

DECKBLATT NR. 6 ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„Fritz-Weidinger-Straße /
Hopfgartenweg“
Teilabschnitt 1**

- STADT HAUZENBERG
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

EN DAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 6 – Änderungsbereich **„Schaffung eines Baufeldes auf
Flur-Nr. 218/2“**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	02. Juni 2014
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 13.09.2014 bis 13.10.2014
Vorgezogene Trägerbeteiligung	vom 26.08.2014 bis 03.10.2014
Erneute Beteiligung des Landratsamtes	vom 11.11.2014 bis 08.12.2014
Billigungs-Auslegungsbeschluss	23. Februar 2015
Öffentliche Auslegung	vom 19.03.2015 bis 15.04.2015
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	vom 19.03.2015 bis 15.04.2015
Satzungsbeschluss	18. Mai 2015
Bekanntmachung <i>in Kraft treten</i>	... 05. Juni 2015

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 08. Juni 2015


.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 6

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg – Teilabschnitt 1”

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

A. BEGRÜNDUNG

B. UMWELTBERICHT

C. ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

D. HINWEISE

Aufgestellt:

Hauzenberg, den	30.07.2014
geändert:	09.11.2014
nochmals geändert:	24.02.2015
nochmals geändert:	20.05.2015

ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
architekturbaerobauer@gmx.de

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg – Teilabschnitt 1“ wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 01.03.1984 Rechtskraft.

Nun soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass auf der Flur-Nr. 218/2 Baurecht für ein Nebengebäude geschaffen wird.

2. ÄNDERUNG

Neues Baufeld auf Flur-Nr. 218/2

Auf der Flur-Nr. 218/2 soll ein neues Baufeld für ein Nebengebäude geschaffen werden.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf der Flur-Nr. 218/2 ein öffentliches Grün eingetragen.

Die tatsächliche öffentliche Nutzung der Grünfläche war niemals gegeben; das Grundstück gehörte seit jeher einer Privatperson.

Das öffentliche Grün ist auch städtebaulich nicht notwendig, da in der ganzen Umgebung nur Wohnbauten vorhanden sind und keine Zäsur notwendig ist.

Die Stadt Hauzenberg verfügt über ausreichend öffentliche Grünflächen.

In unmittelbarer Nähe zur Flur-Nr. 218/2 entstand Mitte der 1990er Jahre der Bürgerpark.

Dieser Bürgerpark hat auch noch eine zusätzliche Grünzone, die vom Bürgerpark bis zum Freudensee reicht.

Dieser Bürgerpark befindet sich in süd-östlicher Richtung des Grundstückes Flur-Nr. 218/2 und ist lediglich ca. 35 m Luftlinie entfernt.

Bei diesem Bürgerpark mit angrenzender Grünzone handelt es sich um eine Größe von **ca. 7 ha**.

Hingegen hat die bisher öffentliche Grünfläche der Flur-Nr. 218/2, Gemarkung Hauzenberg lediglich eine Größe von 784,13 m².

Im Umweltbericht wird aufgezeigt, dass im Rahmen der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen ein wesentlich höherer Kompensationsfaktor angesetzt wird, um das vormalig öffentliche Grün zu bewerten.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Straßen

Das Grundstück wird erschlossen über die bestehenden Gemeindestraßen „Nussbaumweg“ sowie „Am Staffelhof“.

Es brauchen keine neuen Straßen errichtet werden.

4.2 Wasserversorgung

Für dieses Nebengebäude ist eine Wasserversorgung nicht notwendig.

4.3 Abwasserbeseitigung

Für dieses Nebengebäude ist eine Abwasserbeseitigung nicht notwendig.

4.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser darf nicht in den kommunalen Kanal eingeleitet werden. Vielmehr muss die Niederschlagswasser-Ableitung auf dem Grundstück für dieses kleine Nebengebäude mittels eingebauter Rigolen durchgeführt werden.

