



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

TRÄNENTAL KIRCHPLATZ AM RATHAUS

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Architekturbüro Feßl & Partner

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass**
- 2. Lage**
 - 2.1 Lage des Gemeindegebietes
 - 2.2 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 2. Rechtliche Grundlagen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Denkmalschutz
- 3. Erschließung**
- 4. Nutzung**
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Kenndaten der Planung
- 5. UMWELTBERICHT**
 - 5.1 Beschreibung der Planung**
 - 5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes
 - 5.1.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
 - 5.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans
 - 5.2 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**
 - 5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - 5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
 - 5.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
 - 5.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

- 5.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**
 - 5.4.1 Schutzgut Mensch
 - 5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna)
 - 5.4.3 Schutzgut Boden
 - 5.4.4 Schutzgut Wasser
 - 5.4.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene
 - 5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild
 - 5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

- 5.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**
 - 5.5.1 Schutzgut Mensch
 - 5.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna)
 - 5.5.3 Schutzgut Boden
 - 5.5.4 Schutzgut Wasser
 - 5.5.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene
 - 5.5.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild
 - 5.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 5.5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- 5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
 - 5.6.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen
 - 5.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.6.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

- 5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

- 5.8 Erklärung/Zusammenfassung zum Umweltbericht**

1. Anlass

Das vormals denkmalgeschützte Gebäude auf Flur Nr. 13 welches sich im Privatbesitz befand, wurde in den letzten Jahren dem Verfall preisgegeben und zwischenzeitlich abgebrochen.

Der Wegfall dieses denkmalgeschützten Gebäudes stellt aus ortsplanerischer und historischer Sicht einen herben Verlust für die Stadt Hauzenberg dar.

Für das gesamte Areal wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Um den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem v.g. Grundstück des abgebrochenen Denkmals und gleichzeitig das Umfeld, in welchem mehrere Anfragen für Neu- Ersatz- und Erweiterungsbauten vorliegen, in die richtigen Bahnen zu lenken, hat der Stadtrat von Hauzenberg beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Lage

2.1 Lage des Gemeindegebietes

Die Stadt Hauzenberg liegt im Norden des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Das durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt direkt im Ortskern von Hauzenberg.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt durch:

Im Südwesten:	durch die Pfarr- bzw. Hafnerstraße bzw. durch die Flur Nrn: 10, 9/2
Im Norden:	durch die Flur Nrn: 19/2, 125/8
Im Osten:	durch den sanierten Straßenzug „Am Rathaus“
Im Südosten:	durch die Flur Nr. 105

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg wurde von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Niederbayern erarbeitet, und ist seit dem 01. Juni 1987 rechtskräftig.

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfasst und als Besonderes Wohngebiet WB bzw. im Bereich um die Kirche als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. ausgewiesen.

Diese Ausweisung wird im Bebauungsplan übernommen.

2.2 Denkmalschutz

Allgemein:

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

Belange der Bodendenkmalpflege:

Die von der Bebauungsplanung betroffenen Grundstücke liegen im Altstadtkern von Hauzenberg. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass sich hier Spuren einer älteren Bebauung und andere Hinterlassenschaften der früheren Geschichte der Stadt Hauzenberg im Boden befinden. Das Baugebiet muss somit als Bodendenkmal im Sinne des BayDSchG begriffen werden.

Durch Bauarbeiten und den damit verbundenen Bodeneingriffen dürfen Bodendenkmäler keinesfalls zerstört werden.

