

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GERMANNSDORF – NORD II



STADT / GEMEINDE

HAUZENBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3 - 4
C Satzung	5
D Begründung	6 - 32
E Anlagen	33 - 39

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 25.09.2023
ENTWURF	WALDKIRCHEN , DEN 05.03.2024
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN , DEN 10.04.2025

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat/Gemeinderat [evtl. beschließender Ausschuss] hat in der Sitzung vom 27.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2024 hat in der Zeit vom 05.03.2024 bis 15.04.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.03.2024 hat in der Zeit vom 15.03.2024 bis 19.04.2024 stattgefunden.

Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2024 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2025 bis 26.02.2025 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.12.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis 07.03.2025 öffentlich ausgelegt.

4. Satzungsbeschluss

Die Stadt/Gemeinde hat im Beschluss des Stadt-/Gemeinderats vom 08.04.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.2024 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den **18. APR. 2025**

Stadt Hauzenberg




1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

5. Ausgefertigt

18. APR. 2025

Hauzenberg, den

Stadt Hauzenberg


1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer



6. Bekanntmachung

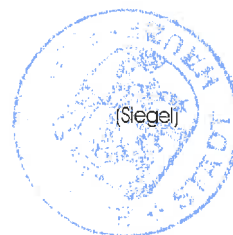
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **06. MAI 2025** gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

07. MAI 2025

Hauzenberg, den

Stadt Hauzenberg


1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer





....., den.....
Unterzeichner/in



C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) hat die Stadt Hauzenberg folgende Aufstellung beschlossen:

Bebauungsplan „Germannsdorf – Nord II“

§ 1

Geltungsbereich

Die Flurnummern 90 und 93 (T) der Gemarkung Germannsdorf bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 10.04.2025. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
- (3) Gebäude nach § 4 BauNVO (3) Punkt 5 sind nicht zulässig.

§ 3

Textliche Festsetzungen

vgl. Abschnitt D _ Seite 10 - 17

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den **07. MAI 2025**

Stadt Hauzenberg


1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer



D BEGRÜNDUNG

I	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite	7 - 9
II	Textliche Festsetzungen	Seite	10 - 17
III	Zeichenerklärung für die planlichen Hinweise	Seite	18
IV	Hinweise zum Bebauungsplan	Seite	19 - 20
V	Erläuterung		
1.	Planrechtliche Voraussetzung	Seite	21
2.	Lage und Größe des Baugrundstückes	Seite	21
3.	Verkehr	Seite	22
4.	Ver- und Entsorgung	Seite	22
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite	23 – 25
6.	Umweltbericht	Seite	26 - 32
7.	Zweck und Ziel des Bebauungsplanes	Seite	32

I ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet, lt. § 4 BauNVO, Gebäude nach § 4 BauNVO (3) Punkt 5 sind nicht zulässig
----	--

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

0,3	Max. zulässige Grundflächenzahl 0,3 lt. Definition § 19 BauNVO
-----	---

2.2. Geschossflächenzahl

0,6	Max. zulässige Geschossflächenzahl 0,6 lt. Definition § 20 BauNVO
-----	--

2.3. Höhe der baulichen Anlagen

WH 7,5 m	Max. zulässige Wandhöhe WA1 Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers : 7,50 m
----------	---

WH 7,0 m	Max. zulässige Wandhöhe WA2 Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers : 7,00 m
----------	---

2.4. Wohneinheit

WE 2	Max. zulässige Wohneinheit pro Wohngebäude und pro Parzelle : 2
------	--

2.5. Dachform – Dachneigung

SD 15-25°	Zulässige Dachform: >Satteldach 15-25° >Nebengebäude untergeordnete Gebäudeteile sind in der Dachform auch als Flachdach zulässig Flachdächer sind ausschließlich als Kies- und Gründach zulässig
-----------	--

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1. 0 offene Bauweise
(Reihen- und Doppelhäuser sind unzulässig)

3.2.  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1.  Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich
Mehrzweckflächen

