind. 18 - 20 cm.

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Laub- bzw. Obstbäume

B) Sträucher:

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 3 m² innerhalb der gekennzeichneten Fläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60 – 150 cm je nach Art

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Sträucher.

- 13) Die zeichnerisch dargestellten bestehenden geschlossenen Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten.
- 14) Die planlich dargestellte Fläche des kartierten Biotops ist zwingend zu erhalten. Eingriffe jedweder Art sind in diesem Biotop unzulässig, außer die untere Naturschutzbehörde erlaubt schriftlich nach Ortsbesichtigung Biotop erhaltende bzw. -fördernde Eingriffe.
- 15) Für Anbauten an den Bestand und für Neubauten bzw. neue Zaunanlagen werden folgende Abstände zu den Grenzen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt:

| | |
|----------|---------------------|
| Gebäude: | mind. 3,0 m Abstand |
| Zäune: | mind. 1,0 m Abstand |
- 16) Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art, einschließlich der privaten Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.
- 17) Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind zu erhalten von der Bayernwerk AG, Regen Tel. 09921/955-0.
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, ist zu beachten.
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk AG rechtzeitig zu melden und mit dieser abzustimmen.

§ 3

Hinweise:

1. Die Grundversorgung für Löschwasser ist über Hydranten gesichert. Zuleitung DN 125 vom Behälter Ruhmannsberg mit 700 m³ Inhalt. Druckverhältnisse sind ausreichend (ca. 5 bar). Bei der Instandhaltung bzw. Errichtung der öffentlichen Löschwasserversorgung müssen die technischen Regeln "Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V." (DVGW), insbesondere die Arbeitsblätter W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und W331 "Hydrantenrichtlinie" berücksichtigt werden.
2. Die Eigentümer der bebauten und bebaubaren Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.
3. Für jedes Gebäude wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
4. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
5. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.
6. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Außenstelle Landshut – zu melden.
7. Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 6 m³ Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.

§ 4

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 5

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

BEGRÜNDUNG:

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Bereich Kropfmühl wurde im Jahre 1986 eine "Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kropfmühl der Stadt Hauzenberg" erlassen.

Diese seinerzeit erlassene Satzung betrifft jedoch nur den nördlichen Teil der bebauten Ortsschaft Kropfmühl.

Auf Grund einer konkreten Bauanfrage auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 627/8 soll im nördlichen Grundstücksbereich dieses Grundstücks die Möglichkeit einer Bebauung mit einem zusätzlichen Wohnhaus geschaffen werden.

Es ist jedoch nach behördlicher Rücksprache notwendig, die bestehende Satzung entsprechend zu erweitern um eine Genehmigungsfähigkeit zu erlangen.

