



DECKBLATT NR. 1
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
„SO FREIZEITGELÄNDE AM FREUDENSEE,
ERWEITERUNG 1“

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU

PLANFASSUNG VOM 08.07.2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Planliche Übersicht.....	3
1.1.	Ortslage – Änderungsbereich.....	3
1.2.	Lage des Änderungsbereichs in der Flurkarte - M 1 : 2.500	4
1.3.	Lage des Änderungsbereichs im Luftbild M 1 : 2.500	5
2.	Begründung.....	7
2.1.	Ziel und Zweck der Planung	7
2.2.	Räumliche und strukturelle Situation	8
2.3.	Planungsrechtliche Situation.....	8
2.4.	Erläuterung des Planungskonzepts	9
2.5.	Flächendaten.....	12
3.	Umweltbericht	13
3.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele	13
3.2.	Darstellung umweltrelevanter Ziele.....	13
3.3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	17
3.5.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	17
3.6.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
3.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
4.	Planzeichnung	24
5.	Verfahrensvermerke	25

BEARBEITUNG:

ARCHITEKTURSCHMIEDE

Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0
info@architekturschmiede.com

Georg Oswald, Dipl.-Ing. Univ.
Architekt und Stadtplaner

Hans Nicklas, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitektin

i.A. 



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

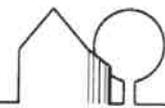
Blatt
Nr. 3

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1. ORTSLAGE – ÄNDERUNGSBEREICH



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)

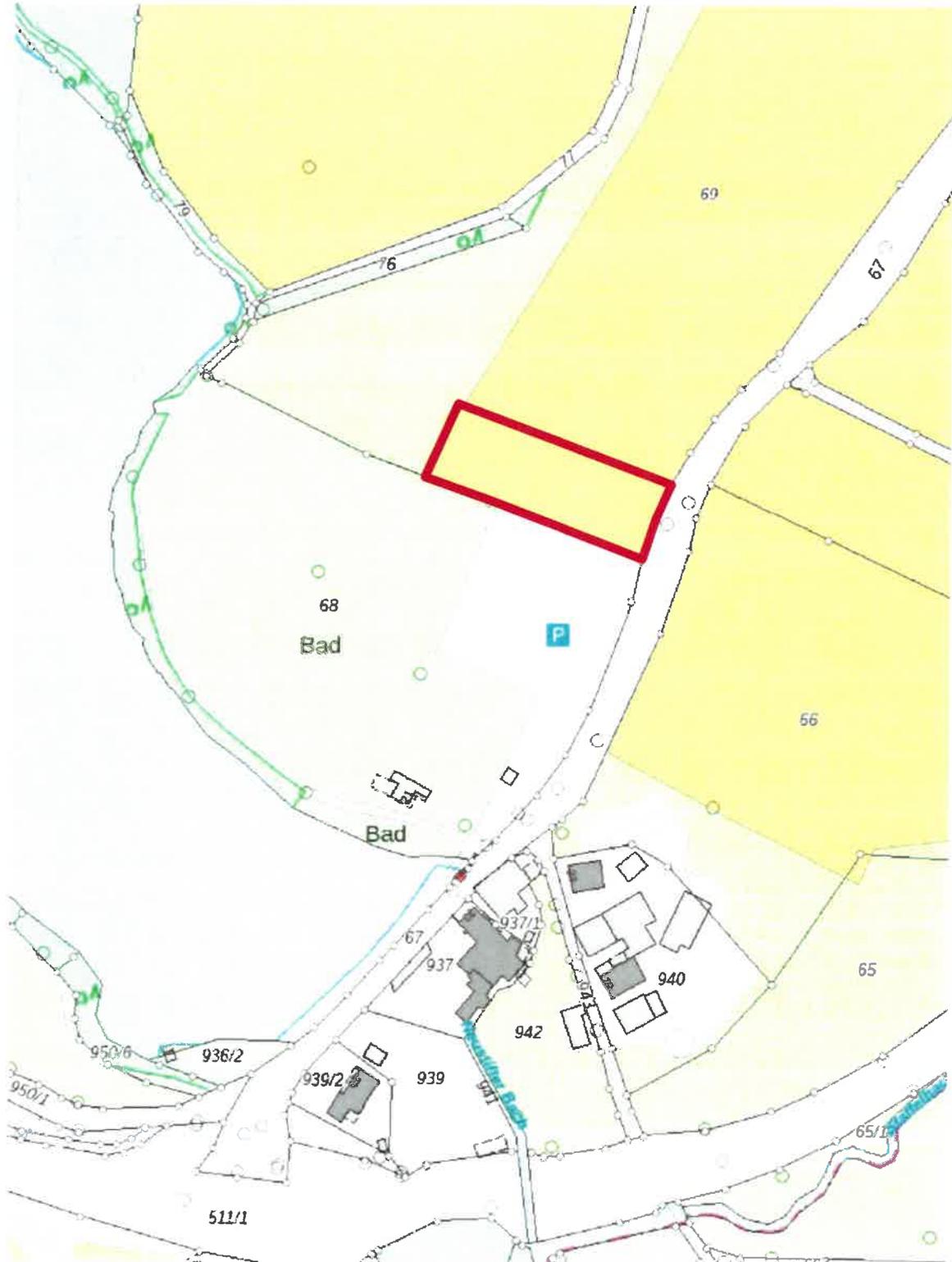


Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 4

1.2. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IN DER FLURKARTE - M 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 5

1.3. LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IM LUFTBILD M 1 : 2.500

mit Darstellung von Biotopen (rot schraffiert) und des Landschaftsschutzgebietes (grün gepunktet).



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus)



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 6

1.4. AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem Urplan „SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1“ i.d.F. vom 19.04.2022
(unmaßstäblich)



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 7

2. BEGRÜNDUNG

2.1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Stadtrat von Hauzenberg hat am 19.09.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee Erweiterung 1“ zu ändern. Der Bebauungsplan ist am 03.05.2022 in Kraft getreten und soll die Verwirklichung von Wohnmobilstellplätzen nahe dem Freudensee ermöglichen.

