

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

-Vereinfachtes Verfahren-

ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	13. September 2010
Öffentliche Bekanntmachung	05. November 2010
Bürgerbeteiligung	vom 05.11.2010 bis 19.11.2010
Trägerbeteiligung	vom 11.10.2010 bis 03.11.2010
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	22. November 2010
Bekanntmachen im Amtsblatt mit Inkrafttreten	03.12.2010


.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

Maßstab

M 1:1000

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

DECKBLATT NR. 2

- Vereinfachtes Verfahren -

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 13. September 2010
Ergänzt: 18. November 2010

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MITTERFELD - ECKHOF“ wurde bereits im Jahr 1975 begonnen.

Mit Schreiben vom 17.01.1980 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

In der Neufassung 2008 wurde der bisherige Bebauungsplan aktualisiert. Außerdem wurden die digitalen Messdaten als Grundlage für den neuen Bebauungsplan herangezogen.

In der Sitzung vom 13. September 2010 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 2 (vereinfachtes Verfahren) beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Wegen Anbau einer Apotheke an das bestehende Gebäude „Florianstraße 6“ muss das bestehende Baufenster nach Westen ergänzt werden
- 2.2 Im westlichen Bereich des Gebäudes „Florianstraße 6“ haben wir eine beinahe ebenes Gelände. Wir können also nicht Untergeschoss und Erdgeschoss – wie im Bebauungsplan für dieses Gebäude vorgesehen – sondern müssen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss planen

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Aus architektonischen Gründen ist es äußerst wichtig, dass an der Westseite ein Kopfbau errichtet wird, der den bisherigen langgestreckten, nur eingeschossigen Bau des ehemaligen MVZ (jetzt FAZ) architektonisch aufwertet
- 3.2 Gerade durch die Kreis-Form und die starke Verglasung soll – vom Zentrum Hauzenberg her kommend und sehend – ein wesentlich dominanterer Eindruck als bisher entstehen
- 3.3 Gemäß § 2a Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB wird festgestellt, dass die Apotheke in der Hauptsache für die Besucher des Facharztzentrums (FAZ) – früher MVZ – konzipiert ist.

4. ERSCHLIESSUNG

- 4.1 Bei den Bereichen
- Straßen
 - Wasserversorgung
 - Löschwasser
 - Abwasserbeseitigung
 - Regenwasserbeseitigung
- sind keinerlei Änderungen gegenüber den Feststellungen beim Deckblatt Nr. 1 „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ vorhanden.
- 4.2 Das Baugrundstück liegt an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.
Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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.

1.0 Einleitung

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

Zum damaligen Zeitpunkt waren ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

In der Zwischenzeit ist eine weitere Änderung von Seiten des Facharztzentrums Hauzenberg an die Stadtverwaltung herangetragen worden. Dieser Änderungswunsch soll in diesem Deckblatt abgearbeitet werden. Änderungen sind unter „2. ÄNDERUNGEN“ aufgelistet.

1.3 Zielvorgabe

Als Ergänzung zum Facharztzentrum soll auch eine Apotheke errichtet werden.

Diese hat folgende Vorteile:

- Architektonische Aufwertung des langen, niedrigen Gebäudes
- Ortsnahe Versorgung der Patienten des Facharztzentrums Hauzenberg
- Ortsnahe Versorgung der umliegenden Wohnbebauung

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist die Bebauungsplan-Änderung besonders geeignet.

1.4 Erschließungen

- Öffentlicher Abwasserkanal bereits vorhanden
- Öffentlicher Wasseranschluss bereits vorhanden
- Alle Straßen – öffentliche und private Straßen – sind bereits vorhanden

1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Bebauungsplan ist eine neue Betriebserweiterung vorgesehen.

Die Belastungen aus dem Bereich der Betriebserweiterung werden eigens abgehandelt.

2.0 Umweltauswirkungen

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

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

Neue Fläche der Bebauungsplan-Erweiterung	105,61 m ²
	<hr/>
Bebauungsplan-Erweiterungsfläche	105,61 m ²

2.2 Ausschließungen

Diese neue Baurechtsfläche hat **keine große Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine extensiv genutzte Wiesenfläche (= **Kategorie II**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der Apotheken-Erweiterung werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um extensiv bewirtschaftete Wiesenfläche bzw. um bestehende Betriebsflächen.

Das neue Apothekengebäude beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Apotheke wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehende Straße reicht für die Erschließung des neuen Apotheken-Gebäudes mit Parkplätzen aus
- Es werden neue Feldgehölze und neue Bäume geschaffen am Grundstücksrand (als Ergänzung zu den bestehenden Grünstrukturen)

2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die 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:

a) Bebauungsplan-Erweiterungsfläche	105,61 m ²
-------------------------------------	-----------------------

Neue Gesamt-Versiegelungsfläche	105,61 m ²
---------------------------------	-----------------------

b) GRZ 1,0

c) Gebiet höherer Wertigkeit: Typ B II (extensiv bewirtschaftete Wiese)

d) Kompensationsfaktor:

Gewählt: **Mittelwert 1,0**

2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Neue Versiegelungsflächen	x	Mittelwert		
105,61 m²	x	1,0	=	105,61 m²

2.6 Ausgleichsmaßnahmen:

2.6.1 Die Kompensation wird auf der Flur-Nr. 860 erbracht

Die neuen autochthonen Bäume und Büsche als neue Kompensationsfläche sollen im direkten Anschluss an die bestehenden Grünstrukturen bei der Flur-Nr. 860 als sinnvolle Ergänzung gemacht werden.

