

**BEBAUUNGSPLAN
„SO FREIZEITGELÄNDE AM FREUDENSEE“**

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU



Stadt Hauzenberg

ENDAUSSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 04. November 2019
ergänzt: 20. Februar 2020
ergänzt: 02. Juni 2020
Endausfertigung: 19. August 2020

Planung:
Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586 2051 Fax: 08586 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Hauzenberg in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Auf dem Freizeit- und Badeareal Freudensee befinden sich im Wesentlichen:

- Freudensee als Badesee
- Liegewiese
- Badestege
- Spiel- und Freizeitgeräte
- Beachvolleyballfelder
- Kioskgebäude mit Sanitäreinrichtungen (genehmigt)
- Niedrigseilgarten und Miniklettergarten

Zusätzlich zu diesen Freizeiteinrichtungen soll nun noch eine Minigolfanlage und sonstige Freizeiteinrichtungen – und zwar zwischen den bestehenden Parkplätzen und dem bestehenden Kiosk mit Sanitäreinrichtungen – errichtet werden.

Dieser Bebauungsplan soll also bestehende Strukturen einerseits und neue Einrichtungen andererseits aufnehmen, um Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Am 18. März 2019 hat der Stadtrat Hauzenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Freizeitgelände am Freudensee nach § 10 Abs. 2 BauNVO beschlossen.

Dieser Bebauungsplan umfasst außerdem den Bereich der bestehenden Parkplätze, den genehmigten Kiosk mit Umfeld und die bestehenden Beachvolleyballfelder.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet nicht die See-Fläche.

2.0 Planungsgebiet und Größe

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche, welche im Flächennutzungsplan bereits als Freizeitfläche mit Badebetrieb eingetragen ist.

Wegen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und da ein Teilbereich bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als SO dargestellt ist, wird

Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee“, Ausfertigung vom 19.08.2020

eine parallellaufende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht für erforderlich gehalten.

In den letzten Jahren wurden immer wieder Freizeiteinrichtungen – die der Erholung dienen – errichtet.

Das Freizeitgelände am Freudensee liegt ca. 2,5 km nord-östlich des Ortskernes von Hauzenberg.

Dieser Bereich soll als Sondergebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- Im Westen: Liegewiese mit Niedrigkletterpark
- Im Süden: Badesee „Freudensee“
- Im Osten: Gemeindestraße Flur-Nr. 951/1 Gemarkung Raßreuth

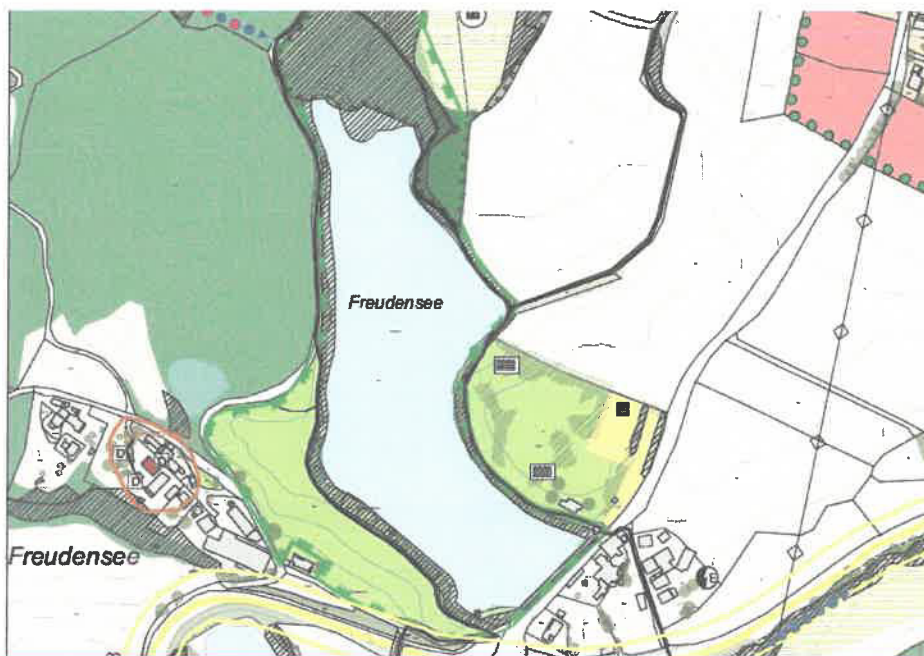
Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:

Flur-Nr. 68 (Teilfläche), Gemarkung Raßreuth

Größe des Planungsgebietes beträgt

1,506 ha

3.0 Auszug aus dem neuaufzustellenden Flächennutzungsplan



4.0 Entstehungsgeschichte des Freizeitgeländes am Freudensee

Bereits 1589 wurde dieser Weiher errichtet, um das Wasser für das nahegelegene Hammerwerk zu benützen.

Parallel dazu diente dieser See auch als Fischweiher für den jeweiligen Fürstbischof, welcher unmittelbar daneben eine Jagdburg besaß.

Nach der Säkularisation 1803 musste dieser Weiher – wie viele andere Gewässer in der Umgebung auch – trocken gelegt werden.

Der damalige Eigentümer konnte aber nach zahlreichen Behördenschwierigkeiten erreichen, dass der stillgelegte Weiher wieder mit Wasser gefüllt wurde.

Nach Ende des 1. Weltkrieges wurde bereits ein gutbesuchter Badebetrieb aufgenommen.

In den letzten Jahren wurden immer mehr Infrastrukturen am Badeweiher errichtet.

Seit 1972 wurden Geländeteile und der Badensee vom damaligen Markt Hauzenberg gepachtet.

Die Liegewiese wurde mit sehr viel Bäumen angelegt.

Im Laufe der Jahre kamen folgende Freizeiteinrichtungen hinzu:

- Parkplatz-Erweiterungen
- Beachvolleyballfelder
- Badestege
- Spiel- und Freizeitgeräte
- Kiosk mit Sanitäreinrichtungen (genehmigt)
- Niedrigseilgarten mit Miniklettergarten

5.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Freizeiteinrichtungen zu schaffen.

6.0 Interessenslage von Sondergebiet zu Wohnbauten

In der näheren Umgebung sind Wohnbauten, ein Hotel mit Restaurant samt Wellness und sonstige Freizeiteinrichtungen.

Der Hotelbesitzer ist gleichzeitig der Verpächter des Seegrundstückes und der angrenzenden Freizeitflächen.

Bereits vor Aufstellungsbeschluss wurden mit dem Anlieger Stemplinger Gespräche bezüglich Art und ungefährer Größe des Bebauungsplanes geführt (betrifft Flur-Nr. 937).

Der Eigentümer der Flur-Nr. 940 hat seinen Bauernhof und sein Sägewerk aufgegeben.

Deshalb sind keine speziellen Probleme von Seiten der Nachbarschaft zu erwarten.

7.0 Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist nach Süd-Osten geneigt.

Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 497,50 m ü. NN im Norden bis 487,0 m ü. NN im Süden.

Das Sondergebiet ist sehr stark begrünt; kartierte Biotope sind in der Umgrenzung des Parkplatzes 1 sowie an der Uferzone des Freudensees.

Die Grundstücke im Plangebiet weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

8.0 Erschließungen

8.1 Straßenbau

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Staatsstraße ST 2128 und der öffentliche Gemeindestraße der Flur-Nr. 951/1 Gemarkung Raßreuth.

Es müssen keine neuen Straßen errichtet werden.

8.2 Wasserversorgung

Das Trinkwasser wird von den Wasserwerken der Stadt Hauzenberg geliefert.

8.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwassergrundversorgung ist über die bestehende, leistungsfähige Trinkwasserleitung (DN 125) und einen Hydranten in Reichweite gesichert.

8.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Kioskgebäudes erfolgt im Trennsystem über die kommunale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Hauzenberg.

Das Abwasser fließt in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindmühle, welche zur Zeit generalsaniert wird.

8.5 Regenwasserbeseitigung

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf dem Freizeitgelände zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen müssen durchgeführt werden.

Das übrige Oberflächenwasser soll großflächig versickern.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten der Investor eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

8.6 Elektrische Energie

Die elektrische Energie wird durch einen regionalen Anbieter sichergestellt.

