



Gemeinde: Hauzenberg  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## DECKBLATT NR. 1

zum Bebauungsplan

### "SCHACHET - WEIHERFELD"

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf: 14.02.2014  
Änderung zur Auslegung: 16.06.2014  
Endausfertigung: 18.08.2014



---

Architekturbüro **Feßl & Partner**  
Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass
2. Änderungen
3. Planungsrechtliche Situation
4. Erschließung
5. Umweltbericht
  - 5.1. Einleitung
    - 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans
    - 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
  - 5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - 5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 5.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
  - 5.5. Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 5.6. Umsetzung
  - 5.7. Maßnahmen zum Ausgleich
  - 5.8. Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

## 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Schachet-Weiherfeld“ ist seit 01.08.1994 rechtskräftig.

Auf Grund der seinerzeit vorhandenen 20-kV-Freileitung war es nicht möglich, auf der verbleibenden Flur-Nr. 488/7 ein Wohngebäude zu platzieren.

Die 20-kV-Freileitung wurde zwischenzeitlich abgebaut. Es ist somit möglich, dieses Grundstück in Ortskernnähe zu bebauen.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Schachet-Weiherfeld“ mittels Deckblatt Nr. 1 zu ändern und auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 488/7 eine zusätzliche Wohnbauparzelle auszuweisen.

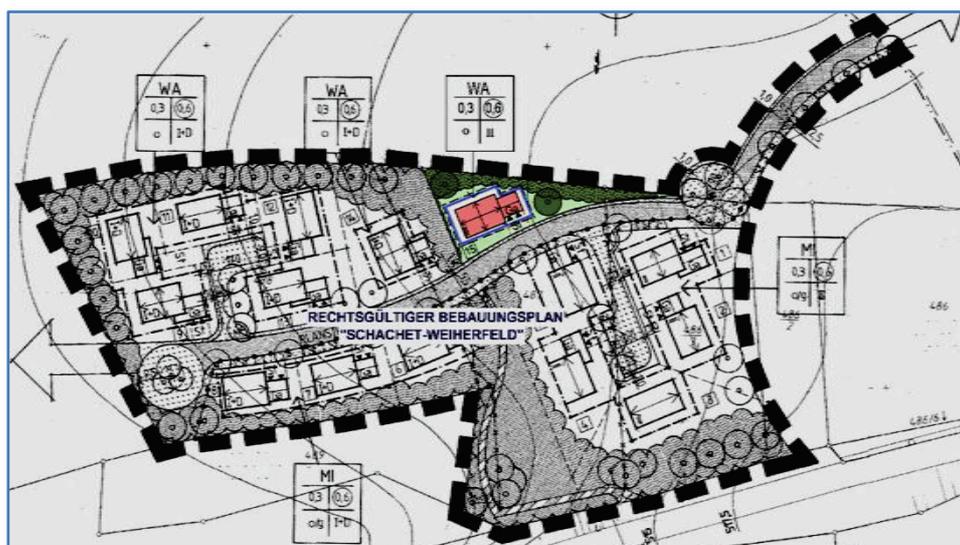
## 2. Änderungen

A) Die nicht mehr vorhandene 20-kV-Freileitung wird aus dem Bebauungsplan entfernt.

B) Das Grundstück mit der Flur Nr. 488/7 mit einer Größe von ca. 795 m<sup>2</sup> wird als Baulandfläche WA ausgewiesen.



Kopie des Original-Bebauungsplanes "Schachet-Weiherfeld"



Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan  
Änderungsbereich ist farbig dargestellt

### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **A. Bebauungsplan:**

Für die neue Bauparzelle gelten die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schachet-Weiherfeld".

Die beiliegenden "Ergänzungen der textlichen Festsetzungen" gelten ausschließlich für die gekennzeichnete Fläche des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan.

Die zeichnerischen Änderungen sind planlich farblich dargestellt.

#### **B. Flächennutzungsplan:**

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg erfasst und als bereits WA-Fläche ausgewiesen.

### **4. Erschließung**

#### **Verkehr:**

Die verkehrstechnische Erschließung der neuen Bauparzelle erfolgt über die bestehende Hans-Günther-Straße.

#### **Stromversorgung:**

Der Stromanschluss erfolgt durch die Bayernwerk AG.

#### **Wasserversorgung:**

Die Wasserversorgung ist im Baugebiet Schachet-Weiherfeld bereits vorhanden. Das neue Gebäude wird an die bestehende Wasserleitung angeschlossen.