Nach der bundesgesetzlichen und bayerischen Rechtslage sowie der aktuellen oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entsprechend, hat die Gemeinde vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung resp. Zerstörung der Bau- und Bodendenkmale im Planungsgebiet aktiv zu verhindern. Das kommunale Selbstverwaltungsrecht (vgl. Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 Bay Verf.) ist hier durch die vorhandenen natürlichen und rechtlichen Gegebenheiten („Vorbelastungen“) eingeschränkt (vgl. bereits BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az. M 29 K 00.838). „Es ist einerseits ortsbedingt möglich, dass die gemeindliche Planungshoheit an natürlichen Baugrenzen wie Seeufnern oder Hanglagen, andererseits aber auch an bestehenden rechtlichen Grenzen, wie etwa Naturschutzgebieten enden kann. Einschränkungen des kommunalen Selbstverwaltungsrechts sind bis in diesen Kernbereich hinzunehmen, insbesondere wenn nicht jegliche Art der Bauleitplanung ausgeschlossen bleibt (... BayVerfGH, NuR 86, 167). Dies wird regelmäßig anzunehmen sein, wenn zumindest im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) eine weitere Ortsentwicklung möglich bleibt.“ (Vgl. BayVG München, a.a.O.).

Die Bau- und Bodendenkmäler im Planungsgebiet müssen sowohl vom Vorhabensträger als auch von der planenden Gemeinde bereits im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung „als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d. h., dass die dort vorgesehene Bebauung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung“ der Bau- und Bodendenkmäler stand resp. steht (vgl. BayVG München, a.a.O.).

Der Antragsteller muss unter der Voraussetzung, so wenig Bodeneingriffe wie möglich vorzunehmen, genauer auszuführen, in welchem Umfang evtl. Bodendenkmäler durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet sind.

In den Bereichen, wo Bodeneingriffe unabdinglich sind, muss zunächst mit Hilfe einer Probeuntersuchung festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Bodendenkmäler betroffen sind.

Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.

Der Antragsteller hat alle Kosten der Probeuntersuchung und der Ausgrabungen zu tragen.

Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

3. Erschließung

Sämtliche Gebäude im Geltungsbereich sind bereits erschlossen. Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant.

4. Nutzung

4.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 BauNVO beibehalten.

Dabei wird festgelegt, dass nur zulässig sind:

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Ein Drittel der Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden.

Diese Bestimmung gilt nicht für folgende Flurnummern: 1, 2, 11/4 und 112.

Für jedes Grundstück wird aus städtebaulichen Gründen (Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet) statt einer GRZ eine maximal bebaubare Grundfläche festgesetzt.

Weiters wird das Maß der Nutzung bestimmt durch die ausgewiesenen Baugrenzen und durch die Wandhöhenbegrenzungen entsprechend der topografischen Verhältnisse und der städtebaulichen Einfügung.

4.2 Bauweise

Die Bauweise wird den städtebaulichen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst.

o = Offene Bauweise (Gemäß BauNVO § 22 (2)).

g = Geschlossene Bauweise (Gemäß BauNVO § 22 (3)).

abw = Abweichende Bauweise (Gemäß BauNVO § 22 (4)).

Innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen bzw. Baulinien ist sowohl eine Grenzbebauung als auch eine grenznahe Bebauung zulässig.

Soweit sich nach der Ausnutzung der im Bebauungsplan durch Baugrenzen und/oder Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften der Bay BO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Für diese Bereiche sind die Vorschriften zu Abstandsflächen in der BayBO nicht anzuwenden.

Die Festlegung dieser „Abweichenden Bauweise“ ergibt sich aus dem Bestand und den langfristigen Anforderungen an eine städtebaulich gewünschte Entwicklung des Ortskernbereiches. Durch die Tatsache, dass es sich im Grenzbebauungsbereich und im grenznahen Bereich bei der „Abweichenden Bauweise“ um bereits bestehende Gebäude handelt, sind keine negative Auswirkungen auf Nachbargebäude gegeben.