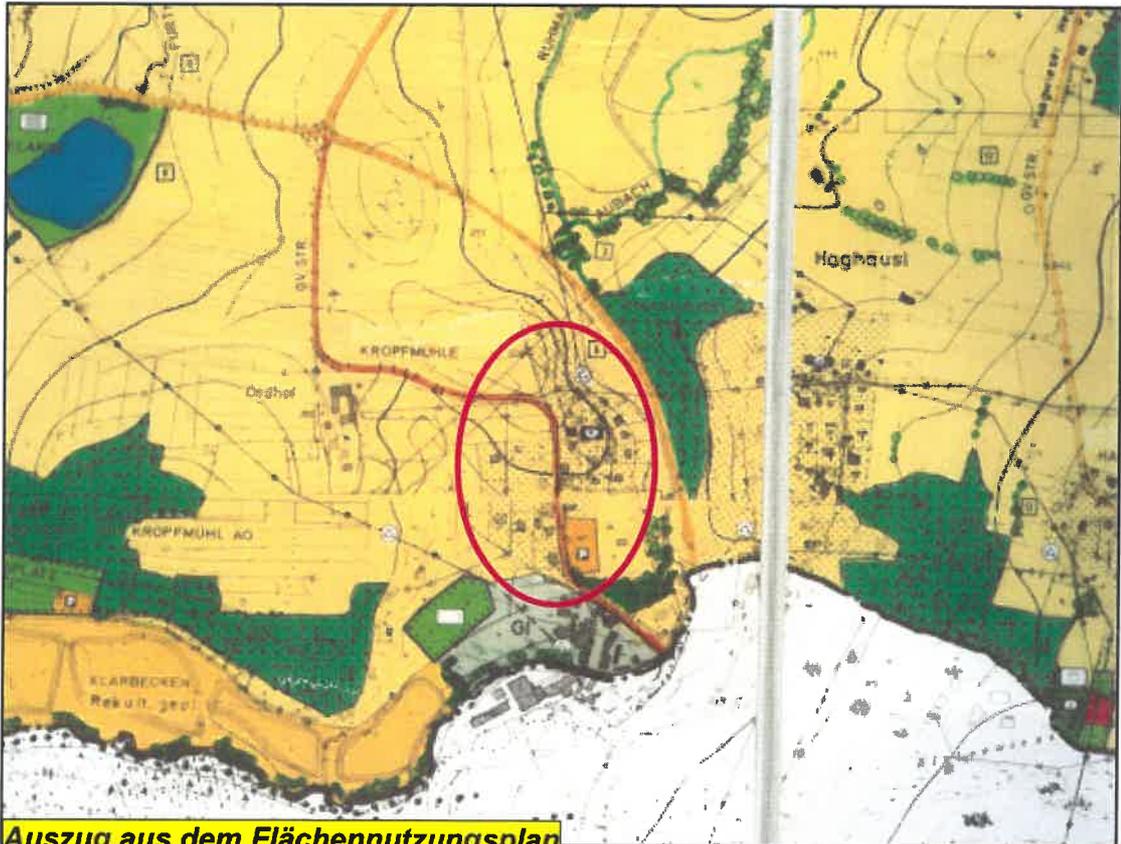
Im gesamten Bereich des Ortsteils Kropfmühl sind 3 Grundstücke noch unbebaut.

Eine Bebauung dieser Grundstücksflächen ist grundsätzlich möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung bzw. Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

B. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Ortsbereich Kropfmühl als "Besondere Wohnsiedlungsstruktur" bzw. im Bereich der Flurnummer 627/8 als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Tatsächlich handelt es sich um ein bebautes Grundstück mit Gartenfläche.



Im Bereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung sind derzeit noch 3 Grundstücke unbebaut und können problemlos, städtebaulich verträglich, bebaut werden.

Es handelt sich hierbei um folgende Grundstücke:

Flur Nr. 627/8 (Teilfläche), Flur Nr. 653, Flur Nr. 653/11.

Ansonsten sind die Grundstücke im Bereich dieser Erweiterungssatzung bereits vollständig bebaut.

Um bei eventuellen zukünftigen Änderungen bzw. Abbruch und Neuerrichtungen einen sinnvollen Straßenraum zu erhalten, wird festgelegt, dass Anbauten oder Neuerrichtungen von Gebäuden einen Abstand von mind. 3,0 m, und neue Zäune einen Abstand von mind. 1,0 m von den öffentlichen Straßengrundstücken einhalten müssen.

E. Erschließung

a) Verkehrserschließung

Die gesamte Ortschaft Kropfmühl ist verkehrsmäßig durch die bestehenden Gemeindestraßen erschlossen. Die Errichtung von neuen Straßen ist nicht erforderlich. Die Zufahrt zu Flur-Nr. 653/8 dient einem bestehenden Haus, im Falle von Erweiterungsmaßnahmen ist eine erneute Prüfung vorzunehmen.

b) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG und ist gesichert. Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant.

c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Dorfgebietes Kropfmühl ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt.

