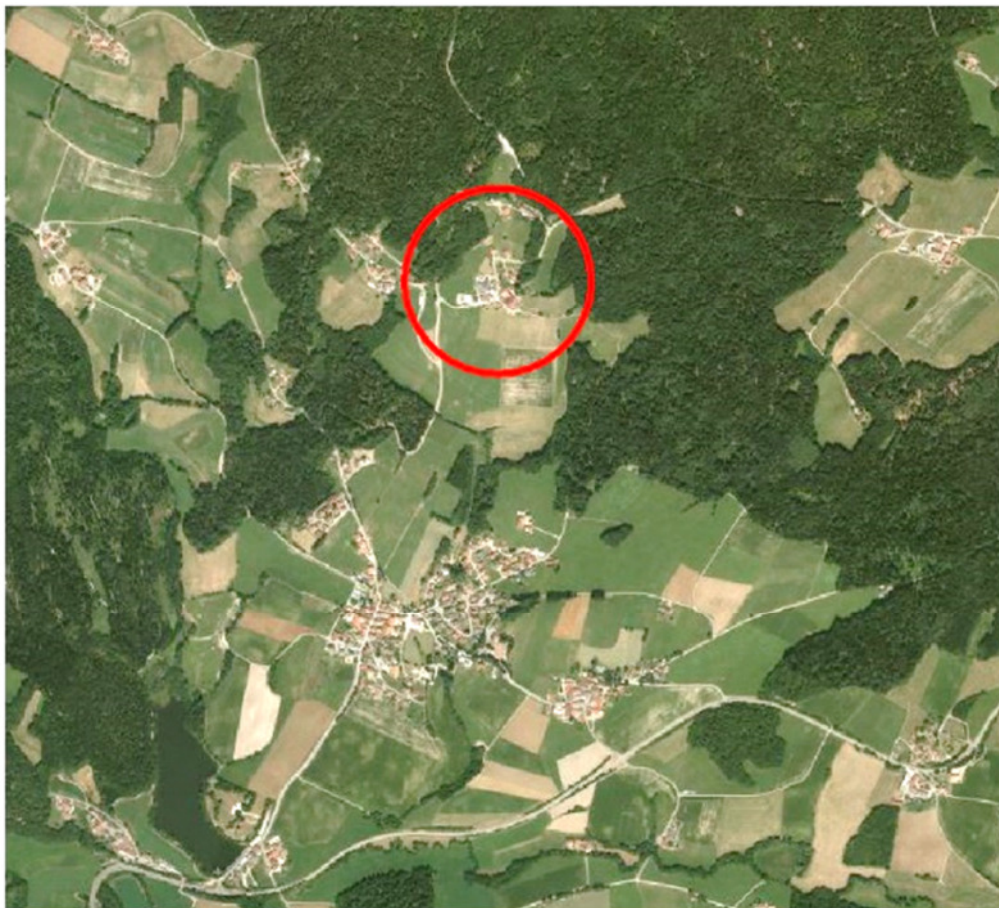


# 1. ÄNDERUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "Gießübl"

Stadt: Hauzenberg  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



Entwurf: 14.10.2016  
Änderung Ergänzung: 13.03.2017  
Endausfertigung: 25.04.2017

# 1. ÄNDERUNG ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG "GIEßÜBL"

---

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erlässt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung über die Erweiterung der Grenzen des i. Zusammenhang bebauten Ortsteiles Gießübl.

## § 1

Für den Ortsteil Gießübl besteht bereits eine rechtskräftige Ortsabrundungssatzung aus dem Jahre 2001. Diese bestehende OAS wird um eine Bauparzelle (Flur Nr. 424) erweitert. Die Grenzen dieser Erweiterung werden gemäß den, in den beiliegenden Lageplänen (M 1:5000 und M 1:1000) v. 14.10.2016, zuletzt geändert am 13.03.2017, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

**Für die in den beiliegenden Lageplänen farbig (braun) gekennzeichneten neu bebaubaren Flächen gelten zudem folgende Festsetzungen:**