4.3 Kenndaten der Planung

Grundstücksgrößen

Flur Nr. 1	= ca. 3.619 m ²
Flur Nr. 2	= ca. 2.468 m ²
Flur Nr. 4	= ca. 223 m ²
Flur Nr. 5	= ca. 168 m ²
Flur Nr. 5/1	= ca. 132 m ²
Flur Nr. 6	= ca. 2.004 m ²
Flur Nr. 6/1	= ca. 254 m ²
Flur Nr. 6/3	= ca. 171 m ²
Flur Nr. 7	= ca. 277 m ²
Flur Nr. 8/3	= ca. 152 m ²
Flur Nr. 9/2	= ca. 275 m ²
Flur Nr. 11	= ca. 729 m ²
Flur Nr. 11/2	= ca. 253 m ²
Flur Nr. 11/4	= ca. 338 m ²
Flur Nr. 11/8	= ca. 200 m ²
Flur Nr. 11/9	= ca. 462 m ²
Flur Nr. 12	= ca. 607 m ²
Flur Nr. 13	= ca. 477 m ²
Flur Nr. 14	= ca. 902 m ²
Flur Nr. 17	= ca. 1.580 m ²
Flur Nr. 76	= ca. 331 m ²
Flur Nr. 76/18	= ca. 238 m ²
Flur Nr. 76/19	= ca. 1.108 m ²
Flur Nr. 76/21	= ca. 1.243 m ²
Flur Nr. 92/1	= ca. 1.525 m ²
Flur Nr. 107	= ca. 1.053 m ²
Flur Nr. 107/2	= ca. 142 m ²
Flur Nr. 107/11	= ca. 169 m ²
Flur Nr. 110	= ca. 185 m ²
Flur Nr. 111	= ca. 307 m ²
Flur Nr. 112	= ca. 248 m ²
Flur Nr. 113	= ca. 367 m ²
Flur Nr. 117	= ca. 848 m ²
Flur Nr. 119	= ca. 333 m ²
Flur Nr. 120	= ca. 304 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche Geltungsbereich	= ca. 23.692 m ²

5. UMWELTBERICHT

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Durch den Verlust des denkmalgeschützten Gebäudes auf Flur Nr. 13 sensibilisiert, soll der Ortskernbereich um die Kirche von Hauzenberg städtebaulich und denkmalpflegerisch erhalten und Änderungen bzw. Erweiterungen nur mehr ortsplanerisch verträglich möglich sein.

Der gesamte Bereich ist prinzipiell bebaut.

Die Grundstücke befinden sich im städtebaulichen Sanierungsbereich der Ortskernsanierung Hauzenberg.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes ist, die größtenteils historisch gewachsene Struktur behutsam, entsprechend der historischen, städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu erhalten bzw. zu erweitern.

Die städtebauliche Ausformung dieses wichtigen Ortskernbereiches wird grundsätzlich, wg. besserer Lesbarkeit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, im Maßstab 1 : 500 dargestellt.

Die textlichen Festsetzungen für die betroffenen Grundstücke werden entsprechend der städtebaulichen Gesamtverträglichkeit festgelegt.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung sowie die Straßenbeleuchtung des Gebietes ist bereits vorhanden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung wurde im Zuge der Ortskernsanierung im Bereich der öffentlichen Straßen eingebracht.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswasser- netz der Stadt Hauzenberg gesichert. Alle Gebäude sind angeschlossen.

Wasserversorgung im Brandfalle

Entsprechende Wasserentnahmestellen zur Brandbekämpfung sind im Zuge der Stadtsanierung eingebaut worden.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation zur gemeindl. Kläranlage.

Kosten der Wasserver- /entsorgung

Die Anschluss und Verbrauchskosten werden nach der Wasser- bzw. der Ab- wassersatzung der Stadt Hauzenberg berechnet.

5.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich prinzipiell um die Erhaltung und behutsame Umgestaltung des Ortskerns von Hauzenberg, so dass sich die Frage nach anderweitigen Planungsmöglichkeiten erübrigt.

Im Zuge von Vorgesprächen mit den Grundstückseigentümern und der Stadt Hauzenberg wurden die Weichen für den Bebauungsplan gestellt.

5.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen des Plans richten sich nach dem BauGB, der BayBO, der BauNVO, der Planzeichenverordnung, den Ergebnissen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zum Städtebauförderungsprogramm sowie städtebaulichen sowie historisch begründeten Gegebenheiten.

