

2. ERWEITERUNG

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung „TIESSENHÄUSL“



Stadt Hauzenberg

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG



Hauzenberg, den 15. April 2020
ergänzt: 23. Juli 2020
Endausfertigung: 20. Oktober 2020

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15; 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

SATZUNG

**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteiles „Tiessenhäusl“ der
Stadt Hauzenberg
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Begründung

1.0 Allgemein

Bereits im Jahre 1994 wurde für den Ortsteil „Tiessenhäusl“ eine Außenbereichssatzung durchgeführt.

Die Außenbereichssatzung wurde teilweise aufgehoben und stattdessen im Jahr 1999 eine Ortsabrundungssatzung erlassen.

Im Jahre 2010 erfolgte im Westen eine geringfügige Erweiterung.

Durch eine weitere Anfrage eines Ortsansässigen nach Baumöglichkeit im Bereich „Tiessenhäusl“ ist der Bedarf nach einem Baugrundstück in diesem Ortsteil vorhanden.

Mit dem Antrag auf Erlass einer Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll Baurecht für ein Wohnhaus auf dem Grundstück des Flurstückes 851/1, Gemarkung Wotzdorf geschaffen werden.

Im Jahre 1981 wurde für dieses unbebaute Grundstück eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt; eine Bebaubarkeit dieses Grundstückes wurde daher grundsätzlich vor Jahren bereits positiv beurteilt.

Diese Fläche ist jedoch augenblicklich dem Außenbereich zuzuordnen.

Um eine wirklich geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat Hauzenberg am 20. Januar 2020 die 2. Änderung der Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

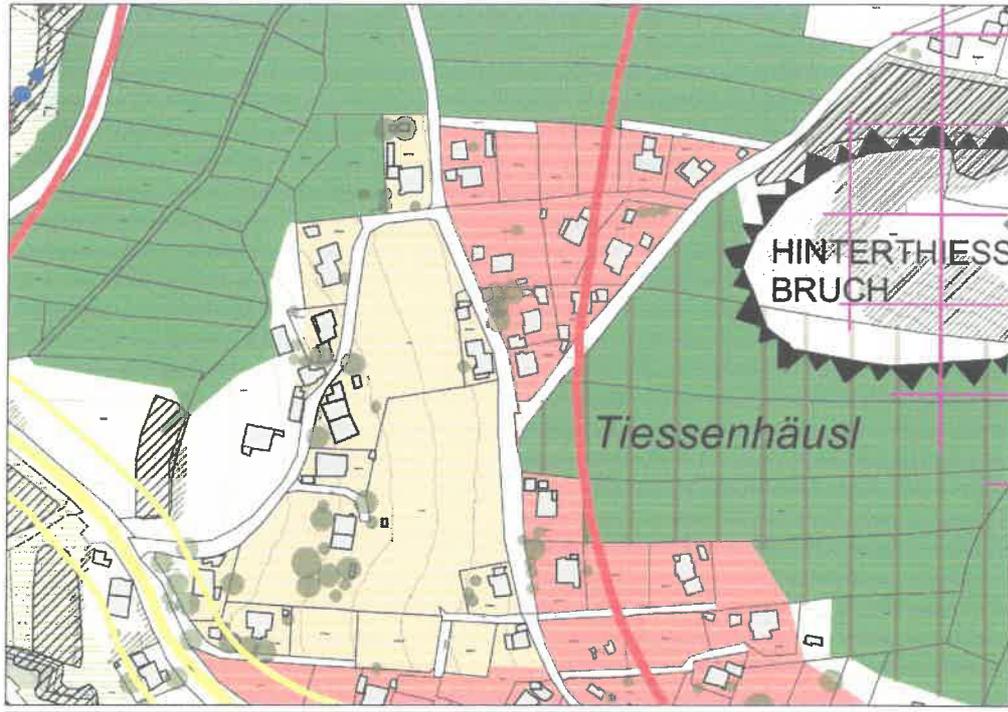
2.0 Aussagen zum Flächennutzungsplan

Eine Erweiterung der OAS setzt grundsätzlich voraus, dass die planungsrechtlichen Grundlagen vorhanden sind, insbesondere die Darstellungen im Flächennutzungsplan. Weiterhin erforderlich ist das Vorhandensein oder die Möglichkeit der Schaffung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen.

Die beantragte Grundstücksfläche befindet sich im unmittelbaren Anschluss nordwestlich des Geltungsbereiches im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung entsprechend berücksichtigt.