Die Entwässerung erfolgt also direkt auf dem Grundstück.

Dies hat den Vorteil, dass das Oberflächenwasser wieder direkt dem Grundwasser zugeführt wird.

4.5 Elektrische Energie

Dieses Nebengebäude benötigt keine elektrische Energie.

5. ABFALLBESEITIGUNG

Dieses Nebengebäude bedarf keiner Abfallbeseitigung.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

B. U M W E L T B E R I C H T

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Seit 01.03.1984 besitzt dieser Bebauungsplan Rechtskraft.

In der Zwischenzeit wurden 5 Deckblätter im Bereich dieses Bebauungsplanes geschaffen.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Die Grenzen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Ein Nebengebäude mit entsprechenden Baurechtsflächen auf der Flur-Nr. 218/2 soll geschaffen werden.

1.3 Bestehende Grünordnung

Entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt es sich bei der Flur-Nummer 218/2 **in der Realität** um keine öffentliche Grünfläche.

Die Öffentlichkeit der Grünfläche war wegen der Eigentumsverhältnisse nicht möglich: das Grundstück gehörte seit jeher einer Privatperson.

Das öffentliche Grün ist auch städtebaulich nicht notwendig, da in der ganzen Umgebung nur Wohnbauten vorhanden sind und keine Zäsur notwendig ist.

1.4 Zielvorgabe für das neue Grundstück

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, wird bewusst der Kompensationsfaktor von üblicherweise 0,40 auf 1,5 erhöht.
Hintergrund ist die ursprüngliche Intension des Bebauungsplanes, hier eine öffentliche Grünfläche zu schaffen.

Mit dem wesentlich erhöhten Kompensationsfaktor wird nun bewusst eine grüne Zone zwischen den einzelnen Baufeldern nachträglich geschaffen.

ZIEL:

Aufgrund der planerischen Vorgaben sollen in etwa die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplanes in diesem Bereich geschaffen werden: starker Grüngürtel auf dieser Flur-Nummer.

2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 ermittelt wurden:

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Die Erweiterung der Baurechtsfläche weist folgende Flächenverteilung auf:

○ Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes	0,00 m ²
○ Erweiterung der Baurechtsfläche bei neuem Gebäude	103,50 m ²
	<hr/>
gesamte Erweiterung	103,50 m ²

Diese neuen Baurechtsflächen haben augenblicklich nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Insgesamt handelt es sich um 126,00 m² Erweiterungsfläche.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Fundamente der Gebäude werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet.

Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich.

Die Erweiterung dieser Baurechtsfläche beeinträchtigt weder exponierte, weit sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

2.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Straße reicht aus
- Ein Ausgleich auf dem eigenen Grundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung erscheint sinnvoll.

2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

1a) Gesamtfläche Bebauungsplanerweiterung: 0,00 m²

1b) Erweiterung Baurechtsflächen („Baufenster“): 103,50 m²

2. GRZ 0,4: Typ B

3. Gebiet mittlerer Wertigkeit: im rechtskräftigen Bebauungsplan
öffentliche Grünfläche

4. **Ausgleichsbedarf** (gem. Leitfaden):

$$103,50 \text{ m}^2 \times 1,5 = 155,25 \text{ m}^2$$

5. Ausgleichsmaßnahmen:

Ein Ausgleich auf dem eigenen Grundstück, durch ökologisch wirksame Gestaltung sowie Pflanzen von Verbindungsbäumen und Erstellen einer Wildsträucherpflanzung erscheint sinnvoll.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

Pflanzen von Wildsträuchern und heimischen Bäumen auf der Flur-Nr. 218/2

3,0 m bzw. 4,0 m breiter durchgehender Grünstreifen im Osten = 155,70 m²

Gegenüberstellung:

Erforderl. Kompensationsaufwand	<	vorhandener Kompensationsaufwand
155,25 m ²	<	155,70 m ²

Der geforderte Kompensationsbedarf wird auf dem eigenen Grundstück erbracht!