9.0 Parkplatzstrukturen

Die bestehenden Parkplätze sind sehr naturnah angelegt, so dass nur geringe Versiegelungsflächen gegeben sind.

Der **Parkplatz P1** besteht aus einem Schottersandgemisch und ist an den Rändern als Schotterrassen ausgebildet. Sehr starke Eingrünung.



Der **Parkplatz P2** besteht nur in den Fahrspuren aus einem Schottersandgemisch und in den Parkflächen als Wiese; auch hier sehr starke Eingrünung.



10.0 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Benutzern der Freizeitanlage hinzunehmen.

Durch die starke Bepflanzung im Norden – hin zu den landwirtschaftlichen Flächen – ist eine Beeinträchtigung ohnehin als äußerst gering anzusehen.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

11.0 Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auszuführen.

12.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichungen der Freizeiteinrichtungen am Freudensee ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Sondergebietes wohnenden Menschen.

Begründung:

Die Anfänge der Freizeiteinrichtung am Freudensee sind fast schon ein Jahrhundert alt. Dieser See wurde seit sehr langer Zeit bereits als Badesee mit den angrenzenden Liegewiesen genutzt.

In den 1970er Jahren wurden sehr starke Eingrünungen und Strukturverbesserungen vorgenommen.

In den letzten Jahren wurden reale Freizeiteinrichtungen wie Beachvolleyballfelder, Kiosk mit Sanitäreinrichtungen, Niedrigseilgarten und Miniklettergarten sowie Badestege geschaffen.

Der Betrieb läuft ohne jegliche Beschwerden der Nachbarn.

Sehr starke Eingrünungen erhöhen noch die Vermeidungspotentiale.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes (durch das Ökokonto) ausgeglichen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben unangetastet.

Teil B – UMWELTBERICHT

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

1.0 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf deren Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Falls erforderlich wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1,506 ha. Von diesen Flächen bleiben jedoch der Parkplatz P1 und der Parkplatz P2 unverändert. Unverändert bleiben auch die bestehenden Volleyballfelder.

Größere Veränderung gibt es dann im südlichen Bereich der Flur-Nr. 68 (Teilfläche):

- Erfassen der Baurechtsflächen für das Kioskgebäude mit Sanitärgebäude
- Neubau von weiteren Freizeiteinrichtungen

Die Entwicklung des - bisher als Liegewiese und bereits bestehende Parkplätze (P1 + P2) - dargestellten Bereiches soll nun zu einem „Sondergebiet“ nach § 10 Abs. 2 BauNVO umgewandelt werden. Dabei soll der aktuelle und zukünftige Bedarf an Freizeiteinrichtungen mittelfristig sowie langfristig gedeckt werden.

Zur Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft und als optische Trennung sind bereits sehr viele Grünstrukturen vorhanden; weitere Grünstrukturen sollen noch geschaffen werden.

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

a) Landesentwicklungsplan Bayern

Nach dem Landesentwicklungsplan Bayern und dem Regionalen Entwicklungsplan gehört die Stadt Hauzenberg zum ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll. Eine umweltverträgliche und flächensparende Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten einerseits und entsprechenden Freizeiteinrichtungen andererseits dient dazu, dass Abwanderungen aufgrund fehlender Freizeiteinrichtungen entgegengewirkt wird.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden die Konzentrationen der Siedlungsentwicklung auf die landschaftliche Einheit, der Erhalt ortsprägender Grünflächen und die

ausreichende Dimensionierung von Grünflächen in neu zu erschließenden Gebieten gefordert.

Die Standortwahl für das Sondergebiet wurde an diesem Platz getroffen, da hier ohnehin schon seit 100 Jahren Badebetrieb betrieben wird.

b) Landschaftsschutzgebiet

Durch die Bauleitplanung wird in die vorhandenen zum Landschaftsschutzgebiet gehörenden Strukturen nicht eingegriffen. Im Bereich des Bebauungsplanes grenzt der bestehende Fußweg die Flächen ab.

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst im Wesentlichen den Freudensee selber, die westliche Wiese Richtung Freudensee-West, die nördlichen Feuchtfelder und den unmittelbaren Umgriff mit dem Gehölzsaum.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes

Im Folgenden wird der Bebauungsplanbereich in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Strukturen der erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung) des Bebauungsplangebietes, soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Zuge des Umweltberichtes für den Bebauungsplan werden die Inhalte neben der verbal-argumentativen Seite auch noch rechnerisch erfasst.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: *geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit*

a) Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Der genutzte Bereich des Freizeitgeländes bietet wenigen Arten Lebensraum.

