



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN
“INNERER-RING-WEST I”
DECKBLATT NR. 2

BEGRÜNDUNG

Entwurf: 10.06.2013
Endausfertigung: 16.08.2013



Architekturbüro Feßl & Partner

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Anlass**
2. **Änderungen**
3. **Lage**
4. **Erschließung**
5. **Rechtliche Grundlagen**
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Denkmalschutz
 - 5.3 Belange der Bodendenkmalpflege
6. **Nutzung**
 - 6.1 Bisherige und neue Flächennutzungen
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Kenndaten der Planung
7. **Verfahren**
8. **Klima und Umweltschutz**
9. **Allgemeine Zusammenfassung**

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Innerer Ring West I“ wurde in den Jahren 1974 – 1983 erstellt, und ist seit dem 01.02.1983 rechtskräftig.

Der aktuelle Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist durch ein geplantes Bauvorhaben gegeben welches das bereits seit längerem leerstehende Gebäude Marktplatz Haus Nr. 16 einbezieht.

Dieses Gebäude im Zentrum des Marktplatzes wird derzeit von der Öffentlichkeit als Bauruine wahrgenommen. Es wird von einem Sicherheitszaun umgeben um die Bevölkerung vor herabfallenden Teilen zu schützen.

Auf den Ortskern und die geschäftliche Entwicklung von Hauzenberg wirkt sich dieser Zustand katastrophal aus.

Lage im Sanierungsgebiet:

Der betroffene Bereich befindet sich im städtebaulichen Sanierungsgebiet der Stadt Hauzenberg. Die städtebauliche Sanierung im Rahmen des Städtebauprogramms ist weitgehend abgeschlossen. Die vorerst letzte Maßnahme im Ortskern war die Sanierung/Anbau/Umbau des Krenn-Bräu-Gebäudes zum Rathaus im Jahre 2010 mit der Neugestaltung der Außenanlagen auf Flur Nr. 102.

Wohnnutzung:

Als ein wesentlicher Bestandteil der bereits erfolgten Ortskernsanierung von Hauzenberg im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms wird neben der Stärkung des Einzelhandels auch die Modernisierung, Instandsetzung bzw. Neuschaffung von Wohnungen im Ortskern gesehen.

In den Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung gemäß § 141 BauGB wurde explizit erwähnt: *"Nur eine bewohnte Innenstadt kann der angemessene und erforderliche Mantel des Ortskerns sein."* (Auszug aus den Vorbereitenden Untersuchungen des Büros AGS, München).

Generell ist in den historischen Ortskernen eine Stärkung der Wohnnutzung in Verbindung mit Einzelhandel gewünscht um dem Trend der Entleerung der Ortskerne und der Ausweisung der Einzelhandelsflächen an der Peripherie entgegen zu wirken.

Die Stadt Hauzenberg ist sich dieser Aufgabe bewusst und bestimmt deswegen, dass mindestens 20 % der Hauptnutzflächen für Wohnungen zu verwenden sind.

Grenzbebauung:

Der Ortskern von Hauzenberg weist einen hohen Anteil an Grenzbebauungen auf. Die beiden hauptbetroffenen Flurnummern 96 und 98 weisen bereits eine Grenzbebauung auf.

Entsprechend der historischen Situation wird im Bereich dieser beiden Grundstücke wieder eine Grenzbebauung festgelegt.

Die Stadt Hauzenberg erhofft sich durch die Baumaßnahme bzw. durch die Änderung des Bebauungsplanes eine entsprechende Aufwertung des Zentrums und eine Wiederbelebung des Ortskerns durch neue Ladenflächen, Büros und Wohnungen.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen einstimmig die Baumaßnahme begrüßt und die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Änderungen

Um der tatsächlichen Lage der hauptbetroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 96 und 98 gerecht zu werden und adäquate Nutzungen unterbringen zu können werden diese Grundstücke im Ortskern von Hauzenberg als Kerngebiet "MK" ausgewiesen.