3.0 Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan



4.0 Gültige Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl mit der geplanten Erweiterung



5.0 Neue bebaubare Fläche

An der nord-westlichen Ecke des Geltungsbereiches soll weiteres Baurecht für zwei Wohnhäuser geschaffen werden:

Grundstück Flur-Nr. 851/1, Gemarkung Wotzdorf

6.0 Erschließungen

6.1 Erschließung Straße:

Überörtlich wird der Ortsteil „Tiessenhäusl“ von der Staatsstraße ST 2128 erschlossen. Von hier ab werden die Häuser allesamt von einer Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.

6.2 Abwasserbeseitigung:

Die kommunale Schmutzwasserleitung liegt hauptsächlich in der öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße.

Das Grundstück kann direkt mit einer Stichleitung erschlossen werden.

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet, die augenblicklich saniert wird.

6.3 Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwässer sind auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern. Es soll eine Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus dem Oberflächenwasser durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.
- Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden

Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf der neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Retentionszisterne von 5,0 m³ Inhalt
- Das übrige Oberflächenwasser kann mittels Drosselklappe (5,0 l/sec) dem kommunalen Oberflächenwasserkanal zugeführt werden

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

6.4 Erschließung Trinkwasser:

Das neue Baugrundstück kann über die kommunale Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg durchgeführt werden.

Auch die vorhandene Wasserleitung liegt in der öffentlichen Gemeindeverbindungsstraße.

Es sind jedoch Haus-Versorgungsleitungen durch die Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg noch durchzuführen.

6.5 Löschwasserversorgung

Auch die Löschwasserversorgung kann über das Ortsnetz der Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg geleistet werden.

Die Grundversorgung ist über die vorhandenen Hydranten gesichert.

6.6 Erschließung Elektrische Energie:

Die neue Baurechtsfläche kann über das bestehende Leitungsnetz erschlossen werden, welche in unmittelbarer Nähe vorhanden sind.

Das Niederspannungs-Erdkabel ist in den Plänen eingetragen.

7.0 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Nach Regionalplan Donau-Wald (Ziel BI2.1.1) sollen in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten werden.

Mit der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Tiessenhäusl“ wird neues Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Tiessenhäusl wird sich durch den Erlass dieser Erweiterung nur unwesentlich verändern.

Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

8.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Vorbemerkung:

Zum Zeitpunkt der Planung war – im Gegensatz zum Luftbild – das Grundstück ohne die Gehölze in der zukünftigen Baurechtsfläche.

Die entsprechende Rodung wurde wahrscheinlich widerrechtlich durchgeführt.

Deshalb wird in der Eingriffsregelung ein höherer Kompensationsfaktor gewählt: **0,65**

Um einen größeren Abstand zum Wald – hinsichtlich der Baumfallgrenze – zu erhalten, wird an der West- und Nord-West-Grenze eine Gehölzstruktur mit autochthonen Sträuchern festgesetzt.

An der Nordseite hingegen wird eine kleine Streuobstwiese festgesetzt, da sich bereits an dieser Stelle 3 große Obstbäume befinden und hier eine Ergänzung stattfinden soll.

Die Kompensationsmaßnahmen sieht folgendermaßen aus:

Grundstück Flurstück 851/1

Bebaubarer Bereich 1.235,70 m²

Kompensationsfaktor: 0,65

Ausgleichsfläche 1.235,70 m² x 0,65 = 803,21 m²

Geforderte Ausgleichsfläche = 803,21 m²

Nachweis der Kompensationsfläche

Gehölzstrukturen im Westen und Nord-Westen = 643,10 m²

Streuobstwiese m Norden = 168,09 m²

Kompensationsfläche = 811,19 m²

geforderte Ausgleichsfläche: 803,21 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 811,19 m²

**Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte
Ausgleichsfläche**

9.0 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a Abs. 2 BauGB)

In § 1a Abs. 2 „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ heißt es:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bezüglich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat sich der Stadtrat von Hauzenberg eingehend mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Folgende Argumente wurden aufgeführt:

- a) Es handelt sich nur um eine sehr geringfügige Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Tiessenhäusl“
 - Im Nord-Westen lediglich Baurechtsfläche für max. 2 Wohnhäuser mit einer Gesamtfläche von 1.235,70 m²
 - Sehr starke Eingrünung der neuen Baurechtsfläche hin zum Wald im Westen und Nord-Westen mittels Gehölzstrukturen; Streuobstwiese im Norden
 - Keine Erschließungen notwendig; lediglich die Hausanschlüsse und die Oberflächenwasserbeseitigung muss mittels Retentionszisternen und Drosselklappen neu geschaffen werden

- b) Eine Innenverdichtung im Ortsteil „Tiessenhäusl“ ist äußerst schwierig; dies wird noch Nachfolgend näher erläutert.

10.0 Vorhandene Baumöglichkeiten

In der Umgebung der geplanten Baurechtsfläche befinden sich noch im Geltungsbereich der OAS bebaubare Grundstücksflächen.