Die Fläche wird seit Jahren als Parkplatz benutzt mit Liegewiesen einschl. der Volleyballfelder.

Doch gibt es eine sehr starke Eingrünung und sowohl der Parkplatz P1 als auch der Parkplatz P2 besitzen ein kartiertes Biotop.

Sämtliche Grünstrukturen bleiben unangetastet.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut können als **gering bis mittel** bewertet werden, da sowohl die Biotopstrukturen als auch die Grünstrukturen unangetastet bleiben.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung des zusätzlichen Freizeitgeländes kommt es zu Versiegelung von unbefestigten Flächen, was als nachhaltiger Eingriff nach BayNatSchG zu beurteilen ist. Zur Verschiebung von vorhandenen Lebensräumen wird es nicht kommen, da bisher die Fläche auch bereits als Liegewiese und als Parkplatz benutzt wurde.

Die Gehölzbestände bei den Biotopkartierungen sind allesamt zu erhalten.

b) Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die bereits vorhandenen Einbauten wie Parkplatz P1, Parkplatz P2, Liegewiesen, bestehende Volleyballfelder sowie genehmigtes Kioskgebäude.

Durch diese Vornutzung ist der Boden mehr oder weniger stark überprägt.

Die Empfindlichkeit gegenüber neuen Nutzungen ist eher gering.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Auf den Flächen des Freizeitgeländes und zwar nur im Bereich der neuen Freizeiteinrichtungen wird der Oberboden abgetragen.

Durch diese Maßnahmen werden die Bodengenese und die entstandene Bodenschichtung beeinträchtigt. Die Filterfunktion des Bodens wird gestört, sodass eine Beeinträchtigung des Grundwassers möglich wäre.

Nach Beendigung der Baumaßnahme wird der Oberboden teilweise bei den nicht versiegelten Flächen wieder aufgefüllt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen in geringem/ mittlerem Umfang (GRZ = 0,3) Überbauung und weitere Versiegelung durch Erschließungsflächen zu. Daraus lassen sich Umweltauswirkungen und damit ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ableiten.

Die Versickerungsleistungen werden durch Versiegelungen in Teilbereichen teilweise verändert, so dass von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit auszugehen ist.

c) Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die eigentliche Sonderfläche befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Durch die Versiegelung bei den Sonderflächen ist eine Verschiebung des Abflusses von Grundwasserneubildung zum Oberflächenabfluss zu erwarten. Im Bereich von Versiegelung wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt, die Grundwasserneubildung reduziert; die Planung stellt damit einen geringen bis mittleren, wenn auch auf das Sondergebiet begrenzenden Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer bis mittlerer** Erheblichkeit.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Ausweisung der Sonderflächen hat begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die geplante Rückführung von aufgefangenem Niederschlagswasser über eine großflächige Versickerung wird dieses dem Naturhaushalt „Wasser“ wieder zugeführt.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Im Umgebungsbereich an der Nordseite ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel oder Staub in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.

Der Änderungsbereich ist eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Mit der Ausweisung als Sondergebiet ist eine Reduktion der Kaltluftentstehung durch Versiegelung verbunden, aber voraussichtlich ohne spürbaren Einfluss auf das Lokalklima. Die Schadstoffbelastung durch den Kfz-Verkehr bei den bestehenden Parkplätzen P1 + P2 ist als mittlere Erheblichkeit zu betrachten. Insgesamt kann man von einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Gelände wird bereits seit einem Jahrhundert als Liegewiese benutzt.

Sehr stark geprägt wird das Landschaftsbild von den bestehenden Biotop- und Grünstrukturen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird nur gering beeinträchtigt, da sämtliche Biotopstrukturen und sämtliche Grünstrukturen erhalten bleiben.

Im eigentlichen Sondergebiet wird es durch zusätzliche grünordnerische Maßnahmen zu einer Anreicherung mit naturnahen Strukturen kommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild können als **gering** beurteilt werden.

f) Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Vom Freizeitgelände gehen nur geringe Vorbelastungen aus.

