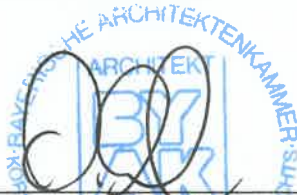


BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG
BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN

„GE JAHRDORF“

STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Datum Entwurf : 12.10.2003
Datum Endausfertigung : 29.06.2004



architekturbüro feßl + partner
kusserstraße 29 - 94051 hauzenberg
Tel.: 08586 / 2055 + 2056; fax: 08586 / 2057

Begründung und Erläuterung zum Bebauungs- u. Grünordnungsplan „GE JAHRDORF“

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

1.1. Lage

Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Das durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Jahrdorf“ erfasste Gebiet liegt im Ortsteil „Jahrdorf“, ca. 3 km südöstlich des Ortskernes von Hauzenberg.

1.2. Baugrenzen

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Jahrdorf“ werden bestimmt durch :

- Im Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Süden durch die Kreisstraße KR PA 40.
- Im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Osten durch das bestehende Autohaus BMW-Schmid im Ortsteil Jahrdorf.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1. Allgemein

Zweck der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Jahrdorf“ ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung und Entwicklung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

2.2. Anlass

Das Autohaus „BMW Schmid“ plant die Erweiterung des bestehenden Autohauses.

Da auf den bereits bebauten Grundstücken keine Möglichkeit mehr zur Erweiterung besteht, hat die Firma das Grundstück mit der Nr. 302/3 erworben um hier Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

Da auf Grund der gesamten wirtschaftlichen Lage und der angespannten Arbeitsmarktsituation jede Betriebserweiterung von soliden Firmen im Raum Hauzenberg sehr begrüßt wird, hat der Stadtrat von Hauzenberg beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Jahrdorf“ aufzustellen.

2.3. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan eine städtebaulich, landschaftsplanerisch und ortsplannerisch sinnvolle Lösung zur Erweiterung des Autohauses und zur Abrundung des Ortsteiles Jahrdorf zu schaffen.

Die bestehende Zufahrtsstraße wird derzeit in der vorhandenen Situation belassen.

Entlang der KR PA 40 soll eine Baumpflanzung diese Straße begleiten. Entsprechende Ortsrandeingrünungsmaßnahmen an der Nordseite des Bebauungsplanes sind vorgesehen.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

3.1. Rechtliche Grundlagen

a) Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfasst und nach entsprechender Änderung inzwischen als GE-Fläche ausgewiesen

3.2. Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im Zuge der Gesamtentwicklung der Ortschaft Jahrdorf fügt sich die neue Bebauung mit der Grünordnung in die städtebauliche Ordnung und die übergeordnete Planung sinnvoll ein.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Die gesamte Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünfutter für Kühe genutzt.

Die Grundstücke werden regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Irgendwelche erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände oder Gewässer sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Eine landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünung des Ortsteiles Jahrdorf ist derzeit nicht vorhanden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Eine neue Ortsrandeingrünung wird am nördlichen Geltungsbereichsrand ebenso vorgeschrieben wie eine neue straßenbegleitende Baumreihe entlang der KR PA 40 im Süden des Geltungsbereiches.

Des Weiteren wird im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Westen des Geltungsbereiches eine Fläche mit 1.154 m² als Ausgleichsfläche naturschutzfachlich aufgewertet.

5.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden detailliert durch die textlichen und planlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt. (Z.B. Schutz des Mutterbodens, Sicherstellung des Pflanzraumes, Pflege von unbebauten Grundstücken, Verbot größerer topografischer Veränderungen, Pflanzgebote und Pflanzarten, etc.).

5.3 Maßnahmen zur Ökologie wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen (Versiegelungsverbot), oder als Hinweis aufgenommen (z.B. Grundwasserschutz, Sonnenenergienutzung, sparsame Verwendung von Trinkwasser).

5.4 Auswirkungen auf die Umwelt:

Durch die in den vorgenannten Punkten aufgeführten Maßnahmen und Festlegungen sind gegenüber der vorhandenen Situation keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im Gegenteil wird durch die neu festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nun ein, bisher fehlender, „grüner“ Ortsrand geschaffen.

