

# Bebauungs- und Grünordnungsplan

## WA „Erweiterung V Jahrdorf Breitäcker“



**Gemeinde:** 94051 Hauzenberg  
**Landkreis:** Passau  
**Regierungsbezirk:** Niederbayern

## Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen

**Gemeinde:** Stadt Hauzenberg  
Marktplatz 10  
94051 Hauzenberg  
Hauzenberg, den 29. Nov. 2011

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Andreas Ranzinger, Ederhofer, 1. Bürgermeister  
Juliane-Ruck-Str. 9  
94051 Hauzenberg

Tel.: 08586 / 96 07 - 11  
Hauzenberg, den 28.04.2011

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Umweltbericht	14
C. Begründung	26
D. Anlage 01	Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

# **Teil A: Satzung**

## **Textliche Festsetzungen**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text
  
- 1. Baugrenzen und Abstandsflächen
  - 1.1 Abstandsflächen gem. Artikel 6 und 7 BayBO
  - 1.2 Garagen an gemeinsamen Grundstücksgrenzen
  
- 2. Festsetzungen nach Artikel 81 BayBO
  - 2.1 Hauptgebäude
    - 2.1.1 Dachform
    - 2.1.2 Dachneigung
    - 2.1.3 Dachdeckung
    - 2.1.4 Wandhöhe
    - 2.1.5 Dachaufbauten
    - 2.1.6 Sockelhöhe
    - 2.1.7 Außenwandgestaltung
    - 2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
  - 2.2 Garagen und Nebengebäude
    - 2.2.1 Anpassung an Hauptgebäude
    - 2.2.2 Garagen am Hang
  
- 3. Sonstige Festsetzungen
  - 3.1 Private Stellplätze
  - 3.2 Geländemodellierung auf privaten Flächen
    - 3.2.1 Urgelände

- 3.2.2 Abgrabungen und Auffüllungen
- 3.2.3 Grenzüberschreitende Geländemodellierungen
- 3.2.4 Stützelemente
- 3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 3.3.1 Stromversorgung
  - 3.3.2 Abwasserentsorgung
  - 3.3.3 Wasserversorgung
- 3.4 Wasserdurchlässige Beläge
- 3.5 Zeitpunkt der Pflanzungen
- 3.6 Allgemeine Hinweise
  - 3.6.1 Immissionen aus Landwirtschaft
  - 3.6.2 Berührungen mit dem Grundwasser
  - 3.6.3 Bodendenkmäler
  - 3.6.4 Regenwassernutzung
  - 3.6.5 Erneuerbare Energien
  - 3.6.6 Freileitung
  - 3.6.7 Brandschutz

## **0. Art und Maß der baulichen Nutzung durch Text**

- 0.1 Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet WA
- 0.2 Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: 0,3  
Geschossflächenzahl: 0,6  
max. hangseitige Wandhöhe: 7,0 m  
bebaubare Fläche lt. den Baugrenzen

## **1. Baugrenzen und Abstandsflächen**

- 1.1 Die Abstandsflächen gemäß Artikel 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Aus städtebaulichen Gründen sind grenznahe Garagen bis max. 1,50 m an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an dieser Stelle nicht bereits auf dem Nachbargrundstück eine Grenzgarage errichtet wurde. Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO ist zu berücksichtigen.
- 1.2 Garagen an gemeinsamer Grundstücksgrenze  
Für an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichtende Garagen gilt:  
- Beide benachbarten Garagen werden als Grenzbebauung erstellt.  
- Der nachbauende hat sich am bereits vorhandenen Bestand zu orientieren.

## 2. Festsetzungen

### 2.1 Hauptgebäude

Grundsätzlich gilt:

- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m auf die Breite/Länge des Gebäudes, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

#### 2.1.1 Dachform

- Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung.
- Walm- und Zeltdächer
- Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung. Die Höhe des Krüppelwalmes darf max. 1/3 der Giebelhöhe betragen.
- Pultdächer sind zulässig wie folgt:

Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Der Versatz zwischen den Dachflächen darf max. 1,60 m betragen, gemessen von der Oberkante Dachhaut des tiefer liegenden Daches bis zum Schnittpunkt Wand/Dachhaut des höher liegenden Daches. Der Versatz ist mit Fenstern zu untergliedern.

#### 2.1.2 Dachneigung

Satteldach und Krüppelwalmdach 28° - 36°.

Walm- und Zeltdächer 18° - 22 °

Pultdächer 7° bis 12°.

#### 2.1.3 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist mit Dachziegeln in den Farben Rot, Braun, Grau auszuführen. Für Pultdächer ist eine Blechdeckung zulässig. Die Blechdeckung darf nur bis 50 m<sup>2</sup> Dachfläche ohne zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des Niederschlagswassers errichtet werden. Blecheindeckungen über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41f BayWG der Bauart nach zugelassen sind.

#### 2.1.4 Wandhöhe, gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO

Die Wandhöhe an der hangseitigen Traufseite beträgt max. 7,00m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut.

Die Tiefe der Abstandsflächen gemäß der bayerischen Bauordnung.

#### 2.1.5 Dachaufbauten

Dachgauben sind zulässig bei Satteldächern ab einer Dachneigung von mind. 30°, jedoch nur max. zwei Stück pro Dachfläche, mit einer Einzelgröße von max. 2,0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Die Gauben sind in Dachform und Dachneigung an das Hauptdach anzupassen.

Zwerchgiebel sind zulässig bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge. Die Zwerchgiebel sind als untergeordnete Bauteile in Bezug zum Hauptgebäude zu erstellen. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzupassen. Pro Hauptdachseite ist ein Zwerchgiebel zulässig.

#### 2.1.6 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe bei farblich abgesetztem Sockel beträgt max. 0,40 m und ist dem Geländeverlauf anzupassen.

#### 2.1.7 Außenwandgestaltung

Stark strukturierte bzw. unruhig wirkende Oberflächengestaltungen sowie grelle Farbgebungen sind unzulässig.

#### 2.1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im gesamten Planungsgebiet sind pro Einzelhaus / Doppelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig.

### 2.2 Garagen und Nebengebäude

#### 2.2.1 Anpassung an Hauptgebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen, die an bereits

bestehende Garagen angebaut werden, sind in Ihrer Form und Gestaltung auf diese abzustimmen. Garagenstandorte sind Planungsvorschläge.