5.2 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das betroffene, planlich abgegrenzte Gebiet wurde für den vorliegenden Umweltbericht im Bereich der betroffenen und der anschließenden Grundstücke untersucht. Vorhandene Nutzungen und Flächengestaltungen wurden aufgenommen, berechnet und den Neuausweisungen gegenübergestellt.

5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung fanden zur zeichnerischen, textlichen und planlichen Festsetzung des Bebauungsplanes und zur Beschreibung für den Umweltbericht mehrere augenscheinliche Begehungen statt. Für die Darstellung der versiegelten und der unversiegelten Flächen wurde eine zeichnerische und rechnerische Bestandsaufnahme erstellt.

5.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau erfahrung abgeschätzt werden.

5.3 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Folgenden planerischen Vorgaben waren/sind zu berücksichtigen:

- Flächennutzungsplan:

Die Bebauungsplanung basiert auf dem Flächennutzungsplan und steht mit diesem im Einklang. Das betroffene Gebiet ist als WB, das Kirchengrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf, ausgewiesen.

- Historische Motive:

Erweiterungen sind nur entsprechend historischer Motive und städtebaulicher Verträglichkeit zulässig.

- Allgemeine Vorgaben welche sich dem Bedarf, der Nutzung den baulichen und städtebaulichen Gegebenheiten einfügen:

- Art der Nutzung,
- Maß der Nutzung,
- Bauweise
- Baumpflanzungen
- Parkierung an der Pfarrstraße.

- Betroffene Nachbarn

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde den Grundstückseigentümern und den Nachbarn Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.4.1 Schutzgut Mensch

Da es sich um ein bebautes Areal im Ortskern handelt, ändert sich durch die Ausweisung des Bebauungsplans weder Erholungs- noch Erlebniswert.

Die, auf den betroffenen Grundstücken wohnenden, Menschen und deren Nachbarschaft werden derzeit in erster Linie beeinträchtigt durch den Verkehrslärm auf der Pfarrstraße. Diese Pfarrstraße ist jedoch gemeindlich, und von überörtlichem Verkehr nicht betroffen, so dass diese Beeinträchtigung hinnehmbar ist.

5.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna)

Auf dem Grundstück Flur Nrn. 6 und 6/1 ist eine private Grünfläche als Obstbaumwiese vorhanden.

Ansonsten sind nur kleinere gärtnerische Anlagen im Privatbereich bzw. im Kirchemfeld vorhanden.

Im gesamten Bereich sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. Art. 13d BayNatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das beschriebene Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Durch derzeit beinahe vollständige Versiegelung des beplanten Areals ist das Gebiet stark anthropogen beeinträchtigt.

5.4.3 Schutzgut Boden

Die Grundstücke sind bereits bebaut bzw. versiegelt.

Teilbereiche sind gepflastert.

Als Untergrund ist aus der Erfahrung heraus (Hauzenberg ist eine Granitstadt) Granit zu erwarten.

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Nach den Erfahrungswerten im Ortskernbereich liegt der Grundwasserstand weit unter dem Terrain.

5.4.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können bedingt durch die derzeitige dichte Bebauung kaum auftreten.
Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind nicht betroffen.
Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrsführungen reichern sich Schadstoffe in der Luft an.

5.4.7 Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild

Das Stadtbild wird weitgehend negativ beeinträchtigt durch die Baulücke im Bereich des abgebrochenen Baudenkmals auf Flur Nr. 13.
Ansonsten ist das Stadtbild weitgehend intakt.

5.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. BayDSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 2.2 „Denkmalschutz“.

5.4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

5.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

5.5.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauphasen von An- bzw. Um- und Erweiterungsbauten wird in jedem Falle unvermeidbarer Baustellenlärm für die Nachbarbebauung erfolgen.

Der Verkehrslärm an der Pfarrstraße bleibt zwar weiterhin bestehen, ist jedoch im Zusammenhang mit der neuen Planung nicht relevant, da zusätzliche neue Wohngebäude oder Wohnungen nicht eingeplant sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Art der Nutzung wirkt sich humanitär und wirtschaftlich, soweit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer oder Nachbarn negativ aus.