- 1) Es sind nur Bauvorhaben zulässig, welche einem Dorfgebiet (MD) nach §5 BauNVO (i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990) entsprechen.  
Nicht zugelassen sind: (gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO):
  - Gartenbaubetriebe nach § 5 Abs. 2, Pkt. 8 BauNVO
  - Tankstellen nach § 5 Abs. 2, Pkt. 9 BauNVO
  - sowie die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO = (Vergnügungsstätten)
- 2) Die Grundflächenzahl GRZ darf max. 0,3 betragen.
- 3) Firstrichtungen sind frei wählbar.
- 4) Zulässige Dachformen:
  - Satteldach, Schopfwalmdach (20 - 30° Dachneigung)
  - Pultdach (5 - 25° Dachneigung)
  - Walmdach (5 - 25° Dachneigung)
  - Flachdach
- 5) Dacheindeckungen:  
Zulässig sind nur: Dachziegel: naturrot, anthrazit, braun; Dachbepflanzung; Dachbekiesung oder Platten (nur bei Flachdächern); Blecheindeckung, (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).
- 6) Max. zulässige Wandhöhen: talseits = 7,50 m  
bergseits = 6,50 m  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (traufseitig gemessen).
- 7) Pro neuem Wohngebäude dürfen nur max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden.
- 8) Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich von Zufahrten zu bündeln.
- 9) Sockelmauern aller Art sind unzulässig.

- 10) Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind zwingend versickerungsfähig auszubilden.
- 11) Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Grundstückes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.
- 12) Die planlich als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese auszubilden.  
Es sind gemäß Plandarstellung insgesamt 9 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Pflanzqualifikation: H 3xv m.B., Stammumfang >12-14 cm.  
Pflanzung mit Wühlmauskorb und Rindenschutz. Entwicklungspflege der Krone über 10 Jahre  
Als geeigneten Sorten werden empfohlen, z.B.:
- |                   |  |
|-------------------|--|
| Apfelsorten:      | Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, u.a. |
| Kirschensorten:   | Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.   |
| Birnensorten:     | Gute Luise, Alexander, u.a.  |
| Zwetschgensorten: | Hauszwetschge  |
| Walnuss           |  |
- 13) Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
- 14) Zur Entwässerung der Bauflächen dürfen Abwässer und Oberflächenwässer aller Art nicht auf den Straßengrund der angrenzenden Gemeindestraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlage abgeleitet werden.  
Die Einfahrt vom Baugrundstück in die öffentliche Straße ist so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht auf die Fahrbahn läuft (Entwässerungsmulde, Dreizeiler oder Acodrainrinne). Die zusätzliche Verrohrung des Straßengrabens ist mit einer entsprechend großen Leitung zu versehen, dass Verklausungen möglichst vermieden werden (mind. DN400).
- 15) Gegenüber der neuen Grundstücksausfahrt ist ein Verkehrsspiegel anzubringen.
- 16) Gegen Hang-/Oberflächenwasser aus den nördlich gelegenen Flächen ist von den Bauherren Erweiterungsbereich eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).
- 17) Vom östlich angrenzenden Waldgrundstück auf Flur Nr. 423 sind folgende Mindestabstände zu Bepflanzungen einzuhalten:
- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Zu Wohngebäuden:                  | mind. 15,0 m |
| zu Nebengebäuden ohne Wohnnutzung | mind. 7,0 m  |
- Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baubesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftungsfreistellung für den angrenzenden Waldbesitzer ist erforderlich.
- 18) Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber sind von den jeweils zuständigen Versorgungsträgern zu erhalten.  
Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Versorgungsträgern und der Stadt Hauzenberg rechtzeitig zu melden.  
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, ist zu beachten. Der Schutzabstand von 9 m beiderseits von oberirdischen Leitungen ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

- 18) Das beiliegende „**Konzept zur Niederschlagswasserableitung**“ vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Max Wandl vom 02.02.2017, ergänzt am 13.03.2017, ist in jedem Falle zu beachten und wird als Bestandteil der 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung Gießübl festgelegt.