4.2.  Flurbereinigung

4.3.  Straßenbegrenzungslinie,
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5. Grünflächen

- 5.1.  Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privaten Grundstück (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.2.)
- 5.2.  Grünfläche mit Pflanz- und Pflegegebot auf privaten Grundstück (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.3.)
- 5.3.  Straßenbegleitgrün mit Pflanz- und Pflegegebot (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.4.)
- 5.4.  Pflanzgebot von Bäumen (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.2. bzw. 2.3) nach Pflanzliste (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.6.) Standort frei wählbar
- 5.5.  Pflanzgebot von Bäumen III. Ordnung (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.2. bzw. 2.3) nach Pflanzliste (gemäß Textliche Festsetzung Ziffer 2.6.) Standort nach Planvorgabe Anlage 6

6. Sonstige planlichen Festsetzungen

- 6.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 6.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Hier: Abgrenzung WA1 und WA2 aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen
- 6.3.  Mögliche Bebauung mit Festsetzung der Firstrichtung für das Hauptgebäude

II TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Gestaltung der baulichen Anlagen (Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauNVO und Art. 81 BayBO)

1.1 Hauptgebäude

Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile und Vorbauten, wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen, Erker und Balkone sind zulässig, wenn sie im Verhältnis zu der ihnen zugehörigen Außenwand untergeordnet sind, nicht mehr als 1,50 m vortreten und von den Grundstücksgrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

1.2 Garagen und Nebengebäude

Zwischen Garagentor und Fahrbahnrand muss ein Abstand von mindestens 5,0 m als Stauraum freigehalten werden.

Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Garagen sind ausschließlich an der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. Ausgenommen sind die Parzellen 3, 4 und 5.

1.3 Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe 7,5 m im Bereich WA1, bzw. 7,0 m im Bereich WA2 an der Traufe ist angegeben von natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut, lt. Definition Art. 6, Abs. 4, Satz 2 BayBO.

1.4 Dachdeckung

Es werden Dächer zugelassen mit Dachdeckung in Metall bzw. Dachstein grau. Anthrazit ist unzulässig. Flachdächer sind ausschließlich als Kies- bzw. Gründächer zulässig.

1.5 Dachform / Dachneigung

Satteldach zulässig, Dachneigung 15-25°
Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile auch als Flachdach zulässig.

1.6 Außenwände

- Fassadenfarben grau, weiß und Erdtöne.
- Empfohlen sind Putz-, Stein-, Holz- bzw. Metallverkleidung und Beton. Wellblechverkleidung ist unzulässig.

1.7. Stellplätze

Die Stellplätze sind gemäß aktueller Stellplatzverordnung der Stadt Hauzenberg nachzuweisen.

1.8. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind unzulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1. Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge

Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammengehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1a, § 9, Abs. 1, § 9 Abs. 1a und § 200a BauGB.

2.2. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Die nicht zur Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen (vgl. zulässige Grundfläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Die Bepflanzung der Grünflächen muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen (einschl. Obstbäumen) erfolgen. Je 400 m² Grundstücksfläche ist je ein Baum I., II. oder III. Ordnung (wahlweise Obstbaum) zu pflanzen.

Die bevorzugt zu verwendenden Baum- und Straucharten sind unter Punkt 2.6 Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan aufgeführt.

Der Anteil von Nadelgehölzen darf nicht mehr als 10 % der Gesamtbepflanzung betragen.

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) in einer Gesamtgröße von mehr als 20 m² (Summe aller Schotterflächen) ist unzulässig.

2.3. Grünflächen mit Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (Bereich Leitungsführung Sparten)

Die Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Grunddienstbarkeiten sind bereits notariell gesichert. Der Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung gemäß textlicher Festsetzung, Punkt 1.2. freizuhalten

2.4. Straßenbegleitgrün

Entlang der Straße ist auf öffentlichem Grundstück das Straßenbegleitgrün als Magerrasen anzulegen

Die Fläche darf für Zufahrten durchbrochen werden. Die maximale Gesamtszufahrtsbreite je Parzelle darf 8 m nicht überschreiten.

Die Fläche ist 2-schürig, frühestens 1. Juli zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen, Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht gestattet.

Entlang der Straße ist auf privaten Grundstück ein Streifen von 4 m ab Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche als Grünfläche anzulegen. Je Grundstück ist 1 Baum I. Ordnung zu pflanzen (gem. textlicher Festsetzung Ziffer 2.6 und Zeichenerklärung pflanzlicher Festsetzung Ziffer 5.5)

Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von mind. 1,0 m als Stauraum für die Schneeräumung und von sonstiger Bepflanzung freizuhalten.

