



Gemeinde: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

DECKBLATT NR. 5

zum Bebauungsplan

"Fritz-Weidingerstrasse
- Hopfgartenweg
Teilabschnitt 1"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf: 03.04.2013
Änderung zur Auslegung: 12.09.2013
Endausfertigung: 19.03.2014

h) Dachgauben:

Zulässig sind nur 2 Dachgauben pro Dachseite ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 25°.

Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,0 m² betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang muss mind. 2,5 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,0 m betragen.

i) Schallschutz von Wohngebäuden:

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Gebäudlichkeiten welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen sind so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von mind. 35 dB erreicht 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) zu beachten.“

k) Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 2,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

l) Zaunsockel

Zaunsockel sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

m) Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

n) Festsetzungen zur Grünordnung / Ökologie

n.1) Stellplätze / Garagenzufahrt und Hauszugang

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Garagenzufahrt sowie Stellplätze und Hauszugang sind versickerungsfähig auszubilden.

n.2) Pflanzungen

Auf dem Grundstück sind 3 heimische und ortstypische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder statt dessen Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung des Privatgartens hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

Im Bereich der planlich dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind heimische und ortstypische Sträucher zu pflanzen.

Dabei wird festgesetzt:

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 120 cm.

Pflanzdichte: 1 Strauch je 4 m²

Die Sträucher sind in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art, zu pflanzen.

n.3) Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40-60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

n.4) Schutz des Oberbodens

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.

n.5) Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich 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.).

n.6) Regenwassersammelbehälter

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

o) Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Metall- oder Knochenfunde oder Bodendenkmäler sind umgehend entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

p) Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen und/oder Pflanzungen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Stadt Hauzenberg zu klären.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

q) HINWEISE

q.1) Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

q.2) Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

q.3) Wasserversorgung

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) erreicht.

q.4) Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

Die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.



Gemeinde: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

DECKBLATT NR. 5

zum Bebauungsplan

"Fritz-Weidingerstrasse/
Hopfgartenweg
Teilabschnitt 1"

**.Begründung
mit
Umweltbericht**

Entwurf: 03.04.2013
Änderung zur Auslegung: 12.09.2013
Endausfertigung: 19.03.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass
2. Änderungen
3. Planungsrechtliche Situation
4. Erschließung
5. Umweltbericht
 - 5.1. Einleitung
 - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans
 - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
 - 5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 5.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 5.5. Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße/Hopfgartenweg - Teilabschnitt 1“ ist seit 1984 rechtskräftig

Bisher wurden 4 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Auf Grund eines vorliegenden Antrages des Grundstücksbesitzers mit dem Flur Nr. 215/3 soll in südöstlicher Richtung ein weiteres Wohnhaus und eine Garage auf dem langgestreckten Grundstück erstellt werden.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg - Teilabschnitt 1“ mittels Deckblatt Nr. 5 zu ändern.

2. Änderungen

A) Das Grundstück mit der Flur Nr. 215/3 wird geteilt um ein zusätzliches Wohngebäude errichten zu können.

Das Gesamtgrundstück mit einer Größe von 1.216 m² wird dabei geteilt in 2 Grundstücksflächen. Der nördlich gelegene Grundstücksteil hat nunmehr eine Größe von ca. 570 m², die südlich gelegene Teilfläche ca. 646 m²

B) Die Zufahrt zur neuen Baufläche erfolgt über die bestehende öffentliche Erschließungsfläche auf 207/6 und über den mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu sichernden öffentlichen beschränkt befahrbaren Fußweg auf Flur Nr. 76/6.

C) Der bestehende Fußweg auf Flur Nr. 76/6 wird im südöstlichen Teil als beschränkt befahrbarer Fußweg ausgewiesen um die Zufahrt zur Garage der neuen Grundstücksfläche sicherzustellen.

Dieser beschränkt befahrbare Fußweg hat eine Fläche von ca. 69 m².



D) Festsetzungen für die Bebauungsplan-Erweiterungsfläche sind in den „Ergänzungen/Änderungen zu den textlichen Festsetzungen“ beschrieben.

3. Planungsrechtliche Situation

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg voll erfasst und als MI-Fläche ausgewiesen. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Fläche als private Grünfläche ausgewiesen.

4. Erschließung

Verkehr:

Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Baufläche erfolgt über die bestehende öffentliche Erschließungsfläche auf Flur Nr. 207/6 und über den Fußweg auf Flur Nr. 76/6 welcher im Zufahrtsbereich zur neuen Parzelle als beschränkt befahrbarer Fußweg ausgewiesen wird.

