

## D BEGRÜNDUNG

I	Erläuterung .....	Seite	9
II	Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen	Seite	10
III	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	Seite	11 - 13
IV	Umweltbericht .....	Seite	14 - 19

# I ERLÄUTERUNG

## 1. BEGRÜNDUNG

Ein Bauwerber beabsichtigt den Erwerb des Grundstückes Flur Nr. 1629, Gemarkung Germannsdorf mit 5.603 m<sup>2</sup> bei Kollersberg und die Bebauung einer Teilfläche ca. 1.200 m<sup>2</sup> im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung.

Planrechtlich grenzt die Fläche an den Bebauungsplan „Röhrenwiesen-Erweiterung“ an.

Der Bebauungsplan „Röhrenwiesen-Erweiterung“ wurde im Jahr 1993 in Verlängerung des Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“ südlich der Kollersberger Straße erweitert und mit dem „Hauerweg“ erschlossen. Bislang wurde der Bebauungsplan einmal geändert.

Dafür ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Röhrenwiesen - Erweiterung“ erforderlich.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll die betroffene Fläche als WA dargestellt werden, diese ist im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes bereits in der Form dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Röhrenwiesen – Erweiterung“ um eine Teilfläche aus Flur Nr. 1629 Gemarkung Germannsdorf zu erweitern.

## 3. INHALT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um eine Teilfläche der Flurnummer 1629, Gemarkung Germannsdorf um ca. 1.200 m<sup>2</sup> erweitert.

Die GRZ wird für den Geltungsbereich des Deckblattes II aufgrund der Checkliste aus dem Leitfaden Bauen im Einklang der Natur auf 0,3 festgesetzt.

Die Fläche für allgemeines Wohngebiet wird auf das Flurstück 1629, Gemarkung Germannsdorf ausgedehnt.

Ferner soll aufgrund der Einsehbarkeit auf das Grundstück das Anlegen eines Schottergartens untersagt werden.

Hinweise zur Duldung der angrenzenden Landwirtschaft werden aufgenommen.

Festsetzung für eine anbaufreie Zone von 0,5 m wegen der engen Flurbereinigungsstraßen, um die Landwirtschaft nicht einzuschränken.

## II ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15.8



Umgrenzung von Flächen die für die Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)

### III NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

#### 1. Rechtsgrundlagen

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

#### 2. Verfahren – Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Leitfadentext „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fassung 2021) herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung des Planungsgebietes und der Tatsache, dass derzeit der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg neu aufgestellt wird, wird auf die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren als Grundlage für den Bebauungsplan verzichtet und die Gebietsart „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Das Deckblatt II ist daher durch das Landratsamt genehmigungspflichtig.

#### 3. Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung – Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur u. Landschaft

<b>Abb. 5: Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise</b>			
<b>0.</b>	<b>Planungsvoraussetzungen</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.</b>	<b>Vorhabenstyp</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). <i>Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2.</b>	<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie > Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), > Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete > Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen: Grünordnung</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>3.</b>	<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen: Festsetzung durchlässiger Beläge</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4.</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>JA</b>	<b>NEIN</b>
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <i>Erläuterung:</i> Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <i>Erläuterung:</i> Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen: wasserdurchlässige Beläge</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	JA	NEIN
<b>5. Schutzgut Luft / Klima</b>		
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>6. Schutz Landschaftsbild</b>	JA	NEIN
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <u>Art der Maßnahmen:</u> grüner Ortsrand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

↓ ↓  
Sind alle  
Fragen mit „JA“  
beantwortet,  
besteht kein  
weiterer Aus-  
gleichsbedarf!

## IV UMWELTBERICHT

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung.

Demnach ist prinzipiell für jedes Bebauungsplan-Deckblatt bzw. jeder Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden."... "Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

### 1. Inhalt und Ziele

Das Baugebiet liegt in östlicher Richtung des Ortskerns von Hauzenberg in einer Entfernung von ca. 4500 m.

Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet mit bebauter Fläche (WA) begrenzt. Im Süden und Osten grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Das Planungsgebiet ist ca. 0,1 ha groß und ist nach Süd-Westen geneigt.