Diese wird im Lageplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die entsprechende Signatur („T-Linie“) gekennzeichnet und umgrenzt.

6. Beschreibung Ausgleichsmaßnahme

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt des Bebauungsplanes geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen.

a) Hecken

Die neu zu pflanzenden niedrigen Wildsträucher (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten:

Hasel
Schlehdorn
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Heckenkirsche

b) Bäume

Halbstamm
3 x V, Stammumfang 10 – 12 cm

Apfel
Birne
Zwetschge
Kirsche

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 6

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.
Neue Kompensationsflächen als Wildsträucherpflanzung werden geschaffen.

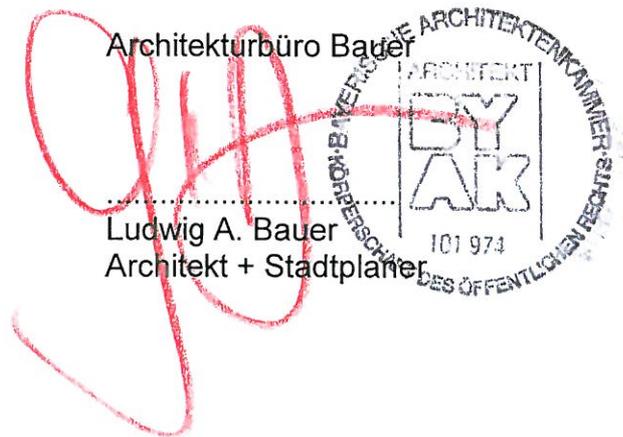
Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubauber
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



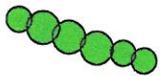
**ERGÄNZENDE
PLANLICHE
UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE PARZELLE 86

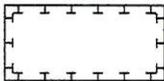
PD DACHFORM: PULTDACH (FREI WÄHLBAR)

SD DACHFORM: SATTELDACH (FREI WÄHLBAR)

I MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE: ERDGESCHOSS



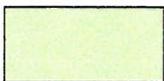
ZWINGEND ZU ERSTELLENDEN STRAUCH- u. HECKENPFLANZUNG
ENTLANG DER ÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE



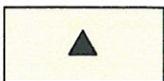
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



VORGESCHLAGENE STRAUCH- u. HECKENPFLANZUNG IM PRIVATEN
GRÜNBEREICH; NICHT ZWINGEND ZU ERSTELLEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



ZUFAHRT

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für das Deckblatt Nr. 6

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1-3 BauNVO

Zulässig ist nur eine Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 100 m².

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.5 Grundflächenzahl: 0,4

2.7.1 I 1 Vollgeschoss zulässig

3.0 Gestaltung der baulichen Anlage

Gebäudetyp: erdgeschossig

Dachform: Satteldach oder Pultdach

Dachneigung: 17-30°

Dachdeckung: Tondachziegel oder Betonsteine
Farbe: naturrot, braun, altgrau, anthrazit
oder Blecheindeckung
Nicht zulässig sind
unbeschichtete kupfer-, zink- und
blegedeckte Dachflächen

Dachgauben: unzulässig

Wandhöhe bei Satteldach: max. 4,50 m

Wandhöhe bei Pultdach: max. 5,25 m bis Pultdachfirst

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

Der genaue Geländeverlauf ist vom Planfertiger durch Geländeschnitte festzulegen.
Der Geländeverlauf ist in den einzelnen Ansichten einzutragen.

4.0 Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude auf Flur-Nr. 218/2 kann nur als Nebengebäude genutzt werden, da die notwendigen erschließungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen.

5.0 Abstandsflächenanforderungen

Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

5.0 Abtrag / Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,75 m betragen.

6.0 Grünordnung

Die Grünordnung ist auszuführen wie im Umweltbericht unter „2.3 Ausgleichsflächen“ beschrieben.

H I N W E I S E

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

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.“

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau bekannt zu machen.