### **3. Sonstige Festsetzungen**

#### **3.1 Private Stellplätze**

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Vor jeder Garage ist ein Stauplatz von mind. 5,0 m vorzusehen, dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

#### **3.2 Geländemodellierung auf privaten Flächen**

##### **3.2.1 Urgelände**

Das bestehende Gelände ist soweit möglich in seinem ursprünglichen Zustand zu belassen.

##### **3.2.2 Abgrabungen und Auffüllungen**

Im gesamten Baugebiet sind Abgrabungen und Auffüllungen bis 1,40 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig.

Zur Angleichung des Geländes an die Erschließungsstraßen im Grundstückszufahrtsbereich sind größere Abgrabungen und Auffüllungen zulässig. Böschungen dürfen max. im Verhältnis von 1 : 2 ( Höhe : Breite) ausgebildet werden.

##### **3.2.3 Grenzüberschreitende Geländemodellierungen**

Grenzüberschreitende Geländemodellierungen sind unter den Grundstückseigentümern nachbarschaftlich abzustimmen.

##### **3.2.4 Stützelemente**

Stützelemente sind zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10,0 m und deren sichtbare Höhe 1,50 m nicht überschreitet. Die Stützelemente sind als Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jahrdorf Breitäcker – Erweiterung V“, Hauzenberg, Satzung

trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, als Gabionenwände oder als vollflächig begrünte Betonstützwände auszuführen.

### 3.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Vorbemerkung:

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch in der geplanten Installationstrasse und den öffentlichen Straßenflächen zu verlegen.

#### 3.3.1 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude sind mittels Erdkabeln durchzuführen. Die Trassenführung ist so zu wählen, dass die festgesetzten Baumpflanzungen realisiert werden können. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen wird hingewiesen. Der Beginn der Bauarbeiten ist mit dem zuständigen Energieversorger abzustimmen.

#### 3.3.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Zur hydraulischen Entlastung wird eine Planung durch das Ingenieurbüro Andorfer, Hauzenberg durchgeführt. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird durch einen Regenrückhalteteich ausgeführt (s. beigelegten Variantenplan, Anlage 1a). Favorisiert wird hierbei die Variante 1.2 vorbehaltlich der Grundstücksverhandlungen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jahrdorf Breitäcker – Erweiterung V“, Hauzenberg, Sitzung



- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

### 3.3.3 Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der „Wasserversorgungsanlage Hauzenberg“ angeschlossen werden. Durch örtliche Wassergewinnungsanlagen und dem möglichen Zusatzwasserbezug von der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“, ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gegeben.

Die Bauwerber sollen bei der Realisierung Ihrer Bauvorhaben auf den sorgsamen Umgang mit dem Allgemeingut Trinkwasser achten. Der Einbau entsprechender Spereinrichtungen wird empfohlen.

### 3.4 Wasserdurchlässige Beläge

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Für Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege ist ein wasserdurchlässiger Belag zu verwenden, um somit eine breitflächige Versickerung zu gewährleisten.

- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben

### 3.5 Zeitpunkt der Pflanzungen

Die Pflanzungen auf privaten Flächen haben spätestens in der auf die Baufertigstellung (Bezugsfertigkeit des Gebäudes) folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### 3.6 Allgemeine Hinweise

- #### 3.6.1
- Wegen Angrenzung des Baugebietes an landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Flächen müssen entsprechende Immissionen (Lärm- und Geruchsbelästigung), wie sie üblicherweise im ländlichen Bereich auf Grund der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jahrdorf Breitäcker – Erweiterung V“, Hauzenberg, Satzung

ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung auftreten, geduldet werden.

3.6.2 Sollten bei der Bauausführung grundwasserführende Schichten berührt werden, sind im Einzelfall entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Die Verantwortung für diese Vorkehrungen liegt im Bereich des Bauherren. Ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

3.6.3 Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Tage treten, so ist dies umgehend beim bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.6.4 Den Bauwerbern wird die Regenwassernutzung mittels Zisternen und Wasserspeichern zur Gartenbewässerung angeraten. Eine weiterreichende Regenwassernutzung (Grauwasser) wird empfohlen.

Sofern eine Versickerung des Oberflächenwassers mittels Sickerschacht möglich ist, wird diese den Bauwerbern empfohlen um das Kanalnetz zu entlasten.

3.6.5 Erneuerbare Energien

Die Verwendung von erneuerbaren Energien wird empfohlen. Hierfür wird der Einbau von Solaranlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen mit Flächenkollektoren, o.ä., dem Bauwerber empfohlen. Werden erneuerbare Energien nicht sofort berücksichtigt, sollten, so weit möglich, entsprechende Anschlussleitungen berücksichtigt werden.

Hierzu wird den Bauwerbern ein entsprechendes Informationsblatt zur Nutzung von erneuerbaren Energien von der Gemeinde übergeben.

### 3.6.6 Mittelspannungsfreileitung EON Bayern

Bei der Bebauung sind die derzeitig vorgegebenen Sicherheitsabstände (3,00 m-5,00 m bei Flachdach, bzw. Satteldach) der EON Bayern einzuhalten.

### 3.6.7 Brandschutz

Der vorbeugende Brandschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405, bzw. W331 wird gewährleistet durch das kommunale Wasserversorgungsleitungsnetz der Stadt Hauzenberg. Im Baugebiet werden die erforderlichen Oberflurhydranten im Abstand von ca. 80 m zum evtl. Brandherd im Rahmen der Bauausführung hergestellt.

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jahrdorf Breitäcker – Erweiterung V“**

### **Festsetzungen durch Text**

#### **Grünordnung**

##### **Bepflanzung**

Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum, bzw. Nadelbaum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind mit anzurechnen.

Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind aufzuastern.

Entlang landwirtschaftlicher Nutzflächen sind Gehölze in einem Grünstreifen von 5,00 m so anzulegen, dass ein Pflanzabstand von 3,00 m eingehalten werden kann. Bei der Pflanzung der Gehölze wird keine Höhenbeschränkung festgesetzt, sodass die Fernwirkung des Baugebietes entsprechend minimiert werden kann.

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Fernmeldeamt, Energieversorgungsunternehmen, Nachbarrecht, Straßenbauamt usw. zu beachten.