Im Hinblick auf eine funktionsfähige und gleichzeitig wirtschaftliche Konzeption ergab sich im Zuge der Ausführungsplanung die Notwendigkeit, einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu ändern.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

- Die Fahrgasse soll auf 6,0 m verbreitert werden (von ursprünglich 5,5 m), damit Begegnungsfälle rückstau- und rangierfrei funktionieren.
- Die einzelnen Stellplätze sollen senkrecht angeordnet werden (statt der im Bebauungsplan vorgesehenen Längsstellplätze), wodurch den Schleppkurven heute üblicher Wohnmobiltypen besser Rechnung getragen und die frühere Wendefläche im Westen einspart werden kann. Die einzelnen Stellplätze benötigen gemäß Empfehlung des Deutschen Tourismus-Verbands eine Tiefe von 10 m und eine Breite von 6 m.
- Der Ver- und Entsorgungsplatz mit Sanitärgebäude wird an der Gemeindeverbindungsstraße Freudensee-Raßreuth angeordnet (statt am Westrand des Areals), was Leitungslängen für Schmutzwasserkanal- und Trinkwasser spart.
- Mit der Verbreiterung der Fahrgasse und der erforderlichen Tiefe der Stellplätze ergibt sich ein größerer Geltungsbereich für das Gebiet der Wohnmobilstellplätze. Daher wird die nördliche Grenze des Geltungsbereichs um ca. 4,5 m nach Norden verschoben. Dies entspricht bei einer Länge von ca. 90 m einer Vergrößerung des Geltungsbereichs um ca. 405 m².
- Der vorgesehene Eingrünungsstreifen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in 7 m Breite festgesetzt werden (statt ursprünglich 9 m).
- Für die Fahrgasse ist eine Asphaltbefestigung vorgesehen, da das im Urplan vorgesehene Betonpflaster mit Rasenfugen den Scherkräften beim Rangieren der immer größer werdenden Wohnmobilfahrzeuge nicht standhält und Bauschäden (Verschiebungen der Pflasterdecke) im Pflasterverbund zu befürchten sind.
- Das naturschutzfachliche Ausgleichserfordernis ist entsprechend neu zu berechnen.
- Die zwischen den Stellplätzen vorgesehenen Obstbäume lassen mit ihrem niedrigen und breiten Kronenansatz zu wenig Raum für das Abstellen der Wohnmobile. Stattdessen sind kleinkronige, schlankwüchsige Laubbäume II. und III. Wuchsordnung vorgesehen. Um die Vitalität der Pflanzungen eher zu gewährleisten, werden höhere Pflanzmindestqualitäten festgesetzt.



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 8

- Damit die Nutzer der beiden östlichsten Stellplätze nicht „ungeschützt“ direkt an der Gemeindeverbindungsstraße stehen und auch optisch ein ansprechenderes Erscheinungsbild entsteht, wird hier gegenüber dem Urplan ein breiterer Grünstreifen vorgesehen, der beidseits der Einfahrt mit einem „Baumtor“ und ansonsten mit freiwachsenden Laubsträuchern eingegrünt wird.

Für die Erweiterung des Geltungsbereichs ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erforderlich und soll über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend Berücksichtigung finden.

2.2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 69 der Gemarkung Raßreuth und hat eine Fläche von 2.987 m². Das Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des Freizeit- und Badeareals Freudensee ca. 2,5 km nordöstlich des Ortskerns von Hauzenberg. Zwischen Badeseesee und dem geplanten Wohnmobilstellplatz befinden sich eine Liegewiese, ein Spiel- und Freizeitgerätebereich, 2 Beachvolleyballfelder, ein Kioskgebäude mit Sanitäreinrichtungen, ein Niedrigseilgarten und Miniklettergarten.

Das überplante Gelände ist leicht nach Westen geneigt und liegt auf einer Höhe zwischen 495,0 m ü. NN im Westen und 497,50 m ü. NN im Osten. Gemäß der Begründung zum Urplan liegt im Geltungsbereich gewachsener, bindiger und tragfähiger Boden vor.

Die Zufahrt zu den geplanten Wohnmobilstellplätzen sowie zu dem südlich angrenzenden bestehenden Parkplatz erfolgt von der Staatsstraße St 2128 über die Gemeindeverbindungsstraße Freudensee - Raßreuth (Flur-Nr. 67 der Gemarkung Raßreuth). Ortskern und Freizeitareal sind auch für Radfahrer verbunden über einen außerorts parallel zur Staats- und Ortsstraße geführten Radweg.

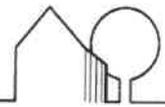
In unmittelbarer Nähe im Ortsteil Hammerschmiede befinden sich Wohngebäude, sowie ein Hotel mit Restaurant und Wellnessanlagen.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung wurde bereits bei Aufstellung des Urplans als gesichert beschrieben. Die Abwasserbeseitigung der im geplanten Sanitärgebäude, sowie Fäkalienabfallstelle anfallenden Abwässer erfolgt hierbei im Trennsystem über die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg. Geplant ist der Neubau einer Zuleitung von Kanal und Trinkwasserleitung entlang der Gemeindeverbindungsstraße. Die Stromversorgung wird über einen regionalen Anbieter gewährleistet. Auch die Löschwasserversorgung ist gemäß des Urplans über die bestehende Trinkwasserleitung und einen Hydranten in Reichweite gesichert.

2.3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Landesplanung

Die Stadt Hauzenberg liegt in der Region Donauwald. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) handelt es sich um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Im Regionalplan Donau-Wald sind für den Änderungsbereich keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete verzeichnet.



Bebauungsplan:	SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1	Blatt
Stadt:	Hauzenberg	Nr. 9
Landkreis:	Passau	

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (vgl. 1.4)

Im gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg ist im überplanten Bereich ein SO nach §10 Abs. 1 BauNVO für Campingplatzgebiete dargestellt. Auch die Zielvorgabe einer wirkungsvollen Eingrünung zur freien Landschaft im Norden ist durch Planzeichen vorgegeben.

Die an den überplanten Bereich angrenzenden Nutzungen sind:

- im Süden: Parkflächen und Grünflächen
- im Norden und Osten: landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen: vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit für das SO

Aktuell stellt die Stadt den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan neu auf.

