

BEBAUUNGSPLAN „SCHRÖCK“ - DECKBLATT NR. 2



STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU

Endausfertigung Begründung vom 12.05.2025

Entwurfsverfasser



Architektur Haberkorn
Manuela Haberkorn Dipl.-Ing. (FH)
Residenzplatz 10
94032 Passau
0851 784 106 33
info@architektur-haberkorn.de

Panan, 23.05.2025

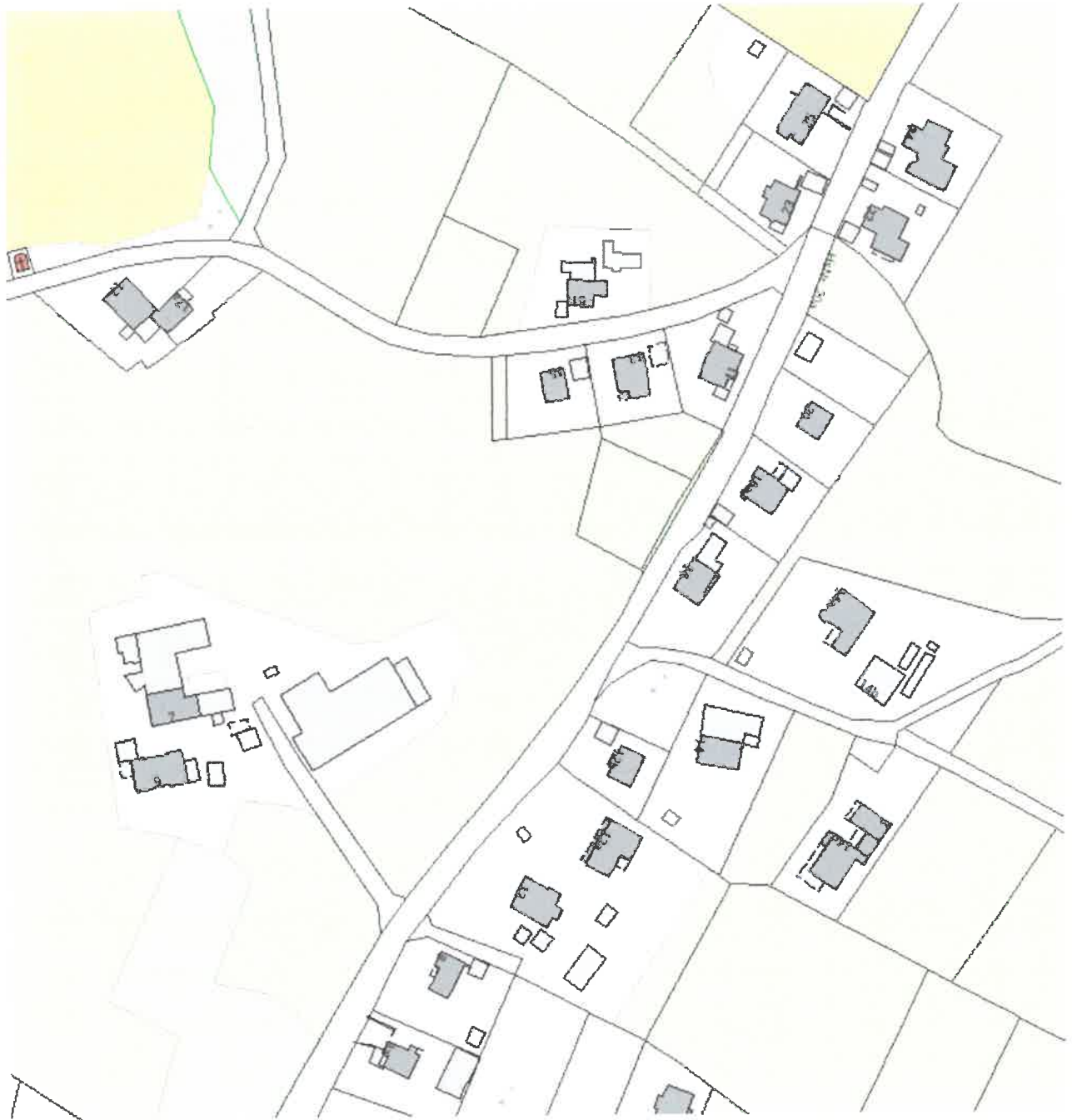


INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSGEBIET
2. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN
3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG
4. ÄNDERUNGEN
5. STÄDTEBAU
6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE
7. ERSCHLIESSUNG
8. KANALISATION UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
9. ENERGIE UND WASSERVERSORGUNG
10. MÜLLENTSORGUNG
11. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
12. LÖSCHWASSERVERSORGUNG
13. GRÜNORDNUNG UND EINGRIFFSREGELUNG
14. BAULEITPLANVERFAHREN
15. KOSTEN
16. VERFAHRENSVERMERKE