2.5. Festsetzungen zur Bodenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ-Stellplätze, Terrassen und Wege auf den Grundstücken sind so zu gestalten, dass die Einleitung in das Kanalsystem minimiert, wird z. B. durch spezielle Pflastertypen mit wasserdurchlässigen Fugen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine Ableitung in einen Vorfluter. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren ist abgeschlossen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.

2.6. Pflanzenliste

Für Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind folgende standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt,
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Linde
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bäume III. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 1x verpflanzt
Stammumfang in 1m Höhe: 14-16cm

Acer globosum	Kugelahorn
Magnolia soulangeana	Tulpenmagnolie

Geschlossene Gehölzpflanzung:

10% Heister Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 150 – 200cm,
wahlweise Solitärs, Mindesthöhe 100 cm
90% Sträucher, Mindestqualität verpflanzt, Höhe 60 – 100cm

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe

Obstbäume für private Flächen:

Äpfel: Graue französische Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm Fromms, Goldrenett Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut, Zabergäu

Birnen: Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Geller's Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Elsa, Petersbirne, Prinzessin Marianne

Zwetschgen: Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge

Kirschen: Große Prinzessinkirsche, rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

Mirabellen: Aprimira, Bellamira, von Metz, von Nancy

Auf autochthones Pflanzmaterial ist allgemein zu achten.
Die Pflanzungen sind freiwachsend zu gestalten.

Hinweise:

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.

Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmen ist ein beidseitiger Abstand von 3,0 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.7. Einfriedungen

Zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum für Schnee von mindestens 1,0 m freizuhalten. Private Einfriedungen dürfen nicht auf öffentlichen Grundstücken liegen und sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Einfriedungen sind als

- Zäune ohne Sockel mit einer max. Höhe von 1,20 m zu errichten. Die Bodenfreiheit der Einzäunung ist mit mindestens 10 cm anzusetzen. 1/4 des Grundstücksumfangs dürfen Zäune auch mit Sockel z. B. als Natursteinmauer errichtet werden.
- Doppelstabmattenzäune und Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.
- Hecken aus heimischen Gehölzerguppen (gemäß Textliche Festsetzung Ziff. 2.6) zu errichten.

2.8. Geländemodellierung / Aufschüttungen

Veränderung der natürlichen Geländeoberflächen durch Abgraben oder Aufschüttungen im Bereich WA₁ über Höhe 1,5 m und im Bereich WA₂ über Höhe 1,0 m nicht zulässig. Dies betrifft auch die Gesamthöhe von Stützmauern und Aufschüttungen / Abgrabungen.

Wenn Stützmauern im Bereich WA₁ Gebäudezugehörig sind, können diese bis zu einer Höhe von 3,0 m zugelassen werden.

Das ursprüngliche natürliche Urgelände ist in der Planzeichnung (Anlage 5) durch Höhenlinien (vgl. Pkt. 1.4 Zeichenerklärung für planliche Hinweise) dargestellt.

In Grenznähe sind keine Stützmauern über 1,0 m zulässig (vgl. Punkt 2.7 textliche Festsetzung). Stützmauern mit einer Höhe von 1,5 m (nur im WA₁) müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Grenze einhalten.

Technische Böschungsbefestigung z. B. Betonstützwände oder Natursteinmauern sind zulässig. Gabionen sind unzulässig.

2.9. Geländemodellierung / Hanghaus

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,5 m am künftigen Gebäude, gemessen in der natürlichen Falllinie des Hanges, ist ein Hanghaus zu errichten. Sobald das bestehende Gebäude mehr als 1,5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges fällt, ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Untergeschoss zu errichten. Fällt das bestehende Gelände weniger als 1,5 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes, ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss oder Erdgeschoss und Obergeschoss zu errichten. Ein Kellergeschoss ist in allen Fällen zulässig.

2.10. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten Grünordnerischen Maßnahmen einschließlich aller Vermeidungsmaßnahmen sollen möglichst zeitgleich mit den Eingriffen vorgenommen werden, sind jedoch spätestens in der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Vorhabenträger sind der Eingriffsverursacher auf Privatflächen, bzw. die Stadt Hauzenberg auf öffentlichen Flächen.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

3.1. Regenwassersammelbehälter

Für jedes Gebäude wird die zwingende Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt festgelegt. Das Wasser aus den Regenwasserbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