Hinsichtlich der Wasserversorgung zu Flur-Nr. 627/8 ist mit dem Grundstückseigentümer eine Sondervereinbarung wegen einer möglichen Erweiterung zu schließen.

d) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch die bestehenden Kläranlagen und das bestehende Kanalleitungsnetz der Stadt Hauzenberg sichergestellt werden.

e) Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann durch das bestehende Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg sichergestellt werden.

f) Löschwasserversorgung

Die Grundversorgung für Löschwasser ist über Hydranten gesichert. Zuleitung DN 125 vom Behälter Ruhmannsberg mit 700 m³ Inhalt. Druckverhältnisse sind ausreichend (ca. 5 bar). Bei der Instandhaltung bzw. Errichtung der öffentlichen Löschwasserversorgung müssen die technischen Regeln "Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V." (DVGW), insbesondere die Arbeitsblätter W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und W331 "Hydrantenrichtlinie" berücksichtigt werden.

g) Deutsche Telekom Technik GmbH:

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung reichen evtl. bestehende Anlagen nicht aus, es kann deshalb sein, dass ausgebauten Straßen ggf. wieder aufgebrochen werden müssen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, vor Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist eine Einweisung in vorhandene Anlagen erforderlich.

UMWELTBERICHT:

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen



Luftbild der Ortschaft Kropfmühl mit Parzellenkarte

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung:

- Flur Nr. 627/8: = Private Gartenfläche, regelmäßig gemäht.
Flur Nr. 653/11: = Landwirtschaftlich genutzt, verpachtet, regelmäßig gemäht.
Flur Nr. 653: = Lagerfläche für das Graphitwerk Kropfmühl, regelmäßig gemäht.

Die Wohnsiedlung der Ortschaft Kropfmühl wird eingegrenzt im Osten, Süden und Südwesten von einem zwingend zu erhaltenden, kartierten Biotop.

Die Ortsbild prägenden Bepflanzungen im Innerortsbereich wurden aufgenommen, planlich dargestellt und müssen ebenfalls erhalten werden.

Auswirkungen:

Die Tier- und Pflanzenwelt wird durch neu bebaute bzw. versiegelte Flächen, auch während der Bauphasen, gestört.

In den textlichen Festsetzungen zur Satzung wird festgelegt, dass:

- Versorgungsleitungen im Bereich von Zufahrten zu bündeln sind.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern, nicht zulässig sind.

Maßnahmen zur Be- und Durchgrünung und zum Erhalt von geschlossenen Baum- u. Strauchgruppen bzw. des Biotops sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

Ergebnis:

Die neuen Bauflächen haben derzeit keine wesentliche ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bau- anlage und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Angrenzende Biotopflächen dürfen nicht verändert werden.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

- Flur Nr. 627/8: Private Gartenfläche, regelmäßig gemäht.
Flur Nr. 653/11: landwirtschaftlich genutzt, verpachtet, regelmäßig gemäht.
Flur Nr. 653: Lagerfläche für das Graphitwerk Kropfmühl, regelmäßig gemäht.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Nutzflächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen (GRZ = 0,3), können bis zu ca. 30 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden.

Durch diese 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.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Durch die leichte Neigung des Gesamtareals ist der Flurabstand zum Grundwasser unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind jedoch naturgemäß möglich.

Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auerschutz) bleiben unberührt.

Auswirkungen:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt bei einer GRZ von 0,3 mind. ca. 70 %. Eine möglichst flächige Versickerung ist somit gewährleistet.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge werden als zwingend versickerungsfähig festgelegt.

In den Hinweisen wird empfohlen, jeweils eine Regenwasserzisterne mit 6 m³ Nutzinhalt für die hausinterne Brauchwassernutzung zu erstellen.

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 geringfügig verringert.

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

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich. Betriebs- und anlagebedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind bau- anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Es handelt sich effektiv nur um Lückenschließungen im Bereich der Ortschaft Kropfmühl. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch neue Bewohner und Besucher ist auf Grund der geringen Anzahl von möglichen neuen Gebäuden zu vernachlässigen.

Auswirkungen:

Durch die mögliche Bebauung auf den betroffenen Grundstücken wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Lokale Luftströmungen, Windsysteme, sind nicht betroffen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind bau- anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Die Ortschaft Kropfmühl hat einen dörflichen Charakter und wird geprägt von der dichten Eingrünung im Osten durch das bestehende Biotop, die dichten Baum- und Strauchpflanzungen innerorts und die landwirtschaftlichen Freiflächen im Westen und Norden.