Entlang von Erdkabeln ist ein Abstand für die Baumpflanzung von 2,50 m einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

#### **Pflanzgebot**

Bei den im Plan als *zu pflanzend* dargestellten Bäumen und Gehölzflächen besteht die Verpflichtung, diese gemäß Pflanzliste zu pflanzen um eine Durchgrünung des Baugebietes und die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten. Die Pflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Beginn der Nutzung der Gebäude durchgeführt sein; sie sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

#### **Artenliste 1**

Bäume für Privatgärten, die durch Planzeichen festgesetzt sind  
Hochstamm, 3xv. mDb, STU 18-20 cm

Acer campestre – Feldahorn  
Amelanchier lamarckii – Felsenbirne  
Crataegus carrierei – Apfeldorn  
Prunus avium `Plena` - Gefüllte Vogelkirsche  
Sorbus aria – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia - Vogelbeere  
Obstbäume i. S.

## **Artenliste 2**

freiwachsende Hecken

Bäume und Sträucher der potentiell natürlichen Vegetation des Hainsimsen-Buchenwaldes (Ostbayern-Rasse)

Bäume:

Heister 1xv.oB, 80-100 cm, Heister 2xv.oB., 100-125 cm

Heister 3xv.mB., 175-200 cm

*Acer platanoides* – Spitzahorn

*Betula pendula* – Birke

*Fagus silvatica* – Buche

*Quercus petraea* – Traibeneiche

*Sorbus aucuparia* – Vogelbeere

Sträucher:

2xv.oB. 60-100 cm

*Amelanchier ovalis* – gewöhnliche Felsenbirne

*Corylus avellana* Haselnuss

*Cornus mas* – Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* – Hartriegel

*Ligustrum vulgare* – Liguster

*Lonicera xylosteum* – Heckenkirsche

*Prunus spinosa* – Schlehe

*Rosa canina* – Hundsrose

*Rubus idaeus* – Himbeere

*Rubus fruticosus* – Brombeere

*Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* – wolliger Schneeball

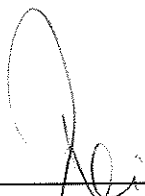
*Viburnum opulus* – gemeiner Schneeball

Für die freiwachsenden Hecken in den privaten Gärten sind bis zu 30 % Ziergehölze zulässig.

## **Schutz des Oberbodens**

Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind oberflächlich mit einer Decksaat zu versehen.

Hauzenberg, den 28.04.2011



---

## **Teil B: Umweltbericht**

- 1. Aufgabenstellung und Zielsetzung**
  - 1.1 Anlass der Untersuchung
  - 1.2 Zielsetzungen und Vorgehensweise des Umweltberichtes
  
- 2. Beschreibung des Planvorhabens**
  
- 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**
  - 3.1 Bestandsbeschreibung - Naturraum
  - 3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
    - 3.2.1 Boden
    - 3.2.2 Wasser
    - 3.2.3 Klima/Luft
    - 3.2.4 Tiere und Pflanzen
    - 3.2.5 Landschaft/Landschaftsbild
    - 3.2.6 Menschen
    - 3.2.7 Kultur- und Sachgüter
  
- 4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter**
  - 4.1 Boden
  - 4.2 Wasser
  - 4.3 Klima/Luft
  - 4.4 Tiere und Pflanzen
  - 4.5 Landschaft/Landschaftsbild
  - 4.6 Menschen
  - 4.7 Kultur- und Sachgüter
  
- 5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen**
  - 5.1 Art und Ausmaß der Beeinträchtigungen
  - 5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen
  
- 6. Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise**
  - 6.1 Planungsvoraussetzungen
  - 6.2 Vorhabenstyp
  - 6.3 Schutzgut Arten und Lebensräume
  - 6.4 Schutzgut Boden
  - 6.5 Schutzgut Wasser
  - 6.6 Schutzgut Luft / Klima
  - 6.7 Schutzgut Landschaftsbild

## **1. Aufgabenstellung und Zielsetzung**

### **1.1 Anlass der Untersuchung**

In der Sitzung am 22.02.2010 hat der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg die Erweiterung V des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet „Jahrdorf Breitäcker“ im Ortsteil Jahrdorf beschlossen. Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

### **1.2 Zielsetzung und Vorgehensweise des Umweltberichtes**

Ziel des Umweltberichtes ist es, einen Beitrag zur nachhaltigen Umweltvorsorge zu leisten und den Schutz der natürlichen Ressourcen als Bestandteil des Ökosystems, als Lebensgrundlage des Menschen und als Grundlage für verschiedene Nutzungen sicherzustellen. Durch die Berücksichtigung dieser Ziele können Gefahren für die Umwelt abgewehrt und schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden.

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-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt um das ökologische Risiko der Beeinträchtigung sowie nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu minimieren.

## **2. Beschreibung des Planvorhabens**

Der gesamte Planungsbereich umfasst ca. 8.500 m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Jahrdorf der Stadt Hauzenberg. Östlich davon schließt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Norden und Süden grenzt das Planungsgebiet an Gemeindestraßen, westlich an die bestehende Bebauung von Jahrdorf an. Durch die Erweiterung V des Bebauungsplans „Jahrdorf Breitäcker“ wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer GFZ von 0,6 und einer GRZ von 0,3.

### **3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **3.1 Bestandsbeschreibung Naturraum**

Das Gemeindegebiet der Stadt Hauzenberg, zu dem der Ortsteil Jahrdorf gehört, liegt im Naturraum Bayerischer Wald und der naturräumlichen Untereinheit des Donauwaldes. Der Bayerische Wald im Gebiet um Hauzenberg stellt sich als, durch die Höhenunterschiede geprägtes, Land dar und weist daher auch innergemeindlich, zum Teil auffallende, unterschiedliche klimatische Verhältnisse auf.

Das Planungsgebiet schließt sich an die bestehende Bebauung im Ortsteil Jahrdorf an. Das Planungsgebiet liegt ca. 550 m ü NN.

Das Untersuchungsgebiet liegt am nord-östlichen Ortsrand des Ortsteils Jahrdorf. Der Höhenunterschied vom höchsten zum tiefsten Punkt beträgt ca. 14 m.

#### **3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

##### **3.2.1 Boden**

###### **Bestand**

Der geologische Untergrund wird vor allem aus Granit gebildet. Darauf haben sich flach bis mittelgründige Braunerden entwickelt die sich mit lehmigen Sanden zusammensetzen. Diese Böden weisen eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Das Planungsgebiet ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche, die mehrmals im Jahr für Tierfutterzwecke gemäht wird.