3.2. Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser, Starkregen

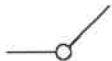
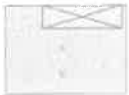
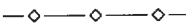
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen zu beachten. Gegen Hang-/Oberflächenwasser bzw. Starkregenereignisse ist von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) zu tragen. Die Gebäude sind vor Wassereinbrüchen und wild abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, z.B. durch angepasste Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen etc.). Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt "Starkregen und urbane Sturzfluten" empfohlen.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Oberflächenwasser entstehen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatz-/Haftungsansprüche seitens der Stadt Hauzenberg oder dem Erschließungsträger zu. Als erweiterte Hilfestellung für die Bauwerber wird die Kartendarstellung aus dem Ergebnis des Sturzflutenkonzeptes der Stadt Hauzenberg für diesen Geltungsbereich empfohlen.

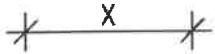
Die Anforderungen an den Bodenschutz, bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen nach DIN 19639 (ab Ziffer 6.3, S. 27) sind einzuhalten.

III ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

1. Bestehende Anlagen (Nachrichtliche Übernahme)

- 1.1.  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 1.2. 90 Vorhandene Flurstücksnummern
- 1.3.  Vorhandene Bebauung
- 1.4.  Höhenlinien natürliche Geländeoberfläche (Angabe in m üNN)
- 1.5.  Vorhandene unterirdische Leitungen
hier: Abwasser, Wasser, Strom und Gas
(Bayernwerk Netz GmbH)

2. Geplante Anlagen

- 2.1.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 2.2.  Maßangabe
- 2.3.  Parzellennummerierung

IV HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planunterlagen

Nur der Originalplan des Büros ssp planung gmbh ist zur genauen Maßentnahme geeignet.

Als Planunterlagen dient der Ausschnitt aus der Flurkarte M = 1:1000 der Stadt Hauzenberg.

Aussagen über Untergrund und Bodenbeschaffenheit können dem Bodengutachten Nr. B2308412 von IB Geoplan vom 02.11.2023 entnommen werden.

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

2. Denkmalschutz (Bodendenkmäler)

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landratsamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG und der Fassung vom 23.06.2023.

3. Landwirtschaft

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z.B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, zu dulden.

4. Brandschutz

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten und einzuhalten.

5. Altlasten

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

6. Erneuerbare Energien

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien ist anzustreben.

7. Baugebot

Zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Vorhabensträger wird ein Städtebaulicher Vertrag zum Baugebot geschlossen.

V ERLÄUTERUNG

1 Planrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 27.03.2023 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Der Stadtrat beschließt, auf dem Grundstück Flur-Nr. 90 der Gemarkung Germannsdorf auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes zur Errichtung eines Wohngebietes einen Bebauungsplan WA oder WR aufzustellen.

1.2 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg aus dem Jahr 1987, ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Fläche wird auch in der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wieder als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2 Lage und Größe des Baugrundstücks

Das Planungsgebiet liegt ca. 3,7 km süd-östlich des Zentrums von Hauzenberg, am nördlichen Rand von Germannsdorf auf einem unbebauten Grundstück in Mitten eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes. Es erstreckt sich auf die Flurnummer(n) 90 und 93 (T) der Gemarkung Germannsdorf.

Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch bestehende Wohnbebauung

Im Westen: Durch landwirtschaftliche Nutzfläche

Im Osten: Durch bestehende Wohnbebauung

Im Süden: Durch landwirtschaftliche Nutzfläche und darüber hinaus durch bestehende Wohnbebauung

Das Planungsgebiet ist ca. 0,90 ha groß und ist nach Süden geneigt.

3 Verkehr

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das WA wird über die Ortsstraße Steigerweg erschlossen.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das im geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird durch einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in den bereits vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet und über das bestehende Mischwasserkanalnetz der mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Hauzenberg zugeführt. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen separaten Regenwasserkanal. Es erfolgt eine Ableitung zu einer geplanten Regenrückhalteanlage. Der Ablauf aus der Regenrückhalteanlage wird so weit gedrosselt, dass eine schadlose Einleitung in den Vorfluter, dem Ruhmannsdorfer Bach erfolgen kann. Die Ableitung zum Vorfluter erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal, der über die zu erschließende Flurnummer 90 nach Westen über die Flurnummer 93 und unter der PA 49 Richtung Ruhmannsdorfer Bach verlegt wird. Das hierfür erforderliche Wasserrechtsverfahren ist abgeschlossen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.

