



# **DECKBLATT NR. 2**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **FRITZ-WEIDINGER-STRASSE / HOPFGARTENWEG „ Teilabschnitt I „**

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

## **BEGRÜNDUNG mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung**

### **Aufgestellt:**

**Hauzenberg, den 01. Juni 2006**  
**Geändert: 19. September 2006**  
**Geändert: 27. Oktober 2006**

---

**ARCHITEKT Ludwig A. Bauer**  
**Dipl. Ing. Architekt**  
**Dipl. Wirtschafts.Ing.**

# BEGRÜNDUNG

## **1. ANLASS**

Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 07.02.1984 den Bebauungsplan genehmigt.

Der Bebauungsplan wurde rechtsverbindlich am 01.03.1984 ortsüblich bekannt gemacht.

Bereits im Jahre 1997 wurde das Grundstück der Flur-Nr. 235 südlicher Bereich geändert:

Aus teilweise Wiesenfläche, teilweise Auffüllhalde wurden 2 Bauparzellen.

Dieser Bebauungsplan wurde jedoch niemals rechtskräftig.

Ebenfalls im Jahre 1997 wurde der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 27 geändert. Der notwendige Feststellungsbeschluss wurde am 05.10.1998 gefasst.

## **2. ÄNDERUNGEN**

2.1 Die Teilfläche der Flur-Nr. 235, Gemarkung Hauzenberg südlicher Bereich stellt sich derzeit teilweise als Wiesenfläche, teilweise als Auffüllhalde dar.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden nach Süden verschoben: Das heißt konkret, dass der Bebauungsplan um eine Teilfläche der Flur-Nr. 235 (südlicher Bereich) samt Zufahrt vergrößert wird.

Auf diesem Teilgrundstück sollen 3 Einfamilienhäuser zweigeschossig errichtet werden.

Die bisherige Umgebung sieht ebenfalls Wohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise vor.

2.2 Geändert gegenüber der Fassung vom 01. Juni 2006 wurde der Wendehammer:

Statt einer Wendepalte d=16,0 m ist nun in der Planung ein Wendehammer vorgesehen.

2.3 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 0.3 zu B3 gelten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

### **3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

#### **3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Mittels Deckblatt Nr. 2 sollen statt der bisherigen Wiesenflächen / Auffüllhalden ein kleines Baugebiet mit 3 Bauparzellen geschaffen werden.

#### **3.2 Planungsvoraussetzungen:**

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 2 für den Bebauungsplan **Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg „Teilabschnitt I“** mit integriertem Grünordnungsplan.

#### **3.3 Maß der baulichen Erweiterung:**

Statt der bisherigen Wiesenflächen / Auffüllhalden sollen nun 3 Bauparzellen entstehen.

#### **3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Wiesenfläche / Auffüllhalde:	
<b>Versiegelungsfaktor:</b>	<b>0,3</b>
<b>Gesamtfläche der Bebauungsplan-Erweiterung:</b>	<b>2.247,40 m<sup>2</sup></b>

#### **3.5 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Neue Versiegelungsflächen (laut Baugrenzen):	
Baufeld 1:	172,88 m <sup>2</sup>
Baufeld 2:	182,74 m <sup>2</sup>
Baufeld 3:	188,23 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	543,85 m <sup>2</sup>
Neue Straße:	448,29 m <sup>2</sup>

Neue Stellplätze (6 Stück):	94,33 m <sup>2</sup>
Neue Garagenzufahrten:	101,79 m <sup>2</sup>
	<hr/>
<b>Gesamt</b>	<b>1.188,26 m<sup>2</sup></b>

**Mittels Deckblatt Nr. 2 werden Versiegelungsflächen von 1.188,26 m<sup>2</sup> geschaffen, laut Untere Naturschutzbehörde ist jedoch die Gesamtfläche der Bebauungsplan-Erweiterung von 2.247,40 m<sup>2</sup> heranzuziehen.**

# **UMWELTBERICHT**

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

## **Bisherige bauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg“ Teilabschnitt I besitzt seit 12.03.1984 Rechtskraft.

Mittels Deckblatt Nr. 2 soll im südlichen Bereich eine Erweiterung des Geltungsbereiches durchgeführt werden.

## **Neue bauliche Entwicklung**

Es sollen 3 neue Baufelder einschließlich einer Erschließungsstraße neu geschaffen werden.

