

DECKBLATT NR. 15

ZUM BEBAUUNGSPLAN WA - MÜHLBERG

STADT HAUZENBERG
LKR PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

UMWELTBERICHT MIT CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN
VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

koeberl doeringer architekten, passau 01.12.2014

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Mit Deckblatt Nr. 15 sollen nun laut Beschluß des Stadtrates vom 15.09.2014 aus den entsprechenden Deckblättern 11+12 die Ausgleichsflächen aus dem Plan genommen werden. Die gesicherten Ausgleichsflächen sollen durch Entnahme vom Ökokonto ersetzt werden.

Die Höhe der Aufschüttungen der Parzellen 9-15 wird von 1,50m auf 2,00m erhöht. Der Geltungsbereich wird um die Fläche zwischen den Parzellen 11+12 vom Deckblatt 11+12 und dem Deckblatt 13 erweitert.

2. Änderungen

- 1 Die Ausgleichsflächen wurden aus dem Plan entfernt und werden über das Ökokonto mit der Flur Nr. 1971 Gemarkung Germannsdorf gesichert.
- 2 Die Höhe der Aufschüttungen der Parzellen 9-15 wird von 1,50m auf 2,00m erhöht, es ist ein Abstand von 1,50m zur Grundstücksgrenze zu halten, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Aufschüttung und ggf. Oberflächenwasser zu vermeiden.
Der Gesamtwinkel von 33Grad darf auch hier nicht überschritten werden.
- 3 Der Geltungsbereich des Deckblattes 11+12 wird um die Fläche zwischen den Parzellen 11+12 vom Deckblatt 11+12 und dem Deckblatt 13 erweitert.

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- 1 Die Berechnung der Ausgleichsfläche in Deckblatt 12 unter Punkt “2.2 Maß der baulichen Nutzung” im Umweltbericht wurde laut Beschluß des Stadtrates vom 15.09.2014 aktualisiert. Ebenso wurde der Nachweis der Ausgleichsfläche über das Ökokonto Flur Nr. 1971 Gemarkung Germannsdorf festgelegt.
- 2 In den ergänzenden planlichen und textlichen Festsetzungen wurde unter Punkt III Textliche Festsetzungen, 2.0 das Maß der baulichen Nutzung sowie die maximalen Wandhöhen ausführlich beschrieben bzw dargestellt.

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

Das Grundstück wird seit Jahrzehnten als intensiv bewirtschaftete Wiese genutzt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Statt der intensiv bewirtschafteten Wiese soll nun ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

1.3 Bestehende Grünordnung

Auf den eigentlichen Baugrundstücken befindet sich eine Birke mit ca. 8 m Höhe.

1.4 Zielvorgabe

Wohnbebauung soll an Orten entstehen, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist.

Dies ist in Mühlberg der Fall.

Bei dieser Bebauung handelt es sich um einen Baulückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung „WA-Mühlberg“ und der bestehenden Wohnbebauung „WA-Edhäusl“

- Bei dieser Bebauung sind bereits Straßenanschlüsse - sowohl von der West als auch von der Ostseite - vorhanden
- In Mühlberg befindet sich ein Lebensmittelladen mit Bäckerei
- Fußläufig zu erreichen (Fußweg ist vorhanden) sind sämtliche Schularten, wie Realschule, Grundschule, Hauptschule, Förderschule
- Fußläufig zu erreichen sind sämtliche Sporteinrichtungen, wie Sportstadion, Tennishalle sowie Tennisplätze
- Fußläufig zu erreichen sind sämtliche Freizeiteinrichtungen, wie ein kleiner Abenteuerspielplatz, ein Kletterpark, Bürgerpark, Kneippanlage mit Klimapavillon
- Die Ortsmitte von Hauzenberg ist lediglich 1,5 km entfernt

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geeignet

1.5 Berücksichtigung der sogenannten „Null-Variante“

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Vor- und Nachteile für die Belange von Natur und Landschaft gegeben:

Vorteile einer Nichtbebauung:

Intensiv genutzte Wiese bleibt so bestehen

- Es werde keine weiteren Versiegelungsflächen geschaffen

Nachteile einer Nichtbebauung:

- Der geplante Grünzug mit Flutmulde wird weiterhin intensiv genutzt.
- Des Weiteren wird in der Grünordnung festgelegt, dass 15% der Fläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind (Ziffer 12.3)
- Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen und Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen (Ziffer 12.4)

1.6 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den zusätzlich textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

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

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden (Ziffer 13.1)
- Das übrige Regenwasser muss der städtischen Regenwasserleitung zugeführt werden (Ziffer 13.2)

1.7 Erschließungen

- Die geplante Erschließungsstraße kann an den vorhandenen Stichstraßen der bereits vorhandenen Wohnbebauungen angeschlossen werden
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Rasengittersteine oder parallele Fahrspuren)

1.8 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.