Nicht zulässig sind dabei die Ausnahmen nach §7 Abs 3, Nr. 1 (=Tankstellen).

Gemäß §7 Abs.4 BauNVO und § 9 Abs.3 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass mindestens 20 % der Hauptnutzflächen für Wohnungen zu verwenden sind.

Das Grundstück mit der Flur Nr. 102 ist das Areal des Rathauses. Diese Fläche wurde nach einem Architekten-Wettbewerb neu gestaltet.

Der Bereich der in die Änderung mittels Deckblatt einfließt wurde als Stellplätze bzw. als Grünfläche gestaltet.

Die Wegeverbindung von der Pfarrstraße zum Marktplatz bleibt bestehen bzw. ist bereits vorhanden.

Auf diesem Grundstück entfällt eine Baufläche von ca. 290 m².

Die weiteren detaillierten Änderungen werden in den textlichen Festsetzungen zu diesem Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Innerer-Ring-West I" festgelegt.

3. Lage

Von der Änderung betroffen sind folgende Grundstücke:

Flur Nr. 96 = 1.923 m²

Flur Nr. 98 = 1.228 m²

Flur Nr. 102 = 1.341 m² (Betroffene Teilfläche)

4. Erschließung

Die Verkehrserschließung der Grundstücke ist durch die bestehende Pfarrstraße im Südwesten und durch den "Marktplatz" im Nordosten gesichert. Ansonsten sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Hierauf ist bei allen Baumaßnahmen zu achten und die Versorgungsträger im Vorfeld der Baumaßnahmen zu unterrichten.

Die Mülltonnen können an der Pfarrstraße oder der Marktstraße bereitgestellt werden.

5.2 Denkmalschutz

Alle 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.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich folgendes Baudenkmal:

D-2-75-126-8, Gasthof Krennerbräu, biedermeierlicher Bau mit Rundbogenfenstern und Vortreppe, Mitte 19. Jh. (Anm.: jetzt Rathaus).

Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieses Denkmals gemäß Art. 4-6 DSchG. wird hingewiesen.

5.3 Belange der Bodendenkmalpflege:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke liegen im Altstadtkern von Hauzenberg. Es besteht daher die Möglichkeit dass sich hier Spuren einer älteren Bebauung und andere Hinterlassenschaften der früheren Geschichte der Stadt Hauzenberg im Boden befinden.

Eine Bebauung steht unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung der Bau- und Bodendenkmäler (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Der Vorhabensplanende hat als Veranlasser die fachkundigen (Rettungs-) Grabungen sowie die erforderlichen wissenschaftlichen Vor-, Begleit- und Nacharbeiten entsprechend dem (verbindlichen Bundes-) Gesetz zu dem Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes (sog. „Charta von La Valletta“, BGBl 2002 II, 2709 ff.) durchführen zu lassen und die jeweiligen Kosten zu tragen.