6. Denkmalschutz

Die Bauträger, die Bauherren und die ausführenden Baufirmen sind darauf hinzuweisen, dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Keramik-, Stein- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

7. Erschließung und Bebauung - Erfassen und bewerten der geplanten Nutzung

7.1. Erschließung

Die äußere Erschließung des neuen GE-Grundstückes erfolgt durch die KR PA 40.

Die innere Erschließung erfolgt durch die bereits vorhandene Zufahrtsstraße am östlichen Geltungsbereichsrand.

7.2 Bebauung

Die Bebauung entwickelt sich folgerichtig entlang der KR PA 40 und wird in der Höhenentwicklung an das Ortsbild angepasst.

8. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen

Auf Grund der Ortsrandlage und der bestehenden Nachbarbebauung bzw. der geplanten Nutzung des GE-Grundstückes ist eine Nutzungsverträglichkeit gegeben.

Im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan wird die Fläche ebenfalls als GE-Fläche ausgewiesen.

Nutzungskonflikte sind, aller Voraussicht nach, nicht zu erwarten.

Die Flächenbilanz im Gesamtgebiet stellt sich durchaus positiv dar, da die tatsächlich bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze weniger als 40 % der Gesamtgrundstücksfläche beträgt.

Ein großer Teil des gesamten ausgewiesenen Bereiches wird für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, so dass eine ortsverträgliche und ortstypische Ortsrandgestaltung geschaffen wird.

9. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf Privatpersonen

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und die Art und das Maß der Nutzung wirkt sich wirtschaftlich und nutzungsrechtlich, soweit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer negativ aus.

Der angrenzende Landwirt auf Flur Nr. 302 hat das Grundstück Flur Nr. 302/3 an die Firma BMW-Schmid verkauft.

9.2 Auswirkungen auf die Stadt Hauzenberg

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel für Abwasser und Wasser kann aus dem Haushalt der Stadt Hauzenberg erwartet werden.

Fällige Erschließungskosten werden nach der Satzung der Stadt Hauzenberg weiter verrechnet.

Durch die Art der Bebauung, der festgelegten Grünordnung und der Fixierung der bebaubaren Bereiche, ist die Erweiterung der Firma BMW-Schmid und somit die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Jahrdorf“ als positiv anzusehen.

10. Abwägung der Belange

Im Zuge von Vorbesprechungen mit der Stadt Hauzenberg, dem angrenzenden Grundstücksbesitzer von Flur Nr. 302 und der Firma BMW-Schmid wurde die Planung abgestimmt.

11. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Im Bebauungsplan wurden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen entsprechende Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden getroffen.

Insbesondere die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird als eigene Grundstücksfläche gewertet.

Die Grundstücksfläche der ESB (Erdgas Südbayern) wird unverändert beibehalten

12. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

12.1. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

12.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch die ESB gesichert.
Die Grundstücksfläche der ESB bleibt unverändert erhalten.

12.3. Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch die bestehenden Kläranlagen der Stadt Hauzenberg aufgenommen werden.

Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hauzenberg sicherzustellen.

13. Grundwasserverhältnisse

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet liegen derzeit keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den einzelnen Bauten evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Dagegen sind bei den einzelnen Vorhaben Vorkehrungen zu treffen. Erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Gestattung. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Einleitung von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

14. Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der KR PA 40 bzw. der sonstigen öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

15. Kosten der Wasserver- und Entsorgung

Die Kosten der Wasserver- und Entsorgung werden nach der Wassersatzung bzw. der Abwassersatzung der Stadt Hauzenberg berechnet.

16. Kenndaten der Planung

Baugrundstücksfläche	=	3.846 m ²
Ausgleichsfläche für naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	=	1.154 m ²
Bestehende, unveränderte Fläche ESB	=	445 m ²
Bestehende Zufahrtsstraße	=	241 m ²
Bestehender Verkehrsgrünstreifen	=	172 m ²
<u>Fläche innerhalb des Geltungsbereiches</u>	=	<u>5.858 m²</u>

17. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan

A) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Die betroffene Teilfläche der Flur Nummer 302/3 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt als Grünfutter für Kühe.

Das Grundstück wird regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Irgendwelche erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände oder Gewässer sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Eine landschaftsbildprägende Ortsrandeingrünung des Ortsteiles Jahrdorf ist nicht vorhanden.