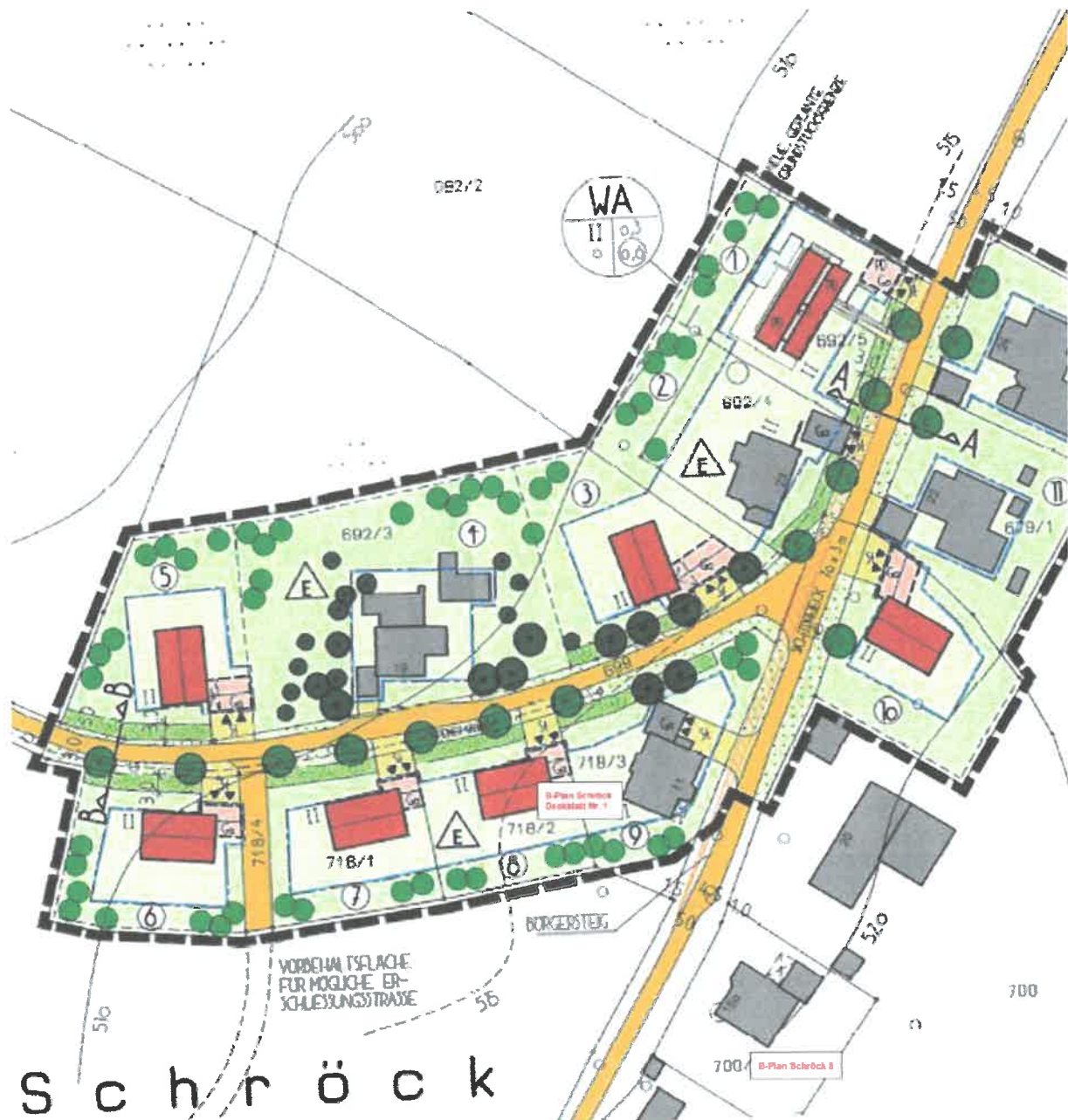
BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSGEBIET



Ortsteil Schröck, Lageplan o.M.

2. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN „SCHRÖCK“



Ausschnitt Bebauungsplan „Schröck“ Deckblatt 1, vom 14.02.2007 o.M.

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Schröck“ besitzt seit 20. Oktober 1997 Rechtskraft. Das zugehörige Deckblatt Nr. 1 seit 14.02.2007.

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll der Geltungsbereich um zwei Parzellen nach Süden hin erweitert werden. Die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden weitgehend übernommen.

4. ÄNDERUNGEN

Es werden die drei Grundstücke Nr. 718/5, 718/6 und 718/7 überplant. Auf dem Grundstück 718/5 werden private Grünflächen festgesetzt. Auf Nr. 718/6 wird ein Einfamilienaus mit Satteldach zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neu festgelegt.

Abstandsflächen: Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. STÄDTEBAU

Gemäß den Vorgaben des LEP sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsstrukturen zu realisieren.

Demnach wäre innerhalb des seit 1998 geltenden Bebauungsplanes „Schröck“ der Bebauung der Parzellen 3, 6 und 5 der Vorrang zu geben. Jedoch sind die seit dem Jahr 1998 unbebauten Grundstücke nach derzeitigem Stand nicht verfügbar, trotz mehrfacher Nachfrage bezüglich der Veräußerung der Parzellen.

Die Rücknahme der in der Randlage nach Westen hin befindlichen Parzellen 5 und 6 wird angestrebt, dies ist jedoch nicht Teil des Deckblattes.

Aus städtebaulichen Erwägungen wird die geplante Bebauung der genannten Grundstücke entlang der innerörtlichen Erschließungsstraße in Richtung Hauzenberg angestrebt. Sie schließt damit unmittelbar an die vorhandene Bebauung an.

Aktuell ist das Gelände nur östlich der Straße im Bereich „Schröck II“ bebaut. Nach Westen hin ergibt sich ein weiter Abstand zu den Parzellen 7,8,9 „Schröck“, bzw. nach Süden hin, was die nördlich angesiedelte Bebauung isoliert wirken lässt. Mit der neuen Wohnbebauung kann ein Teil der Lücke geschlossen und die Siedlungen „Schröck“ und „Schröck II“ besser aneinander gebunden und die Siedlung abgerundet werden.

6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

Beide Parzellen sind Hanggrundstücke, die von der Straße nach Westen hin abfallen.

Die Geländeverhältnisse machen bei dem Wohnhaus auf dem Flurst.-Nr. 718/6 eine Hangbauweise erforderlich.

7. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist gesichert. Die Grundstückszufahrten zweigen von der Siedlungsstraße ab. Die Einfahrten sind noch auf eigene Kosten durch die Grundstückseigentümer herzustellen.

8. KANALISATION UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Schmutzwasser- und Regenwasserkanal sind in der Straße vor den Grundstücken vorhanden. Anschlüsse zu den Grundstücken hin sind noch nicht verlegt. Sie sind durch die jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten im Trennsystem herzustellen.

9. ENERGIE UND WASSERVERSORGUNG

Die Ortschaft ist mittels Erdkabel für Stromversorgung, Telefonleitungen/Internet in der Straße erschlossen, die Anbindung der neuen Parzellen ist sichergestellt.

Die Trinkwasserleitung ist in der Straße vor den Grundstücken vorhanden.

Alle o.g. Anschlüsse sind noch nicht vorhanden. Sie sind durch die jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

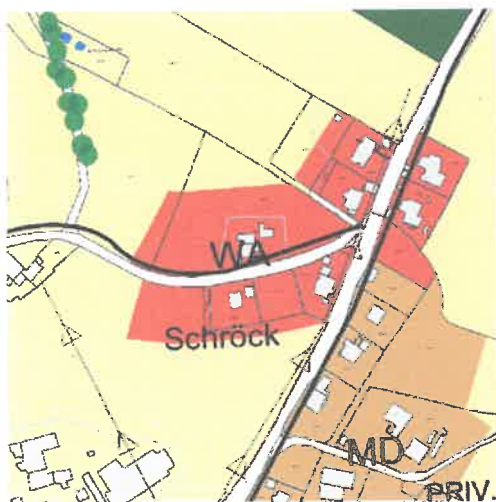
10. MÜLLENTSORGUNG

Die Abfallwirtschaft ist über die ZAW Donau-Wald geregelt, die neuen Parzellen werden entsprechend mit angebunden.