#### **Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung im Baugebiet Schachet-Weiherfeld ist ebenfalls bereits im Mischsystem vorhanden. Die neue Bauparzelle ist an das vorhandene Abwassersystem anzuschließen.

Eine gesonderte Regenwassereinleitung ist nicht vorhanden und deswegen nicht vorgesehen da es sich um ein komplett bestehendes Abwasser-Erschließungssystem handelt an welches nur ein einzelnes Gebäude zusätzlich angeschlossen wird.

#### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 vorhanden.

#### **Abfallwirtschaft:**

Die Mülltonnen können an der Hans-Günther-Straße bereitgestellt werden.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1. Einleitung**

#### **5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans**

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Schachet-Weiherfeld" wird, durch den Entfall der ehemaligen 20-kV-Freileitung die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes geschaffen.

#### **5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der BayBO, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsgesetzgebung wird zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiters sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

### **5.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Für die Beurteilung wird der Unterschied zwischen dem rechtsgültigen Bebauungsplan und dem vorliegenden Deckblatt Nr. 1 betrachtet.



### **SCHUTZGUT BODEN**

#### ***Beschreibung:***

Das betroffene Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Altlasten sind nicht bekannt. Seltene, zwingend erhaltenswerte Böden kommen nicht vor.

*Auswirkungen:*

Baubedingt können bei einer Grundstücksgröße von 795 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3, max. ca. 239 m<sup>2</sup> bebaut werden.

Der Oberboden wird zwischengelagert.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Es entstehen durch die Wohnungsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu ist eine Begrenzung der versiegelten Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

*Ergebnis:*

Es sind auf Grund der möglichen Versiegelung, im Vergleich zur bisherigen Ausweisung, Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

## SCHUTZGUT WASSER

*Beschreibung:*

Durch die hügelige Landschaft ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die unterliegenden Nachbargrundstücke ab.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

*Auswirkungen:*

Ein Eindringen in das Grundwasser ist auf Grund der topografischen Lage und den Erfahrungen bei den Nachbargebäuden nicht zu erwarten.

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

Durch die nunmehr geführte Ableitung des Oberflächenwassers beim neuen Gebäude wird der Abfluss des Regenwassers in die darunterliegenden Nachbargrundstücke vermindert.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind ebenfalls nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

*Beschreibung:*

Das Grundstück befindet sich im Bereich eines bestehenden Wohngebietes im östlichen Einfahrtsbereich von Hauzenberg. Der Abstand zur Passauer Straße beträgt etwa 90 m.

*Auswirkungen:*

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen bzw. -immissionen kommen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden durch die Bebauung mit einem zusätzlichen Gebäude in der Gesamtsiedlung nicht beeinträchtigt.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

*Beschreibung:*

Das Grundstück ist im rechtsgültigen Bebauungsplan als private bzw. öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotop.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen ist entsprechend der derzeitigen Ausweisung positiv.

*Auswirkungen:*

Die Bebauung mit einer Wohnbauparzelle auf einer bisherigen Grünfläche wirkt sich auf die Artenvielfalt und den Lebensraum von Tieren und Pflanzen negativ aus.

Die Bepflanzung des Privatgrundstückes entsprechend den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und die Ortsrandeingrünung stellt sich zwar positiv dar; ein kompletter Ausgleich für das Schutzgut Flora und Fauna kann dadurch jedoch nicht erfolgen.

Demgegenüber steht die Tatsache dass es sich nur um eine kleine Fläche handelt. Ein Ausgleich ist dennoch im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist von einer mittleren bis hohen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

*Beschreibung:*

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Emissionen aus der landwirtschaftlich genutzten Nachbarfläche.

Der Abstand der neuen Bauparzelle zur Passauer Straße beträgt etwa 90 m.

Eine Erholungswirkung für die Öffentlichkeit ist durch die Lage, die Größe und die Nachbarnutzung nicht gegeben.

*Auswirkungen:*

Für die Allgemeinheit hat die Bebauung des Grundstückes keine Auswirkungen. Während der Bauzeit des neuen Gebäudes ist jedoch mit baustellenüblichen Lärmbelästigungen von Nachbarn durch die Baumaßnahmen zu rechnen. Bepflanzungen müssen die vorgeschriebenen Abstände nach Artikel 47 und 48 ABGB (Grenzabstand von Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken)

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

*Beschreibung:*

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der bereits bestehenden Bebauung des Bereiches Schachet-Weiherfeld sowie der großen Freifläche des Nachbargrundstückes.