Das Baugebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes WA soll weiterer bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung umweltrelevante Ziele und deren Berücksichtigung

Für das Planungsgebiet werden keine Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB aufgestellt.

#### ▪ Schutzgut Mensch – Lärm

Beschreibung: Das Baugebiet wird von bereits bestehender Wohnbebauung begrenzt. Der Hauerweg stellt eine mäßige befahrene Straße dar. Östlich der zur Bebauung beabsichtigten Fläche befindet sich ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb in einer Entfernung von ca. 125 m.

Auswirkungen: Durch den Anschluss an das Wohngebiet ist durch den Hauerweg sowie durch die Anbindung an eine Flurbereinigungsstraße mit einem landwirtschaftlichen Verkehr und üblichem Pkw-Verkehr zur Erschließung des Wohngebietes zu rechnen.

Ergebnis: Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind mäßige betriebsbedingte Belastungen zu erwarten.

#### ▪ Schutzgut Wasser

Beschreibung: Die Wasserversorgung erfolgt über die Stadt Hauzenberg und ist somit gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Die Abwasserleitung ist laut Aussage der Stadt Hauzenberg mit genügend Aufnahmekapazität ausgestatteten Kläranlage zuzuführen. Im Zuge der Erweiterung wird von der Stadt ein Anschluss an den öffentlichen Kanal erstellt. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bereichsweise zulaufende Schichtwasser in Klüften etc. ist nicht auszuschließen.

Auswirkungen: Der Boden im Bereich von Gebäuden, Straßen- und Lagerflächen wird versiegelt. Die Festsetzungen erlauben eine Versiegelung der Flächen bis max. 30%. Kfz-Stellflächen werden wasserdurchlässig hergestellt. Auf Grund der Planung ist ein vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss zu erwarten. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird deutlich vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden festgesetzt.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Baubedingt kann Schicht- bzw. Hangwasser in mäßiger Erheblichkeit austreten. Sämtliche Schicht- und Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal gefasst und dem Kanalsystem zugeführt bzw. auf dem Grundstück zum Versickern gebracht. Im Laufe des Bauleitverfahrens können ggf. weitere notwendige Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt verlangt werden.

Betriebsbedingt ist von einer mäßigen Umweltwirkung auszugehen.

#### ▪ Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf der Fläche des geplanten Wohngebietes sind aufgrund der Festsetzungen geringe bis mäßige Bodenbewegungen zu erwarten.

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.

Ein Bodengutachten wurde noch nicht in Auftrag gegeben.

Es wird vermutet, dass die bei uns üblichen Bodenverhältnisse aus einer sandig schluffigen Bodenschicht sowie im Untergrund brockige oder sandige Gesteinsverwitterungen bis zu zerklüftetem Felsen zu erwarten sind.

Es liegen der Stadt Hauzenberg keine Kenntnisse über Altlasten oder mit Kampfmitteln kontaminierte Bereiche im Planungsgebiet vor.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt wird das Gelände geringfügig verändert. Bodenaustauschmaterial wird lediglich zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten, Lager- und Stellflächen werden Teile der Fläche dauerhaft versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die vorgesehene neue Nutzung entstehen mäßige betriebsbedingte Belastungen, wenn die Vorgaben zur Schmutzwasserableitung und die Ableitung von belasteten Gewässern eingehalten werden.

Ergebnis: Aufgrund der Festgesetzten Versiegelung und der Beschaffenheit des Untergrundes sind insgesamt mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### ▪ **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung: Das Planungsgebiet ist von Süden her einsehbar. Durch eine Eingrünung wird dem entgegengesetzt. Eine Fernwirkung für sensible Bereiche besteht im Wesentlichen nicht.

Auswirkungen: Bau- und anlagebedingt ist durch die Neuausweisung von Wohnfläche, mit einer geringen negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild durch Einsehbarkeit zu rechnen. Betriebsbedingt ist mit einer erheblichen Störung durch Baukörper, Lagermaterialien und befestigte Flächen zu rechnen. Die Raumdominanz natürlicher Strukturen wird vermindert.

Ergebnis: Insgesamt sind mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

#### ▪ **Schutzgut Arten und Lebensräume**

Beschreibung: Das geplante Baugebiet wird bis dato als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Biotope sind nicht vorhanden.