Bebauungspläne

An den mit vorliegendem Deckblatt geänderten Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1“ vom 03.05.2022 grenzt im Süden der Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee“ vom 01.12.2020, der mit Deckblatt Nr. 1 vom 07.09.2021 geändert wurde.

Naturschutzrecht

Im Änderungsbereich befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Wasserschutzgebiete. Der Freudensee mit den umliegenden Ufern ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Südwestlich des Änderungsbereichs befinden sich amtlich kartierte Heckenbiotope der Biotophauptnummer 7347-0076 - „Hecken mit Feldgehölen im Staffelbachtal“.

2.4. ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

Wie bereits erläutert, will die Stadt Hauzenberg ihr touristisches Angebot durch Stellplätze für Wohnmobile ergänzen und hat nach Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans die Ausführungsplanung (s. Anhang) in Auftrag gegeben. Ziel ist eine bedarfsgerechte, nutzerfreundliche, flächensparende, landschaftsverträgliche und wirtschaftliche Konzeption der Anlage.

Die mittige **Fahrgasse** wurde von 5,5 auf 6,0 m aufgeweitet, um alle Begegnungsfälle zu ermöglichen, insbesondere eine rückstau- und rangierfreie Ein-/Ausfahrt. Bei der Konzeption der Schleppkurven wird von "mittleren Fahrzeuglängen" von 6,8 m Länge zzgl. Fahrradträger ausgegangen. Mit Rangieren sind die Parkbuchten auch für größere Gefährte kompatibel.

Die im Urplan vorgesehene Wendeplatte im Westen entfällt. Stattdessen ist hier ein **Durchgang** für Fußgänger und Fahrradfahrer zum Freudensee vorgesehen.

Die einzelnen **Parkstände** wurden in beidseitiger Senkrechtaufstellung zur Mittelfahrgasse konzipiert für maximale Wirtschaftlichkeit. Dies macht einen Grundstücksankauf nach Norden hin mit etwa 4,5 m Breite notwendig, bei einer Länge von 90 m vergrößert sich der Geltungsbereich damit um ca. 405 m².



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 10

Nördlich der Fahrgasse ist eine "Rücken an Rücken"-Aufstellung der Wohnmobile vorgesehen mit breiten zueinander gruppierten Außensitzbereichen unter den Markisen. Südlich der Fahrgasse ist eine additive konventionelle Anordnung mit Exposition der Außensitzbereiche nach Westen für die Nachmittagssonne und ohne Heckengliederungsstreifen dazwischen vorgesehen. So werden unterschiedliche Ansprüche der Camper (Zueinander-Gruppierung oder Individualismus) berücksichtigt.

Die Ausführungsplanung sieht vor, die Einzelparkstände in Fahrspurbreite mit gebrauchten Granit-Großpflaster (vom ehemaligen Bahnhof Hauzenberg) im Reihenverband mit verzahnt eingefassten Rasenfugen zu befestigen (Parkstandbreite brutto 3,0 m). Diese Befestigung gewährleistet den Erhalt der Funktionsfähigkeit auch bei schlechter Witterung. Das Recycling von vorhandenen Baustoffen der Stadt spart Ressourcen und Kosten, sowie entspricht dem Slogan der „Granit-Stadt“.

Auf den Restflächen außerhalb der Fahrspuren sollen die Stellplätze mit Rasen begrünt werden. Sämtliche Rasenflächen werden dabei mit Sand abgemagert (für weniger Mähintervalle) und stabilisiert (dass die Camping-Stühle auf dem Rasen nicht „einsinken“). Die Grün-Außensitzbereiche werden auch um 50 cm breiter konzipiert (bis dato 3,0 m), dass an der 2,5 m breiten Markise auch noch seitlich vorbeigegangen werden kann.

1 m vor dem Ende des Parkstands wird mit einem sog. Mittelbord oder höher gesetzten Einzeiler eine sog. taktile Anfahrkante eingebaut. Der Fahrzeugüberstand braucht dafür nicht befestigt werden und es entsteht ein erwünschter Gradient von der vollasphaltierten Fahrgasse über die sich immer weiter „entmaterialisierenden“ Stellplätze zu den Gehölzstreifen hin (quasi von 100 % „Grau“ nach 100 % „Grün“).

Niederschlagswasser:

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit der anstehenden Bodenschichten hat die Gemeinde eine Prüfung der Wasserdurchlässigkeit durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik mbH Dr. Schilling, Fürstzell beauftragt. Der Prüfbericht vom 02.11.2023 kommt zu dem Ergebnis, dass der Boden innerhalb des Geltungsbereichs nur eine begrenzte Wasserdurchlässigkeit aufweist.

Das aus den geringfügigen Versiegelungen (asphaltierte Mittelfahrgasse) abfließende Oberflächenwasser soll daher entlang des natürlichen Gefälles in Richtung Norden breitflächig über die Stellplätze in den angrenzenden Grünstreifen und die benachbarte Ackerfläche abgeleitet werden.

Das Grundstück für den Wohnmobilstellplatz und die benachbarte Ackerfläche stellen ein gemeinsames Flurstück Nr. 69, Gemarkung Raßreuth dar. Es befindet sich in Privatbesitz. Die Stadt hat den Teil des Grundstückes für die Errichtung der Wohnmobilstellplätze gepachtet. Die Duldung der freiflächigen Ableitung auf die benachbarte Ackerfläche ist im Pachtvertrag festgehalten.

Der Ver-/Entsorgungsplatz im südöstliche Grundstücksteil (insg. 134 m²) soll aufgrund möglicher Verunreinigungen des Oberflächenwassers nicht freiflächig abgeleitet werden. Für die hier versiegelte Fläche ist ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserableitung notwendig, welcher zusammen mit dem Anschluss an die Schmutzwasserleitung hergestellt werden soll.



Bebauungsplan:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1

Blatt

Stadt:

Hauzenberg

Nr. 11

Landkreis:

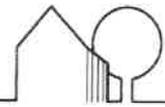
Passau

Nach Abstimmung mit der Fachstelle im Landratsamt ist bei einer breitflächigen Versickerung keine wasserrechtliche Erlaubnis von Nöten, die freiflächige Versickerung wird als Ableitung bevorzugt.