Trotz intensiver Bemühungen der Bauverwaltung und der kommunalen Mandatsträger war es nicht möglich, diese Flächen zur Verfügung zu stellen.

Die betreffenden Grundstückseigentümer mit Baurecht sind nicht abgabebereit. Diese argumentieren damit, für ihre Kinder bzw. Enkelkinder bebaubare Grundstücke vorzuhalten.

Allerdings liegen für dieses Gebiet aktuell Bauabsichten und sogar ein entsprechender Bauantrag bereits vor.

11.0 Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Emissionen

In der Satzung wird unter § 6 Stellung bezogen zu den landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Emissionen.

12.0 Sprengbereich

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Sprengbereiches.

Die Entfernung vom „Hintertiessener Bruch“ zur geplanten Baurechtsfläche beträgt mind. 180 m.

13.0 Baumfallgrenze / Rodungsantrag

Die Baumfallgrenze ist in der Ortsabrundungssatzung nicht festzulegen, da auch keine Baugrenzen festgelegt sind.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist das Forstamt zu beteiligen.

Die Gehölze auf der eigentlichen Baurechtsfläche sind bereits gerodet. Der Rodungsantrag ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

SATZUNG

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

§ 1

UMFANG

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Tiessenhäusl (Stadt Hauzenberg) werden gemäß in dem beiliegenden Lageplan - M 1:1000 - ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan vom 20.10.2020 ist verbindlicher Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

PLANUNGSRECHTLICHE ZULÄSSIGKEIT

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

§ 3

GESTALTUNG mit BAUFORM, WANDHÖHEN, AUSSENWÄNDE, HÖHENKOTEN, nicht erlaubte DACHDECKUNGEN, ABSTANDSFLÄCHEN, ABGRABUNGEN und AUFFÜLLUNGEN, ANZAHL DER WOHNUNGEN

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für die Gebäude mit neugeschaffenem Baurecht.**

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante:
 - Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
 - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

b) Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie:

- Erdgeschoss und Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (DG kein Vollgeschoss)
- Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss (DG als Vollgeschoss)

3.2 Bautyp

- zulässige Wandhöhe bei EG + OG: max. 7,0 m
- zulässige Wandhöhe bei EG + DG: max. 7,0 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 17° - 25°
- Der First beim Satteldach muss parallel zur längeren Seite sein.

3.3 Außenwände / Verputz / Farbgebung:

Für Außenwände sind nur verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder Holzverschalte Flächen vorzusehen. Für kleinere Flächen ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein möglich. Auffallende unruhige Putzstrukturen und grelle Farben sind unzulässig.

3.4 Höhenkoten von Gelände zu Schnitten

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.

3.5 Dachdeckungen:

Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, braun
Beschichtete Blechdächer

3.6 Nicht erlaubte Dachdeckungen

Kupfer-, Zink- und Bleigedachte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen **nicht erlaubt**.

3.7 Abstandsflächen

Da keine Baugrenzen festgesetzt sind, sind die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

3.8 Abgrabungen / Auffüllungen

Abgrabungen und Auffüllungen dürfen max. 1,25 m betragen.

3.9 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis 1,25 m.

3.10 Anzahl der Wohngebäude und Wohnungen

Es dürfen max. 2 neue Wohngebäude geschaffen werden.

Pro Wohngebäude dürfen nur 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

§ 4

DEZENTRALE RETENTIONSZISTERNE MIT REGENRÜCKHALTUNG

Auf der neuen Baurechtsfläche ist pro Wohngebäude jeweils eine private Retentionszisterne zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden kann.

Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 5,0 Kubikmeter betragen.

Das überschüssige Oberflächenwasser ist über eine Drosseleinrichtung (5,0 l/sec) dem städtischen Oberflächenwasserkanal zuzuführen.

§ 5

ERGEBNIS DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

5.1 Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplans zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

5.2 Begrünung des Grundstückes

Hin zum bestehenden Wald soll die Begrünung stattfinden.

Dies hat den Vorteil, dass die Kompensation nachgewiesen wird und dass ein entsprechender Abstand zum Wald entsteht.

Die Kompensationsfläche muss außerhalb einer möglichen Garten- und Grundstückseinzäunung liegen.

a) Sträucher für Gehölzstruktur

Auf dem Grundstück mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 4 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzenabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn

Weißdorn

Haselnuss

Gem. Heckenkirsche

Hunds-Rose

Berberis vulgaris

Crataegus monogyna

Corylus avellana

Lonicera xylosteum

Rosa canina

b) Obstbäume

Da bereits auf dieser Fläche 3 große Obstbäume vorhanden sind, soll diese Fläche mit weiteren Obstbäumen als Streuobstwiese ausgebildet werden.