###### **Bewertung**

Die ursprünglichen Bodenverhältnisse sind weitgehend intakt, sodass der Boden seine biotischen Lebensraumfunktionen, sowie seine Filter- und Pufferfunktionen, erfüllt, wobei frühere landwirtschaftliche Nutzung Stickstoffeintragungen im Boden vermuten lässt.

###### **Wechselwirkungen**

Der Boden birgt gute Voraussetzungen als Lebensgrundlage und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Als Produktionsfaktor in der Landwirtschaft dient er der Ernährung des Menschen und als Schadstofffilter trägt er zum Schutz des Grundwassers bei.

##### **3.2.2 Wasser**

###### **Bestand**

Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Ausgangsgesteins verhindern das Eindringen des Niederschlagswassers und damit die



Grundwasserneubildung. Daher ist nicht von nennenswerten Grundwasservorkommen auszugehen.

#### Bewertung

Zur Grundwasserqualität liegen keine Aussagen vor. Da im Planungsgebiet keine grundwassergefährdenden Nutzungen ausgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass, mit Ausnahme des Düngemiteleintrags durch die Landwirtschaft, keine Vorbelastungen des Grundwassers gegeben sind.

#### Wechselwirkungen

Der Wasserhaushalt ist durch Stoffein-, und -austrag ein wesentlicher Faktor für die Bodenbildung und -struktur und wirkt damit auch auf die stoffliche Belastung, bzw. Entlastung des Bodens ein.

Eine Prägung bestimmter Boden- und Vegetationstypen durch oberflächennahes Grundwasser ist nicht gegeben.

### 3.2.3 Klima/Luft

#### Bestand

Klimatisch ist der Passauer Vorwald als Übergangsbereich anzusehen, zwischen dem warmen, trockenen Klima des Donautales und dem kühlen, feuchten Mittelgebirgsklima des Hinteren Bayerischen Waldes.

Das Gemeindegebiet der Stadt Hauzenberg ist beeinflusst durch das milde, binnenländische, relativ trockene Klima des Donautales. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt bei 7 °C, wobei das Temperaturmittel im Januar -2 °C und im Juli 16 – 17 °C beträgt.

Bei östlich geprägtem Hochdruckwetter fließt Kaltluft von den Hängen in die Täler und bildet dort sog. „Kaltluftseen“, die zu erhöhter Frostgefahr, sowie zu Reif- und Nebelbildung in den Tälern führen. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt zwischen 100 und 130 Tagen.

Die Vegetationsperiode beginnt zwischen dem 20. und 30. März und endet zwischen dem 20. und 30. Oktober.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge in Hauzenberg liegt bei ca. 950 mm, wobei das Niederschlagsmaximum, mit ca. 100 mm, im Juli erreicht wird und das Minimum, mit 50 mm, im Februar/März liegt.

#### Bewertung

Eine Belastung der Luft im Untersuchungsraum kann durch die verkehrliche Belastung der St2320 auftreten. Dabei handelt es sich um verkehrsbedingte Schadstoffe wie CO, NO<sup>2</sup>, Ozon und Feinstaub. Da im Umfeld des Untersuchungsraumes nur Einfamilienhausbebauung, bzw.

landwirtschaftliche Fläche angetroffen wird, sind außer der Verkehrsbelastung im Westen keine weiteren, vor Ort entstehenden, Belastungen der Luft festzustellen.

#### Wechselwirkungen

Das Mikroklima ist ein wesentlicher Standortfaktor für die Tier- und Pflanzenwelt. Je nach seiner Ausprägung werden unterschiedliche Lebensgemeinschaften gefördert. Luftleitbahnen dienen der Verbesserung der lufthygienischen Situationen und damit dem Wohlbefinden des Menschen.

### 3.2.4 Tiere und Pflanzen

#### Bestand

##### Reale Vegetation und Fauna

Im Untersuchungsraum, sowie in räumlich korrespondierender Nähe, gibt es keine Schutzgebiete, weder FFH-Gebiete, noch Naturschutzgebiete und keine Landschaftsschutzgebiete. Da sich das Untersuchungsgebiet als ausgeräumte Feldflur und Intensivgrünland darstellt und kleinräumige Vegetationsstrukturen nur an der nord-westlichen Grenze vorhanden sind, sind Lebensräume für Tiere kaum vorhanden. In diesen Randbereichen des Untersuchungsgebietes, befinden sich vereinzelt Sträucher und Büsche, die Vögeln, Kleintieren und Insekten als Lebensraum dienen.

##### Potentiell natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation, wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne antropogene Einflüsse unter den derzeitigen ökologischen Bedingungen an einem Standort einstellen würde. Sie stellt sich als eine, den spezifischen Umweltbedingungen wie Boden-, Wasser-, und Klimaverhältnissen, optimal angepasste Lebensform, mit bestimmten Tier- und Pflanzenarten, dar.

Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Ortsbereich und in der Landschaft, sollten standortgerechte Baumarten berücksichtigt werden.

#### Bewertung

Die faunistischen Vorkommen und floristischen Strukturen, sowie die Artenzusammensetzung der Vegetation, sind insgesamt als unbedeutend einzustufen.

#### Wechselwirkungen

Die Pflanzenwelt bietet Schutz, Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die Fauna und bildet die mikroklimatischen Standortverhältnisse aus. Sie ist als prägendes Strukturelement von Bedeutung für das Landschaftsbild und damit Grundlage für menschliche Erholung und Naturerlebnis. Ausprägung und Abfolge von natürlichen Gehölzstrukturen charakterisieren das Landschaftsbild.

Pflanzen nutzen den Boden als Durchwurzelungsraum, sowie Träger von Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jahrdorf Breitacker – Erweiterung V“, Hauzenberg, Begründung

Nährstoffen und Wasser. Dabei bieten sie für den Boden Schutz vor Erosion und leisten als Ausgangsmaterial für die Humusbildung auch einen wesentlichen Beitrag zur Bodenbildung. Durch die Produktion von Sauerstoff, die Aufnahme von Kohlendioxid, die Filterung von Schadstoffen und die Verdunstung von Wasser beeinflussen die Pflanzen die Atmosphäre der Erde, das Klima und die Luftqualität positiv.

### **3.2.5 Landschaft/Landschaftsbild**

#### **Bestand**

Der Untersuchungsraum öffnet sich im Norden, Osten und Süden auf drei Seiten zur freien Landschaft. Im Westen wird er von der Ortsrandbebauung von Jahrdorf begrenzt. Die Landschaft stellt sich als großflächige, monotone landwirtschaftliche Nutzfläche, ohne gliedernde Gehölzstrukturen, dar. Der Gegensatz von bebauten Ortsrändern und ausgeräumter Feldflur bestimmt das Landschaftsbild.