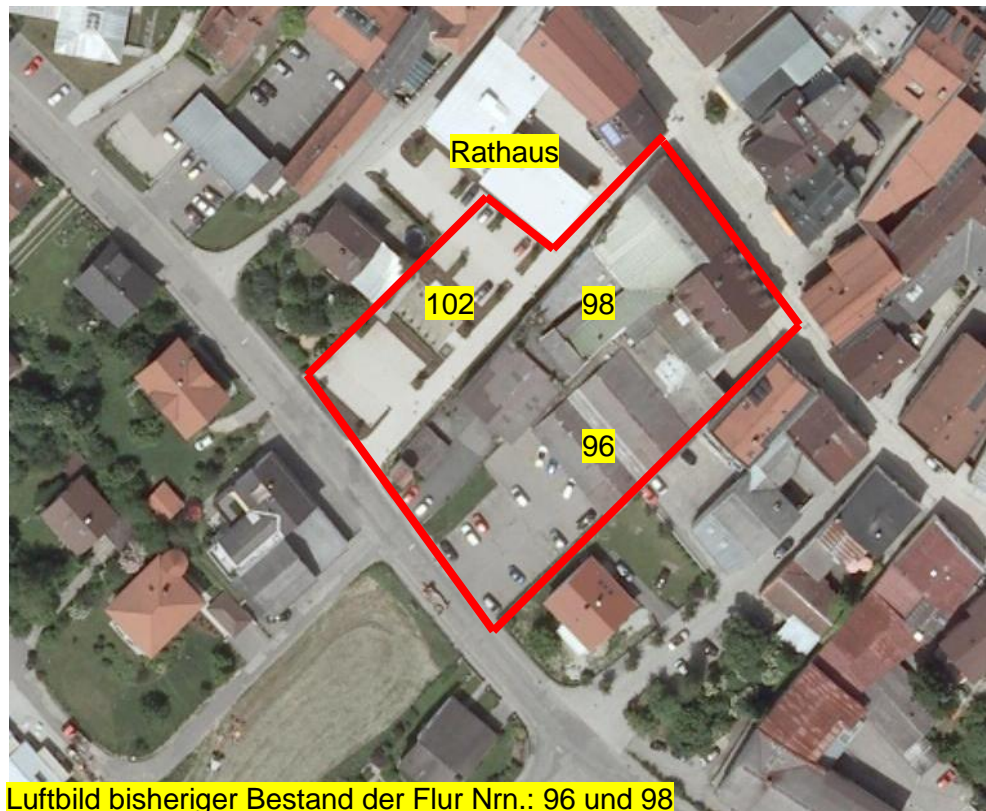
Folgende Nebenbestimmungen sind bei zulässiger Überplanung von evtl. in Erscheinung tretenden Bodendenkmäler festgesetzt:

- A. Der Antragsteller sollte unter der Voraussetzung, so wenig Bodeneingriffe wie möglich vorzunehmen, genauer auszuführen, in welchem Umfang das Bodendenkmal durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet ist.
- B. In den Bereichen, wo Bodeneingriffe unabdinglich sind, muss zunächst mit Hilfe einer Probeuntersuchung festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Bodendenkmäler betroffen sind.
- C. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der Probeuntersuchung und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

6. Nutzung

6.1 Bisherige und neue Flächennutzungen



Bisherige Flächennutzung:

	Flur Nr. 98	Flur Nr. 96	Gesamt
Bebaute Fläche	978 m ²	1.149 m ²	2.127 m ²
Asphaltfläche	250 m ²	679 m ²	929 m ²
Grünfläche	- m ²	95 m ²	95 m ²
Gesamt	1.228 m²	1.923 m²	3.151 m²

Neue Flächennutzung:

	Flur Nr. 98	Flur Nr. 96	Gesamt
Bebaute Fläche	1.130 m ²	1.480 m ²	2.610 m ²
Asphalt-/Pflasterfläche	74 m ²	373 m ²	447 m ²
Grünfläche	24 m ²	70 m ²	94 m ²
Gesamt	1.228 m²	1.923 m²	3.151 m²

Für den Bereich der Flur Nr. 102 (=Rathaus-Grundstück) wurde der tatsächlich vorhandene Bestand (=Stellplätze und Grünfläche) aufgenommen und festgelegt.

Die südlich des Rathauses gelegene Baufläche mit ca. 290 m² entfällt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird ausgewiesen als Kerngebiet nach § 7 BauNVO. Nicht zulässig sind dabei die Ausnahmen nach §7 Abs 3, Nr. 1 (=Tankstellen).

Für jedes Grundstück wird aus städtebaulichen Gründen (Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet) eine maximal bebaubare Grundfläche festgesetzt.

Weiters wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die ausgewiesenen Baugrenzen und durch die Wandhöhenbegrenzungen entsprechend der topografischen Verhältnisse und der städtebaulichen Einfügung.