Eingrünung: Im Übergang zur freien Landschaft im Norden soll das Wohnmobilaréal mit einer freiwachsenden, mind. zweireihigen Feldgehölzreihe eingegrünt werden. Der im Systemschnitt zum Eingrünungsstreifen dargestellte Lesesteinriegel soll als „natürliche“ Barriere menschliche Nutzung aus der Fläche heraushalten und die Lebensraumvielfalt erhöhen. Nach Westen setzt der Bebauungsplan zugunsten einer möglichen Erweiterung innerhalb des SO keine Eingrünung fest, eine schmalere Anpflanzung wird dennoch vorgenommen. Eine Einzäunung des Areals ist generell nicht geplant.

Auf eine **Beleuchtung** wird weitestgehend verzichtet werden. Die Wohnmobil-Benutzer benötigen keine externe Beleuchtung. Somit kann Streulicht mit negativen Auswirkungen auf nachtschwärmende Insekten vermieden werden. Die Stadt geht davon aus, dass der Einmündungsbereich in Hinblick auf die Verkehrssicherheit durch die bestehende Straßenbeleuchtung entlang der Gemeindeverbindungsstraße ausreichend ausgeleuchtet ist.

Es werden **Elektro-Ladesäulen** auf den Wohnmobilstellplätzen errichtet.



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 12

2.5. FLÄCHENDATEN

Flächendaten	in m²	in m²
vollversiegelte Flächen	676	
davon: Erschließungsstraße		542
Entsorgungsplatz		114
Baufenster Sanitärgebäude		20
versickerungsfähig befestigte Flächen	1565	
davon: Wohnmobilstellplätze (Spurplatten, Sandrasen)		1531
Fußweg (wassergebundene Wegedecke)		34
Eingriffsfläche insgesamt	<u>2241</u>	
Grünflächen	746	
davon: Eingrünungstreifen im Norden		627
Grünflächen im Osten		119
Geltungsbereich insgesamt	<u>2987</u>	

2.6. HINWEISE

Landwirtschaftliche Hinweise und Duldungspflichten

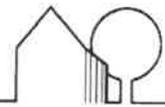
Die von benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Nutzern der Wohnmobilstellplätze zu dulden.

Bezüglich eventuell auftretender Nutzungskonflikte z.B. durch Hundekot, Trampelpfade oder Müll beabsichtigt die Gemeinde, die bestehende Nutzungsverordnung am Freudensee für Gäste auf die überplante Fläche auszudehnen.

Hinweise zu Kabeltrassen

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 13

Hinweise zur Abfallentsorgung

Ein Befahren des Grundstückes mit dem Abfallsammelfahrzeug ist nicht möglich. Die Abfallentsorgung erfolgt über die Gemeindestraße Raßbreuth (Fl.Nr. 67). Die Abfallbehälter sind hier am Straßenrand bereitzustellen. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

3. UMWELTBERICHT

3.1. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE

Die Stadt Hauzenberg ändert den bestehenden Bebauungsplan, um eine funktionsfähigere, landschaftsbildverträgliche und wirtschaftlichere Umsetzung des geplanten Wohnmobilstellplatzes zu ermöglichen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden: So wird der Geltungsbereich um ca. 4,5 m nach Norden erweitert, die Flächeninanspruchnahme steigt dadurch um ca. 490 m². Auch wird der geplante Eingrünungsstreifen von 9 m auf 7 m verschmälert (die Fläche um ca. 160 m² verkleinert). Im Bereich der Fahrgasse kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad. Andererseits wird eine zusätzliche Grünfläche im Osten des Areals ausgewiesen. Außerdem sieht das Deckblatt insgesamt eine höhere Anzahl an zu pflanzenden Bäumen vor.

Auch wenn es sich um insgesamt relativ geringfügige Änderungen auf Flächen von geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit handelt, sind in einem Umweltbericht die durch die Änderung des Urplans hervorgerufenen Umweltauswirkungen zu bewerten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist auf Grundlage der neuen Planung zu überarbeiten. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

3.2. DARSTELLUNG UMWELTRELEVANTER ZIELE IN DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZTEN UND FACHPLÄNEN

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Stadt Hauzenberg zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Gemäß LEP sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden. Die Wohnmobilstellplätze tragen zur Erhaltung und Verbesserung des Tourismus in Hauzenberg bei.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Der Wohnmobilstellplatz ist angebunden an den Pkw-Parkplatz des bestehenden Freizeitgeländes.



Bebauungsplan:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1

Blatt

Stadt:

Hauzenberg

Nr. 14

Landkreis:

Passau

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans, sowie die des Landschaftsplans aufzugreifen (vgl. Planauszüge in Kap. 1).

3.3. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Untersucht werden die Auswirkungen, die sich durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans SO Freizeitgelände Am Freudensee Erweiterung 1 vom 03.05.2022 (Urplan) ergeben.

3.3.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: Im Ausgangszustand handelt es sich um anthropogen stark überformte Ackerböden ohne Dauerbewuchs. Im Urplan festgesetzt sind überwiegend versickerungsfähig befestigte Flächen.

Auswirkungen: Durch die geringfügige Erweiterung der Anlage in Richtung Norden sowie durch die Verschmälerung des Eingrünungstreifens (von 9 auf 7 m) kommt es insgesamt zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme. Dafür werden im Osten des Geltungsbereichs zusätzliche Grünflächen festgesetzt.

Durch die zulässige Vollversiegelung auf Erschließungsstraße und Versorgungsplatz (676 m²) ist gegenüber dem Urplan ein höherer Versiegelungsgrad mit Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereichen verbunden.

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden Vorbelastung der Ackerböden sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.2. Schutzgut Wasser

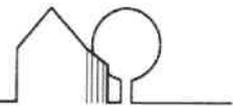
Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Plangebiet wie im Umfeld nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt außerhalb wassersensibler Bereiche. Im Zuge der Abgrabungen ist kein Hangsichtwasser aufgetreten. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen: Durch die Erhöhung der befestigten Fläche insg. bzw. der Erhöhung des Versiegelungsgrads wird die Funktion der Grundwasserneubildung gegenüber dem Urplan beeinträchtigt.