Auswirkungen: Belebte Boden- und Wiesengesellschaft ist aufgrund der intensiv genutzten Grünfläche nicht vorhanden.

Ergebnis: Um negative Auswirkungen zu vermeiden sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung des Baubereiches und eine Teilversiegelung der Stellflächen vor. Zusammen mit den Maßnahmen wie Baum- und Strauchpflanzungen, negative Auswirkungen des Eingriffs können ausgeglichen werden.

#### ▪ **Schutzgut Luft und Klima**

Beschreibung: Die entstehende Bebauung mit einer Versiegelung von 30% führt zu einem Verlust verdunstungsfähiger und temperatenausgleichender Grünbestände. Außerdem bringt die Versiegelung durch die stärkere Erwärmung der versiegelten Flächen eine negative kleinklimatische Veränderung innerhalb des Untersuchungsraumes. Durch Hausbrand und zusätzliches Verkehrsaufkommen steigt auch die Schadstoffkonzentration in der Luft. Außerdem kann der Einsatz von Baumaschinen eine kurzfristige Erhöhung der Schadstoffkonzentration in der Luft auslösen.

Auswirkungen: Würden die Gebäude in diesem Umfang nicht realisiert, so würden keine weiteren Immissionen in die Luft gelangen.

Ergebnis: Es wurden Festsetzungen zur Versiegelung und Eingrünung getroffen, um die Immissionen weitgehend zu dezimieren. Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete werden somit nur gering beeinträchtigt.

#### ▪ **Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

Die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter werden hier nicht behandelt, da keine Betroffenheit vorliegt.

#### ▪ **Schutzgut Erholung**

Der Planbereich stellt den Abschluss bestehender Wohnbebauung dar.

Erholungseinrichtungen, sowie Wanderwege in unmittelbarer Nähe sind nicht vorhanden. Das Schutzgut Erholung wird unerheblich beeinträchtigt.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Würde der Bebauungsplan nicht geändert werden, würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv genutzt werden. Das Gelände bliebe als solches weiterhin unverändert. Das Landschaftsbild bliebe erhalten.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der nachhaltigen Auswirkungen**

In Anlehnung an die Inhalte des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt (vgl. hierzu textliche Festsetzungen Ziffer 0.8 bis 0.10 des bestehenden Bebauungsplanes „Röhrenwiesen-Erweiterung“).

Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung des gesamten Areals,
- der Beschränkung des Versiegelungsgrades

sind darüber hinaus Maßnahmen auf den dafür festgesetzten Flächen gemäß Grünordnerischen Festsetzungen durchzuführen.

Die Anlage von Gehölzstrukturen erfolgt hierzu zur Schaffung von neuen Lebensräumen im Sinne des Biotopverbunds und darüber hinaus zur Strukturverbesserung des Landschaftsbildes.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden bereits eruiert.

Die Ausweisung neuer Flächen für neuen Wohnraum scheiterte jedoch immer wieder an nicht ausreichend vorhandener Infrastruktur, bewegter Topografie und nicht vorhandener Verfügbarkeit der vorgesehenen Flächen.

Für die Änderung des Bebauungsplanes an dieser Stelle in Kollersberg sprechen die gute Verkehrsanbindung und die Möglichkeit einer relativ unproblematischen Erschließung.

Aus den angestellten Überlegungen heraus und da eine geordnete städtebauliche Entwicklung heraus entwickelt werden kann ist der gewählte Standort für eine Wohnbebauung und die gewählte Art und Weise der Planung auf Grund der topografischen und immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als annehmbare Alternative in Betracht zu ziehen.

## 6. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

### 6.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen - Monitoring

Eventuell notwendige Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Hauzenberg durchgeführt,

### 6.2 Zusammenfassung

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs festgesetzt, die im zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff vom Eingriffsverursacher, bzw. von der Stadt Hauzenberg auf der Fläche des geplanten Wohngebietes durchgeführt werden sollen.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse des Plangebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise große Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen eher mäßige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Dauerhaft stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind als gering einzustufen.