Vorbelastungen sind die bestehenden Parkplätze P1 + P2.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist von **hoher** Bedeutung.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Festzustellen ist, dass immer mehr Anreisende mit dem Fahrrad aus der nahegelegenen Stadt Hauzenberg und nicht mehr unbedingt mit dem PKW zum Freizeitgelände kommen.

Die zusätzlichen Freizeiteinrichtungen ändern die Kriterien für Erholung enorm.

g) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Er liegt zudem weit außerhalb des gewachsenen Ortskerns von Hauzenberg und weist somit keinerlei entsprechende Empfindlichkeit auf.

h) Wechselwirkungen

Bei der vorliegenden Planung besteht zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser eine Wechselbeziehung. Durch die Versiegelung wird der Oberflächenabfluss gestört bzw. beeinträchtigt.

Des Weiteren gibt es eine Wechselwirkung zwischen dem Schutzgut Klima und Luft und dem Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, da während der Bauphase mit einer Staubentwicklung zu rechnen ist.

Mit einer Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt fällt in der Regel der Erholungswert einer Landschaft.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden	gering bis mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Landschaft	gering
Mensch	hoch
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

4.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 3.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung können auf Grundlage von Vermeidung, Verminderung und Ausgleich für den Menschen hinsichtlich Immissionssituation und Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet weiterhin als Liegewiese betrieben ohne zusätzliche Freizeiteinrichtungen.

4.3 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

a) Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Um die zusätzlich bebaubaren Flächen des Plangebietes werden zusätzliche Grünstrukturen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt.

Die Artenauswahl für Gehölze sieht die Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Arten vor.

Die vorhandenen Biotopstrukturen bleiben unangetastet.

b) Boden

Der abgetragene Oberboden ist während der Bauzeit sorgfältig und schichtgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Oberboden wieder ordnungsgemäß einzubauen.

Anlagenbedingt ist primär der Bodenverlust, der bedingt durch die Überbauung der derzeit vorhandenen Flächen (durch das Sondergebiet) und durch Überprägung (Gestaltung von Freiflächen) relevant ist.

Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen begrenzt.

c) Oberflächenwasser

Durch Festsetzungen des Überbauungsgrades auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine völlige Versiegelung der bebaubaren Flächen. Gleichzeitig wird das anfallende Oberflächenwasser großflächig versickert.

Damit wird das anfallende Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt.

d) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird anhand grünordnerischer Maßnahmen aufgewertet.

Die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes hat nach Abschluss der geplanten Baumaßnahmen unverzüglich zu erfolgen. Es sind nur einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, landschaftsfremde Gehölze werden ausgeschlossen. Parkplätze sind einzugrünen.

e) Mensch

Bedingt durch die Begrünungsmaßnahmen wird den Anforderungen einer gesunden Lebensraumgestaltung entsprochen.

Die qualitative Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird durch die Forderung nach einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zur Baueingabe sichergestellt.

4.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz

Zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wird die Arbeitshilfe „Leitfaden-Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) herangezogen. Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Da es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung handelt und ein Sondergebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad darstellt, ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 zu rechnen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind an anderem Orte durchzuführen (siehe Anhang: „Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“), da die Flächen hierfür innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung stehen.

4.4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Freizeitgelände am Freudensee besteht schon seit 100 Jahren.

Gerade in den letzten 30 Jahren wurden sehr viele Ergänzungen geschaffen:

- Einfassen der Liegewiese mit Bäumen
- Schaffung von naturnahen Parkplätzen
- Neubau eines Kioskgebäudes mit Sanitärgebäude (genehmigt)
- Volleyballfelder
- Niedrigkletterpark
- Liegesteg
- Kindersteg

So sind die zusätzlichen Freizeiteinrichtungen an diesem Standort sinnvoll.

Eine Alternative nach einem neuen Standort stellt sich also nicht.

4.4.1 Zweck und Zielsetzung des Standortkonzeptes

Die Stadt Hauzenberg will das bestehende Freizeitgelände erhalten und auch weiter ausbauen.

Deshalb dieser Bebauungsplan.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist also eine Notwendigkeit, die sich aus dem Baugesetzbuch ergibt.