6.3 Kenndaten der Planung

Grundstücksgrößen

Flur Nr. 98 = ca. 1.228 m²

Flur Nr. 96 = ca. 1.923 m²

Flur Nr. 102 (Betroffene Teilfläche) = ca. 1.341 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich = ca. 4.492 m²

7. Verfahren

Das Änderungsverfahren wird durchgeführt als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Kernstück der Änderung des Baugesetzbuches durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Entsprechend der gesetzlichen Formulierung sind Pläne davon betroffen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zum Gegenstand haben.

Darunter fällt auch das vorliegende Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan "Innerer-Ring-West I", da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung zur Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt.

Der Gesetzgeber hat zwei Fallgruppen unterschieden.

Mit einer Änderungsfläche von ca. 4.492 m² fällt der Bebauungsplan unter die erste Fallgruppe der Pläne mit bis zu 20.000 m² Grundfläche.

Dafür werden die vorgesehenen Verfahrenserleichterungen ohne weiteres eröffnet.

Das bedeutet:

- es gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig,
- es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (keine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB; öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB z. B. in angemessener Frist; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in angemessener Frist; keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB, keine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erforderlich).

Dieses Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB angepasst. Des Weiteren ist der Flächennutzungsplan für den gesamten Ortskernbereich zu überarbeiten und als MK auszuweisen.

8. Klima und Umweltschutz

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet.

Die einzelnen Umweltschutzgüter werden im Folgenden dennoch kurz erläutert:

Schutzgut Mensch

Das Rathausgrundstück mit der Flur Nr. 102 wurde im Zuge des Rathaus-Neubaus/Umbaus entsprechend neu mit Stellplätzen und Grünflächen gestaltet.

Bei den beiden Flurnummern 96 und 98 handelt es sich um ein größtenteils bebautes Areal, wobei das Gebäude auf Flur Nr. 96 sich derzeit als baufällige Ruine darstellt.

Der Ortskern leidet unter der problematischen Situation, dass Geschäfte welche für die vor Ort lebenden Menschen notwendig sind, sich teilweise auch auf Grund der baufälligen Ruine, nicht mehr ansiedeln.

Während der Bauphasen wird in jedem Falle unvermeidbarer Baustellenlärm für die Nachbarbebauung erfolgen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die notwendigen neuen Stellplätze an der Pfarrstraße ist, bedingt durch die Ortskernlage, hinnehmbar.

Derzeit sind durch die leerstehenden Flächen auf den betroffenen Grundstücken Bauruinen entstanden, welche die Bevölkerung, als eine der Ursachen, vom Ortskern fernhielt.

Der Ortskern der Stadt Hauzenberg ist derzeit größtenteils entleert.

Durch die geplanten Maßnahmen wird in jedem Falle, zu einem gewissen Teil, wieder Leben in die gute Stube Hauzenbergs, nämlich den Ortskern, kommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Art der Nutzung wirkt sich humanitär und wirtschaftlich, soweit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer oder Nachbarn negativ aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna)

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 98 befindet sich keine Grünfläche.

Auf Flur Nr. 96 ist eine kleine Binnen-Restgrünfläche mit ca. 95 m² vorhanden. Diese hat jedoch keinerlei erhaltenswerte oder schützenswerte Substanz.

Im Bereich des Rathausgrundstückes wird der tatsächliche Bestand festgesetzt.

Im gesamten Bereich sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Durch derzeit beinahe vollständige Versiegelung des überplanten Areals ist das Gebiet stark anthropogen beeinflusst.

Es sind keine, ernsthaft als Grünflächen bezeichnbare, Grünstrukturen vorhanden, so dass das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna) auch bei der wohlwollendsten Betrachtung, selbst während der Bauphase nicht betroffen ist.

Schutzgut Boden

Die Grundstücke mit den Flurnummern 96 und 98 sind bis auf die kleine vorgenannte Ausnahme vollkommen bebaut bzw. asphaltiert.

Auf dem Rathaus-Grundstück entfällt eine bisher als Bauland ausgewiesene Fläche von ca. 290 m². Diese Fläche ist, im Zuge des Rathaus-Neubaus bzw. Umbaus als Grünfläche erstellt worden und wird als solche in diesem Deckblatt festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Im gesamten Gebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Der Grundwasserpegel ist nicht bekannt. Nach den Erfahrungswerten bei den bisherigen Nachbargebäuden liegt der Grundwasserstand jedoch weit unter dem Terrain.