4.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

4.4 Müllbeseitigung

Die örtliche Müllbeseitigung ist durch ein Privatunternehmen gesichert. Die zentrale Müllbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband "Abfallwirtschaft Donau-Wald" (ZAW).

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Rechtsgrundlagen

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

5.2 Verfahren – Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

5.3 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

5.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft

Abb. 5: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0. Planungsvoraussetzungen	JA	NEIN
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG).	☒	☐
1. Vorhabenstyp	JA	NEIN
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	☒	☐
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet (WA)	☒	☐
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒	☐
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	JA	NEIN
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie > Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), > Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete > Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒	☐
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Grünordnung	☒	☐
3. Schutzgut Boden und Fläche	JA	NEIN
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: Festsetzung durchlässiger Beläge	☒	☐

4. Schutzgut Wasser	JA	NEIN
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒	☐
4.2 Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒	☐
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: wasserdurchlässige Beläge	☒	☐
5. Schutzgut Luft / Klima	JA	NEIN
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒	☐
6. Schutz Landschaftsbild	JA	NEIN
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	☒	☐
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	☒	☐
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen: Begrünung des Planungsgebietes	☒	☐

↓ ↓
Sind alle
Fragen mit „JA“
beantwortet,
besteht kein
weiterer Aus-
gleichsbedarf!

6 Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt bzw. jeder Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden." "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

6.1 Inhalt und Ziele

Das Baugebiet liegt in nördlicher Richtung des eigentlichen Zentrums von Germannsdorf in einer Entfernung von ca. 200 m.

Das Grundstück liegt am Rand eines bebauten Wohngebietes. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das zentrumsnahe Wohngebiet erweitert.

Das Planungsgebiet ist ca. 0,9 ha groß und ist nach Süden geneigt.

Das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA soll weiterer bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

■ Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung: Das Baugebiet wird von bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt. Die Gemeindestraße stellt eine nicht stark befahrene Straße dar.

Auswirkungen: Durch den Anschluss an die bestehende Bebauung ist durch die Gemeindestraße mit einem üblichen PKW-Verkehr zur Erschließung des Wohngebietes zu rechnen.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen mäßigen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind geringe betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

■ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über die Wasserversorgung Hauzenberg und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das im geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird durch einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in den bereits vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet und über das bestehende Mischwasserkanalnetz der mechanisch-biologischen Kläranlage der Stadt Hauzenberg zugeführt. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über einen separaten Regenwasserkanal. Es erfolgt eine Ableitung zu einer geplanten Regenrückhalteinlage. Der Ablauf aus der Regenrückhalteinlage wird so weit gedrosselt, dass eine schadlose Einleitung in den Vorfluter, dem Ruhmannsdorfer Bach erfolgen kann. Die Ableitung zum Vorfluter erfolgt über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal, der über die zu erschließende Flurnummer 90 nach Westen über die Flurnummer 93 und unter der PA 49 Richtung Ruhmannsdorfer Bach verlegt wird. Dies ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zu sichern.

Wasserdurchlässige Beläge für Kfz-Stellplätze und untergeordnete Wegeflächen, wie auch das Maß der zu versiegelnde Fläche sind in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen. Die Errichtung von Retentionsspeichern sind auf jeder Grundstücksparzelle verpflichtend.

Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 30%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Kanalsystem zugeführt. Im Laufe des Bauleitverfahrens können ggf. weitere notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt verlangt werden.

Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltwirkung auszugehen.

■ Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der Hanglage mäßige Bodenbewegungen zu erwarten.

Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 1,50 m Höhe sind zugelassen, in Ausnahmen bis zu 3,0 m.

Laut Bodengutachten Nr. B2308412 von IB Geoplan vom 02.11.2023 wurde ab Geländeoberkante in allen drei direkten Bodenaufschlüssen eine 20 cm bis 30 cm starke Mutterbodenschicht (Homogenbereich O1) in Form von humosen, schwach sandigen, schwach kiesigen Schluffen mit teils Bauschuttfresten in steifer Konsistenz erkundet.