Ergebnis: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.3. Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Das Klima in Hauzenberg ist mild und gemäßigt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,5 °C, die reichhaltigen Niederschläge umfassen jährlich im Schnitt 1.024 mm. Kleinklimatisch erfüllt der Änderungsbereich keine Funktion, etwa als



Bebauungsplan:	SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1	Blatt
Stadt:	Hauzenberg	Nr. 15
Landkreis:	Passau	

Luftaustauschbahn. Durch die Ackernutzung besteht eine Vorbelastung durch Staub und Pflanzenschutzmittel in der Luft. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

Auswirkungen: Da die Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Urplan insgesamt sehr gering ist ergibt sich durch die Änderung keine nennenswerte Beeinträchtigung der groß- und kleinklimatischen Funktionen. Die gegenüber dem Urplan erhöhte Anzahl festgesetzter Baumpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.4. Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Die Biotopkartierung weist für den Änderungsbereich keine eingetragenen Biotope aus. Im südöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich Heckenbiotope zwischen den hier ausgewiesenen Parkplatzflächen. Das geplante Areal für Wohnmobile ist noch nicht umgesetzt, sodass im Istzustand noch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen vorliegen. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering.

Auswirkungen: Da im Istzustand derzeit noch intensive Feldbewirtschaftung mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Arten vorliegt, werden durch die Planänderung keine Verletzung/Tötung von Tier- und Pflanzenarten sowie die Zerstörung ihrer Lebensräume ausgelöst. Auch die gegenüber dem Urplan vorgesehenen Änderungen (erhöhte Flächeninanspruchnahme sowie den erhöhten Versiegelungsgrad) haben aufgrund der geringen Wertigkeit der überplanten Flächen (Erschließungs- und Stellplatzflächen im Geltungsbereich des Urplans, Ackerflächen im Erweiterungsbereich) nur unerhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Die angrenzenden Heckenbiotope werden durch gegenüber dem Urplan zusätzlich geplanten Grünflächen und Baumpflanzungen mit dem Eingrünungsstreifen im Norden vernetzt und damit aufgewertet.

Ergebnis: In Bezug auf Arten und Lebensräume sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Die Landschaft um den Freudensee ist geprägt von einem ansprechenden, kleinräumig wechselnden Muster aus Wasserfläche, Uferbegleitenden Gehölzen, Parkanlagen, Hecken und landwirtschaftlich genutzten Flächen. -> Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel bis hoch.

Auswirkungen: Durch die äußerst geringfügige Erweiterung des geplanten Wohnmobilstellplatzes in die angrenzende Ackerfläche hinein sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten



Bebauungsplan:	SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1	Blatt
Stadt:	Hauzenberg	Nr. 16
Landkreis:	Passau	

3.3.6. Schutzgut Mensch

Erholung: Das Freizeitgelände um den Freudensee weist eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung auf. Der bestehende Rundwanderweg ist durch die Änderung nicht betroffen.

Lärm: Zur Bewertung der Lärmbelästigung durch den Betrieb der Wohnmobilstellplätze wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Urplan durch das Ingenieurbüro Geoplan ein schalltechnischer Bericht (Bericht Nr. S2107109) erstellt. Gemäß Umweltbericht zum Urplan war laut lärmtechnischer Bewertung eine Überschreitung der zulässigen Werte nicht zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht wurde empfohlen, in der Platzordnung auf ein rücksichtsvolles Verhalten hinzuweisen sowie während der Nachtruhe in der Zeit von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr laute Musik und Unterhaltungen zu vermeiden. Die Empfehlung soll im Rahmen der Genehmigungsplanung umgesetzt werden.

Infolge der Änderung und einer damit verbundenen effizienteren Platzausnutzung erhöht sich die Anzahl der Wohnmobilstellplätze von 15 auf 25 Stück. Damit erhöhen sich auch der an- und abfahrende Verkehr sowie die Nutzungsintensität.

Die Gemeinde Hauzenberg hat daher das Ingenieurbüro Geoplan beauftragt, die schalltechnische Berechnung auf die neue Lärmsituation hin zu überprüfen. Im Ergebnis ist aus fachgutachterlicher Sicht durch die geplante Änderung am „SO Freizeitgelände am Freudensee“ mit keinen maßgeblichen Erhöhungen der Beurteilungspegel an den Immissionsorten IO1 und IO2 des schalltechnischen Berichts S2107109 zu rechnen.

Dies lässt sich begründen, dadurch dass im Gutachten S2107109 die Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) - selbst nachts - unterschritten wurden und keine Veränderung der geplanten Nutzung mit der Änderung einhergeht. Selbst bei einer Verdoppelung der Stellplätze wäre im ungünstigsten Fall nur mit einer Erhöhung um 3 dB zu rechnen und damit noch immer genügend Abstand zu den Richtwerten gewahrt.

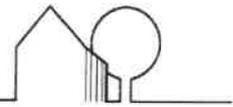
Emissionen aus der Landwirtschaft:

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Norden des Geltungsbereichs ist von Staubentwicklung, Geruchsbelästigung infolge von Düngung sowie Einträgen durch Pflanzenschutzmittel zu rechnen, welche im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den Wohnmobil-Benutzern zu dulden sind. Durch die geplante Änderung sind jedoch keine nennenswerten Auswirkungen auf landwirtschaftliche Immissionen zu erwarten.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

3.3.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Urplan werden mögliche Siedlungsspuren in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet beschrieben. Aufgrund dessen wurde im Urplan eine Festsetzung aufgenommen, wonach für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig ist. Diese Festsetzung gilt unverändert für den leicht erweiterten Geltungsbereich des Deckblattes.



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 17

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind durch die Änderung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.3.8. Wechselwirkungen

Beschreibung: Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Erhöhung des Versiegelungsgrades Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf das lokale Klima. Die Heckenbiotope südlich des Geltungsbereiches verlieren durch die Aufnahme zusätzlicher Park- und Campingnutzung an Lebensraumqualität. Die verstärkte Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes schafft gleichzeitig neue Lebensräume, trägt zu einer Abkühlung des lokalen Klimas bei und wertet das Landschafts- bzw. Ortsbild auf. Die neue Eingrünung an der östlichen Einfahrt vermindert die Lärm- und Staubbelastung durch die Straße und schafft gleichzeitig eine Verbundstruktur des nördlichen Eingrünungstreifens zu den Heckenbiotopen im Süden.

Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

3.4. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Ohne die Änderung würde der Wohnmobilplatz voraussichtlich dennoch verwirklicht werden. Die beschriebenen geringfügigen Umweltauswirkungen (s.3.3) durch die Änderung würden unterbleiben. Andererseits würden auch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen mit den damit verbundenen positiven Umweltauswirkungen (s. 3.5.1) unterbleiben.

3.5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH (INKL. DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

3.5.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)

Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst gering zu halten, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung vorgesehen:

- Erhöhung der Biodiversität und stärkere Verschattung durch Festsetzung von 7 zusätzlichen Einzelbäumen (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima) zu den bereits festgesetzten 11 Obstbäumen aus dem Urplan
- Festsetzung höherer Pflanzqualitäten bei Baumpflanzungen zur Erhöhung von Anwuchssicherheit, Vitalität sowie Klimafunktion (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Klima)
- Ausweisung einer zusätzlichen Grünfläche im Osten mit Baumtor und Laubsträuchern, was Verbundstrukturen zu den Heckenbiotopen im Süden (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild) schafft



Bebauungsplan:	SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1	Blatt
Stadt:	Hauzenberg	Nr. 18
Landkreis:	Passau	

- Festsetzung eines Lesesteinriegels zwischen Stellplätzen und Eingrünungsstreifen als mechanische Barriere gegen Befahren und Betreten, sowie zur Steigerung der Lebensraumvielfalt innerhalb der Hecke (Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Boden)

Diese Maßnahmen sind rechtlich verbindlich gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen.

3.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Im Urplan wurde das Ausgleichserfordernis nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2003 ermittelt. Der Ausgleich war am nördlichen Rand des Geltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft geplant durch „Umwandlung von landwirtschaftlichen Intensiv-Flächen in Heckenstruktur“.

Das vorliegende Deckblatt beinhaltet eine Neukonzeption der Flächenaufteilung und -gestaltung unter Beibehaltung der Heckenpflanzung im Norden als Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahme. Im Dezember 2021 wurde mit der Fortschreibung des Leitfadens auf Basis einer neuen Bewertungsgrundlage eine neue rechtsichere Methodik eingeführt, um den Naturschutz zu berücksichtigen. Im Folgenden wird die Eingriffsregelung für die geplante Wohnmobilanlage auf Grundlage des durch das Deckblatt geänderten Planungskonzepts nach der Methodik des neuen Leitfadens abgearbeitet. Da bisher weder das Vorhaben noch die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt wurden, wird vom derzeitigen Ausgangszustand der Flächen ausgegangen.

ERMITTLUNG DER EINGRIFFSFLÄCHE

Als Eingriffsfläche werden alle befestigten und überbauten Flächen angesetzt. Die geplante Grünfläche im Osten, sowie der Eingrünungsstreifen im Norden stellen keinen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, da gegenüber dem Ausgangszustand Acker keine Abwertung stattfindet. Gemäß untenstehender Flächenaufstellung ergibt sich somit eine Eingriffsfläche von 676 m² vollversiegelte Flächen + 1.565 m² offenporig befestigte Flächen = 2.241 m² (s.a. Flächendaten unter 2.5).

BEWERTUNG DES AUSGANGSZUSTANDS (gem. Anlage 1 des Leitfadens)

Da bisher weder das Vorhaben noch die Ausgleichsmaßnahme umgesetzt wurden, wird vom derzeitigen Ausgangszustand der Flächen ausgegangen. Die Flächen werden folgenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014):

- **Intensiv bewirtschaftete Äcker** mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - gemäß Biotopwertliste (hier BNT A11) bewertet. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP) werden pauschal mit **3 Wertpunkten (WP)** bewertet.



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 19

ERMITTLUNG DER EINGRIFFSSCHWERE

Für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben kann gemäß Leitfaden (S. 18) folgende Beeinträchtigungsfaktoren angewandt werden:

Bei Eingriffen in BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (hier Acker) ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: **Beeinträchtigungsfaktor = 0,2.**

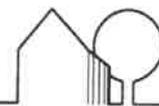
ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSERFORDERNISSES

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker (A11)	2.241	3 ¹	0,2 ²	1.345
Summe				1.345
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünflächen durch Pflanzung von mind. 18 Hochstamm-Obstbäumen oder Laubbäumen im Änderungsbereich	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich		<i>Festsetzung im BPL als Planzeichen und als textliche Festsetzung</i>	
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)			5 %	
Summe Ausgleichsbedarf (WP) (nach Abzug von 15 %)			1.278	

¹BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP) werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

²Bei Eingriffen in der Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

➤ **Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 1.278 Wertpunkten.**



Bebauungsplan:
Stadt:
Landkreis:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1
Hauzenberg
Passau

Blatt
Nr. 20

ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES AUSGLEICHSUMFANGS

für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume nach Wertpunkten:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	B112	Mesophile Hecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	10	627	8	0	5.016
Summe							5.016			

➤ Somit ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.016 Wertpunkten.

Gemäß Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.



Bebauungsplan: SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1 Blatt
Stadt: Hauzenberg Nr. 21
Landkreis: Passau

BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

Der in Wertpunkten ermittelte Ausgleichsumfang übertrifft den in Wertpunkten ermittelten Ausgleichsbedarf um ein Vielfaches:

Bilanzierung ermittelter Wertpunkte in Deckblatt Nr. 1	WP
Ausgleichserfordernis:	1.278
Ausgleichsumfang:	5.016

Bereits im Urplan ist eine deutliche Überkompensation zu verzeichnen. Selbst nach der im Deckblatt 1 geplanten Verringerung der Ausgleichsfläche wird die ermittelte Fläche des Ausgleichserfordernisses noch übertroffen:

Bilanzierung ermittelter Flächen gem. Eingriffsregelung im Urplan „SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1“ vom 03.05.2022	Fläche
Ausgleichserfordernis gemäß Urplan	500,37 m ²
Flächengröße nördlicher Eingrünungstreifen im Urplan:	789,30 m ²
Flächengröße nördlicher Eingrünungstreifen im Deckblatt Nr. 1	630,00 m ²

ERGEBNIS

Entsprechend der Festsetzung im Urplan wird auch in der vorliegenden Änderung der gesamte nördliche Eingrünungstreifen als Ausgleichsfläche mit entsprechender Plansignatur festgesetzt, die entsprechenden Pflanz- und Pflegemaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen konkretisiert

Die gegenüber dem Urplan durch das Deckblatt entstehenden Beeinträchtigungen (höhere Flächeninanspruchnahme, höherer Versiegelungsgrad, Verschmälerung des Eingrünungstreifens) werden durch die unter 3.5.1 beschriebenen Minderungsmaßnahmen minimiert.