Notwendige Ausgleichsfläche	=	105,61 m ²
Gewählter Kompensationsbedarf	=	110,00 m ²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Die Erweiterung des Baugebietes um eine zweigeschossige Apotheke beim Facharztzentrum Hauzenberg stellt eine natürliche Weiterentwicklung in diesem Bereich dar.

Die Kompensation wird auf dem danebenliegenden Baugrundstück der Stadt Hauzenberg erbracht.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer



.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



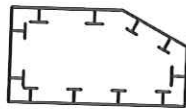
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 E + OG Zahl der Vollgeschosse als Erdgeschoss und Obergeschoss

9. Grünflächen

9.12



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

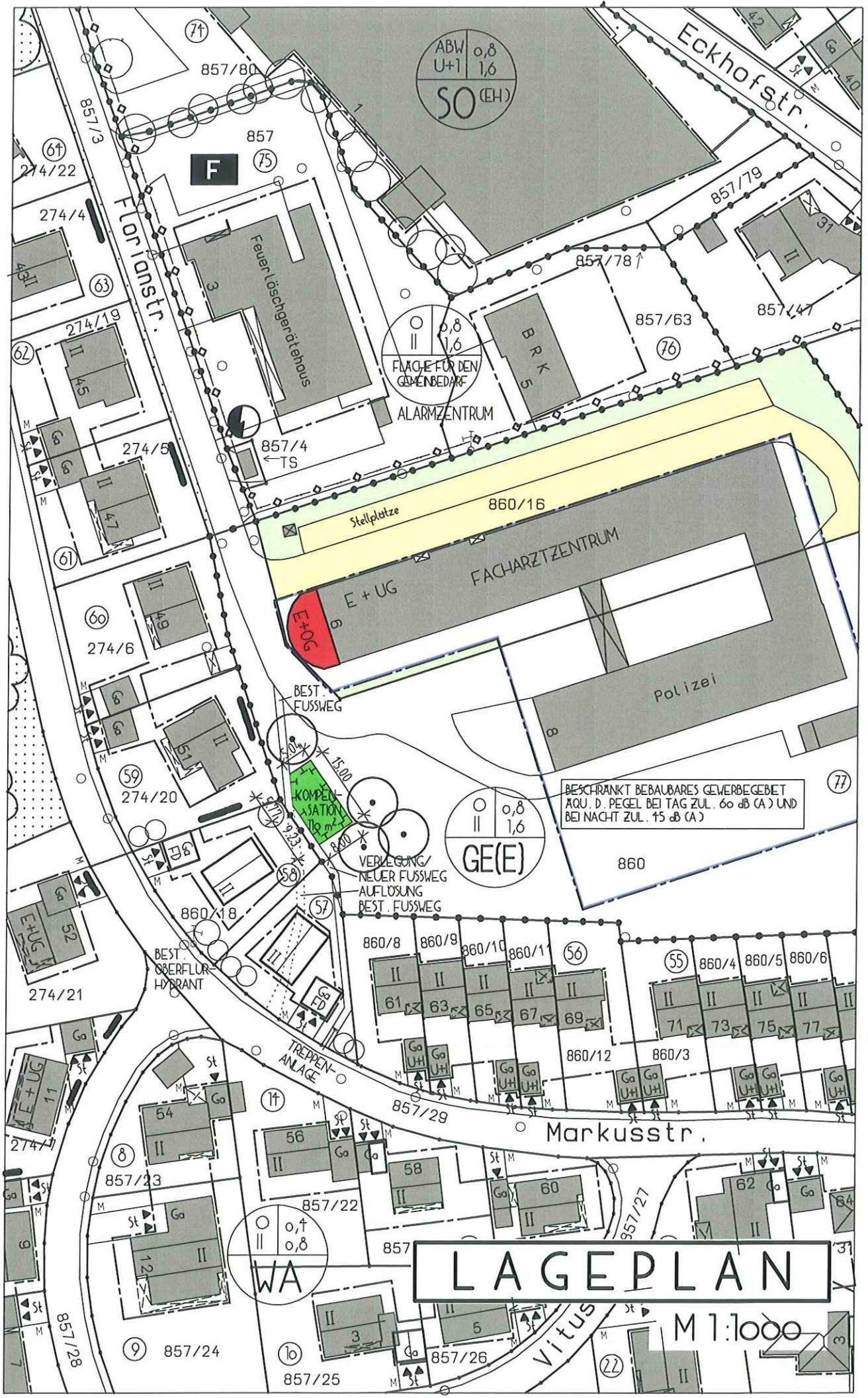
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

2 Vollgeschosse	=	Erdgeschoss und Obergeschoss
Dachform:		Pulldach, Pyramidendach
Dachneigung:		5° - 10°
Dachdeckung:		Blechbahndeckung (Titanblech)
Wandhöhe:		bergseits max. 7,75 m talseits max. 8,75 m

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.



LAGEPLAN

M 1:1000