Das Betriebsgelände des Graphitwerks Kropfmühl ist von Süden her kommend dominant.

Auswirkungen:

Durch die möglichen neuen Bebauungen welche direkt an die vorhandene Bebauung anschließen bzw. Baulücken schließen wird der Charakter des Dorfes nicht negativ beeinflusst.

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

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird dem Bestand angepasst.

Die möglichen neuen Bebauungen beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.).

Maßgebliche öffentliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau- anlage und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Der Ortsteil Kropfmühl ist größtenteils bereits bebaut.

Östlich der Ortschaft liegt die Staatsstraße 2320 welche von Nord nach Süd verläuft.

Südlich der Ortschaft gelegen befindet sich das Graphitwerk Kropfmühl.

Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich neben Wohngebäuden auch Gewerbebetriebe (z.B. Motorradwerkstätte, Solartechnik) sowie ein größerer Parkplatz. Das betreffende Gebiet ist deshalb bezüglich seiner Schutzwürdigkeit gegenüber Geräuscheinwirkungen und sonstiger Immissionen mit einem Mischgebiet vergleichbar.

Auswirkungen:

Die mögliche Bebauung auf der Teilfläche der Parzelle Flur Nr. 627/8 ist von der Staatsstraße St 2320 ca. 90 m entfernt. Das dicht bewachsene dazwischenliegende Biotop mindert die Schallemissionen faktisch nur unwesentlich.

Bei den Parzellen Flur Nrn. 653 und 653/11 sind Beeinträchtigung durch diese Staatsstraße auf Grund der topographischen Verhältnisse und durch die Entfernung von mind. 200 m nicht erkennbar.

Südlich gelegen befindet sich das Graphitwerk Kropfmühl.

Derzeit sind keine lärmintensiven Arbeiten aus dem Graphitwerk wahrzunehmen.

Eine Staubbelastung durch Graphitstaub ist nicht auszuschließen.

Bauwerber sind jedoch darauf hinzuweisen, dass das Graphitwerk Kropfmühl gemäß Flächennutzungsplan in einem Industriegebiet GI liegt und entsprechende Emissionen bzw. Immissionen hinzunehmen sind.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird im Hinblick auf das Schutzgut Mensch folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, das ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 35 dB nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6 „Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln“ – Ausgabe Oktober 1998).“

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer geringen, Anlage und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

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

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern. Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Bei allen Gebäuden besteht auf Grund der Nichtfestlegung der Firstrichtungen die Möglichkeit passive sowie solare Sonnenenergienutzungen auf den Dächern zu schaffen.
- 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.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß.
- Aufgrund der geringen Fläche der zusätzlichen Baumöglichkeiten hat die Ortsabrundungssatzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.
- Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung bzw. Lückenschließung der Ortschaft Kropfmühl entwickelt sich der Umweltzustand so, wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bestünde auf Grund der demographischen Entwicklung die Gefahr dass keine Zuzüge mehr stattfinden können mit den entsprechenden infrastrukturellen und soziologischen Konsequenzen.

VERMEIDUNGS- UND VERRINGERUNGSMASSNAHMEN

Unter § 2 (Textliche Festsetzungen) sind entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen, welche alle Schutzgüter betreffen, festgelegt.