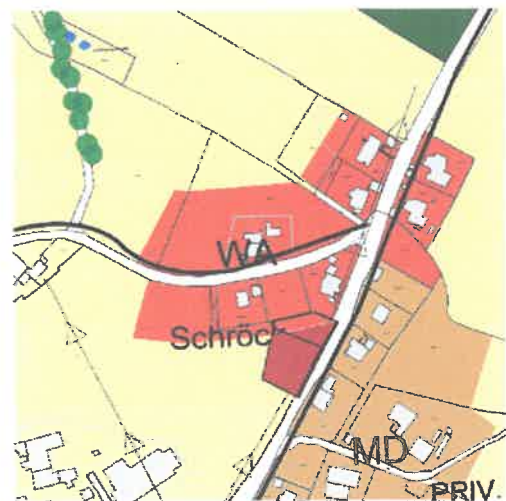
11. DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Im Zuge der „Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan“ der Stadt Hauzenberg wird die notwendige Änderung mit aufgenommen. Er soll entsprechend der geplanten Neunutzung künftig ein allgemeines Wohngebiet (WA gem. §4 BauNVO) darstellen.



Bestehender Flächennutzungsplan o.m.



Änderung Flächennutzungsplan o.m.

12. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Laut Wasserversorgung wurden bei einer Hydrantenmessung aus dem Jahr 2020 die geforderten 48 m³/h nicht erreicht, sondern nur 44 m³/h.

Hydranten sind im Umkreis von 300 m vorhanden. Die Löschwassermenge kann über zwei Stunden aufrecht erhalten werden. Optional ist auch der Waldwasser-Hochbehälter in Sterlwald nutzbar.

Laut Bautechnikabteilung der Stadt Hauzenberg sowie der Fachstelle Wasserrecht wurde bestätigt, dass die Löschwassersicherheit trotz der geringfügigen Abweichung gewährleistet ist. Eine Errichtung eines Löschwasserbehälters wird als unverhältnismäßig gesehen.

13. UMWELTBERICHT UND EINGRIFFSREGELUNG

13.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

13.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzungen:

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden zur Vertiefung die naturschutzrelevanten Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen auf den betroffenen Bereich einschließlich der Nachbargrundstücke vor Ort untersucht.

13.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Grundlage für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen aus dem geplanten Vorhaben bildet die Beschreibung und Bewertung der gegenwärtigen Situation des Untersuchungsraumes. Dabei werden gemäß § 2 a BauGB die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet und deren Wechselwirkungen dargestellt. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens prognostiziert, sodass anhand der Bedeutung und Vorbelastung der Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt beschrieben werden können. Abschließend werden mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt, um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

13.2 Beschreibung der Umwelt und der Umweltauswirkungen anhand der untersuchungsrelevanten Schutzgüter

13.2.1 Naturraum

Das Stadtgebiet Hauzenberg liegt im Naturraum Bayerischer und Oberpfälzer Wald, in den beiden Untereinheiten Passauer Abteiland/Neuburger Wald und Wegscheider Hochfläche. Der Süden ist gekennzeichnet durch eine leicht hügelige Landschaft, in Richtung Norden steigt das Gelände an zu höhere Kuppen.

13.2.2 Geologie und Boden

Bestand

Sandig-lehmige Böden und Lehmböden die sich als flachgründige bis mittelgründige Braunerden darstellen; Grundgebirge aus Gneisen und fein- bis mittelkörnigem Granit; Landwirtschaftliche Nutzfläche als Intensivgrünland; durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung kann von einer Vorbelastung der Böden durch Düngemittel und Pestizideinsatz ausgegangen werden; somit keine hohe Wertigkeit des Schutzgutes Boden

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:

Beeinträchtigung des Bodengefüges durch Abtrag des Oberbodens; Verdichtung und eventuell Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

- anlagebedingte Auswirkungen:

Überbauung und Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Erschließungsflächen; Störung der natürlichen Bodenfunktionen wie Filterfunktion, Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion und Wasserrückhaltevermögen. Bei der Baufläche handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit einer festgesetzten GRZ von 0,3 und zusätzlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen.