5.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna)

Auf Flur Nr. 6/3 wird eine Grünfläche durch einen Erweiterungsbau des bestehenden Gebäudes mit einer Größe von 86 m² neu überbaut.

Ansonsten bleiben alle Grünflächen erhalten und teilweise geringfügig erweitert.

Als Grünflächen tatsächlich bezeichnbare Grünstrukturen sind nicht vorhanden, so dass das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna) auch bei der wohlwollendsten Betrachtung, selbst während der Bauphase nicht betroffen ist.

Der Lebensraum für Kriechtiere ist somit nur in kleinstem Umfange berührt. Die Bepflanzung wird gegenüber der derzeitigen Situation ebenfalls positiv verändert. (Baumreihe an der Pfarrstraße, Neue Bäume zum rückwärtigen Kirchenaufgang).

5.5.3 Schutzgut Boden

Mit Ausnahme des o.g. Erweiterungsbaues von ca. 86 m² werden keine neuen Grünflächen versiegelt.

Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gegeben.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zusätzlich festgelegt, dass im Gegensatz zur vorhandenen Bodentextur der Stellplätze, diese nur mehr versickerungsfähig ausgebildet werden dürfen.

Seltene naturnahe Böden sind nicht betroffen.

5.5.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist nicht betroffen, da mit Ausnahme der Erweiterung auf Flur Nr. 6/3 mit einer Größe von ca. 86 m² kein neues Baurecht auf Grünflächen geschaffen wird.

Gleiches gilt für das Schutzgut Grundwasser.

Während der kleineren Bauarbeiten besteht sehr geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

5.5.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Das Schutzgut Klima/Lufthygiene ist nicht betroffen.

5.5.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Der Bebauungsplan gilt in erster Linie dem Erhalt des Landschafts- und Stadtbildes. Erweiterungen sind nur in sehr geringem Umfange möglich.

Der durch den Bebauungsplan mögliche Anbau beim Gebäude Marktplatz 2 nimmt die Grundzüge des historischen Städtebaus von Hauzenberg wieder auf und ermöglicht wieder ein bauliches Portal als Kirchenaufgang wie es früher bestanden hatte.

Der Ersatzbau des abgerissenen Denkmalschutzgebäudes auf Flur Nr. 13 wird in den historischen Grenzen wieder aufgenommen.

5.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Stadt Hauzenberg:

Die Stadt Hauzenberg schafft sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Möglichkeit, den Ortskern von Hauzenberg, so weit wie möglich, historisch zu erhalten und nur ortsverträgliche Erweiterungen zuzulassen.

5.5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes ist es, die größtenteils historisch gewachsene Struktur behutsam, entsprechend der historischen, städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu erhalten bzw. zu erweitern.

Die Bebauungsplanung gibt der Verwaltung und dem Stadtrat von Hauzenberg die Möglichkeit, ohne größeren Diskussionsbedarf bei einzelnen Bauvorhaben die Stadtgestalt nachhaltig zu sichern, und bei Anbauwünschen im Sinne des städtebaulichen Gesamtkontextes mitzuwirken.

Bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung wie in den v.g. Punkten aufgezeigt für alle Bereiche Umwelt/Mensch positiv und als wünschenswert zu sehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre damit zu rechnen, dass bei Neubau-, Anbau- bzw. Ausbauwünschen von Bauwerbern oftmals unterschiedliche Auffassungen über das Maß und die Art der Nutzung auftreten.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die neue Planung ist so gestaltet, dass keinerlei Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen notwendig sind, da die Umsetzung der neuen Planung durchweg für alle Schutzgüter als positiv zu sehen ist.