AUSGLEICH / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

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

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

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

| Schutzgut | Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) | | Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) | | Bemerkung/Bezeichnung |
|-----------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|
| | <i>unterer Wert</i> | <i>oberer Wert</i> | <i>unterer Wert</i> | <i>oberer Wert</i> | |
| Arten und Lebensräume | | x | | | intensiv genutztes Grünland, Gartenflächen |
| Boden | | x | | | intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gärten. |
| Wasser | | x | | | Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen |
| Klima und Luft | | | x | | keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen |
| Landschaftsbild | | x | | | Ortsabrundung |

Die Fläche ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren einzuordnen in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,3 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ B**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B bei 0,2 – 0,5.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird der Mittelwert von 0,35 angesetzt.

a) Auszugleichende Flächen (rot dargestellt)



b) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

| | <i>auszugleichende Fläche</i> | | <i>notwendige Ausgleichsfläche</i> | <i>ausgewiesene Ausgleichsfläche</i> |
|-------------------|-------------------------------|--------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Fläche 1 : | = 722 m ² | x 0,35 | = 253 m ² | 253 m ² |
| Fläche 2 : | = 1.430 m ² | x 0,35 | = 501 m ² | 501 m ² |
| Fläche 3 : | = 972 m ² | x 0,35 | = 340 m ² | 528 m ² |
| Gesamt | = 4.166 m² | | = 1.094 m² | 1.282 m² |

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachl. sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall ist es sinnvoll, dass die Ausgleichsmaßnahmen direkt im Anschluss an die neuen Bauparzellen geschaffen werden.

So kann sich einerseits das östliche Biotop erweitern und andererseits im Bereich der Flächen 2 + 3 in Verbindung mit den bereits bestehenden Ortsbild prägenden Bäumen und Sträuchern ein neues Biotop entwickeln.

Größe der Ausgleichsfläche:

Die im Plan dargestellten Ausgleichsflächen haben eine Größe von 1.282 m² und sind somit größer als die naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsfläche von 1.094 m².

Dies ist jedoch insbesondere bei der Parzelle 3 sinnvoll, da bereits eine Baum- bzw. Strauchbepflanzung im oberen Drittel quer und somit die Ausgleichsfläche daran anschließend bis zur Grundstücksgrenze geführt werden kann.

Ausgleichsmaßnahmen:

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den planlich gekennzeichneten Flächen der Flurnummern 627/8, 653 und 653/11 vorzunehmen.

A) Bäume:

Pflanzdichte: 1 Baum je 150 m² innerhalb der gekennzeichneten Fläche.

Pflanzqualität: Hochstämme 3 x v., STU mind. 18 - 20 cm.

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Laub- bzw. Obstbäume

B) Sträucher:

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 3 m² innerhalb der gekennzeichneten Fläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualität: Sträucher 2 x v. 60 – 150 cm je nach Art

Zulässig sind dabei nur ortstypische, heimische Sträucher.

DINGLICHE SICHERUNG

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Die dingliche Sicherung muss vor Erteilung der Baugenehmigung erfolgen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION („BILANZ“)

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

VERFAHRENSVERMERKE

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat am 06.05.2013 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Kropfmühl" beschlossen.

2. **Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit**

Vom 05.08.2013 bis 30.08.2013 wurde der Öffentlichkeit durch Auslegung des Satzungsentwurfes im Rathaus gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. **Beteiligung der Fachstellen**

Die Beteiligung der Fachstellen erfolgte vom 08.08.2013 bis 13.09.2013. (gem. § 13 Abs. 2 BauGB)

4. **Satzungsbeschluss**

In der Sitzung vom 17.10.2013 beschloss der Bauausschuss nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens gem. § 13 BauGB und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen die Erweiterung der Ortsabrundung "Kropfmühl" gem. § 10 BauGB als Satzung.

5. **Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der Erweiterung der Ortsabrundung "Kropfmühl" wurde gem. § 35 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am *02.11.2013* ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Erweiterungssatzung in der Fassung vom 17.07.2013 in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Ortsabrundungssatzung "Kropfmühl" während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