- geringe nachteilige Umweltauswirkungen

13.2.3 Wasser

Bestand

Keine Vorkommen von stehenden oder fließenden Gewässern im Untersuchungsraum; keine besonderen Grundwasservorkommen; keine Trinkwasserschutzgebiete vorhanden; Zur Grundwasserqualität liegen derzeit keine Aussagen vor. Im Planungsgebiet werden keine grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeführt, allerdings kann davon ausgegangen werden, dass eine gewisse Vorbelastung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag aus der intensiven Landwirtschaft gegeben ist. (Düngemittel und Pestizideinsatz)

Das Planungsgebiet liegt an einem Hanggelände mit einer mittleren Geländeneigung von ca. 16%. Der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HiOS) ist zu entnehmen, dass innerhalb des Planungsbereichs mit starken Abflüssen bei einem Starkregenereignis zu rechnen ist. Dabei sucht sich der Starkregenabfluss seinen Weg über das Grundstück mit FlurNr. 718/5.

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:

Evtl. Schadstoffeintrag durch Baumaschinen;

- anlagebedingte Auswirkungen:

Die Flächenversiegelung durch Bebauung und Erschließungsflächen führt zur Verminderung der Versickerung von Oberflächenwasser und damit zur Störung der Grundwasserneubildung. Geringe Flächenversiegelung mit nur einem Wohngebäude und einer festgesetzten GRZ von 0.3; zusätzlich festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen

Die Parzelle auf FlurNr. 718/5 wird in der Bebauungsplanänderung als Grünfläche ausgewiesen, sodass der Regenwasserabfluss in diesem Bereich nicht gestört wird.

- keine nachteiligen Umweltauswirkungen

13.2.4 Klima/Luft

Bestand

Die Stadt Hauzenberg besitzt das Prädikat „Luftkurort“, welches an Orte vergeben wird, deren Luft und Klima Eigenschaften aufweisen, die für die Erholung und Gesundheit wichtig sind. Die Gemeinde liegt nördlich der Donau und damit laut ABSP im Klimabezirk „Bayerischer Wald“, der sich in der Regel durch kühle Sommer und kalte, schneereiche Winter kennzeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 4° und 7,5°C mit einer Vegetationsperiode von 190 bis 210 Tagen. Die Jahresniederschläge liegen mit 950 – 1100 mm höher als im übrigen Landkreis. Der Untersuchungsraum weist keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen oder Biomassen auf. Durch die Lage an einer Erschließungsstraße ist das Kleinklima bereits gestört.

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bau- und Transporttätigkeit ist während der Bauzeit kurzfristig Staubeentwicklung zu erwarten. Mittelfristig sind die baubedingten Auswirkungen auf das Lokalklima zu vernachlässigen.

- anlagebedingte Auswirkungen:

Geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit der Luftschadstoffe; geringfügige Versiegelung mit GRZ 0.3; damit verbunden geringfügige Aufheizung durch versiegelte Flächen; geringer Flächenverlust verdunstungsfähiger Flächen wodurch sich keine Änderungen des Kleinklimas in dem insgesamt locker besiedelten Landschaftsraum erwarten lassen.

- keine nachteilige Umweltauswirkungen

13.2.5 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Bestand

Reale Vegetation und Fauna

landwirtschaftliche Nutzfläche, Intensivgrünland mit mehrmaliger Mahd pro Jahr; antropogen geprägte Landschaft mit Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung und Störungen durch Verkehrswege und Verkehrsbelastungen; keine floristisch und faunistisch bedeutsamen Vorkommen und faunistisch keine bedeutsamen Lebensräume

Potentiell natürliche Vegetation:

Die potenziell natürliche Vegetation (PnV) beschreibt die sich einstellenden Schlussgesellschaften der Vegetationsstruktur ohne Einflussnahme des Menschen ab dem Zeitpunkt der Bewirtschaftungsaufgabe. Im Untersuchungsraum sind Buchenwälder in der PnV vorherrschend.

Keine Schutzgebiete, Biotopflächen, Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete usw. im Umgriff des Untersuchungsraumes vorhanden.

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:

zeitweilige Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt durch Bauverkehr und Baulärm

- anlagebedingte Auswirkungen:

kleinflächiger Verlust von Intensivgrünland als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; kleinflächige Versiegelung; flächenmäßige Verkleinerung des Lebensraumes jedoch Neupflanzung von Heckenstrukturen zur Eingrünung. Dies führt zur Schaffung zusätzlicher Lebensräume und Erhöhung der Biodiversität.