Unter der Oberbodenschicht wurden in allen drei Bohrungen bis zu den jeweiligen Bohrendteufen von 3,50 m unter GOK bis 5,00 m unter GOK (= 546,93 m NN bis 536,19 m NN) bindig-sandige Deckschichten erbohrt. Diese Decklagen wurden angesprochen als schwach sandige bis sandige, schwach kiesige bis kiesige, schwach tonige, teils schwach steinige Schluffe in steifer Konsistenz (Homogenbereich B1.2) und als stark schluffige, schwach kiesige, schwach tonige Sande (Homogenbereich B1.1), die nach Auswertung

der schweren Rammsondierungen (Schlagzahlen von 1 bis 5 Schläge pro 10 cm Eindringtiefe) eine lockere Lagerung bzw. eine steife Konsistenz aufweisen.

Es liegen der Stadt Hauzenberg keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird nahezu keine Fläche verändert. Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden große Teile der Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die vorgesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern, sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der Festgesetzten Versiegelung und der Beschaffenheit des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten

▪ Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Das Planungsgebiet ist durch die umliegende Bebauung nur bedingt einsehbar. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht im Wesentlichen nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch die Neuausweisung von Wohnfläche, mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Einsehbarkeit zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit aus der Ferne und der umseitig angrenzenden Bebauung sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

▪ Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das geplante Baugebiet wird bis dato als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Auswirkungen: Belebte Boden- und Wiesengesellschaft ist aufgrund der genutzten Grünfläche nicht vorhanden.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

■ Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von 30% führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz von Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft auslösen.

Auswirkungen: Würden die Gebäude in diesem Umfang nicht realisiert, so würden keine weiteren Immissionen in die Luft gelangen.

Ergebnis: Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehend zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

■ Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

■ Schutzgut Erholung

Der Planbereich stellt den Abschluss bestehender Wohnbebauung dar.

Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind nicht betroffen. Das Schutzgut Erholung wird nicht beeinträchtigt.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt werden, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Das Gelände bliebe als solches weiterhin unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 2.2. bis 2.10.).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung des gesamten Areals,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades,
- dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel),

sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

Die Anlage von Gehölzstrukturen und die Entwicklung von Magerrasenflächen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits eruiert.

Die Ausweisung neuer Flächen für neuen Wohnraum scheiterte jedoch immer wieder an nicht ausreichend vorhandener Infrastruktur, bewegter Topografie und nicht vorhandener Verfügbarkeit der vorgesehenen Flächen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle in Germannsdorf sprechen die gute Verkehrsanbindung und die Möglichkeit einer relativ unproblematischen Erschließung sowie die Verfügbarkeit der Flächen.

Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden kann, ist der gewählte Standort für eine Wohnbebauung und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

Der Ortsteil Germannsdorf ist wegen seines baulichen Gewichts und der bestehenden Versorgungs- und Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Apotheke, Ärztehaus) als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Bauliche Entwicklungen sind hier besonders zu ermöglichen.

Das genannte Bauvorhaben entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen von Germannsdorf und stellt darüber hinaus eine sinnvolle Abrundung des Landschaftsbildes dar.

6.6 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

6.6.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Hauzenberg durchgeführt.

6.6.2 Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Hauzenberg auf der Fläche des geplanten Wohngebietes durchgeführt werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellt das Wohngebiet eine

Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

■ Schutzgut Mensch (Lärm)

Im geplanten Wohngebiet kann die Lärmbelastung voraussichtlich soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ein Schallschutzgutachten wurde von der Stadt Hauzenberg nicht in Auftrag gegeben.

■ Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar, bzw. ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt.

■ Schutzgut Boden

Eine Umgestaltung des Geländes ist aufgrund der Hanglage zu erwarten.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

■ Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	mäßig	gering	mäßig
Wasser	mäßig	mäßig	mäßig
Boden	mäßig	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	gering	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
Luft und Klima	gering	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

7 Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

- 7.1 Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern ist die Stadt Hauzenberg sowie die Stadt Waldkirchen der Region Donau – Wald zugeordnet und als gemeinsames Mittelzentrum der Region 12 eingestuft. Die Stadt Hauzenberg ist ein wichtiger Fremdenverkehrsort im Bayerischen Wald.

Ziele der Planung sind die Schaffung von attraktiven Baugrundstücken zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfs. Hierdurch sollen auch junge Familien angesprochen werden. Durch die Ausweisung weiterer Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) werden auch die infrastrukturellen, öffentlichen und wirtschaftlichen Einrichtungen in Germannsdorf gestärkt.

- 7.2 Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung, sowie eine sinnvolle Erschließung der Grundstücke ergeben. Das Baugebiet verbindet die neu ausgewiesenen Wohnflächen mit der bestehende Wohnstruktur.