### **Hinweise:**

1. Der Löschwasserbehälter befindet sich etwa 100 m südlich des Erweiterungsbereiches. Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Stadt Hauzenberg in Absprache mit dem Kreisbrandrat sicherzustellen. Dabei sind die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.
2. Die Eigentümer der bebauten und bebaubaren Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.
3. Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels passiver Solarenergienutzung sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
4. Es wird weiterhin empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
5. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz werden die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken erreicht.
6. 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.
7. Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
8. Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird der Einbau einer Regenwasserzisterne mit mind. 6 m<sup>3</sup> Nutzinhalt zur hauseigenen Brauchwassernutzung empfohlen.
9. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.
10. Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken:  
Bäume und Gehölze die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, müssen einen Pflanzabstand von mindestens 4 m zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einhalten. Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

**Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise in der rechtsgültigen Satzung.**

### **§ 3**

Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### **§ 4**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

## **BEGRÜNDUNG:**

### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Auf Grund der Anfrage des Grundstücksbesitzers und der darauf folgenden Begehung mit der Stadt Hauzenberg wurde die Bebaubarkeit des Grundstückes im Vorfeld eruiert. Eine Bebauung der im Plan dargestellten Parzelle ist grundsätzlich möglich.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Stadtrat von Hauzenberg die 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung „Gießübl“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB beschlossen.

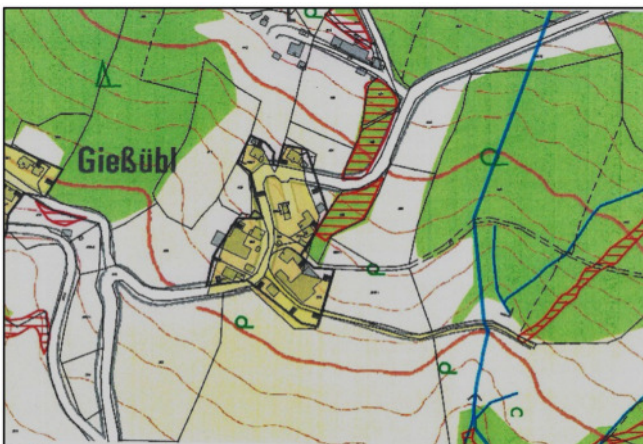
### **B. Planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Ortsbereich Gießübl als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

In der bestehenden Ortsabrundungssatzung ist als Art der baulichen Nutzung im Satzungsgebiet ein „MD“ gemäß § 5 BauNVO festgelegt.



**Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan**



**Bestehende Grenze der  
Ortsabrundungssatzung**

### **C. Beschreibung des Planungsgebietes**

Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau.

Der durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung erfasste Bereich "Gießübl" liegt etwa 3 km vom Ortszentrum der Stadt Hauzenberg entfernt in östlicher Richtung zwischen den Ortsteilen Raßreuth und Geiersberg.

## D. Städtebauliche Konzeption

Die mögliche neue Bebauung auf der Flur Nr. 424 grenzt direkt an die bebauten Bereiche des Ortsteils Gießübl an.

Als orts- und landschaftsräumlicher Abschluss ist eine zwingend zu pflanzende Streuobstwiese zur freien Landschaft hin festgelegt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

## E. Erschließung

### a) Verkehrserschließung

Die gesamte Ortschaft Gießübl ist verkehrlich durch die bestehenden Gemeindestraße „Oberer Gießübl“ gut erschlossen. Die neue Bauparzelle liegt an dieser Straße an.

Die Errichtung von neuen Straßen ist nicht erforderlich.

### b) Strom-/Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG und ist gesichert.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant.

### c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist geplant über eine bestehende private Quelle auf der Flur-Nr. 446. Diese Quelle versorgt derzeit auch die Anwesen mit den Flur-Nrn. 359/2 und 359/3. (Siehe Darstellung im Lageplan M 1 : 5000)

Die Wasserquelle befindet sich im Besitz des Eigentümers mit den o.g. Flurnummern sowie des neuen Grundstückes im Erweiterungsbereich. (Flur-Nr. 424).