Der Untersuchungsraum hat derzeit eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzenarten und erfährt in Bezug auf die Habitatstruktur eher eine Aufwertung (Gärten mit Heckenstrukturen).

- geringe nachteilige Umweltauswirkungen für Flora und Fauna

13.2.6 Landschaft/Landschaftsbild

Bestand

Die Umgebung des Untersuchungsraumes stellt sich als kleinstrukturiertes Siedlungsgebiet in der bäuerlich geprägten Landschaft dar. Der Untersuchungsraum grenzt unmittelbar an das Baugebiet Schröck an und auch auf der gegenüber liegenden Straßenseite der Schröckstraße befinden sich Wohngebäude.

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:

zeitweise visuelle Störungen durch Baumaschinen, Kräne und Baustelleneinrichtung

- anlagebedingte Auswirkungen:

Die auszuweisende Bauparzelle fügt sich harmonisch in das bebaute Ensemble ein und bilden einen Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung. Durch die vorgesehene Hangbauweise integriert sich die vorgesehene Bebauung ohne gebietsfremde Erdbewegung in das Landschaftsbild. Auch die festgesetzte Eingrünung unterstützt die Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild.

- keine nachteilige Umweltauswirkungen

13.2.7 Menschen

Bestand

Für den Menschen liegt die Bedeutung des Untersuchungsgebietes vorrangig in der landwirtschaftlichen Nutzung. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Pferde-stallungen, eine Reithalle, eine Longieranlage, ein Reitplatz, mehrere Pferdeweiden und ein Mistlager. Es besteht die Möglichkeit, auf dem Anwesen bis zu 25 Pferde zu halten. Die maximale Tierhaltung mit 25 Pferden entspricht maximal 25 GV. Nach der Beurteilungshilfe des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ zur immissionsschutztechnischen Beurteilung von Anlagen mit Rinderhaltungen, die analog auf Pferdehaltungen angewendet werden soll, beträgt im ungünstigsten Fall der immissionsschutztechnische Mindestabstand von der Außenmauer der Pferdehaltungsanlage zum nächstgelegenen Immissionsort mit der Schutzwürdigkeit eines Immissionsortes in einem Allgemeinen Wohngebiet maximal 45 Meter, um sicherstellen zu können, dass das Auftreten erheblicher Geruchsimmissionen oder sonstiger Belästigungen ausgeschlossen ist. Vom Rand des Festmistlagers ist in der Regel im ungünstigsten Fall ein immissionsschutztechnischer Mindestabstand von 50 Metern erforderlich. Im vorliegenden Fall ist die Baugrenze des Baufensters von der Außenwand des Pferdestalls mehr als 140 Meter und vom Rand des Festmistlagers mehr als 120 Meter entfernt.

Die Fläche ist für Naherholung ungeeignet. Das Gebiet ist nicht durch Wanderwege erschlossen.

Umweltauswirkungen

- baubedingte Auswirkungen:

zeitweise erhöhte Lärmbelästigung sowie Staubbelastung durch Bautätigkeit und Baufahrzeuge

- anlagebedingte Auswirkungen:

Aufgrund der oben dargestellten Abstände der Pferdeanlage zum Immissionsort kann sicher davon ausgegangen werden, dass im Bereich der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet „Schröck“ die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind und keine erheblich störenden Geruchs- oder Lärmimmissionen, ausgehend von der bestehenden Pferdehaltung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 718 der Gemarkung Jahrdorf im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung, auftreten werden.

- keine nachteilige Umweltauswirkungen

13.2.8 Kultur- und Sachgüter

Bestand

keine Kultur- und Sachgüter vorhanden

Umweltauswirkung

- keine Umweltauswirkungen

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin landwirtschaftliche Nutzung betrieben werden. Die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Boden, Grundwasser, Tiere und Pflanzen) durch Düngemittel und Pestizideintrag wären in diesem Fall unwesentlich geringer einzustufen.

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen

13.4.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen

Das geplante Bauvorhaben führt bei den Schutzgütern Boden, Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu geringen nachteiligen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich. Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild und Mensch sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

13.4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen

- Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 15 cm
- Eingrünung der Baugrundstücke durch freiwachsende Hecken heimischer Gehölze
- Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens in Mieten und Wiederverwendung des Oberbodens
- Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Terrassen

13.4.3 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Für die Erweiterung des Bebauungsplanes Schröck mit Deckblatt Nr. 2 sind die Voraussetzungen gegeben zur Abarbeitung der Eingriffsregelung die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise heranzuziehen.

CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

Planungsvoraussetzungen	ja	nein
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 4 Abs. 2. und 3. BayNatschG)	☒	☐
Vorhabenstyp	ja	nein
Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht größer als 2 ha sein.	☒	☐
Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: WA	☒	☐
Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	☒	☐
Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1) Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete Gesetzlich geschützte Biotop e bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	☒	☐
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: Hecken zur Eingrünung	☒	☐
Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden geringe Abstandsflächen Nutzung bestehender Infrastruktur	☒	☐

Schutzgut Wasser

ja nein

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

☒ ☐

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

☒ ☐

Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

Art der Maßnahmen:

wasserdurchlässige Beläge

☒ ☐

Zisternen zur Wasserrückhaltung

Schutzgut Luft/Klima

ja nein

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

☒ ☐

Schutzgut Landschaftsbild

ja nein

Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.

☒ ☐

Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

☒ ☐

Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2)

Art der Maßnahmen:

Hangbebauung; Eingrünung mit standortgerechten, freiwachsenden Hecken

☒ ☐

Nachdem alle Fragen mit ja beantwortet werden konnten, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

13.5 Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die Schutzgüter beschrieben und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelt.

Das geplante Bauvorhaben führt bei den Schutzgütern Boden, Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu geringen negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich. Für die Schutzgüter Wasser, Klima, Landschaftsbild und Mensch sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

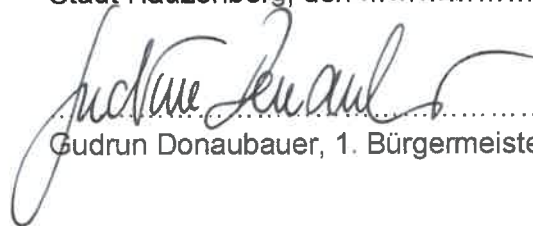
Gemäß durchgeführter Eingriffsbilanzierung nach Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise besteht kein Ausgleichsbedarf.

14. Das BAULEITPLANVERFAHREN wird im REGELVERFAHREN durchgeführt.

15. KOSTEN

Die Kosten des Verfahrens tragen die Antragsteller.

Stadt Hauzenberg, den 21. MAI 2025

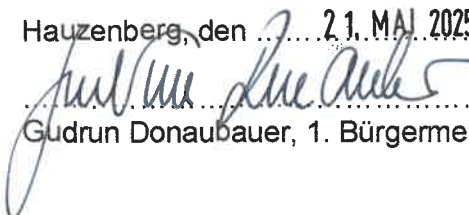


Gudrun Donaubauer, 1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ...**04.12.2023**..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.03.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ...**06.09.2024**... in der Zeit vom ...**01.10.2024**..... bis ...**01.11.2024**.... 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**06.09.2024**... hat in der Zeit vom ...**01.10.2024**.....bis ...**01.11.2024** .. stattgefunden.
4. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom **22.01.2025** die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..**25.02.2025** ..wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit Vom.. **14.03.2025** ...bis ...**16.04 2025** ...beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom.. **25.02.2025** ..wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom..... **12.03.2025** .bis ..**14.04 2025** öffentlich ausgelegt.
7. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..**12.05.2025**. den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **12.05.2025** als Satzung beschlossen.

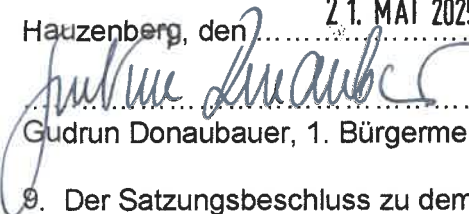
Hauzenberg, den **21. MAI 2025**

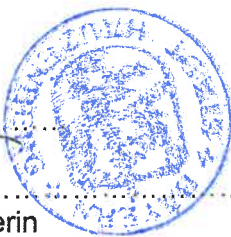

Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



8. Ausgefertigt:

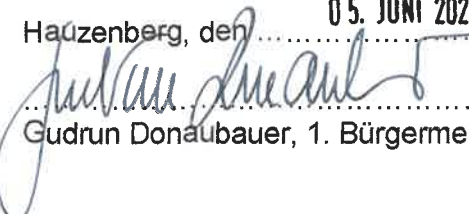
Hauzenberg, den **21. MAI 2025**


Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **03.06.2025** 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 **05. JUNI 2025**


Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