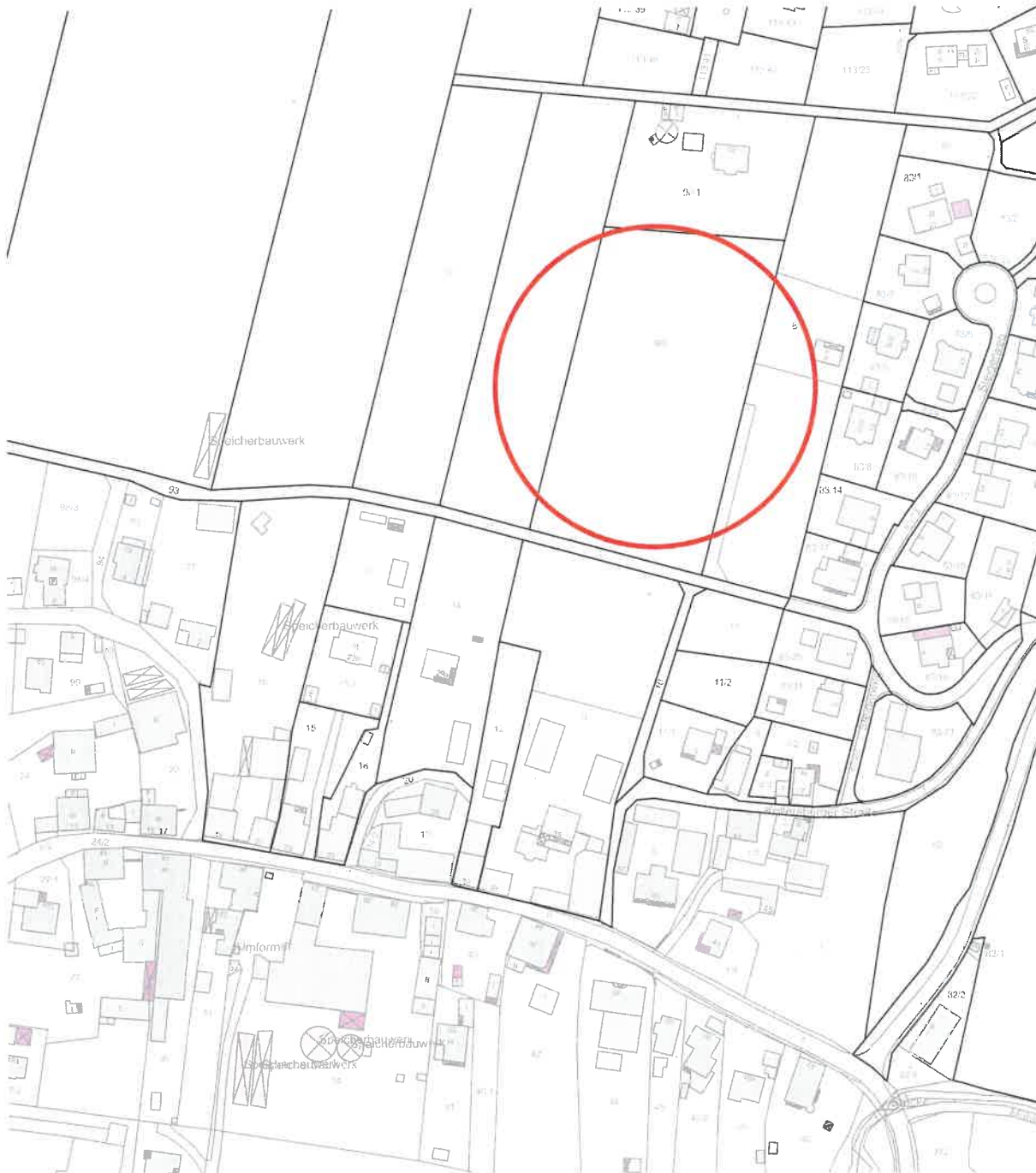
Durch den Bebauungsplan soll ein räumliches Konzept geschaffen werden, in dem bestehende Flächen nachverdichtet werden.

Für die Bewohner, Kinder des Baugebietes, sowohl auch die Spaziergänger soll ein möglichst gefahrenfreier und attraktiver Aufenthaltsbereich im öffentlichen Raum geschaffen werden.