Im Rahmen der Bauantragsstellung sind Nachweise über Wasserdargebot und Qualität zu erbringen.

### d) Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch die bestehenden Kläranlagen und das bestehende Kanalleitungsnetz der Stadt Hauzenberg sichergestellt werden. An die bestehende Schmutzwasserleitung in der Straße „Oberer Gießübl“ kann das neue Bauvorhaben angeschlossen werden.

### e) Niederschlagswasserbeseitigung:

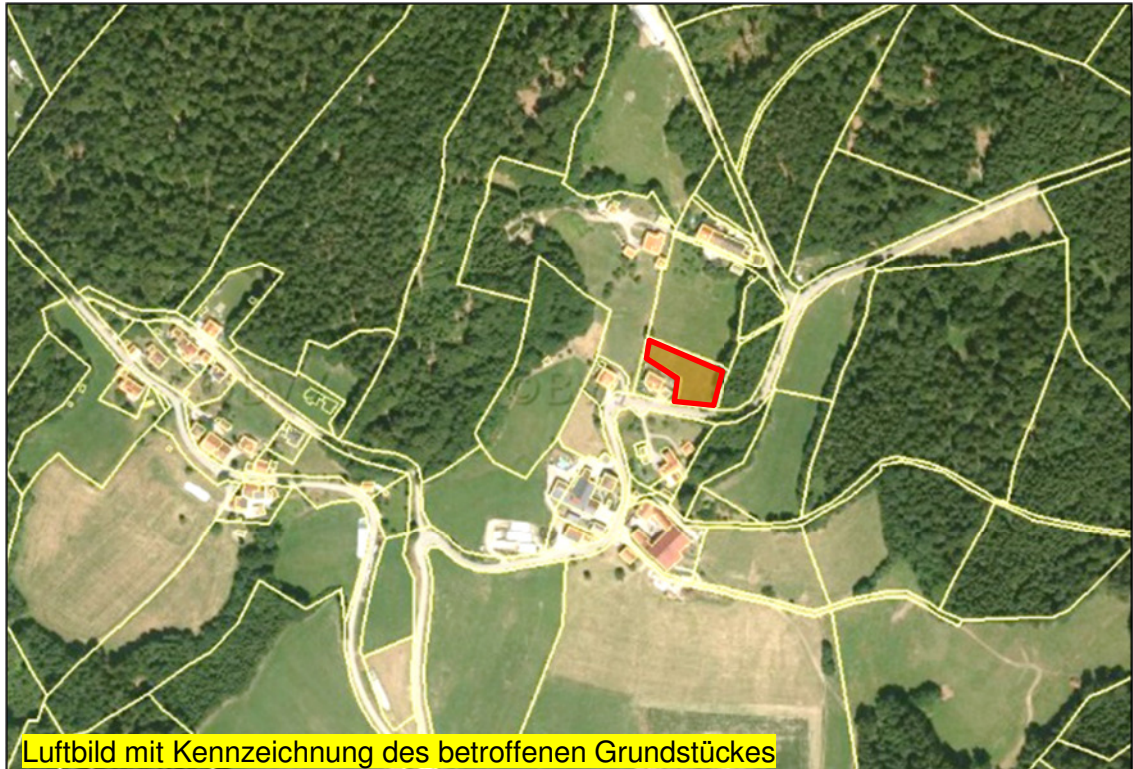
Das beiliegende „**Konzept zur Niederschlagswasserableitung**“ vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Max Wandl vom 02.02.2017, ergänzt am 13.03.2017, ist zu beachten und wird als Bestandteil der 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung Gießübl festgelegt.

### f) Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbehälter befindet sich etwa 100 m südlich des Erweiterungsbereiches. Die Löschwasserbereitstellung ist durch die Stadt Hauzenberg in Absprache mit dem Kreisbrandrat sicherzustellen. Die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW sind dabei zu beachten.