Dieser Zufahrtsbereich auf der Flur Nr. 76/6 mit einer Mindestbreite von 3,0 m wird mit Geh- Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der neuen Bauparzelle belastet.

Die Fläche der Flur Nr. 207/6 diente vor dem Abbruch des Büro- und Wohnkomplexes der ehemaligen Firma "Kusser-Holzwerke" als Zufahrt zu den früheren Garagen.

Stromversorgung:

Der Stromanschluss erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

Wasserversorgung:

Der Wasseranschluss ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt.

Abwasserentsorgung:

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der zentralen Abwasseranlage Hauzenberg und kann abwassertechnisch erschlossen werden.

Die Entwässerung der neuen Parzelle hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das Schmutzwasser ist im Bereich der Flur Nr. 207/6 einzuleiten.

Das Oberflächenwasser ist im Bereich des städtischen Grundstückes auf der Flur Nr. 207/3 einzuleiten.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist durch den bestehenden Löschwasserhydranten auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 207/4 sichergestellt.

Abfallwirtschaft:

Die Mülltonnen können an der Straße Flur Nr. 207/6 bereitgestellt werden.

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg" wird die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der BayBO und den Naturschutzgesetzen ist hier besonders die Immissionsgesetzgebung zu beachten. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiters sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

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

5.2. 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 betroffene Grundstück wird derzeit als Gartenfläche für das bestehende Wohnhaus genutzt. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auswirkungen:

Bei einer Grundstücksgröße von 646 m² und einer GRZ von 0,3 können max. 194 m² versiegelt werden.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Ergebnis:

Auf Grund der derzeitigen Nutzung als Gartenfläche und der geringen Größe der maximal versiegelbaren Fläche von ca. 194 m² sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer, anlage- und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Das Grundstück fällt von Nordwest nach Südost um ca. 5,00 m ab. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die unterliegenden Nachbargrundstücke ab.

Auswirkungen:

Ein Eindringen in das Grundwasser ist auf Grund der topografischen Lage und den Erfahrungen bei den Nachbargebäuden nicht zu erwarten.

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

Durch die nunmehr geführte Ableitung des Oberflächenwassers beim neuen Gebäude wird der Abfluss des Regenwassers in die darunterliegenden Nachbargrundstücke vermindert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau-, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind ebenfalls nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten..

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Das Grundstück befindet sich im Bereich einer bestehenden Bebauung. Der Abstand zur Brückenstraße beträgt etwa 40 m.

Auswirkungen:

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

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden durch die neue Bebauung mit einem zusätzlichen Gebäude in der Gesamtsiedlung nicht beeinträchtigt.

Die Schadstoffemissionen aus der Brückenstraße können durch die Bebauungsplanung nicht eliminiert werden.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Im beplanten Grundstücksbereich befinden sich 2 Obstbäume.

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 Nutzung als Gartenfläche welche regelmäßig gemäht wird eingeschränkt.

Auswirkungen:

Es handelt sich um die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes auf einem langgestreckten bereits mit einem Gebäude bebauten Grundstück.

Während der Baumaßnahmen werden Kriechtiere betroffen sein.

Auf Grund der derzeitigen Nutzung als regelmäßig gemähte Gartenfläche und der geringen Größe der versiegelbaren Fläche ist dies jedoch zu vernachlässigen.

Auf dem betroffenen Grundstücksteil befinden sich 2 Obstbäume welche jedoch nicht ortsbestimmend sind.

In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass 3 neue ortstypische und heimische Obst- oder Laubbäume zu pflanzen sind.

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 MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Emissionen aus der Brückenstraße.

Eine Erholungswirkung für die Öffentlichkeit ist durch die Nutzung des Grundstückes als Privatgarten nicht gegeben.

Auswirkungen:

Für die Allgemeinheit hat die Bebauung des Grundstückes keine Auswirkungen.

Zum Schutz vor den Emissionen aus der Brückenstraße sind zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen entsprechende Festsetzungen zu treffen. Während der Bauzeit des neuen Gebäudes ist jedoch mit Lärmbelästigungen von Nachbarn durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung der Auflagen bzgl. Schallschutz von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der bestehenden Bebauung des Bereiches Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg sowie der gegenüber der Brückenstraße liegenden Wohnbebauung.