E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	34
02	Lageplan M = 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	35
03	Lufffoto M = 1 : 2 500	Seite	36
04	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5 000	Seite	37
05	Karte Starkregenereignis _ Maßstabslos	Seite	38
06	Planzeichnung M = 1 : 1 000	Seite	39

Übersichtsplan M 1 : 2 500
mit Hinweis auf Plangebiet



ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



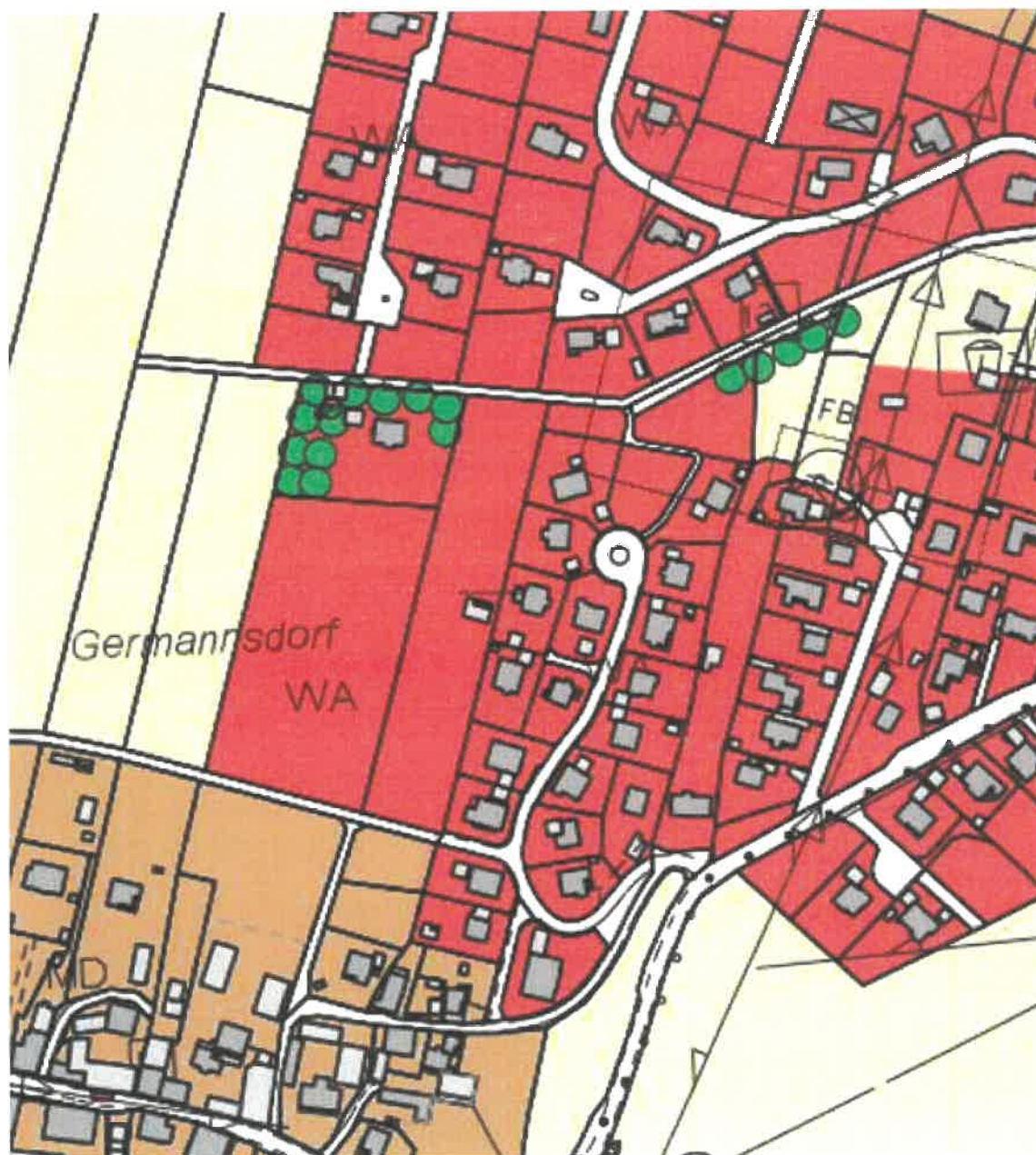
ANLAGE 3

Auszug Luftfoto M 1 : 2 500



ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



ANLAGE 5

Karte Starkregenereignis _ Maßstabslos