#### **Bewertung**

Die weitläufige Feldflur weist keine reizvollen Landschaftselemente auf und zeigt keine besondere Bedeutung als Erholungslandschaft.

#### **Wechselwirkungen**

Die Strukturen der Landschaft, die Abfolge von Oberflächenformen und Vegetationsstrukturen, werden vom Menschen als Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erlebt. Die Landschaft ist als Lebensraum des Menschen Grundlage zu dessen Erholung und Wohlbefinden. Gestörte Strukturen wirken damit dem Wohlbefinden des Menschen entgegen.

### **3.2.6 Menschen**

Änderungen in der Nutzungsstruktur der Wohn- bzw. Arbeitsumgebung können Auswirkungen auf das Leben, die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Deshalb ist es bedeutsam, die Empfindlichkeit der Bevölkerung, eventuelle Vorbelastungen und den Wert der Fläche für den Menschen zu erfassen.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Bebauung stellt sich als Wohnbebauung dar. Der Untersuchungsraum als landwirtschaftliche Nutzfläche bietet kaum Möglichkeiten zur Wohnumfeld- und Erholungsnutzung. Für den Menschen liegt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Fläche hauptsächlich in der Funktion der Futtermittelproduktion.

#### **Bewertung**

Das Untersuchungsgebiet hat keine wesentliche Bedeutung für die Wohnumfeld- und Erholungsfunktion.

### Wechselwirkungen

Der Mensch nutzt die Tier- und Pflanzenwelt als Lebensraum und Nahrungsgrundlage. Vom Menschen gehen für Flora, Fauna, Boden, Wasser und Klima Störungen, sowie Beeinträchtigungen aus, z. B. durch die Emission von Schadstoffen und Abgasen, sowie durch Lärmbelastigung und Versiegelung.

Durch die konkurrierenden Nutzungsansprüche verdrängt der Mensch die natürliche Tier- und Pflanzenwelt. Kulturfolgende Arten siedeln sich an und treten in Konkurrenz mit der natürlichen Flora und Fauna. Darüber hinaus treten Störungen des natürlichen Bodengefüges, des Wasserhaushaltes und der Luftreinheit auf.

### **3.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsraum sind weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler anzunehmen.

#### Bewertung

Als landwirtschaftliche Nutzfläche kommt dem Untersuchungsraum in Bezug auf Kultur und Sachgüter keinerlei Bedeutung zu.

## **4. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die untersuchungsrelevanten Schutzgüter**

### **4.1 Boden**

Die geplante Wohnbebauung im Untersuchungsraum lässt verschiedene baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwarten. Es erfolgen zeitweilige Abgrabungen und Aufschüttungen, wodurch sich auf den, in der Folge bebauten und versiegelten Flächen, eine Änderung des Bodengefüges und der Oberfläche ergibt. Einbauten wie Fundamente führen zu dauerhaften Verdichtungen. Die Einzelbaumaßnahmen und die Straßenbaumaßnahme bedeuten einen Eingriff in den Untergrund. Die Überbauung und Versiegelung wird mit der Erschließungsmaßnahme ca. 35 % umfassen.

#### Bewertung:

Die mit der Bebauung des Untersuchungsraumes einhergehende Versiegelung und Verdichtung des Bodens, ist grundsätzlich negativ zu bewerten, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum, Filter- und Puffermedium verloren geht. Da die Versiegelung bei der geplanten Bebauung aber nur ca. ein Drittel der gesamten Fläche ausmacht, kann dieser Flächenverlust durch entsprechende Maßnahmen kompensiert werden.

## 4.2 Wasser

Durch die Bebauung des Untersuchungsgebietes sind keine unmittelbaren Eingriffe in das Grundwasser zu erwarten. Lediglich während der Bauzeit besteht die Gefahr des Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen. Die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung führt jedoch zu einer Verminderung der Flächen, die für die Versickerung und Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Außerdem wird für die Grundwasserneubildung das überschüssige Oberflächenwasser, das über Sickerschächte und Rigolen in den Privatgärten nicht versickert werden kann, durch Ableitung in die Abwasseranlage entzogen.

Bewertung:

Die Reduzierung der Flächen für die Grundwasserneubildung beeinflusst den Grundwasserhaushalt grundsätzlich negativ. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Grundwasserneubildung, bedingt durch die schlechte Versickerungsleistung des Ausgangsgesteines und durch die Hanglage im Untersuchungsraum, ohnehin nur bedingt möglich ist. Eine gezielte Versickerung über Schächte und Rigolen kann hier sogar zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führen.

## 4.3 Klima/Luft

Die entstehende Bebauung, mit einer Versiegelung von ca. 35 %, führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem birgt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz der Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffemission auslösen.

Bewertung:

Die Bebauung freier Acker- und Grünlandflächen führt zu kleinklimatisch negativen Veränderungen durch Erwärmung der versiegelten Flächen und höheren Schadstoffkonzentrationen, sowie zum Verlust temperatenausgleichender und verdunstungsfähiger Grünflächen.

Durch den Grünordnungsplan wird versucht, den Verlust von verdunstungsfähigem Boden zu kompensieren, indem durch die Pflanzungen von Sträuchern und Büschen zusätzliche verdunstungsfähige Bereiche geschaffen werden. Dadurch können kleinklimatische Veränderungen teilweise gemildert werden.

#### **4.4 Tiere und Pflanzen**

Baubedingt entstehen eventuell Störungen und Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt, durch den Bauverkehr und den Baulärm. Anlagebedingt werden der Tier- und Pflanzenwelt durch die geplante Bebauung Habitatflächen entzogen.

Bewertung:

Mit dem geplanten Wohngebiet entsteht eine kleinteilige Gartenstruktur, die eine zu erwartende höhere ökologische Wertigkeit und Lebensraumqualität für die Flora und Fauna aufweisen wird, als die bestehenden Grünlandflächen. Der Flächenverlust durch die bebauten Flächen kann damit kompensiert werden.

#### **4.5 Landschaft /Landschaftsbild**

Das Baugebiet wird im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlung ausgewiesen und gliedert sich somit in das bestehende Dorfgebiet ein.

Die neue Bebauung gliedert sich in die Dorfstruktur ein, sodass hier keine größeren Beeinträchtigungen entstehen. Im Osten wird die Fernwirkung durch Anordnung von Gehölzen minimiert.