*Auswirkungen:*

Das Landschafts- und Stadtbild wird durch die Errichtung eines zusätzlichen innerörtlichen Gebäudes in dem bereits bebauten Gebiet nicht wesentlich gestört. Das neue Gebäude fügt sich in die Umgebung nahtlos ein. Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

*Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

*Beschreibung:*

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Sichtbeziehungen zu Denkmälern in der Stadt Hauzenberg, insb. zur Pfarrkirche, sind zwar gegeben, durch die Bebauung mit einer zusätzlichen Bauparzelle in einem bestehenden innerörtlichen Baugebiet jedoch nicht als negativ zu bewerten.

*Auswirkungen:*

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:  
„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.“  
Ansonsten keine Auswirkung.

*Ergebnis:*

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht wesentlich betroffen.

## KLIMASCHUTZ

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.

Auf Grund der Tatsache, dass nur ein einziges innerörtliches Gebäude zusätzlich errichtet wird, ist der Einfluss dieses neuen Gebäudes auf den Klimaschutz verschwindend gering und daher kaum zu erfassen.

## WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung noch einmal zusammen.

ZUSAMMENFASSENDER TABELLE

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
<b>Boden</b>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>
<b>Grundwasser</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Oberflächenwasser</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Klima/ Lufthygiene</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<i>hoch</i>	<i>hoch</i>	<i>mittel</i>	<i>hoch</i>
<b>Mensch</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Landschaft/ Stadtbild</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

**5.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Grundstück weiterhin als Grünfläche ausgewiesen.

Die Möglichkeit dass sich eine Familie in Ortskernnähe mit einem neuen Wohngebäude ansiedeln kann, wäre nicht gegeben.

Bei starken Regenereignissen und gesättigtem Boden würde das Oberflächenwasser weiterhin in die darunter liegenden Grundstücke ungehindert abfließen.

#### **5.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### 5.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

###### SCHUTZGUT BODEN

Zufahrten zu Garagen und Wege zum Gebäude dürfen nicht geteert oder vollkommen oberflächenversiegelt werden. ( Pkt. 0.5.6 des Original-Bebauungsplanes)

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen. (Pkt. 0.9.3.1 des Original-Bebauungsplanes)

###### SCHUTZGUT WASSER

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

###### SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

Die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

###### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. (Pkt. 0.9.3 des Original-Bebauungsplanes). Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig. (Pkt. 0.4.2 des Original-Bebauungsplanes)

Grünordnerische Festsetzungen sind in den Punkten 0.9 und 0.10 des Original-Bebauungsplanes enthalten.

###### SCHUTZGUT MENSCH

Der Schallschutz wurde in den Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes unter Pkt. 0.7.2.4 bereits festgelegt.

###### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„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.“

Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Höhenentwicklung, die Art und das Maß der baulichen Entwicklung ist an die bestehende Bebauung angepasst.

**5.5 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen.

**Auf Grund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.**

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.

<b>Schutzgut</b>	<b>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</b>		<b>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</b>		<b>Bemerkung/ Bezeichnung</b>
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume				x	Nutzung als private bzw. öffentl. Grünfläche
Boden			x		anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung
Wasser			x		Grundwasser nicht betroffen, Oberflächenwasser fließt ungehindert in darunterliegende Grundstücke
Klima/ Lufthygiene	x				Baulücke mit verdichtet bebautem Umfeld
Landschaftsbild	x				Ortsabrundung in städtischem Siedlungsbereich

Die betroffene Fläche ist zu bewerten in **Kategorie II.**

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs u. der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,3 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ B**

Schritt 3:

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie II und Typ B bei 0,5 – 0,8.

Die gesamte auszugleichende Fläche beträgt 795 m<sup>2</sup>.

Die Ortsrandeingrünung wird auch um die neue Bauparzelle geführt so dass das gesamte Baugebiet umgrünt ist.

Des weiteren ist im Bereich der entfallenden Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung auf der öffentlichen Grünfläche nun auch die Bepflanzung mit Bäumen möglich.

Die Baulücke wird nunmehr geschlossen.

Die GRZ ist mit 0,3 festgelegt.

Der Kompensationsfaktor wird mit dem Mittelwert 0,65 angesetzt

**Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:**

$$795 \text{ m}^2 \times 0,65 = 517 \text{ m}^2$$

**D.h. die Größe der naturschutzrechtlich festgelegten Ausgleichsfläche beträgt 517 m<sup>2</sup>.**

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.