## UMWELTBERICHT:

### Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen



## SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

### *Beschreibung:*

Bei der betroffenen Erweiterungsfläche handelt es sich um eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte und anthropogen stark beeinflusste Fläche, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft hat.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung eingeschränkt.

Das östlich anschließende Biotop ist von der Erweiterung nicht betroffen.

### *Auswirkungen:*

Die Tier- und Pflanzenwelt wird durch neu bebaute bzw. versiegelte Flächen, auch während der Bauphasen, gestört.

In den textlichen Festsetzungen zur Satzung wird festgelegt, dass:

- Versorgungsleitungen im Bereich von Zufahrten zu bündeln sind.
- Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern, nicht zulässig sind.

Durch die intensive neue Ortsrandeingrünung wird, im Vergleich zur derzeitigen Nutzung, die Tier- und Pflanzenwelt in diesem Bereich eher positiv beeinflusst. Die Maßnahmen zur Begrünung sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt.

### *Ergebnis:*

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen

## SCHUTZGUT BODEN

### *Beschreibung:*

Das betroffene Grundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Aufgrund dieser intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von landwirtschaftlichen Schadstoffen in den Boden gegeben. Altlasten sind nicht bekannt.

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden Nutzflächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert.

Durch die Anlage von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen können bis zu ca. 30 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. Durch diese Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

### *Ergebnis:*

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, betriebs- und anlagebedingt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## SCHUTZGUT WASSER

### *Beschreibung:*

Auf dem Grundstück befindet sich kein Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiet.

Durch die Neigung des Gesamtgrundstückes ist der Flurabstand zum Grundwasser unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch naturgemäß möglich.

In das Grundwasser auf Grund der regelmäßigen Düngung der landwirtschaftlichen Nutzfläche eindringende Schadstoffe, sind nachhaltig negativ zu beurteilen.

Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auerschutz) bleiben unberührt.

### *Auswirkungen:*

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt bei einer GRZ von 0,3 mind. ca. 70 %. Eine möglichst flächige Versickerung ist somit gewährleistet.

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge werden als zwingend versickerungsfähig festgelegt.

Weiters wird für die Erweiterungsfläche empfohlen, jeweils eine Regenwasserzisterne mit 6 m<sup>3</sup> Nutzinhalt für die hausinterne Brauchwassernutzung zu erstellen.

Auf der gesamten Fläche wird, durch die möglichen Versiegelungen, der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig verringert.

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



### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich. Betriebs- und anlagebedingt sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind durch die festgelegte Versickerung auf dem eigenen Grundstück bau- anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

### *Beschreibung:*

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen. Es handelt sich bei der vorliegenden 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung um eine Erweiterung der Ortschaft Gießübl nur um eine Bauparzelle.

### *Auswirkungen:*

Durch die mögliche Bebauung auf dem betroffenen einzelnen Grundstück wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. Lokale Luftströmungen, Windsysteme, sind nicht betroffen.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden, entfallen. Neue Schadstoffemissionen durch neuen PKW-Verkehr auf der zusätzlichen Bauparzelle sind vernachlässigbar. Bzgl. der Beheizung des neuen Gebäudes werden entsprechende umweltverträgliche Hinweise gegeben.

### *Ergebnis:*

Durch die geringe Größe des Erweiterungsbereiches sind im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene bau- anlage- und betriebsbedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

### *Beschreibung:*

Die Ortschaft Gießübl hat einen dörflichen Charakter und wird geprägt von der straßenbegleitenden Bebauung und der steilen Hanglage des gesamten Areals.

### *Auswirkungen:*

Durch die mögliche neue Bebauung welche direkt an die vorhandene Bebauung anschließt wird nicht zerstörerisch in das Landschaftsbild eingegriffen.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden dem Bestand angepasst.

Die mögliche neue Bebauung ist durch die Hanglage zwar von großer Entfernung aus zu sehen, wirkt jedoch durch die quasi „Lückenschließung“ der Bebauung zur benachbarten Waldfläche nicht als störend. Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) sind nicht berührt.

Maßgebliche Erholungsräume sind auf dem Einzelgrundstück nicht betroffen.