Während der Bauzeit entstehen kurzfristige Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung, Lager- und Abstellflächen sowie Baumaschinen.

Bewertung:

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Maßnahme nur geringfügig beeinträchtigt.

#### **4.6 Menschen**

Baubedingt entsteht ein zeitweise gesteigerte Lärmbelästigung, sowie Schadstoff- und Staubbelästigung für die Anwohner durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche der Nahrungsmittelproduktion entzogen. Außerdem wird durch die künftigen Bewohner das Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße etwas höher.

Allerdings weist das Baugebiet für die Neubewohner eine hohe Wohnqualität auf, durch die relative Randlage zur freien Landschaft und die ruhige Wohnlage auf.

Bewertung:

Das Baugebiet stellt für die Anwohner vor allem eine zeitlich begrenzte Belastung während der Bauphase dar. Durch die Bebauung entsteht für die Bauwerber eine ruhige, in sich geschlossene Kleinsiedlung, mit hohem Erholungswert.

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Von der Ausweisung des Baugebietes sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Infolgedessen gibt es auch keine Beeinträchtigungen.

### **5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen**

#### **5.1 Art und Maß der Beeinträchtigungen**

Das geplante Bauvorhaben führt vor allem bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Klima/Luft zu negativen Auswirkungen, wobei hier vornehmlich die anlagebedingten Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Die baubedingten Auswirkungen treten nur kurzfristig auf und sind damit unerheblich.

Die Problematik des Flächenentzugs für die Grundwasserneubildung kann durch die Nähe zur freien Landschaft kompensiert werden. Dort kann die Grundwasserneubildung, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, ungehindert stattfinden. Auch die Problematik für das Mikroklima, bedingt durch die Aufheizung versiegelter Flächen und die Erhöhung der Schadstoffkonzentration in bebauten Gebieten, kann über die städtebauliche Konzeption minimiert werden.

Die weiteren Belastungen jedoch, wie der Verlust bislang verdunstungsfähiger und temperaturnausgleichend wirkender Grünflächen, die Störung des natürlichen Bodengefüges durch Verdichtung und Versiegelung und die Veränderung des Landschaftsbildes, müssen über zusätzliche Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kompensiert werden.

#### **5.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und Grünordnungsmaßnahmen**

- Für das allgemeine Wohngebiet ist eine geringe GRZ von 0,3 festgesetzt, um das Maß der Versiegelung zu minimieren (Schutz des Bodens und des Grundwassers).
  - Gebäude müssen so geplant werden, dass Abgrabungen und Anböschungen größeren Umfangs nicht erforderlich werden.
  - Garagenzufahrten, Stellplätze und öffentliche Gehwege müssen mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien hergestellt werden.
  - Zum Schutz des Grundwassers wird die Versickerung des Oberflächenwassers in den Privatgärten festgesetzt, soweit der Untergrund dies zulässt.
  - Zur Gliederung des Baugebietes und zur Mehrung der verdunstungsfähigen Masse, wird die Pflanzung von Bäumen (ein Baum
- Bebauungs- und Grünordnungsplan „Jahrdorf Breitäcker – Erweiterung V“, Hauzenberg, Begründung

je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und standortgerechten Hecken festgesetzt.

- Zur Ortsrandeingrünung und Aufwertung des Landschaftsbildes werden Feldhecken auf den Privatgrundstücken entlang der Landschaft festgesetzt.

Durch die Festlegung einer geringen GRZ, durch die Minimierung von Abgrabungen und Anböschungen, durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsmaterialien und reichhaltigem Bewuchs der verbleibenden offenen Bodenflächen, können die Beeinträchtigungen der Versiegelung minimiert werden. Eine umfangreiche Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern, erhöht die verdunstungsfähige und temperatenausgleichend wirkende Grünmasse und kompensiert damit den Grünflächenverlust.

## **6. Eingriffsregelung – Vereinfachte Vorgehensweise**

Das Baugebiet „Jahrdorf Breitäcker“ Erweiterung V ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Auf den angedachten Bau einer Photovoltaikanlage wurde bereits verzichtet. Die Lage des geplanten Wohngebietes gliedert sich an die bestehende Bebauung an.

Die Ausgleichsflächenermittlung wird anhand der Abbildung 7 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgearbeitet.

Daraus ergibt sich für die Bedeutung des Planungsgebietes die Kategorie II für intensiv genutztes Grünland. Die Fläche wird als Futterwiese genutzt und je nach Bedarf mehrmals jährlich gemäht.

Des Weiteren ist das Planungsgebiet als Typ B mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs-, bzw. Nutzungsgrad einzustufen.

Es wird für das Planungsgebiet somit der Typ „B II“ ermittelt.

Für diesen Typ ist ein Ausgleichsfaktor von 0,2 bis 0,5 vorgesehen. Der geforderte Flächenausgleich wird durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und durch die Gestaltung der Baugrundstücke durch diese Festsetzungen erreicht.

Somit besteht aus Sicht des Planers kein weiterer zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

### **Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise**

#### **6.1. Planungsvoraussetzungen**

##### **6.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2-4 BayNatschG).



ja

nein

## 6.2. Vorhabenstyp

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja

nein

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

ja

nein

## 6.3. Schutzgut Arten und Lebensräume

### 6.3.1 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
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG.
- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

ja

nein

### 6.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.

ja

nein

Art der Maßnahmen:

Eingrünung Randbereich; Pflanzung von Bäumen

## 6.4. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt.

ja

nein

Art der Maßnahmen:

Garagenzufahrt Ausbildung mit wasserdurchlässigen Belägen.

## 6.5. Schutzgut Wasser

### 6.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

ja

nein

### 6.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

6.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung durch begrünte Flächen; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

ja

nein

#### 6.6. Schutzgut Luft / Klima

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.

ja

nein

#### 6.7. Schutzgut Landschaftsbild

6.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

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

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

ja

nein

6.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

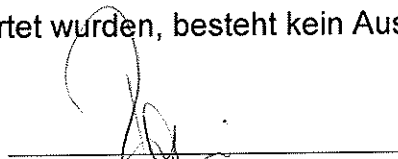
nein

Art der Maßnahmen:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes; Pflanzung von Bäumen

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein Ausgleichsbedarf!

