

DECKBLATT NR. 5 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

E N D A U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 5 – Änderungsbereich

- **Betriebserweiterung an der Eckmühlstraße Flur-Nr. 857/11 + 857/81**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	14.09.2015
Bürgerbeteiligung	vom 12.12.2015 bis 12.01.2016
Trägerbeteiligung	vom 27.11.2015 bis 07.01.2016
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	15. März 2016

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

.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 28.10.2015
ergänzt: 16.03.2016

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg

B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MITTERFELD - ECKHOF“ wurde bereits im Jahr 1975 begonnen.

Mit Schreiben vom 17.01.1980 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

In der Neufassung 2008 wurde der bisherige Bebauungsplan aktualisiert. Außerdem wurden die digitalen Messdaten als Grundlage für den neuen Bebauungsplan herangezogen.

Bereits im Jahre 2008/2009 wurde mit Deckblatt 1 eine Änderung des Bebauungsplanes für die Parzelle 1 (Flur-Nr. 857/11) vorgenommen. Seinerzeit wurde auch für dieses Grundstück eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg geschaffen.

Nun sollen die Planungen für dieses Gewerbegrundstück im Mischgebiet **nochmals geändert** werden.

In der Sitzung vom 14.09.2015 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

Auf Flur-Nr. 857/11 (Parzelle 1) + 857/81 soll eine Betriebserweiterung stattfinden (das Grundstück wurde in der Zwischenzeit geteilt)

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Der bestehende Heizungs- und Sanitärbetrieb soll an diesem Standort sinnvoll erweitert werden.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Straßen

Sämtliche Straßen sind bereits errichtet.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.2 Wasserversorgung

Die gesamte Wasserversorgung ist bereits geschaffen.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen.
Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen bestehenden Abwasserkanal DN 200. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 300.

Um eine temporäre Reduzierung der Abflussmenge bei Niederschlagswasser zu erreichen, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass eine Regenwasserzisterne eingebaut werden muss.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine neuen Baurechte geschaffen, sondern bestehende Rechte geändert. Bislang erfolgte die Oberflächenentwässerung über den vorhandenen Regenwasserkanal.

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt insoweit Verbesserung dahingehend, dass eine Regenwasserzisterne vorgeschrieben wird.

Außerdem reduziert sich die versiegelte Fläche gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1 um ca. 260 m².

4.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden.

Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

4.7 Erdkabel für Telefon, Internet

Die Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist bereits geschehen.

Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

5. WILDABFLIESENDES OBERFLÄCHENWASSER AUS DEM OBERLIEGENDEN EINZUGSGEBIET

Bereits bei der Änderung dieses Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 1 erfolgte eine Überprüfung der Hochwasserproblematik durch das Ingenieurbüro Andorfer. Hierbei wurde festgestellt, dass der Hochwasserabfluss aufgrund der vorhandenen Geländemulde gewährleistet ist, da die Mulde als Rückhaltung dient und insoweit eine Gefährdung der anliegenden Gebäude ausgeschlossen werden kann. Gleichzeitig wurde eine Verbesserung der Einlaufsituation vorgeschlagen.

Der im Bebauungsplan vorhandene Grünzug bleibt erhalten.

Mit der Baumaßnahme „Markuswiese“ wurde an der Markusstraße ein Regenrückhaltebecken errichtet. Dies bedeutet eine Entlastung in diesem Bereich. Außerdem wurden Kanäle gebaut und ertüchtigt.

Der Grünzug wird nicht verkleinert.

Die ursprüngliche Verkleinerung durch Parkplätze – bei Deckblatt 1 – wird zurückgeführt.

Auf der Grünfläche sind keine Aufschüttungen zulässig.

6. ÜBERBAUUNG DER KOMMUNALEN KANÄLE DURCH BAUMASSNAHME

Im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird mit dem Antragsteller der Bebauungsplanänderung eine Vereinbarung geschlossen, um die Sicherung der Überbauung von Abwasserkanal und Oberflächenwasserkanal zu gewährleisten.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

UMWELTBERICHT

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

Der Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

Zum damaligen Zeitpunkt waren ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 5 soll eine Änderung bei der Flur-Nr. 857/11 + 857/81 vorgenommen werden.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass im gesamten Bebauungsgebiet „Mitterfeld-Eckhof“ bereits eine sehr starke Eingrünung vorhanden ist.

1.3 Zielvorgabe

Bei den zu ändernden Grundstücken der Flur-Nummern 857/11 + 857/81 handelt es sich um einen bestehenden Heizungs- und Sanitärbetrieb mit Betriebsleiterwohnung, der seit Anbeginn an dieser Stelle platziert ist.