Die Fläche für diese neue Ausweisung ist teilweise Wiese; teilweise Auffüllhalde.

Dadurch ist eine Versiegelung zu erwarten.

Durch die Neuversiegelung müssen Ausgleichsflächen gemacht werden.

## **Bestehende Grünordnung**

Auf der neu ausgewiesenen Fläche befinden sich einige Sträucher, hervorgegangen durch Sukzession.

Im östlichen Bereich befindet sich hin zum Staffelbach eine Fichtenanpflanzung. Diese ist unbedingt zu erhalten.

## **Zielvorgabe**

Ziel dieses Bebauungsplanes muss es sein, möglichst wenig Flächen neu zu versiegeln.

## **Vermeidungsmaßnahmen:**

- Die neue Straße ist lediglich 4,0 m breit (statt 5,0 m bei „Stadionstraße“)
- Der Wendehammer ist sehr eng gehalten, um geringe Versiegelungswerte zu bekommen

- Die Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen ist wasserdurchlässig zu gestalten
- Die einzelnen Parzellen werden mit sehr kleinen Baufeldern ausgestattet  
GRZ = 0,4  
GFZ = 0,65

## **ZIEL:**

**Äußerst sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist gegeben.**

## **Umweltauswirkungen**

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

### **Städtebauliche Vergleichswerte**

#### **Größe der Bebauungsplanes-Erweiterung**

Neuhinzugekommene Grundstücksfläche durch Deckblatt Nr. 2: **2.247,40 m<sup>2</sup>**

Diese neu versiegelten Straßenflächen haben nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Es handelt sich hierbei um teilweise Wiesenflächen, teilweise Auffüllhalden.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die neuen Baurechtsflächen und die neue Straße werden nicht in das Grundwasser eindringen. Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um keine Quellschutzgebiete.

Durch dieses Deckblatt Nr. 2 werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente berührt.

Bei der Planung dieses Deckblattes wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

## **Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Es werden 3 neue Bauparzellen mit einer Verbindungsstraße geschaffen.  
Die östlich gelegene Fichtenwaldanpflanzung hin zum Staffelbach muss erhalten bleiben.

## **Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Bei der Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern gleichzeitig umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

1) Insgesamt handelt es sich um eine **2.247,40 m<sup>2</sup> große Versiegelungsfläche.**

2) Gebiet geringer bis mittlerer Wertigkeit: Typ B II  
(teilweise Wiesenfläche; teilweise Auffüllhalde)

3) Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

$$2.247,40 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ (Mittelwert)} = 674,22 \text{ m}^2$$

---

**Ausgleichsfläche gesamt**

**674,22 m<sup>2</sup>**

=====



## Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

### Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

- Die Kompensationsfläche kann auf den Flur-Nr. 235 nicht erbracht werden.  
**Deshalb müssen diese Flächen aus dem städtischen Ökokonto erbracht werden.**
- Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.  
Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid vom 10.08.2004, Az: 51-01, die Waldflächen Flur-Nr. 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt. In diesem Bescheid wird für die Flur-Nummern 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt. Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung erfolgt hier auf dem Grundstück Flur-Nr. 1341.  
Auf den Bescheid der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau vom 10.08.2004 „Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung“, und die darin festgehaltenen Maßnahmen und Möglichkeiten wird ausdrücklich verwiesen.  
Aus dem Gesamtareal der o.g. Flur-Nummern wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche	= 674,22 m <sup>2</sup>
Gewählte Kompensationsfläche	= 674,22 m <sup>2</sup>
Anerkennungsfaktor	= 1,2

### **Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:**

<b>674,22 m<sup>2</sup> / 1,2</b>	<b>561,28 m<sup>2</sup></b>
(siehe dazu auch beiliegende Lagepläne)	
<b>abgerundet</b>	<b>560,00 m<sup>2</sup></b>

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

**Gegenüberstellung:**

erforderl. Kompensationsbedarf = vorhandener Kompensationsbedarf  
674,22 m<sup>2</sup> = 674,22 m<sup>2</sup>

**Die Kompensationsfläche ist gleich  
der geforderten Ausgleichsfläche.**

**4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG  
MITTELS DECKBLATT NR. 2**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten; die notwendigen Kompensationsflächen werden aus dem städtischen Ökokonto genommen.

Architekturbüro Bauer

Stadt Hauzenberg

.....  
Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts. Ing.

.....  
Bernd Zechmann  
1. Bürgermeister