In der Gesamtschau ergibt sich durch die geplante Änderung des Bebauungsplans eine Verringerung der Ausgleichsfläche. Die verbleibende Ausgleichsfläche übersteigt aber immer noch das Ausgleichserfordernis.

Ausgleich und Eingrünung sind somit mit der vorliegenden Planung erbracht.

Die Ausgleichsfläche fungiert gleichzeitig auch als Eingrünungsmaßnahme und kann somit - gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.03.2024 - nicht zu 100 % angerechnet werden. Die Flächenmehrung wird deshalb als notwendige Eingrünungsmaßnahme zur Einbindung des Campingplatzes in die Umgebung angesehen und nicht nur als Ausgleich für überbaute Flächen.



Bebauungsplan:

SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1

Blatt

Stadt:

Hauzenberg

Nr. 22

Landkreis:

Passau

3.6. BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung. Hierbei wurden die Biotopstrukturen und Nutzungen im Änderungsbereich erfasst.

Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Urplan des Bebauungsplans vom 19.04.2022, erstellt durch das Architektenbüro Ludwig A. Bauer aus Hauzenberg
- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

3.7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplans „SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1“ will die Stadt Hauzenberg die Verwirklichung von Wohnmobilstellplätzen nahe dem Freudensee ermöglichen. Im Hinblick auf eine funktionsfähige und gleichzeitig wirtschaftliche Konzeption ergab sich im Zuge der Ausführungsplanung die Notwendigkeit, einzelne Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans zu ändern.

Mit den geplanten Änderungen sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden: So wird der Geltungsbereich um ca. 4,5 m nach Norden erweitert, die Flächeninanspruchnahme steigt dadurch um ca. 490 m². Auch wird der geplante Eingrünungsstreifen von 9 m auf 7 m verschmälert (die Fläche um ca. 160 m² verkleinert). Im Bereich der Fahrgasse kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad. Andererseits wird eine zusätzliche Grünfläche im Osten des Areals ausgewiesen. Außerdem sieht das Deckblatt insgesamt eine höhere Anzahl an zu pflanzenden Bäumen vor. Für eine bessere Einbindung in die umgebende Landschaft wird das Areal zusätzlich auch nach Osten und Westen hin eingegrünt.

Die Eingriffsregelung für die geplante Wohnmobilanlage wurde nach der Methodik des neuen Leitfadens abgearbeitet. Da bisher weder das Vorhaben noch die Ausgleichsmaß-



Bebauungsplan:	SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1	Blatt
Stadt:	Hauzenberg	Nr. 23
Landkreis:	Passau	

nahme umgesetzt wurden, wird vom derzeitigen Ausgangszustand der Flächen ausgegangen.

Im Ist-Zustand handelt es sich um naturschutzfachlich geringwertige Flächen (intensiv bewirtschaftete Ackernutzung). Die Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter werden als gering eingestuft.

Der ermittelte Ausgleichsumfang übertrifft den ermittelten Ausgleichsbedarf um ein Vielfaches. Bereits im Urplan ist eine deutliche Überkompensation zu verzeichnen. Selbst nach der im Deckblatt 1 geplanten Verringerung der Ausgleichsfläche wird die ermittelte Fläche des Ausgleichserfordernisses noch übertroffen.

Es sind somit keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Bebauungsplan:	SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1, Deckblatt Nr. 1	Blatt
Stadt:	Hauzenberg	Nr. 24
Landkreis:	Passau	

4. PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 mit dem Satzungstext ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- - - - - Umgrenzung von Flächen für Wohnmobil-Stellplätze
- Firstrichtung
- Versiegelte Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweck
- Zweckbestimmung:
 - Gehwege
 - Fäkalien-Entleerungsstelle
 - Abfall-Entsorgung
- Sichtdreiecke: Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatfahrten sind von sichbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche)
- Zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Gehölze als Randeingrünung (Kompensation) lt. Pflanzliste
- Versorgungsstelle mit Wasser und Strom
- Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO zulässig sind Wohnmobil-Stellplätze und ein Sanitärgebäude

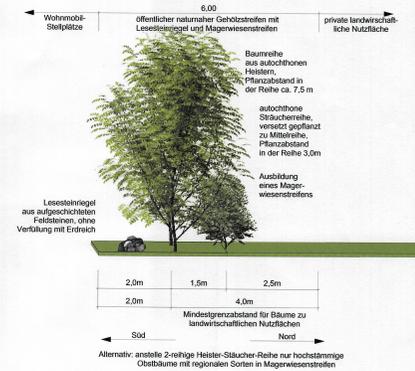
1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6

1.	Art der baulichen Nutzung	Erläuterung:
2.	Zahl der Vollgeschosse	1. SO = Sondergebiet
3.	Grundflächenzahl	2. I = Ein Vollgeschoss zulässig, max. Wandhöhe: 3,80m ab natürlicher Geländeoberfläche
4.	Geschossflächenzahl	3. 0,2 = Grundflächenzahl - höchstzulässig
5.	Bauweise	4. 0,2 = Geschossflächenzahl - höchstzulässig
6.	Dachform / Dachneigung	5. o = offene Bauweise
		6. SD = Satteldach

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- ursprünglicher Geltungsbereich des Urplans
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzulösende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze
- Höhengschichtlinie
- best. Gebäude mit Hausnummer
- best. Laterne
- mögliche Erweiterung der Wohnmobil-Stellfläche
- kartiertes Biotop - nachrichtlich übernommen
- best. Bepflanzung
- Stellplatzzellennummer

PRINIPSCHNITT FÜR NEUANLAGE EINER 2-REIHIGEN FELDHECKE MIT LESESTEINRIEGMEL UND MAGERWIESENSTREIFEN



C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) erlässt der Stadtrat von Hauzenberg folgende Änderung des Bebauungsplans „SO Freizeitgelände am Freudensee Erweiterung 1“ durch Deckblatt 1.