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau- anlage und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

### *Auswirkungen:*

Keine.

### *Ergebnis:*

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

## WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

## KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Das neue Gebäude hat durch die gegebene Südausrichtung des Hanges die Möglichkeit die Sonnenenergie sowohl aktiv als auch passiv zu nutzen.
- Durch die festgelegten neuen Baumpflanzungen entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. der textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Die neu zu versiegelnden Verkehrsflächen werden auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. (Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen).
- Aufgrund der geringen Fläche der zusätzlichen Baumöglichkeiten hat die Ortsabrundungssatzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.
- Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

## PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung Gießübl entwickelt sich der Umweltzustand so, wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

### b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich auf Dauer weiter bestehen bleiben. Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Stoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

## VERMEIDUNGS- UND VERRINGERUNGSMASSNAHMEN

Unter § 2 (Textliche Festsetzungen) sind entsprechende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen welche alle Schutzgüter betreffen, festgelegt.

## AUSGLEICH / NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen und die Ergebnisse wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Er teilt sich in mehrere Schritte auf.

### Schritt 1:

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

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des derzeitigen Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

<b>Schutzgut</b>	<b>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</b>		<b>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</b>		<b>Bemerkung/ Bezeichnung</b>
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume		x			intensiv genutztes Grünland
Boden		x			intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen
Wasser		x			Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima und Luft			x		keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild			x		Bebauung im Anschluss an eine best. Ortschaft

Die Fläche ist nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren einzuordnen in **Kategorie I**.

## Schritt 2:

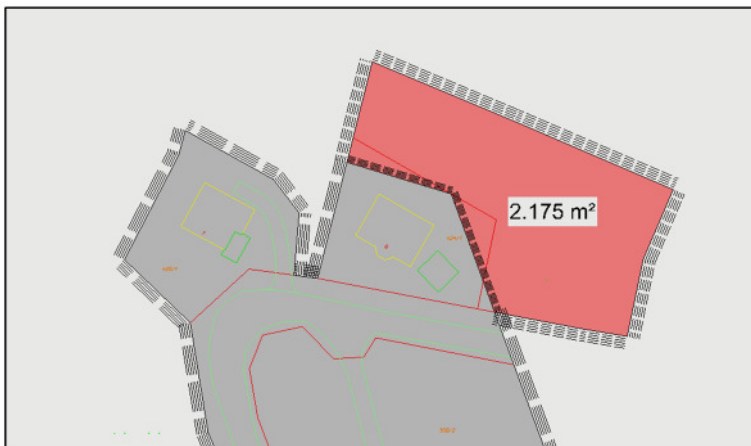
### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer GRZ von 0,3 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = **Typ B**.

## Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ B bei 0,2 – 0,5. Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird der Mittelwert von 0,35 angesetzt.

### a) Auszugleichende Flächen



Die gesamte Fläche des Erweiterungsbereiches beträgt 2.175 m<sup>2</sup>

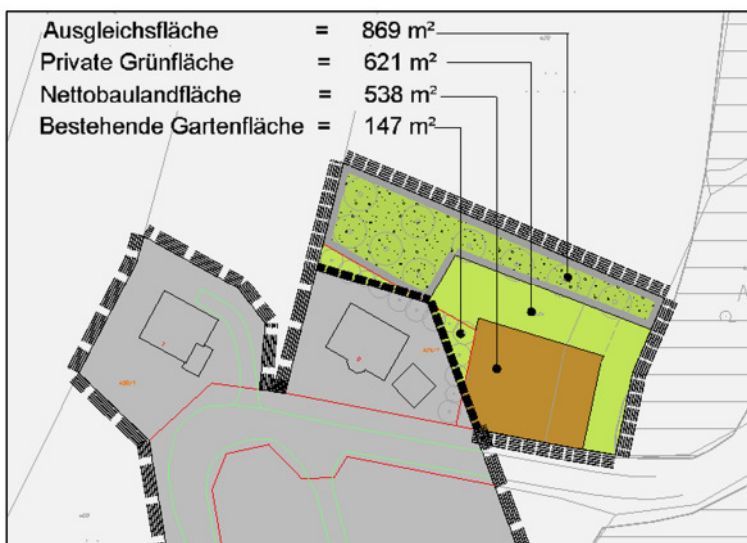
b) Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:  $2.175 \text{ m}^2 \times 0,35 = 761,25 \text{ m}^2$

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 761 m<sup>2</sup>.