Hauzenberg, 28.04.2011



## **Teil C: Begründung**

1. Planungsvorgaben
  - 1.1 Aufstellungsbeschluss
  - 1.2 Flächennutzungsplan
  - 1.3 Gemeindliche Vorgaben
2. Beschreibung des Planungsgebietes
  - 2.1 Lage des Planungsgebietes
  - 2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes
  - 2.3 Topographie
  - 2.4 Umgebende Bebauung
3. Planungsziele
  - 3.1 Bereitstellung von Wohnbauland
  - 3.2 Ökologische Belange
4. Städtebauliches Konzept
  - 4.1 Planungsidee
  - 4.2 Erschließungssystem
  - 4.3 Baustruktur
  - 4.4 Immissionsschutz
5. Grünordnerisches Konzept
  - 5.1 Planungsziel
  - 5.2 Gliederndes Grünsystem
  - 5.3 Private Freifläche

## 1. Planungsvorgaben

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 22.02.2010 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes, für das allgemeine Wohngebiet „Jahrdorf Breitäcker“ Erweiterung V im Ortsteil Jahrdorf, beschlossen. Die Planungsvergabe erfolgte durch die Erschließungsträger: Christine u. Josef Pfell, Furtstraße 9, 94051 Hauzenberg

### 1.2 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes soll, nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Hauzenberg, nicht erfolgen.

### 1.3 Planungsvorgaben

Das Baugebiet dient der erforderlichen Deckung des Wohnraumbedarfs. Durch das Baugebiet „Jahrdorf Breitäcker“ Erweiterung V werden neue Bauparzellen ausgewiesen, die aufgrund der Lage vor allem für Familien mit Kindern geeignet ist. Im Bereich Jahrdorf sind nur noch Restgrundstücke zum Erwerb für Bauinteressenten vorhanden.

Dem Planer wurden seitens des Erschließungsträgers und der Gemeinde folgende Vorgaben zur Planung gegeben:

Die Grundstücksgrößen sollen zwischen 750 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> liegen.

Die Bebauung soll dem Bauwerber soviel Freiheiten wie möglich eröffnen. Es soll eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern möglich sein.

## **2. Beschreibung des Planungsgebietes**

### **2.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt an dem nord-östlichen Rand des Ortsbereichs Jahrdorf.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung. Im Norden und Süden, getrennt durch eine Gemeindestraße im Osten, schließt das Planungsgebiet direkt an eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

### **2.2 Ausdehnung des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,85 ha und besitzt eine durchschnittliche Breite (Ost – West) von 69 m und eine durchschnittliche Länge (Nord – Süd) von 142 m. Das Gebiet umfasst Flächen und Teilflächen folgender Flurstücksnummern: 112, 124, 105/1 und 156

### **2.3 Topographie**

Das Planungsgebiet ist topographisch bewegt. Das Planungsgebiet weist in Nord-Süd-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 14 m auf.

### **2.4 Umgebende Bebauung**

Das Planungsgebiet schließt im Westen an die bestehende Bebauung von Jahrdorf an. Im Norden, Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

## **3. Planungsziele**

### **3.1 Bereitstellung von Wohnbauland**

Auf die Befriedigung des Wohnraumbedarfs wurde unter Punkt 1.3 bereits eingegangen. Durch die geschützte Lage am Ortsrand ist das Baugebiet als *sehr gut* zu einzustufen. Einige Interessenten und bauwillige für die Bauparzellen gibt es bereits.

### **3.2 Ökologische Belange**

Im Rahmen der Erschließung und der Bebauung des Planungsgebietes sollen die ökologischen Aspekte berücksichtigt werden. Hierzu sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Festlegung eines Grünordnungsplanes soll dem ökologischen Aspekt Rechnung getragen werden.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Planungsidee

Das Planungsgebiet soll sich entsprechend in die vorhandene ländliche Umgebung einpassen. Hierzu ist es, nach Ansicht des Planers, wichtig, darauf zu achten, dass keine zu dichte Bebauung des Planungsgebietes entsteht. Diese nimmt auch Einfluss auf die Größe der Bauparzellen.

### 4.2 Erschließungssystem

Im Vorentwurf wird vom Planer die Erschließung mittels einer durchgehenden Erschließungsstraße mit Gehweg und beidseitigem Grünstreifen vorgeschlagen.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,00 m + 1,50 m Multifunktionsstreifen geplant. In diesem Multifunktionsstreifen werden die Versorgungsleitungen verlegt, außerdem dient er als Gehweg und Ausweichstreifen.

#### Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch in der geplanten Installationstrasse und den öffentlichen Straßenflächen zu verlegen.

#### 4.2.1 Stromversorgung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude sind mittels Erdkabeln durchzuführen.

#### 4.2.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Zur hydraulischen Entlastung wird eine Planung durch das Ingenieurbüro Andorfer, Hauzenberg durchgeführt. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird durch einen Regenrückhalteteich ausgeführt (s. beigelegten Variantenplan, Anlage 1a). Favorisiert wird hierbei die Variante 1.2 vorbehaltlich der Grundstücksverhandlungen.

#### 4.2.3 Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der „Wasserversorgungsanlage Hauzenberg“ angeschlossen werden.

#### 4.3 Baustruktur

Es ist bei der Überplanung des Gebietes darauf zu achten, dass der ländliche Charakter des gesamten Siedlungsgebietes erhalten bleibt. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass eine zu dichte Bebauung vermieden wird. Im gesamten Planungsgebiet ist die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Die Bebauung ist als offene Bebauung vorgesehen.

#### 4.4 Immissionsschutz

Die im Norden, Süden und Osten angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der ländlichen Umgebung als unerheblich anzusehen. Der Abstand des Planungsgebietes zu den landwirtschaftlichen Betrieben ist ausreichend, sodass eine Belästigung nur im erträglichen Maße zu erwarten ist. Der Lärmpegel von der St2320 ist, aufgrund der Entfernung, zu vernachlässigen.

### 5. Grünordnerisches Konzept

#### 5.1 Planungsziel

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist:

- eine möglichst hohe gestalterische Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten.
- eine harmonische Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft und zur bestehenden Bebauung zu ermöglichen.
- die negativen Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

#### 5.2 Gliederndes Grünsystem

Die Abgrenzung des Planungsbereiches zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten, soll durch eine Eingrünung des Planungsgebietes erfolgen.

#### 5.3 Private Freiflächen

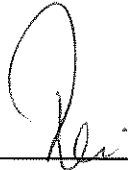
Für den räumlichen Eindruck, aber auch für die ökologische Wertigkeit, ist die Gestaltung der privaten Freiflächen, die ja den größten Teil des Baugebiets ausmachen, von großer Bedeutung.