Die Stadt Hauzenberg will agieren statt reagieren

4.4.2. Erhebung grundsätzlich geeigneter Flächen für Sondergebiete

4.4.2.1 Ziele der Raumordnung

Nach LEP 2013 sind in den Erholungs- und Freizeitgebieten die vorhandenen Potentiale vorrangig zu nutzen sowie neue Freizeitgebiete in Anbindung an geeignete Freizeitgebiete auszuweisen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn

- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Nach Regionalplan Donau-Wald sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente erhalten bleiben.

Es sollen auf der Flur-Nr. 68 (Teilfläche) zusätzliche Freizeiteinrichtungen errichtet werden.

4.4.2.2 Leitbild der Kommune

Die Stadt Hauzenberg will durch die zusätzliche Schaffung von Freizeiteinrichtungen die Attraktivität des Standortes einerseits und auch die Attraktivität für alle Bevölkerungsgruppen der Bewohner erhöhen.

5.0 Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.1 Anlass

Die Stadt Hauzenberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans „SO Freizeitgelände am Freudensee“, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Freizeiteinrichtungen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 1,506 ha.

Da mit der geplanten baulichen Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen eine Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu erwarten ist, ist es zur naturschutzfachlichen Beurteilung erforderlich, dass die Abarbeitung der Eingriffsregelung nachvollziehbar dargestellt wird.

5.2 Vorhabenstyp

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt nord-östlich des Ortskernes von Hauzenberg.

Art der baulichen Nutzung:

Nach den Textlichen Festsetzungen und der Plandarstellungen ist ausgewiesen
- Sondergebiet SO Freizeitgelände am Freudensee nach § 10 Abs. 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,4

bis zu 2 Geschossen

5.3 Vorgehensweise zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden auf der Grundlage des „Leitfadens“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003, untersucht und bewertet.

Die Überprüfung der Planungsgrundlagen fordert für die Bearbeitung das Vorgehen in vier Arbeitsschritten im so genannten Regelverfahren:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen
3. Vermeidungs-/ Minderungs- und Schutzmaßnahmen
4. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

5.3.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit eine nach Süd-Osten geneigte Fläche.
Die neuen Baurechtsflächen wurden bisher als Liegewiesen genutzt.
Es handelt sich also um eine intensiv genutzte Wiese mit oftmaligem Grasschnitt.

Entsprechend der Typisierung für die Bedeutung der Schutzgüter anhand des Vergleichs der Listen 1a bis 1c lt. „Leitfaden“ kann eine Einordnung des Ist-Zustandes erfolgen nach Kategorie I d.h. als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

5.3.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planungen

Ein Eingriff in die Flächen des zu bewertenden Plangebiets in Bezug auf umweltbezogene Belange wird vor allem durch Teilüberbauung und –versiegelung von Flächen erfolgen, wodurch nur geringe Schutzfunktionen verloren gehen.

Einige Flächen bleiben unberührt und erhalten keinerlei erhebliche oder nachteilige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung.

In der Differenzierung nach der Eingriffsschwere trifft Typ B zu, d.h. es handelt sich durchwegs um ein Gebiet mit niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, da die Grundflächenzahl GRZ niedriger als 0,35 festgesetzt ist.

Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Vor der Wahl von Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Auftrag des Naturschutzgesetzes alle Maßnahmen durchzuführen, die den Eingriff in Natur und Landschaft vermeiden oder vermindern können. In der Weiterentwicklung der Planung zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Beeinträchtigungen wird deshalb eine Reihe von grünordnerisch wirksamen Maßnahmen in die Planung eingearbeitet und festgesetzt. Zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebiets und zur Minderung der durch Überbauung und Versiegelung verursachten Beeinträchtigung der Umweltbedingungen sind deshalb

- Pflanzpflichten zur Eingrünung und Durchgrünung vorgesehen, darüber hinaus wird festgesetzt:
- Oberflächenwasser aus den Dachflächen des Neubaus und befestigten Flächen ist dem Naturhaushalt (Freudensee) wieder zuzuführen
- Vorschrift zur Verwendung ausschließlich heimischer, standorttypischer Gehölzarten durch Festsetzung einer entsprechenden Gehölzartenauswahl
- Gliederung von Parkplätzen durch Baumscheiben und Pflanzinseln
- Ausschluss von Sockelmauern bei der Einzäunung zur Erhaltung der Durchlässigkeit für bestimmte Tierarten