Nach der Liste 1.a der Einstufung des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Einstufung: Kategorie I.

B) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die neue Grundstücksfläche wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die GRZ wird mit 0,5 festgelegt.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren handelt es sich deswegen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Einstufung: Typ A.

C) Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

a) Bündelung von Versorgungsleitungen entlang einer Trasse. (Siehe Punkt 6.5 der Textlichen Festsetzungen).

b) Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen. (Punkt 3).

c) Grundwasserabsenkungen und Grundwasseranschnitte sind auf Grund der Lage de bzw. auf Grund der Erfahrungen bei den bisherigen Tief- und Hochbaumaßnahmen nicht zu erwarten.

d) Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens. (Punkt 6.2).

e) Sicherstellung des Pflanzraumes (Punkt 6.3).

f) Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung welche bisher nicht vorhanden war. (Punkt 5.2).

- h) Schaffung einer neuen straßenbegleitenden Baumbepflanzung. (Punkt 5.1).
- i) Versiegelungsverbot für alle Wege, Zufahrten, Stellplätze, Zufahrten sowie sonstige befestigte Flächen (Punkt 6.4).
- k) Pflege von unbebauten Grundstücken und Grundstücksteilen (Punkt 6.1).
- l) Vermeidung von größeren topografischen Veränderungen (Punkt 4).
- m) Hinweise bzgl. Grundwasser, Sonnenenergienutzung, Wasserversorgung (Punkte 8.1 + 8.2 + 8.3).
- n) Festsetzung des Einreichens eines Freiflächengestaltungsplanes mit den Bauanträgen. (Punkt 5.1)

Auf Grund der in dieser GE-Fläche festgelegten obenstehenden Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen,
 - der Bestandsaufnahme (Kategorie 1) und
 - der Eingriffsschwere der Planung (Typ A)
 ergibt sich objektiv und subjektiv ein gerechtfertigter **Kompensationsfaktor von 0,3**.

Dies bedeutet, dass folgende Flächengröße auszugleichen ist:

Berechnung:

x = Baugrundstücksfläche

y = Naturschutzrechtliche Grundstücksfläche

$x + y = 5000 \text{ m}^2$.

Bei Kompensationsfaktor von 0,3 ergibt sich:

$y = x * 0,3$

$x = (x+y) - y = (x+y) - 0,3*x = (x + y) / 1,3$

d.h. $x = 5.000 \text{ m}^2 / 1,3 = 3.846 \text{ m}^2$

$y = 3,846 \text{ m}^2 * 0,3 = 1.154 \text{ m}^2$

Die Grundstücksfläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss also 1.154 m^2 betragen.

D) Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Städtebaulich sinnvoller Weise wird die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

Diese Ausgleichsfläche wird deswegen als erster Teil eines Grünzuges am westlichen Bebauungsrand geschaffen.

Dieser Grünzug soll bei einer Erweiterung des Bebauungsplanes die bebaubaren Flächen sinnvoll und ortsverträglich gliedern.

Der Grünzug soll dabei dauerhaft aufgewertet werden, und ist wie folgt auszubilden:

1. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese auszubilden.

Pflanzdichte: Auf dem Ausgleichsgrundstück sind 12 heimische und ortstypische Obstbäume und 2 Acer Pseudoplatanus (Entlang der KR PA 40) zu pflanzen.

Pflanzqualifikation: Hochstämme 3 x v., STU 12 – 16 cm.

2. Das Grundstück darf zu den freien Fläche im Westen und Norden, sowie zur KR PA 40 nicht eingezäunt werden.

E) Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf dem privaten Grundstück zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

6. Eingegangene Anregungen zur Auslegung

Folgende Anregungen von Trägern öffentlicher Belange wurden in die Endausfertigung des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Statt offene und geschlossene Bauweise wird nur mehr die offene Bauweise zugelassen.
2. Bei der Bepflanzung innerhalb des Sichtdreieckes wird ergänzt: „Bestehende Bepflanzungen sind auf eine Höhe von max. 80 cm über Straßenoberkante zurückzuschneiden“.
3. Bei Dacheindeckung/Blecheindeckung wird ergänzt: Blecheindeckung „(Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind)“.

7. Beschluss

Laut Stadtratsbeschluss vom wird diese Tektur genehmigt.