In unmittelbarer Nähe sind auch die gesamten Omnibus-Halteplätze für die nahegelegenen Schulen (Realschule, Förderschule).

Auf diesem Grundstück soll eine sinnvolle Erweiterung stattfinden.

ZIEL:

Aufgrund des Bestandes und der Lage dieser Parzelle sind diese Grundstücke besonders für eine Betriebserweiterung geeignet.

1.4 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
- Lediglich das übrige Oberflächenwasser soll über eine Drosselanlage dem städtischen Oberflächenwasserkanal zugeführt werden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Bebauungsplan ist eine neue Betriebserweiterung vorgesehen.

Die Belastungen aus dem Bereich der Betriebserweiterung sind nicht größer als bei der bisherigen Bebauung, da ohnehin der Großteil der Arbeiten **außerhalb** der Betriebsstätten erfolgt.

2.0 Umweltauswirkungen:

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

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

Größe des Baugrundstückes MI (Flur-Nr. 857/81 + 857/11)		1.968,55 m ²
Bisherige Baurechtsfläche	779,56 m ²	
Neue Baurechtsfläche	1.028,64 m ²	
Neue Überbauungsfläche		249,08 m ²
Neue Versiegelungsfläche (Parkplatz + Zufahrt)		300,81 m ²
		<hr/>
Neue Gesamtversiegelungsflächen		549,89 m ²

2.2 Ausschließungen

Diese alten und neuen Baurechtsflächen haben nur eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich entweder um bereits bestehende Betriebsgebäude bzw. um Gartenflächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der Betriebsgebäude-Erweiterung werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen bzw. um bestehende Betriebsflächen.

Die neuen Betriebsbauten beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Betriebsbauten wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Straße reicht für die Erschließung der Betriebserweiterung mit Parkplätzen aus
- Es werden neue Feldgehölze geschaffen an den Grundstücksrändern

2.4 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:

a) Größe des Baugrundstückes MI (Flur-Nr. 857/11 + 857/81)	1.968,55 m ²
b) Neue Gesamtversiegelungsflächen	
Neue Versiegelungsfläche (Parkplatz + Zufahrt)	300,81 m ²
Neue Überbauungsfläche	249,08 m ²
	<hr/>
Neue Gesamtversiegelungsflächen	549,89 m ²
c) GRZ	0,4
d) Gebiet mittlerer Wertigkeit:	Typ B I (extensiv bewirtschafteter Garten / asphaltierter Mitarbeiterparkplatz)
e) Kompensationsfaktor:	
Gemäß Leitfaden:	0,2 – 0,5
Gewählt: Mittelwert	0,35

2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Neue Versiegelungsflächen	x	Mittelwert		
549,89 m²	x	0,35	=	192,46 m²

2.6 Bereits erbrachte Ausgleichsfläche

Bereits im Jahre 2008/2009 wurde mit Deckblatt 1 eine Änderung des Bebauungsplanes für die Parzelle 1 (Flur-Nr. 857/11) vorgenommen. Bei dieser Gelegenheit wurde für dieses Grundstück eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg geschaffen über **110,00 m²**

	192,46 m²	Ausgleichsbedarf Deckblatt Nr. 5
./.	110,00 m²	bereits erbrachte Ausgleichsfläche Deckblatt Nr. 1
<hr/>		
	82,46 m²	neu abzubuchende Fläche

2.7 Ausgleichsmaßnahmen:

Entnahme aus Ökokonto der Stadt Hauzenberg

Die Kompensation kann auf den Flur-Nummern 857/11 sowie 857/81 nicht erbracht werden.

Deshalb muss die Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg erbracht werden.

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“:

Die Fläche soll aus dem Waldgrundstück Flur-Nr. 1971 Gemarkung Germansdorf entnommen werden.

Laut Stadt Hauzenberg (Bauamtsleiter Stockinger) stehen insgesamt noch 99.328,50 m² Ökokontoflächen zur Verfügung.

Neu abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

gerundet 83,00 m²

Die Abbuchung der erforderlichen Fläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgt sein.

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf < vorhandener Kompensationsbedarf
192,46 m² < 192,46 m² (110,00 m² + 82,46 m²)

Die Kompensationsfläche ist identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche.