## Schritt 4:

### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachl. sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall ist es landschaftsplanerisch relevant und sinnvoll, dass die Ausgleichsmaßnahmen direkt auf dem Grundstück geschaffen werden.



Die im Plan dargestellte Ausgleichsfläche hat eine Größe von 869 m<sup>2</sup> und ist somit größer als die naturschutzrechtlich notwendige Ausgleichsfläche von 761 m<sup>2</sup>.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Die planlich gekennzeichnete Fläche ist als Obstbaumwiese auszubilden.



Es sind gemäß Plandarstellung insgesamt 9 Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Pflanzqualifikation: H 3xv m.B., Stammumfang >12-14 cm. Pflanzung mit Wühlmauskorb und Rindenschutz. Entwicklungspflege der Krone über 10 Jahre

Als geeigneten Sorten werden empfohlen, z.B.:

Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, u.a.

Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.

Birnensorten: Gute Luise, Alexander, u.a.

Zwetschgensorten: Hauszwetschge

Walnuss

Die Ausgleichsfläche darf nach außen (im Übergang zur freien Landschaft) nicht eingezäunt werden; die Wiese ist maximal 2 x im Jahr zu mähen, mit Mähgutabfuhr, ohne Düngung und Pflanzenschutz; I. Mahd nicht vor dem 15. Juni, 2. Mahd frühestens 6-8 Wochen nach der ersten Mahd (je nach Witterung).

Den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

### DINGLICHE SICHERUNG

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten, ist die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich. Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Inkrafttreten der Satzung zu erfolgen.

Beginn und Ende der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

## GEGENÜBERSTELLUNG VON EINGRIFF UND KOMPENSATION („BILANZ“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche ist der Eingriff in die Natur und die Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

---

### **ANLAGE:**

„Konzept zur Niederschlagswasserableitung“ vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Max Wandl vom 02.02.2017, ergänzt am 13.03.2017, zuletzt ergänzt am 19.04.2017

---

Entwurf: 14.10.2016  
Änderung/Ergänzung: 13.03.2017  
Datum Endausfertigung: 25.04.2017

Stadt Hauzenberg .....

---

Architekturbüro Feßl & Partner  
Dipl.-Ing. Alexander Feßl  
Architekt + Stadtplaner

---

Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat am 01.08.2016 die 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung "Gießübl" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Beteiligung der Fachstellen**

1. Beteiligung: Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 11.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.2016 bis 09.12.2016 beteiligt.

2. Beteiligung: Zu dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 13.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.03.2017 bis 14.04.2017 erneut beteiligt.

### **3. Öffentliche Auslegung**

1. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 11.10.2016 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.12.2016 bis 10.01.2017 öffentlich ausgelegt.

2. Öffentliche Auslegung: Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 13.03.2017 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis 28.03.2017 erneut öffentlich ausgelegt.

### **4. Satzungsbeschluss**

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat am 24.04.2017 die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Gießübl“ gem. § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 13.03.2017 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den .....

.....  
Bürgermeister/In

Siegel

### **5. Ausfertigung**

Die 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung "Gießübl" wurde am ..... ausgefertigt.

Hauzenberg, den .....

.....  
Bürgermeister/In

Siegel

### **6. Bekanntmachung/Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung zur Ortsabrundung "Gießübl" wurde gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung i.d. Fassung vom 13.03.2017 (Datum Endausfertigung 25.04.2017) in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die 1. Änderung zur Ortsabrundungssatzung "Gießübl" während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle der Plan eingesehen werden kann.

Hauzenberg, den .....

.....  
Bürgermeister/In

Siegel