- Vorschrift zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- besondere Pflanzmaßnahmen an allen Rändern im Übergang zur freien Landschaft
- vorgeschrieben ist ein Freiflächengestaltungsplan bei der Baueingabe

Darüber hinaus ist -im Hinblick auf das Schutzgut Wasser- festzuhalten, dass regelmäßig überschwemmte Bereiche nicht betroffen sind und dass zum Grundwasser ein ausreichender Flurabstand eingehalten wird, so dass die Fundamente der neuen Gebäude nicht in das Grundwasser eindringen. Auch handelt es sich um kein Quellschutzgebiet.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Sondergebiet „SO Freizeitgelände am Freudensee“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorisch bzw. landschafts-prägende Elemente.

5.3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Geltungsbereich	15.055,86 m ²
Fläche der Kompensation (siehe Anlage)	3.643,12 m ²

In der Überlagerung der naturschutzfachlichen Bedeutungskategorien mit der Beeinträchtigungsintensität entsprechend der Abb.7 - Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren- lässt sich dem Plangebiet insgesamt Feld BI zuordnen mit einer Spanne des Kompensationsfaktors von 0,2 - 0,5.

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung des niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen. Dies ist mit den planlichen und textlichen Festsetzungen gegeben, so dass der Faktor im unteren Bereich der Spanne anzusetzen ist.

Andererseits ist mit der Einstufung nach der Bedeutung der Schutzgüter sowie der niedrigen Grundflächenzahl innerhalb der Kategorie I insgesamt ein Wert des als Kompensationsfaktor angemessen, also 0,3

$$3.643,12 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.092,94 \text{ m}^2$$

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit **1.092,94 m²**

5.3.4. Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im Plangebiet, sondern durch das Ökokonto der Stadt Hauzenberg erbracht.

**Entnahme der Kompensation aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg
Flurstück 1971, Gemarkung Germannsdorf**

Geforderte Ausgleichsfläche	1.092,94 m²
Ausgleichsfläche aus Ökokonto	1.095,00 m²

Die ermittelte Ausgleichsfläche ist in etwa identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche.

5.4. Artenauswahl auf dem eigentlichen Sondergebietsgrundstück

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Passauer Abteiland und Neuburger Wald. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Pflanzliste für zusätzliche Bäume im Geltungsbereich

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Feldahorn

Eberesche

Hainbuche

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze.

6.0 Klimaschutz

Bezüglich des Klimaschutzes hat sich der Stadtrat von Hauzenberg mit dieser Frage im Zuge der Gesamtberatungen auseinandergesetzt.

Eine Reduzierung der Treibhausgase und eine Energiewende sind nur möglich, wenn eine Abkehr von fossilen Brennstoffen gelingt und zwar hin zu erneuerbaren Energien.

Das Sondergebiet geht hier mit gutem Beispiel voran:

- Der Parkplatz P1 ist als Schotterrasenfläche ausgebildet
- Der Parkplatz P2 ist in den Fahrspuren ebenfalls als Schotter sandgemisch ausgebildet; die eigentlichen Parkflächen sind Grasflächen
- Sehr starke Eingrünung der Liegewiesen und der Parkplätze
- Die kartierten Biotope bleiben allesamt erhalten
- Die neuen Freizeiteinrichtungen sollen ebenfalls naturnah errichtet werden.

7.0 Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Überwachung der vorgeschlagenen und festgesetzten Maßnahmen wird von der Stadt Hauzenberg durch Ortsbesichtigung wahrgenommen.

7.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erarbeitet, der sich in der Bilanzierung auf den „Leitfaden“ zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 beruft. Zur Anwendung kam dabei das so genannte Regelverfahren. Vorliegende Planungen und Erhebungen wurden durch eigene Erhebungen ergänzt. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Wertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, zusammengefasst in einer Tabelle.

8.0 Zusammenfassung

Bei der Freizeitanlage am Freudensee soll nun ein Sondergebiet nach § 10 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet wird über die bestehende Staatsstraße und die bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraße erschlossen (keine neuen Straßen erforderlich).