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

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Maßnahme erfolgt auf dem Grundstück mit der Flur Nummer 1971.

Im o.g. Bescheid des Landratsamtes Passau wird für die Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, Flächengröße 28,2378 ha, ein Anerkennungsfaktor von 0,5 festgelegt.

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 des Ökokontos der o.g. Flur Nummer 1971 wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche = 517 m<sup>2</sup>

Anerkennungsfaktor = 0,5

Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto: 517m<sup>2</sup> / 0,5 = 1.034 m<sup>2</sup>

## Tabellarische Auflistung der abgebuchten Ökokontoflächen

Flur Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, Größe: 28,2378 ha

Zweck/Maßnahme		Jahr	abgebuchte Fläche/m <sup>2</sup>
GE Kronreuth			3.722
GI Jahrdorf, DB 05			1.211
GI Jahrdorf, DB 06	"Jelba" Erweiterung	2008	14.349
GI Jahrdorf, Erweiterung Ost	Wastlmühlstraße	2011	9.918
WA Haag Hinterfeld, DB 02	"Zellner" Erweiterung	2012	1.581
Bauvorhaben A+W, Jahrdorf		2013	137
WA Germannsdorf-West, DB 02		2013	1.425
Schachet-Weiherfeld, DB 01		2014	1.034
<b><u>Gesamtabbuchung</u></b>			<b><u>33.377</u></b>

Gesamtgröße der Ökokontofläche = 282.378 m<sup>2</sup>

Gesamte Abbuchung incl. DB 1 - Schachet-Weiherfeld = 33.377 m<sup>2</sup>

**Verbleibende Fläche des Ökokontos = 249.001 m<sup>2</sup>**

### **5.6 Umsetzung:**

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Stadt Hauzenberg an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden.

Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

### **5.7 Maßnahmen zum Ausgleich:**

Die ökologischen Maßnahmen auf diesen Ökokontoflächen sind entsprechend den Anträgen zur Aufnahme in das Ökokonto bzw. nach dem v.g. Bescheid des Landratsamtes Passau zu erstellen.

Der Laubholzanteil ist auf dieser Fläche um 10% zu erhöhen.

### **5.8 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)**

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf der Ökokontofläche ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

*Die nachfolgenden Ergänzungen der textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für die betroffene Fläche des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan. Für alle nicht untenstehend geänderten und/oder ergänzten Festsetzungen gelten die Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes.*

---

### **Zu 0.1 Bauweise**

0.1.2. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

### **Zu 0.7.1 Festsetzungen Gebäude**

Dachdeckungen:

Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot oder braun; Dachbepflanzung; Dachbekiesung oder Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).

### **0.11 Entwässerung von Bauflächen**

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen und/oder Zufahrten nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

### **0.12 Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser**

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

### **0.13 Denkmalschutz**

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde oder Bodendenkmäler sind umgehend entweder der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden. Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen.

### **0.14 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken.**

Bäume mit mehr als 2 m Höhe müssen einen Abstand von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

### **0.15 HINWEISE - ALLGEMEIN**

#### **0.15.1 Grundwasser**

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

### **0.15.2 Erschließungsleitungen**

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Das neue Gebäude ist an die bestehenden Erschließungsleitungen anzuschließen.

### **0.15.3 Wasserversorgung**

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser 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.

### **0.15.4 Regenwassersammelbehälter**

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m<sup>3</sup> Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

### **0.15.5 Klimaschutz**

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

Die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung wird empfohlen.

**V E R F A H R E N S V E R M E R K E**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in d. zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.1 S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.1 S. 466). Die Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6.

**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 02.12.2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Schachet-Weiherfeld" mit Deckblatt Nr. 1" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2014 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

**2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.02.2014 hat in der Zeit vom 28.02.2014 - 28.03.2014 stattgefunden.

**3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom 14.02.2014 hat in der Zeit vom 14.03.2014 - 21.04.2014 stattgefunden.

**4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 17.06.2014 - 25.07.2014 beteiligt.

**5. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.06.2014 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2014 - 11.08.2014 öffentlich ausgelegt.

**6. Satzung**

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat am 21.10.2014 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "Schachet-Weiherfeld" in der Fassung vom 18.08.2014 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

**7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

**Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan in Kraft.**

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder 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 - 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 §§ 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 .....

.....  
Bürgermeister/In