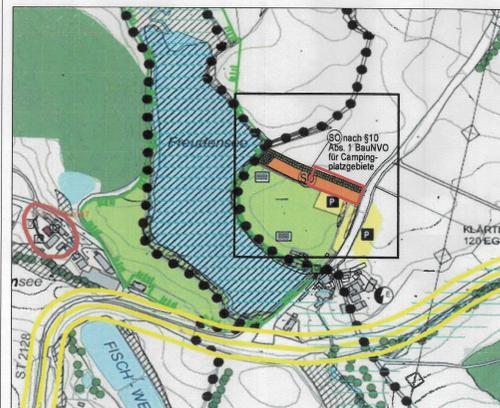
Nicht geänderte Festsetzungen aus dem Urplan „SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1“ vom 03.05.2022 werden mit aufgeführt. Somit ersetzen die nachfolgenden textlichen Festsetzungen die Festsetzungen des Urplans.

- 1. Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO zulässig sind Wohnmobil-Stellplätze und ein Sanitärgebäude
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,2
GFZ 0,2
O
SD
Dachform: Satteldach
- 3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung**
3.1. Wohnmobile
Es dürfen nur solche Wohnmobile abgestellt werden, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen und zulassungsfähig sind.
3.2. Gestaltung der baulichen Anlagen (Sanitärgebäude):
Das Sanitärgebäude beinhaltet Waschen, Duschen, WC-Anlagen und ist das einzige feste Gebäude.
Haustypus: Nur Erdgeschoss zulässig
Dachform: Satteldach (First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen)
Dachneigung: 17°-24°
Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot.
Nicht zulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und bleigedackte Dachflächen, Dachrinnen und Dachinnenabläufe
Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche: maximal 3,80 m
- 4. Außenanlagen**
Gelände: Das Urgelände darf in seiner natürlichen Erhebung nicht wesentlich verändert werden. Vielmehr müssen sich die einzelnen Standplätze an das Gelände anpassen.
Befestigungen: Befestigungen im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig sind Fugenpflaster, Spurrplatten oder Schotterterrassen. Alle Flächen außerhalb des Einfahrtstrichters und der Aufstellspur sind als Rasenflächen oder Schotterterrassen anzulegen. Im Bereich der internen Erschließungsstraße und im Bereich um das Sanitärgebäude ist eine wasserundurchlässige Befestigung (Betonpflaster oder Asphaltbelag) zulässig.

- 5. Grünordnung**
5.1. Heckenpflanzung im Norden / Ausgleichsfläche:
Auf der durch Planzeichen definierten Ausgleichsfläche ist zur Eingrünung der Anlage sowie als Ausgleichsmaßnahme eine ökologisch hochwertige Hecke gemäß untenstehender Pflanzliste mit einem Wiesensaum und einem Sickergraben gemäß System-schnitt anzulegen. Lage und Aufbau der Heckenpflanzung sind auf dem Festsetzungs-plan vorgegeben.
Pflanzqualität: Str., 1 x v., 60-100 cm mit 5-8 Trieben, Pflanzabstand 1,50 m
3 Pflanzreihen werden auf einer maximalen Höhe von 3,20 m gehalten
Pflanzung der Gehölze in Gruppen von 3 - 5 Stück einer Art
Der Grenzabstand zur Flur Nr. 69, Gemarkung RaBreuth muss gemäß Art. 48 AGDBG eingehalten werden.
Arten: Autochthone Gehölze des ostbayerischen Grundgebirges aus nachfolgender Pflanzliste:
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel, vornehmlich Verwendung alter robuster Regionalsorten)
- 5.2. Grünflächen**
Die in der Planzeichnung als Grünflächen dargestellten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen oder klimaverträglichen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken gemäß Planzeichnung zu bepflanzen sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Von dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann eine Abweichung im Standort zugelassen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Zwischen den Wohnmobilstellplätzen sind klein- bis mittelkronige, schmalwüchsige Laubbäumearten zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstämmige, 3 x v., m.DB., Stammumfang 16-18 cm
Arten: Acer campestre (Feld-Ahorn)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
sowie die unter 5.1 aufgeführten Arten
Pflege/Erhalt: Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.
Sichtdreieck: Die Flächen innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten notwendigen Sichtdreiecks dürfen nur als Rasen- oder Wiesenfläche genutzt werden. Aufstehende Bepflanzung durch Sträucher, Stauden oder Hecken ist dort unzulässig, ebenso wie Anhebungen des Bestandsgeländes, Zäune und sonstige Anlagen. Dort zulässige Bäume sind bis zu einer Höhe von 3,0 m ab natürlicher Geländeoberkante abstreif zu halten.

- 6. Keine Dauerstellplätze**
Die Schaffung von Dauerstellplätzen ist im Plangebiet nicht zugelassen
- 7. Bodendenkmäler**
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES IM RECHTSGÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 111 (VOM 03.05.2022)



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

SO FREIZEITGELÄNDE AM FREUDENSEE, ERWEITERUNG 1 - DECKBLATT 1

Stadt Hauzenberg
Hauptstraße 10
94051 Hauzenberg
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern



PLANZEICHNUNG
Maßstab: 1:500



Planfassung
Erstellungsdatum: 19.06.2024

vom 08.07.2024

ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STADTBAU
Mühlentbergstraße 6
94261 Kirchdorf am Wald
Telefon 09928 / 9483-0
info@architektur-schmiede.com

Nachrichtlich übernommen:
Für nachrichtlich übernommenen Planungen und Gegenstände kann keine Gewähr übernommen werden.
Urkunden:
Für die Planung behältten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung 19.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2023 hat in der Zeit vom 06.06.2023 bis 11.07.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2023 hat in der Zeit vom 16.06.2023 bis 19.07.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2024 bis 19.04.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.03.2024 bis 16.04.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 08.07.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2024 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den **17. JULI 2024**

.....
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt:

Hauzenberg, den **17. JULI 2024**

.....
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.08.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hauzenberg, den **09. AUG. 2024**

.....
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

(Siegel)