Auswirkungen:

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die Errichtung eines zusätzlichen innerörtlichen Gebäudes in dem bereits bebauten Gebiet nicht wesentlich gestört. Das neue Gebäude fügt sich in die Umgebung nahtlos ein.

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 baubedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

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

KLIMASCHUTZ

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 Grund der Tatsache, dass nur ein einziges innerörtliches Gebäude zusätzlich errichtet wird, ist der Einfluss dieses neuen Gebäudes auf den Klimaschutz verschwindend gering und daher kaum zu erfassen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Grundwasser	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Oberflächenwasser	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/ Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Mensch	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Landschaft	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

5.3. 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 als Gartenfläche für das bestehende Wohnhaus genutzt.

Bei starken Regenereignissen würde das Oberflächenwasser weiterhin in die darunter liegenden Grundstücke ungehindert abfließen.

5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.4.1 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. 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.

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 vom Bauwerber entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen 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 eine entsprechende Neubepflanzung in den textlichen Festsetzungen vorgesehen.
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

Der Abstand des geplanten Wohngebäudes zur "Brückenstraße" (St 2320) beträgt ca. 41 m.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird folgendes festgelegt:

„Die Außenbauteile von Gebäulichkeiten welche als Schlaf- oder Aufenthalts-Wohnräume dienen sind so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von 35 dB nicht überschritten 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) zu beachten.“

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Höhenentwicklung und das Maß der baulichen Entwicklung wird an die bestehende Bebauung angepasst.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„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.“

5.5 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen.

Auf Grund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend 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 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			Nutzung als private Gartenfläche
Boden		x	x		anthropogen überprägter Boden als Gartenfläche.
Wasser		x	x		Grundwasser nicht betroffen, Oberflächenwasser fließt ungehindert in darunterliegende Grundstücke
Klima/Lufthygiene	x				Verdichtetes Umfeld
Landschaftsbild	x				private Gartenfläche

Die private Gartenfläche ist zu bewerten in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs u. 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 hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ B**

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B bei 0,2 – 0,5.

Die gesamte auszugleichende Fläche beträgt 646 m².

Im östlichen Bereich befindet sich auf den städtischen Grundstücken ein Grünzug, welcher nunmehr weitergeführt werden kann. Es ergibt sich insgesamt durch die neue Eingrünung ein durchaus positiver Aspekt in Bezug auf das Landschaftsbild, so dass ein Kompensationsfaktor mit 0,3 gerechtfertigt ist.

Der Kompensationsfaktor wird angesetzt mit 0,3

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$646 \text{ m}^2 \times 0,3 = 193 \text{ m}^2$$

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich festgelegten Ausgleichsfläche beträgt 193 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der nur äußerst kleinen notwendigen Ausgleichsfläche ist es sinnvoll, wenn diese Fläche auf dem eigenen Grundstück dargestellt wird.

Dies hat den weiteren Vorteil, dass der bestehende östlich anschließende bepflanzte Grünzug nunmehr weitergeführt werden kann, was sich ortsplanerisch und naturschutzfachlich, insbesondere beim Erleben der südlichen Ortszufahrt nach Hauzenberg, positiv auf den Gesamtort auswirkt.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Pflanzungen

Auf dem Grundstück sind wie planlich dargestellt, 3 heimische und ortstypische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder statt dessen Obstbäume zu pflanzen.

Die Bepflanzung des Privatgartens hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

Im Bereich der planlich dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind heimische und ortstypische Sträucher zu pflanzen.

Dabei wird folgendes festgesetzt:

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 120 cm.

Pflanzdichte: 1 Strauch je 4 m²

Die Sträucher sind in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art, zu pflanzen.

Dingliche Sicherung - Monitoring

Auf Grund der geringen Größe der notwendigen Ausgleichsfläche (193 m²) wird auf die dingliche Sicherung dieser Fläche zu Gunsten des Freistaates Bayern verzichtet.

Statt dessen ist vom Bauwerber eine Kautions hinterlegen um die Ausführung der Bepflanzung zu sichern. Die Höhe der Kautions wird von der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau festgelegt.

2 Jahre nach Fertigstellung der Baumaßnahme hat ein Monitoring zu erfolgen in welchem fotodokumentarisch und schriftlich die Einhaltung der geforderten Bepflanzung festgehalten wird.

Nach der Bestätigung der Einhaltung der Bepflanzungsauflagen kann die Kautions zurückgezahlt werden.

GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION („BILANZ“)

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