Streuobstwiesen waren früher weitverbreitete Grüngürtel um die Ortschaften.

Sie lieferten neben Obst auch Weide und Futter fast vor der Haustüre und sie schützten vor Wind und Trockenheit im Sommer.

Heute ist dies ein vom Aussterben bedrohtes Ökosystem der Kulturlandschaft aus der unmittelbaren Lebensnähe des Menschen.

Die robusten und widerstandsfähigen alten Obstbaumsorten brauchten keine Schädlingsbekämpfung. Ihr vielseitiges Tierleben mit über 1.000 Arten regulierte sich von selbst und wurde deshalb zum klassischen Beispiel der biologischen Schädlingsbekämpfung.

Folgende Obstbäume sollen gepflanzt werden:

Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

Allesamt Regionalsorten als Hochstämme, Pflanzhöhe mind. 1,80 m

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens
in der auf die Aufnahme der Nutzung des jeweiligen Vorhabens
folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

§ 6

OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

§ 7

RODUNGSANTRAG / BAUMFALLGRENZE

Gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG ist eine Rodung erlaubnispflichtig. Diese Erlaubnis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu stellen.

Da zur potentiellen Baumfallgefahr aus den umliegenden Waldgrundstücken der Flur-Nr. 849/2, 851/3 + 783 muss die Baumfallgefahr ebenfalls im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens beurteilt werden.

§ 8

ALTLASTEN

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich der neuen Baurechtsflächen liegen keine Erkenntnisse vor.

Es wird empfohlen, bei den erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich fachkundig untersuchen zu lassen.

§ 9

BEKANNTMACHUNG

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den 02. NOV. 2020

STADT HAUZENBERG



Gudrun Donaubaier
Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin

Hinweise

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

2) STROMVERSORGUNG

Laut Lageplan des Elektro-Energieversorgers befinden sich unmittelbar an den betroffenen Flächen keine Versorgungsanlagen; lediglich Hausanschlüsse zu den bestehenden Anwesen. Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

Bei den Kabelhausanschlüssen dürfen nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind.

Prüfnachweise sind vorzulegen.

3) SCHUTZ VOR RÜCKSTAU-SCHMUTZWASSER

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1986 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) LANDWIRTSCHAFTLICHE und FORSTWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen – auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten – nicht auszuschließen und muss vom jeweiligen Bauwerber/Grundstückseigentümer hingenommen werden.

5) DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 20. Januar 2020 hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung der Erweiterung einer Ortsabrundungssatzung Tiessenhäusl beschlossen.
- In der Zeit vom 13.05.2020 bis 15.06.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 04.05.2020 bis 10.06.2020 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 13. Juli 2020 wurde in der Bauausschusssitzung beschlossen, die Planung in Teilen anzupassen und eine erneute Beteiligung durchzuführen.
- In der Zeit vom 11.08.2020 bis 28.08.2020 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 19.08.2020 bis 04.09.2020 fand die erneute Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 12. Oktober 2020 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Naturschutz/Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Mit dem Antrag auf Erlass einer Erweiterung der Ortsabrundungssatzung soll Baurecht für ein Wohnhaus auf dem Grundstück des Flurstückes 851/1, Gemarkung Wotzdorf geschaffen werden.

Im Jahre 1981 wurde für dieses unbebaute Grundstück eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses erteilt.

Das Bauvorhaben wurde jedoch nicht umgesetzt; eine Bebaubarkeit dieses Grundstückes wurde daher grundsätzlich vor Jahren bereits positiv beurteilt.

Diese Fläche ist jedoch augenblicklich dem Außenbereich zuzuordnen.

b) Naturschutz / Umweltauswirkungen:

Zum Zeitpunkt der Planung war – im Gegensatz zum Luftbild – das Grundstück ohne die Gehölze in der zukünftigen Baurechtsfläche.

Die entsprechende Rodung wurde wahrscheinlich widerrechtlich durchgeführt.

Deshalb wird in der Eingriffsregelung ein höherer Kompensationsfaktor gewählt: **0,65**

Mit der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung „Tiessenhäusl“ wird neues Baurecht in sehr geringem Umfang geschaffen; eine größere Entwicklung ist nicht geplant.

Der Bereich Tiessenhäusl wird sich durch den Erlass dieser Erweiterung nur unwesentlich verändern.

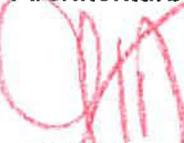
Auf das Landschaftsbild werden sich daher keine nichtvertretbaren Auswirkungen ergeben.

Stadt Hauzenberg 02. NOV. 2020


Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer

Architekt + Stadtplaner