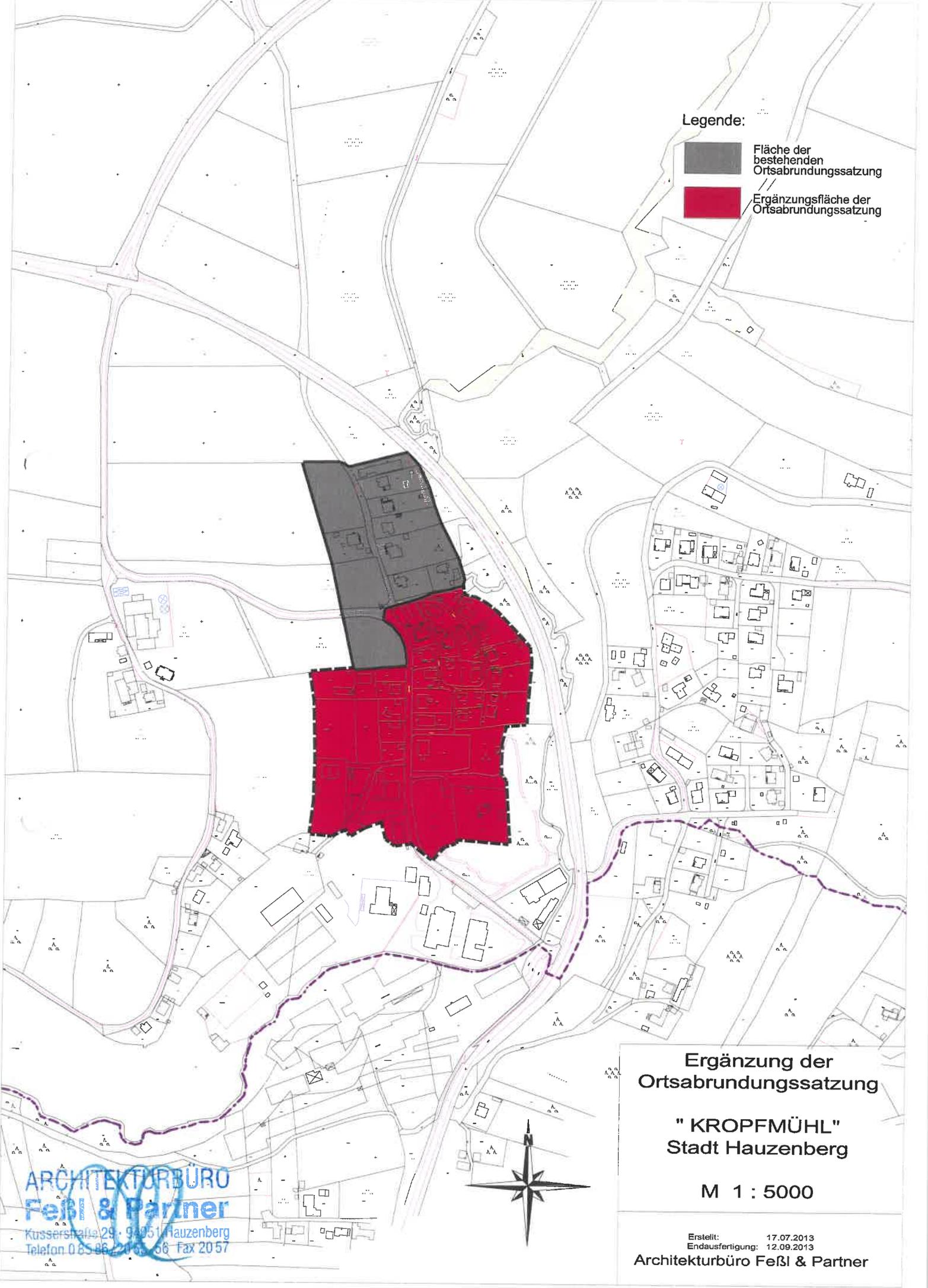
Hauzenberg, den 19. Nov. 2013


.....
Bürgermeister/in
Donaubauer
1. Bürgermeisterin



Legende:

- Fläche der bestehenden Ortsabrundungssatzung
- Ergänzungsfäche der Ortsabrundungssatzung



Ergänzung der
Ortsabrundungssatzung

" KROPFMÜHL"
Stadt Hauzenberg

M 1 : 5000

Erstellt: 17.07.2013
Endausfertigung: 12.09.2013

Architekturbüro Feßl & Partner