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

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser 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.

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.

Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild

Das innerörtliche Stadtbild wird weitgehend beeinträchtigt durch das, zum Schutz der Bevölkerung vor herabfallenden Teilen, mit einem Bauzaun umschlossene, Anwesen auf Flur Nr. 98 und der gestalterisch und städtebaulich unbefriedigenden Gebäudesituation an der Pfarrstraße.

Die baulichen, städtebaulichen und gestalterischen Mängel welche derzeit vorhanden sind werden durch die Neuplanung behoben.

Die unwirtliche Situation an der Pfarrstraße wird durch eine doppelstöckige Stellplatzanlage und die entsprechende Gestaltung der rückwärtigen Gebäude ebenfalls bereinigt, so dass auch die Silhouette der Rückansicht Hauzenbergs positiv beeinflusst wird.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Das Schutzgut Klima/Luft ist im Vergleich von Änderung und Neuplanung im Gesamtareal nicht negativ betroffen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und Sachgüter bekannt.

Um auf die Möglichkeit dass sich Spuren einer älteren Bebauung und andere Hinterlassenschaften der früheren Geschichte der Stadt Hauzenberg im Boden befinden hinzuweisen, wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.3 verwiesen.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

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

Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass!).

Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonnenenergienutzung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerative Energien, etc. sollen genutzt werden.

Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.

Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

Aufgrund der geringen Fläche des Planungsgebietes und der bestehenden sowie der künftigen Nutzungen und überbaubaren Flächen hat die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und des vorhandenen Bestandes sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

9. Allgemeine Zusammenfassung

Für die Stadt Hauzenberg, die Bevölkerung der Stadt Hauzenberg und die Entwicklung des Ortes ist die Neuplanung und die neue Bebauung wünschens- und erstrebenswert.

Die derzeitige Entlebung des Ortskernes, verursacht mitunter durch die leerstehenden Gebäudeflächen im Geltungsbereich dieses Deckblattes, sowie der dadurch Hand in Hand gehende langsame Verfall dieser Gebäude ist ein großes Problem im Ortskern.

Durch die neue Überplanung dieses Bereiches und die, hoffentlich, baldige Verwirklichung der Baumaßnahmen kann wieder ein lebens- und liebenswertes Zentrum im Ortskern von Hauzenberg entstehen.

Die versiegelten bzw. bebauten Flächen auf dem Gesamtareal betragen derzeit ca. 3.056 m² und werden sich durch den Entfall der derzeit möglichen Bebauung auf Flur Nr. 102 von ca. 290 m² vermindern. Diese Fläche der ehemaligen Bebauungsmöglichkeit wurde im Zuge des Rathaus-Neubaus begrünt und wird so im vorliegenden Deckblatt festgeschrieben.

Der Neuzustand ist gegenüber dem derzeitigen Bestand also nicht nur in städtebaulicher und ortsplanerischer, sondern auch in ökologischer Hinsicht in jedem Falle als positiv anzusehen.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grund der allgemeinen Verbesserung für alle untersuchten Schutzgüter nicht erforderlich.

Zusammenfassend kann, sowohl durch quantitative Zahlen als auch durch die städtebaulich ästhetische Gegenüberstellung von Neuplanung und Bestand festgestellt werden, dass der Umweltzustand des betroffenen Gesamtareals bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung weiterhin von schlechter Qualität wäre.

Der derzeit ökologisch und städtebaulich unbefriedigende Zustand an der Pfarrstraße und die Verwaisung des Ortskernes durch leerstehende und teilweise langsam verfallende Gebäude wäre für die weitere Entwicklung der Stadt Hauzenberg äußerst problematisch.

Bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung für alle Bereiche insb. für die Schutzgüter Mensch und Stadtgestalt äußerst positiv und wünschenswert zu sehen.