**3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS-
PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1**

Die Erweiterung des Baugebietes bei der Betriebserweiterung der Flur-Nr. 857/11 + 857/81 ist eine natürliche Weiterentwicklung in diesem Bereich.
Es handelt sich ohnehin um ein Mischgebiet.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

Architekturbüro Bauer

.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

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

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE
FD	ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
SD	ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES INCL. DER DECKBLÄTTER 1-4



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 5

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für den Erweiterungsbereich auf den Flur-Nr. 857/11 + 857/81

1. Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1-3 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- § 6 Ziffer 2 Nr. 7 Tankstellen
- § 6 Ziffer 2 Nr. 8 Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl

0,6

GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

1,0

GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

3. Bauweise

Es wird für das Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Da Hanglage mit einer Geländeneigung von 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	15° - 22°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe: (bei Satteldach)	max. 4,50 m

Als Wandhöhe bei Satteldach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

- b) Da Hanglage mit einer Geländeneigung von 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + Flachdach

Untergeschoss + Flachdach

Dachform:	Flachdach
Dachneigung:	0 - 3°
Dachdeckung:	Flachdachkonstruktion + Terrassenbelag
Wandhöhe: (bei Flachdach)	max. 3,80 m

Als Wandhöhe bei Flachdach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit dem Terrassenbelag.

5. Abstandsflächen

- 5.1 Durch die Festsetzung des Baufensters bis zur Grundstücksgrenze im Westen werden die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung nicht außer Kraft gesetzt.
- 5.2 Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind entsprechende Abstandsflächenübernahmen vorzulegen.

6. Ökologische Maßnahmen

- 6.1 Regenwasserzisterne
Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.
Größe der Zisterne: 10 m³
Über eine Drosselanlage wird das übrige Oberflächenwasser dem städtischen Regenwasserkanal zugeführt.
- 6.2 Wasserspar-Maßnahmen
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- 6.3 Photovoltaik / Solaranlagen
Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.
Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

7. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

notwendiger Kompensationsbedarf	192,46 m²
vorhandener Kompensationsbedarf	192,46 m²

Diese setzen sich zusammen aus:

110,00 m² aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg
„bei den Aubachquellen“

83,00 m² aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg „Waldgrundstück“
Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf

8. GRÜNORDNUNG

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

8.1 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen werden aus dem städtischen Ökokonto erbracht.

8.2. Die nicht überbaubaren Flächen der Flur-Nr. 857/11 sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter heimischer Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

8.3. Bereits im Deckblatt Nr. 1 wurde in unmittelbarer Nähe der Flur-Nr. 857/11 + 857/81 ein Grünzug mit einer Breite von 15,0 m angeordnet. Dieser Grünzug mit ehemaligem Bachlauf soll an alte topographische Dobels erinnern.

8.4 Freiflächengestaltungsplan

Für Bauvorhaben ist Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

Hinweise

BODENFUNDE

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 Fund 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.“

ANHANG 1

**Auszug aus der
Berechnung für
Ausgleichsflächen bei
Deckblatt Nr. 1**

3.4 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:

a) Größe des Baugrundstückes MI (Flur-Nr. 857/11)		1.968,55 m ²
b) Neue Gesamtversiegelungsflächen		
Neue Versiegelungsfläche (Parkplatz + Zufahrt)		155,31 m ²
Neue Überbauungsfläche		207,12 m ²
		<hr/>
Neue Gesamtversiegelungsflächen		362,43 m ²
c) GRZ	0,4	
d) Gebiet mittlerer Wertigkeit:	Typ B I (extensiv bewirtschaftete Wiese)	
e) Kompensationsfaktor:		
Gemäß Leitfaden:	0,2 – 0,5	
Gewählt: Mittelwert	0,35	

3.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Neue Versiegelungsflächen	x	Mittelwert	
362,43 m²	x	0,35	= 126,85 m²

3.6 Ausgleichsmaßnahmen:

3.6.1 Entnahme aus Ökokonto der Stadt Hauzenberg

Die Kompensation kann auf der Flur-Nr. 857/11 nicht erbracht werden.

Deshalb müssen die Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg erbracht werden.

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.

Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid vom 10.08.2004, Az: 51-01, die Waldflächen Flur-Nr. 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.

In diesem Bescheid wird für die Flur-Nummern 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung erfolgt hier auf dem Grundstück Flur-Nr. 1340.

Auf den Bescheid der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau vom 10.08.2004 „Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung“, und die darin festgehaltenen Maßnahmen und Möglichkeiten wird ausdrücklich verwiesen.

Aus dem Gesamtareal der o.g. Flur-Nummern wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche	= 126,85 m ²
Gewählter Kompensationsbedarf	= 132,00 m ²
Anerkennungsfaktor	= 1,2

Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

132,00 m² / 1,2

(siehe dazu auch beiliegende Lagepläne)

110,00 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf < vorhandener Kompensationsbedarf
126,85 m² < 132,00 m²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche.

ANHANG 2

**Auszug aus dem
rechtskräftigen
Bebauungsplan
„Mitterfeld-Eckhof,
Deckblatt Nr. 1“**