Die Parkplätze P1 und P2 sind bereits vorhanden.

Sehr viele Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls bereits vorhanden (Volleyballfelder, Niedrigkletterpark, Liegesteg für Erwachsene sowie Kindersteg jeweils im See).

Auch ein genehmigtes Kioskgebäude mit Sanitäranbau ist bereits vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung für die neuen Einrichtungen werden direkt dem Naturhaushalt durch großflächige Versickerungen wieder zugeführt.


Unter Berücksichtigung einer Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen werden andere Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.

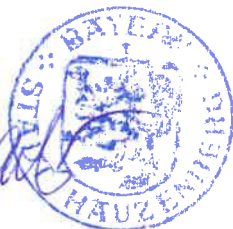
Unter anderem sind vorgesehen:

- Die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zum Ausgleich über eigene Ausgleichsflächen
- Die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen zur zusätzlichen Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes
- Rückführung des Oberflächenwassers in den Naturhaushalt
- Forderung eines Freiflächengestaltungsplanes zur Baueingabe
- Die Biotope bleiben unangetastet

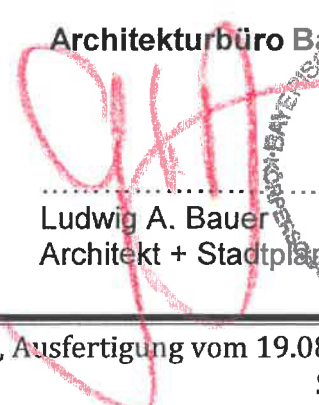
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind. Damit ist eine Kompensation des Eingriffs gegeben.

Stadt Hauzenberg


.....
Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner 101 972



ANLAGE

Lageplan für Grundlage der Kompensationsfläche



LAGEPLAN M 1:1000

Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee“, Ausfertigung vom 19.08.2020

Seite 23 von 23

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 18. März 2019 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Freizeitgelände am Freudensee“ beschlossen.
- In der Zeit vom 03.12.2019 bis 08.01.2020 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 05.12.2019 bis 15.01.2020 fand die frühzeitige Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 10. Februar 2020 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss statt
- In der Zeit vom 11.03.2020 bis 14.04.2020 fand die öffentliche Beteiligung statt
- In der Zeit vom 10.03.2020 bis 13.04.2020 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 18. Mai 2020 fand die Abwägung und Beschluss über erneute Auslegung statt
- In der Zeit vom 10.06.2020 bis 10.07.2020 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 25.06.2020 bis 10.07.2020 fand die erneute Fachstellenbeteiligung statt
- Am 10. August 2020 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Seit über 100 Jahren wird der Freudensee als gut besuchter Badebetrieb betrieben.

In den letzten Jahren wurden Infrastrukturen am Badeweiher errichtet.
So wurde auch die Liegewiese mit sehr vielen Bäumen angelegt.

Oberhalb des bestehenden Kiosks mit Sanitäreinrichtungen sollen nun neben den bestehenden Parkplätzen, den Beachvolleyballfeldern, Badestege sowie Spiel- und Freizeitgeräte weitere Freizeiteinrichtungen errichtet werden.

Nun sollen auch eine Minigolfanlage und sonstige nicht störende Freizeiteinrichtungen hinzu kommen.

Dieser Bebauungsplan soll also bestehende Strukturen einerseits und neue Einrichtungen andererseits aufnehmen, um Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

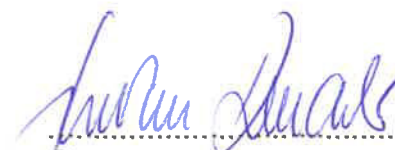
b) Umweltauswirkungen:

Durch diesen Bebauungsplan sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten:

- die Parkplätze sind ohnehin sehr naturnah ausgebildet
- sehr starke Eingrünung der Liegewiesen und der bestehenden Parkplätze
- die kartierten Biotope bleiben allesamt erhalten
- Kleinkronige Laubbäume müssen im Bereich des Geltungsbereiches gepflanzt werden

Die notwendige Kompensation wird aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg entnommen.

Stadt Hauzenberg


Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