Dennoch sind, um zusätzliche Qualitäten –bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter– zu schaffen die im folgenden genannten grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen vorgesehen:

Geländeverhältnisse/Topografie (0.3 der Textlichen Festsetzungen)

Geländeveränderungen sind unzulässig.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

Versiegelung/Stellplätze (0.4.1)

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen oder wassergebundene Decken mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Schutz des Oberbodens (0.4.2)

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

Sicherstellung des Pflanzraumes (0.4.3)

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

Unbebaute Grundstücke (0.4.4)

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Baumpflanzungen in öffentlichen, kirchlichen und privaten Grünflächen (0.4.6)

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen: (Standort siehe Plan)

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 3. Acer platanoides | - Spitzahorn |
| 4. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 5. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 6. Acer campestre „Elsrijk“ | - Feldahorn |
| 7. Crataegus i.A. | - Weißdorn |

Alle ortstypischen und heimischen Obstbäume.

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 16/18. Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Grundwasser (0.6.1)

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Denkmalschutz (0.6.2)

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden. (Bodendenkmäler siehe Pkt. 2.2)

Hinweise – Ökologie (0.7)

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.

Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass!).

Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.

Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

5.6.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

5.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Flächenberechnungen

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

Bisherige Flächennutzung:

Bebaute Fläche	=	9.548 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche asphaltiert	=	814 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche gepflastert	=	3.201 m ²
Öffentl./Kirchliche Platz-/Wegeflächen asphaltiert	=	54 m ²
Öffentl./Kirchliche Platz-/Wegeflächen gepflastert	=	1.861 m ²
Öffentl. Bürgersteig asphaltiert	=	325 m ²
Öffentl. Bürgersteig gepflastert	=	67 m ²
Private Verkehrs- und Hoffläche asphaltiert	=	443 m ²
Private Verkehrs- und Hofflächen gepflastert	=	1.028 m ²
Private Zufahrten asphaltiert	=	316 m ²
Private Zufahrten gepflastert/mit wassergeb. Belägen	=	376 m ²
Öffentl. Parkplatz asphaltiert	=	279 m ²
Private/Kirchliche Grünfläche mit wassergeb. Belägen	=	629 m ²
Private/Kirchliche Grünfläche	=	4.321 m ²
Private/Kirchliche bepflanzte Grünfläche	=	394 m ²
Öffentliche Grünfläche	=	36 m ²
<hr/>		
Gesamt	=	23.692 m²

Erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände oder Gewässer werden durch die Bebauungsplanung nicht tangiert.

Auf die Ausführungen der Punkte 5.4, 5.5 und 5.6 wird verwiesen.

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

B) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Neue Flächennutzung:

Bebaute Fläche	=	9.911 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche asphaltiert	=	814 m ²
Öffentl. Straßenverkehrsfläche gepflastert	=	3.199 m ²
Öffentl./Kirchliche Platz-/Wegeflächen gepflastert	=	1.870 m ²
Öffentl. Bürgersteig gepflastert	=	382 m ²
Private Verkehrs- und Hofflächen gepflastert	=	1.436 m ²
Private Zufahrten	=	495 m ²
Öffentl. Parkplatz	=	229 m ²
Private/Kirchliche Grünfläche mit wassergeb. Belägen	=	629 m ²
Private/Kirchliche Grünfläche	=	4.213 m ²
Private/Kirchliche bepflanzte Grünfläche	=	437 m ²
Öffentliche Grünfläche	=	77 m ²
<hr/>		
Gesamt	=	23.692 m²

Tabellarische Flächengegenüberstellung:

Flächennutzung	Bestand	Neu	versie-	versie-	Grünflä-	Grünflä-
			gelt/ bebaut	gelt/ bebaut		
			Bestand	Neu	Bestand	Neu
Bebaute Fläche	9.548	9.911	9.548	9.911		
Öffentl. Straßenverkehrsfläche asphaltiert	814	814	814	814		
Öffentl. Straßenverkehrsfläche gepflastert	3.201	3.199	3.201	3.199		
Öffentl./Kirchliche Platz-/Wegeflächen asphaltiert	54		54			
Öffentl./Kirchliche Platz-/Wegeflächen gepflastert	1.861	1.870	1.861	1.870		
Öffentl. Bürgersteig asphaltiert	325		325			
Öffentl. Bürgersteig gepflastert	67	382	67	382		
Private Verkehrs- und Hoffläche asphaltiert	443		443			
Private Verkehrs- und Hofflächen gepflastert	1.028	1.436	1.028	1.436		
Private Zufahrten asphaltiert	316		316			
Private Zufahrten gepflastert, mit wassergeb. Belägen	376	495	376	495		
Öffentl. Parkplatz asphaltiert	279	229	279	229		
Private/Kirchliche Grünfläche mit wassergeb. Belägen	629	629			629	629
Private/Kirchliche Grünfläche	4.321	4.213			4.321	4.213
Private/Kirchliche bepflanzte Grünfläche	394	437			394	437
Öffentliche Grünfläche	36	77			36	77
Gesamtflächen	23.692	23.692	18.312	18.336	5.380	5.356

Erläuterung:

Bestehende Flächen sind in schwarzer, neue Flächen in blauer Farbe dargestellt.

Die versiegelte Fläche wird um 24 m² erhöht.

Der Grünflächenanteil wird um 24 m² verringert.

Diese Flächenverschiebung entspricht 0,1 % aus der Gesamtfläche und ist somit zu vernachlässigen.

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

Siehe dazu Punkt 5.6.1 des Umweltberichtes.

Weitere Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, sind nicht erforderlich.

5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund des v.g. Vergleiches zwischen Alt und Neu und weiteren Maßnahmen nach Punkt 5.6.1 sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

5.6.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Die gesamten versiegelten und bebauten Flächen auf dem Gesamtareal betragen derzeit 18.312 m².

Die gesamten versiegelten und bebauten Flächen auf dem Gesamtareal betragen nach der Neuplanung 18.336 m².

Der Grünflächenanteil beträgt derzeit 5.380 m².

Der Grünflächenanteil beträgt nach der Neuplanung 5.356 m².

Der Versiegelungsgrad beim Neuzustand gegenüber dem Bestand ist also praktisch unverändert. (0,1 % aus der Gesamtfläche)

Auf die Punkte 5.6.1 – 5.6.4 wird verwiesen.

5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Ein Monitoring ist auf Grund der vorgenannten Punkte nicht erforderlich.

Alle Bauanträge welches das Gebiet betreffen sind vor der Genehmigung mit einem von der Stadt beauftragten Städteplaner abzustimmen.

5.8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Beschreibung des Vorhabens

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt im Ortskern von Hauzenberg. Das gesamte Gebiet ist, entsprechend dem Flächennutzungsplan als WB (= Besonderes Wohngebiet) ausgewiesen.

Das vormals denkmalgeschützte Gebäude auf Flur Nr. 13 welches sich im Privatbesitz befand, wurde in den letzten Jahren dem Verfall preisgegeben und zwischenzeitlich aus Sicherheitsgründen abgebrochen.

Der Wegfall dieses denkmalgeschützten Gebäudes stellt aus ortsplanerischer und historischer Sicht einen herben Verlust für die Stadt Hauzenberg dar.

Für das gesamte Areal wurde eine Veränderungssperre erlassen damit.

Um den Wiederaufbau eines Gebäudes auf dem Grundstück des abgebrochenen Denkmals und gleichzeitig das Umfeld, in welchem mehrere Anfragen für Neu- Ersatz- und Erweiterungsbauten vorliegen, in die richtigen Bahnen zu lenken, hat der Stadtrat von Hauzenberg beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Beschreibung der Umwelt

Schutzgut Mensch

Die, auf den betroffenen Grundstücken wohnenden, Menschen und deren Nachbarschaft werden derzeit in erster Linie beeinträchtigt durch den Verkehrslärm auf der Pfarrstraße. Diese Pfarrstraße ist jedoch gemeindlich, und von überörtlichem Verkehr nicht betroffen, so dass diese Beeinträchtigung hinnehmbar ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Art der Nutzung wirkt sich humanitär und wirtschaftlich, soweit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer oder Nachbarn negativ aus.

Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna)

Auf dem Grundstück Flur Nrn. 6 und 6/1 ist eine private Grünfläche als Obstbaumwiese vorhanden.

Durch derzeit beinahe vollständige Versiegelung des beplanten Areals ist das Gesamtgebiet stark anthropogen beeinträchtigt.

Auf Flur Nr. 6/3 wird eine Grünfläche durch einen Erweiterungsbau des bestehenden Gebäudes mit einer Größe von 86 m² neu überbaut.

Ansonsten bleiben alle Grünflächen erhalten, in Teilbereichen erhöht und verringern sich im gesamten Baugebiet um ca. 24 m². (D.h. ca. 0,1 % aus der Gesamtfläche).

Der Lebensraum für Kriechtiere ist somit nur in kleinstem Umfange berührt.

Die Bepflanzung wird gegenüber der derzeitigen Situation positiv verändert. (Baumreihe an der Pfarrstraße, Neue Bäume zum rückwärtigen Kirchenaufgang).

Im gesamten Bereich sind keine Schutzgebiete gem. BayNatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. Art 13d BayNatSchG besonders geschützten Biotope.

Schutzgut Boden

Mit Ausnahme eines kleinen Erweiterungsbau von ca. 86 m² werden keine neuen Grünflächen versiegelt. Im gesamten Bereich sind die Grünflächen in der Addition praktisch unverändert. Seltene naturnahe Böden sind nicht betroffen.

Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gegeben.

Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

Nach den Erfahrungswerten liegt der Grundwasserstand im Ortskernbereich weit unter dem Terrain.

Das Schutzgut Oberflächenwasser ist nicht betroffen, da die versiegelte Fläche im Prinzip in etwa gleich bleibt.

Gleiches gilt für das Schutzgut Grundwasser.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können bedingt durch die vorhandene Bebauung kaum auftreten.

Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Das Stadtbild wird weitgehend beeinträchtigt durch die Baulücke im Bereich des abgebrochenen Baudenkmals auf Flur Nr. 13.

Der Bebauungsplan gilt in erster Linie dem Erhalt des Landschafts- und Stadtbildes. Erweiterungen sind nur in sehr geringem Umfang möglich.

Der durch den Bebauungsplan mögliche Anbau beim Gebäude Marktplatz 2 nimmt die Grundzüge des historischen Städtebaus von Hauzenberg wieder auf und ermöglicht wieder ein bauliches Portal als Kirchenaufgang wie es früher bestanden hatte.

Der Ersatzbau des abgerissenen Denkmalschutzgebäudes auf Flur Nr. 13 wird in den historischen Grenzen wieder aufgenommen.

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild ist durch die Bebauungsplanung nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. BayDSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt. Auf eventuelle Funde bei Bauarbeiten wird jedoch hingewiesen.

Weitere Ausführungen hierzu siehe Punkt 2.2 „Denkmalschutz“.

Allgemeine Zusammenfassung

Für die Stadt Hauzenberg, die Bevölkerung der Stadt Hauzenberg und die Entwicklung des Ortes ist die Bebauungsplanung als Sicherungselement der Stadterhaltung und behutsamen Weiterentwicklung langfristig sinnvoll.

Durch den Verlust des denkmalgeschützten Gebäudes auf Flur Nr. 13 sensibilisiert, soll der Ortskernbereich um die Kirche von Hauzenberg städtebaulich und denkmalpflegerisch erhalten und Änderungen bzw. Erweiterungen nur mehr ortsplanerisch verträglich möglich sein.

Die Grundstücke befinden sich im städtebaulichen Sanierungsbereich der Ortskernsanierung Hauzenberg.

Das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes ist, die größtenteils historisch gewachsene Struktur behutsam, entsprechend der historischen, städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen zu erhalten bzw. zu erweitern.

Die bebauten bzw. versiegelten Flächen werden durch die Bebauungsplanung nur in geringstem Umfang verändert.

Weitere Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Zur Auslegung 15.09.2008

Zum Satzungsbeschluss 16.02.2009

Architekturbüro  & Partner