Wie beschrieben, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

#### ▪ Schutzgut Mensch (Lärm)

Im geplanten Wohngebiet kann die Lärmbelastung soweit reduziert werden, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

#### ▪ Schutzgut Wasser

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse sind keine Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen vermeidbar, bzw. ausgleichbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

#### ▪ Schutzgut Boden

Eine Umgestaltung des Geländes ist aufgrund der bewegten Fläche realistisch.

Baubedingt ist auf eine fachgerechte Lagerung und Handhabung von Unter- und Oberboden zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.

▪ Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Im Zuge des Ausgleichs werden Flächen ökologisch aufgewertet. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Wasser und Boden.

Durch das Monitoring sollen unerwartete negative Effekte, insbesondere im Hinblick auf den Biotopverbund, sowie auf das Landschaftsbild vermieden werden. Bei Bedarf werden später geeignete Vorgaben festgelegt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse abschließend noch einmal zusammen.

Schutzgut	Bau- und anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch - Lärm	hoch	mäßig	mäßig
Wasser	gering	gering	gering
Boden	mäßig	mäßig	mäßig
Landschaftsbild	mäßig	mäßig	mäßig
Arten und Lebensräume	mäßig	gering	mäßig
Luft und Klima	gering	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter, sowie Erholung	-	-	keine Betroffenheit

## E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M = 1 : 2 500 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	21
02	Lageplan M = 1 : 1 000 mit Hinweis auf Plangebiet.....	Seite	22
03	Lufffoto M = 1 : 2000 .....	Seite	23
04	Auszug aus Flächennutzungsplan M = 1 : 5 000 .....	Seite	24
05	Bestehender Bebauungsplan „Röhrenwiesen – Erweiterung“ aus 1993 M : maßstablos .....	Seite	25
06	Bestehender Bebauungsplan „Röhrenwiesen – Erweiterung : Deckblatt 1“ aus 1998 M : maßstablos .....	Seite	26
07	Planzeichnung M = 1 : 1 000 .....	Seite	27

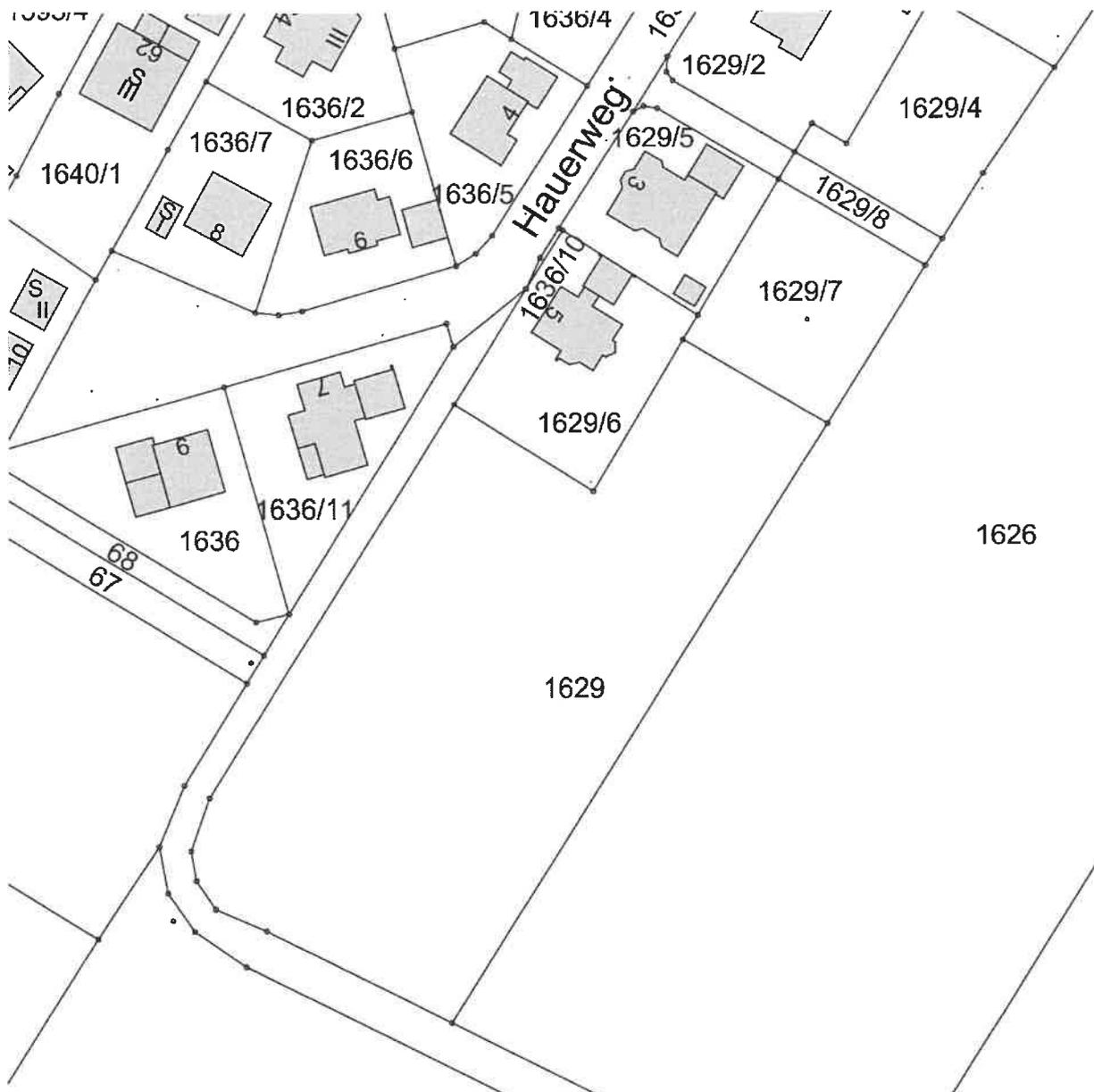
ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 2 500  
mit Hinweis auf Plangebiet



ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



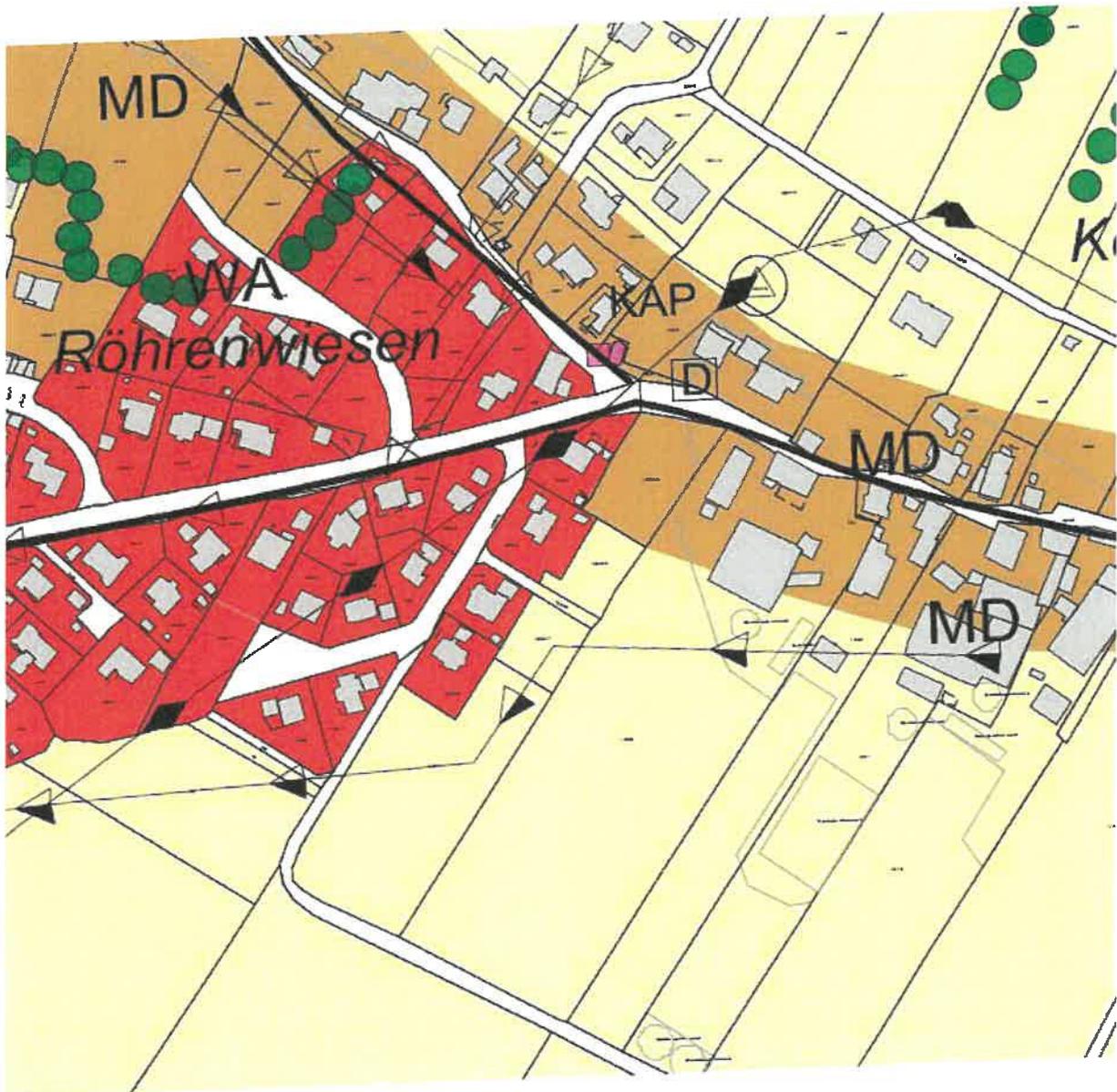
## ANLAGE 3

### Auszug Luffoto M 1 : 2 000



ANLAGE 4

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



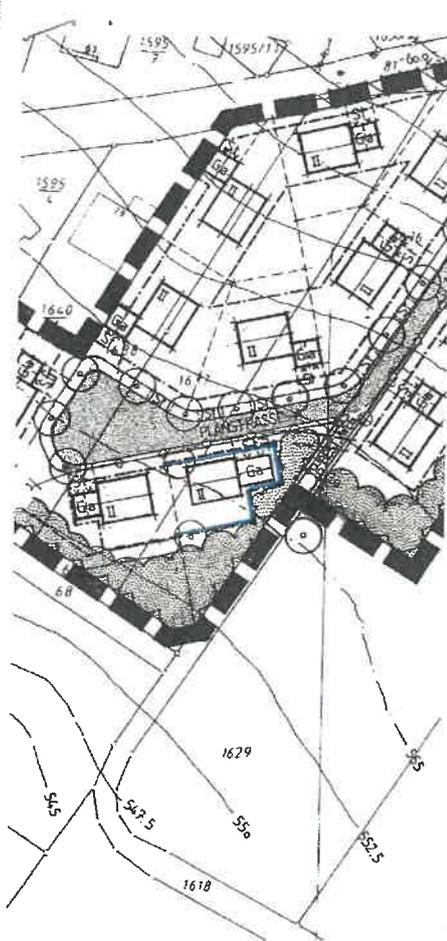
## ANLAGE 5

### Bestehender Bebauungsplan : Maßstablos „Röhrenwiesen - Erweiterung“ aus 1993



ANLAGE 6

Bestehender Bebauungsplan : Maßstablos  
„Röhrenwiesen - Erweiterung“ : Deckblatt 1 aus 1998



**VEREINFACHTES VERFAHREN**  
gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB

**DECKBLATT NR. 1**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
**RÖHRENWIESEN - ERWEITERUNG**

STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Bearbeitung: ARCHITEKTURBÜRO  
Feßl & Jello & Partner  
Hauzenberg, 13.10.1997

Beschlossen als Satzung gemäß § 10 BauGB und  
Art. 94 BayBO in der  
Sitzung vom  
16.01.1998

Ortsüblich bekannt gemacht  
durch Anteilsblatt  
am 16. Februar 1998

Mit dieser Bekanntmachung wird die vereinfachte  
Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1  
rechtsverbindlich.

Hauzenberg, 16.2.98  
Der Bürgermeister

**Gesetzliche Wirksamkeitsvoraussetzungen:**

1. Eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie 2. etwaige Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Satzung sind nach § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.