Daher will die Stadt Hauzenberg durch die „Textlichen Hinweise“, zur Gestaltung und Bepflanzung von Grünflächen, aber auch zur Behandlung von Niederschlagswässern, den Bauwilligen konkrete Anregungen an die Hand geben.

Auf eine Festsetzung der grünordnerischen Vorgaben für den privaten Bereich will die Gemeinde weitgehend verzichten, da sich das Umweltbewusstsein erfahrungsgemäß nicht durch Ge- und Verbote erzwingen lässt.

Die Einhaltung derartiger Festsetzungen kann, wie sich in der Praxis zeigt, kaum überprüft und durchgesetzt werden. Daher appelliert die Stadt Hauzenberg an die Eigenverantwortung der Bauwilligen.

Hauzenberg, den 28.04.2011



---



# Bebauungs- und Grünordnungsplan Jahrdorf Breitäcker - Erweiterung V

Anlage 01

Stadt Hauzenberg

Regierungsbezirk: Niederbayern

<p>1. Aufstellungsbeschluss: Hauzenberg, den <u>09. Nov. 2009</u></p>	<p>Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom <u>09.11.2009</u> die Erweiterung V des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Jahrdorf Breitäcker" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>2. Vorgezogene Fachstellenbeteiligung: Hauzenberg, den <u>03. April 2010</u> <u>30. April 2010</u></p>	<p>Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom <u>      </u> eine angemessene Frist vom <u>07.04.2010</u> bis <u>07.05.2010</u> gesetzt.</p>
<p>3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung: Hauzenberg, den <u>03. April 2010</u> <u>30. April 2010</u></p>	<p>Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom <u>      </u> hat in der Zeit vom <u>03.04.2010</u> bis <u>30.04.2010</u> stattgefunden.</p>
<p>4. Änderungsbeschluss: Hauzenberg, den <u>20. Sep. 2010</u></p>	
<p>5. Öffentliche Auslegung: Hauzenberg, den <u>12. März 2011</u> <u>12. April 2011</u></p>	<p>Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom <u>20.09.2010</u> wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom <u>12.03.2011</u> bis <u>12.04.2011</u> im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.</p>
<p>6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange: Hauzenberg, den <u>12. März 2011</u> <u>12. April 2011</u></p>	<p>Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Gleichzeitig wurde Ihnen erneut Gelegenheit gegeben, vom <u>12.03.2011</u> bis zum <u>12.04.2011</u> die Planung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzubringen</p>
<p>7. Änderungsbeschluss: Hauzenberg, den <u>14. Nov. 2011</u></p>	
<p>8. Satzungsbeschluss: Hauzenberg, den <u>14. Nov. 2011</u></p>	<p>Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom <u>14.11.2011</u> die Erweiterung V des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jahrdorf Breitäcker" einschließlich Begründung in der Fassung vom <u>      </u> als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg entwickelt. Hauzenberg, den</p>
<p>9. Bekanntmachung: Hauzenberg, den <u>13. Feb. 2012</u></p>	<p>Die Erweiterung V des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Jahrdorf Breitäcker" wurde durch Anschlag an den Gemeindetafeln im Rathaus der Stadt Hauzenberg am <u>03.02.2012</u> ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 bs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Hauzenberg, den</p>

Planung:  
**Dipl.-Ing. (FH) Andreas Ranzinger**  
Juliane-Ruck-Str. 9  
94051 Hauzenberg  
Tel.: 08586 / 9607 - 11

Datum:  
**28.04.2011**

Maßstab:  
**1 : 1000**

# I. Planliche Festsetzung und Zeichenerklärung

## 1.0 Erläuterung der Gitterspinne

1. Parzellennummern

1.	2.	2. Zulässige Bebauung: E = Einzelhaus zulässig; DH = Doppelhaus zulässig
3.	4.	3. max. zulässige Grundflächenzahl
	4.	4. max. zulässige Geschossflächenzahl
5.	6.	5. Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
		6. Max. zulässige Wandhöhe von OK Urgelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

1.2.1 GRZ 0,3 Grundflächenzahl 0,3 als Höchstmaß  
(§17 u. § 19 BauNVO)

1.2.2 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstmaß  
(§17 u. § 19 BauNVO)

1.2.3  Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse ( Erdgeschoss +  
Obergeschoss als Vollgeschoss nach BayBO)  
Firstrichtung freigestellt

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

1.3.1  offene Bauweise

1.3.2  Einzel-und Doppelhäuser im gesamten Planungsgebiet  
(max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude)

1.3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)




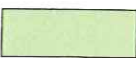


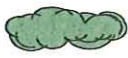
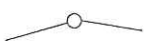

1.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

 Wohnstraße mit Maßzahl

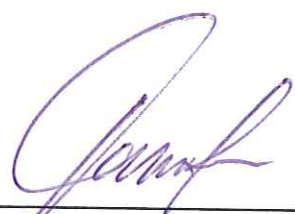
 Flächen für private Stellplätze, Tiefe mind. 5,0 m



## 1.5 Sonstige Zeichen

- 1.5.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.5.2  Parzellenummer
- 1.5.3  Neu geplante Grundstücksgrenzen
- 1.5.4  private Grundstückfläche (Gartenflächen)
- 1.5.5  Höhengichtlinien in müNN
- 1.5.6  anzupflanzende Bäume ausschließlich gemäß Pflanzliste
- 1.5.7  anzupflanzende Hecke
- 1.5.8  Bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.5.9 112/7 Bestehende Flurstücksnummer
- 1.5.10  Nordpfeil

Hauzenberg, den **29. Nov. 2011**

  
\_\_\_\_\_  
Federhofer, 1. Bürgermeister

20 KV Einfachfreileitung  
E.ON Bayern AG  
mit Schutzzonenbereich 8,00 m  
beiderseits der Leitungsachse  
Erdverlegung bei Erschließung geplant

BEST. ÖFFENTL. STRASSE

20 KV Leitung



156

550

540

899

198

109/1

105

376

105/2

550

109

112/5

24

545

112/7

22

540

112/6

124/2

16

125/5

125/4

62

7

Feuerwehr  
5

60

113

4

114

112/2

19

124/3

119/2

21

125/3

10

59/5

8

59/7

59/9

Jahrdorf

56/13

Hangeltweg

1/a

2

89.8 - 89.8

124/1

Breitacker

10

125/2

8