1.9 geplante Flutmulde

Um das vorhandene Oberflächenwasser und zugleich das anfallende Oberflächenwasser ableiten zu können, wird ein Grünzug mit einer Flutmulde neu geschaffen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, aber auch aus den angrenzenden Waldgebieten soll in den Staffelbach abgeleitet werden. Außerdem entsteht somit ein Grünzug, der eine Gliederung des Baugebietes darstellt.

Zusätzlich soll noch das Oberflächenwasser aus dem oben gelegenen Wald abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser wird ebenfalls in eine Flutmulde eingeleitet. Ein offener Graben - ausgebildet als Rauhbettmulde mit Abfluss-Bremsen aus großen Granitblöcken - stellt eine natürliche Oberflächenentwässerung dar. Die Ableitung auf Flur-Nr. 1157/1 geschieht ebenfalls über 2 offene Gräben als Rauhbettmulden.

Grundstückseigentümer des allgemeinen Wohngebietes und Grundstückseigentümer des Grundstückes 1157/1 sind identisch.

1.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Bebauungsplan sind nur Wohngebäude zugelassen. Deshalb keine Belastungen auf den Menschen und seine Umwelt.

1.11 Geräuscheinwirkung

Der gegenüberliegende Sägewerksbetrieb wurde endgültig aufgegeben und als öffentliches Freizeitgelände in der aktuellen Bauleitplanung festgesetzt. Die Stadt Hauzenberg hat hier einen Park gestaltet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung: Es wird eine Bebauungsplan-Erweiterung mit integriertem Landschaftsplan geschaffen.

2.0 Vorhabenstyp

2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung: Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung: Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 0,299% des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Deckblattes: 14.559m²

b) überbaute mögliche Flächen, welche nach Baufeldern bzw GRZ möglich sind
3.133m²

c) Neue Versiegelungsflächen (Straßen) 1.825 m²

GRZ = $\frac{\text{Versiegelungsflächen} + \text{Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan} + \text{Ausgleichsflächen (gesichert)}}$

GRZ = $\frac{1.825\text{m}^2 + 3.133\text{m}^2}{14.559\text{m}^2 + 2.024\text{m}^2} = 0,299$

Gesamtversiegelungsflächen kleiner 0,30

Die benötigte Ausgleichsfläche in Höhe von 2.024m² wird durch die Entnahme aus dem Ökokonto Flur-Nr. 1971 Gemarkung Germannsdorf nachgewiesen.

3.0 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und Iila BayNatSchG
 - Gesetzlich geschützte Biotop bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja

nein

- 3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der jeweiligen Baugrundstücke sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- Auf jedem Grundstück sind mindestens 20 heimische Sträucher zu pflanzen
- Zusätzlich wird noch ein allgemeiner Grünzug geschaffen
- Zusätzlich wird noch ein Grünzug geschaffen mit einer Flutmulde. Dieser Grünzug wird ebenfalls mit 10 Bäumen und 100 heimischen Sträuchern bepflanzt

4.0 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

Erschließungsstraßen werden zwischen den bestehenden Erschließungsachsen eingebunden

5.0 Schutzgut Wasser

5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

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

ja

nein

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

ja

nein

Erläuterung:

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
- Autowäsche ist im Bebauungsgebiet nicht zulässig.
- Es wird ein neuer Grünzug geschaffen, der für den bestehenden Wiesengraben auch als Flutmulde ausgebaut wird

6.0 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.

7.0 Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet ist Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA - Mühlberg“. Außerdem grenzt die Erweiterung an das Wohngebiet „WA - Edhäusl“ an

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

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Auf allen Grundstücken sind stark abschirmende Sträucher und Hecken vorgesehen. Außerdem 2 Hochstämme pro Baugrundstück.

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