

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Röthelbach Erweiterung

Begründung

Gemeinde Hausen

Landkreis Kelheim

Marktplatz 24, 84085 Langquaid



Vorentwurf: 10.03.2021

Entwurf: 12.05.2021

Endfassung: 14.07.2021



10. 08. 21

Gemeinde Hausen

Johannes Brunner
Johannes Brunner
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

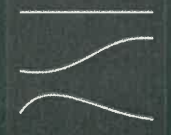
NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Gemeindeplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	4
2. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
2.2 Regionalplan (RP)	7
2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	8
C) Beschreibung des Planungsgebiets	9
1. Geltungsbereich / Größe	9
2. Verkehrsanbindung/Lage	9
3. Topographie / Nutzung	9
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	10
5. Bodenordnende Maßnahmen.....	10
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
6.1 Verkehrserschließung	11
6.2 Abfallwirtschaft.....	11
6.3 Wasser/Löschwasser.....	11
6.4 Abwasserbeseitigung	11
6.5 Niederschlagswasser.....	12
6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	12
6.7 Strom	13
6.8 Telekommunikation.....	13
6.9 Fernwärmeanschluss.....	13
6.10 Gasversorgung.....	13
6.11 Kinderspiel	13
7. Grundwasser	13
8. Immissionsschutz.....	13
9. Altlasten	14
10. Wasserwirtschaft.....	14
11. Umweltrelevante Faktoren.....	15
12. Denkmalpflege	15

13. Standort-Alternativenprüfung.....	15
14. Bedarfsermittlung.....	15
15. Sonstiges.....	16
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	17
1. Geltungsbereich.....	17
2. Art der baulichen Nutzung.....	17
3. Maß der baulichen Nutzung.....	17
4. Höhenbezug.....	17
5. Überbaubare Grundstücke.....	18
6. Flächen für Nebenanlagen und Garagen.....	18
7. Öffentliche Verkehrsflächen.....	18
8. Größe der Grundstücksflächen.....	19
9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	19
10. Rückhalt von Niederschlagswasser.....	19
1. Gestaltung baulicher Anlagen.....	19
2. Stellplätze.....	20
3. Befestigte Flächen.....	20
4. Einfriedungen.....	20
5. Abgrabungen und Aufschüttungen.....	20
1. Pflanzmaßnahmen.....	21
2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	21
E) Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.....	23
2.3.1 Eingriffsermittlung.....	23
2.3.2 Ausgleichsermittlung.....	24
2.3.2 Artenschutz.....	25
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	26
F) Anhang.....	27
G) Quellen.....	28
H) Impressum.....	30

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Gemeinderat Hausen fasst zur städtebaulich geordneten Erweiterung der bestehenden Bebauung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Röthelbach Erweiterung“.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf den Bedarf an Wohnbaufläche im ländlichen Raum und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils Saladorf.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S.663)
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I

- S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
- TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Hausen eingesehen werden.

2.2 Regionalplan (RP)

In der Abbildung 3 und Abbildung 2 zum Regionalplan der Region Regensburg ist die Gemeinde Hausen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und als sonstige Gemeinde im Nahbereich des Oberzentrum Regensburg definiert.

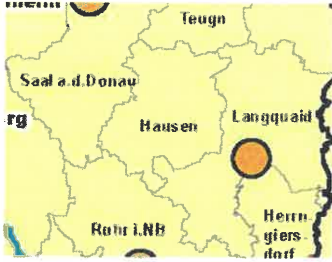


Abbildung 3 Auszug Zielkarte 1:
Strukturkarte und Grundzentren

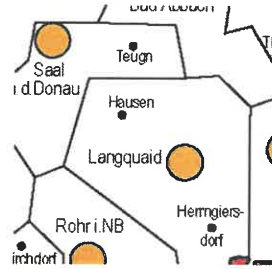


Abbildung 2 Auszug Zentrale
Orte und Nahbereiche

Laut den unten stehenden Abbildungen ergeben sich weder für Siedlung und Versorgung noch für Landschaft und Erholung verbindlichen Ziele aus der Raumordnung und Landschaftsplanung für den Ortsteil Saladorf der Gemeinde Hausen. Als bestehende Nutzung ist die Autobahnanschlussstelle der A 93 dargestellt. Von Südwesten nach Nordwesten sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze dargestellt. Die aktuelle „Karte 2: Bodenschätze“ mit Stand 03.Juni.2020 zeigt diese Darstellung nicht.

Ebenfalls entlang der westlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hausen sind ein kleines landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Bannwaldgebiet und ein bestehendes Naturschutzgebiet sowie landschaftspflegerische Maßnahmen zur Flurdurchgrünung dargestellt.



Abbildung 6 Auszug Zielkarte 2:
Siedlung und Versorgung



Abbildung 4 Auszug Karte 2: Bodenschätze

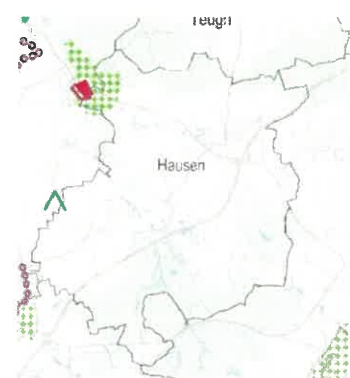


Abbildung 5 Auszug Zielkarte 3:
Landschaft und Erholung

Aus der Regionalplanung zur Region Regensburg mit Stand August 2020 ergibt sich das Ziel, ausreichend Flächen für Wohnungsbau (vgl. 3.1) bereit zu stellen. Sonstige Ziele der Regionalplanung sind durch diese Bauleitplanung nicht betroffen.

2.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Ortsteil Saladorf der Gemeinde Hausen ist im Deckblatt Nr. 8 der unten stehenden Abbildung des rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet, mit Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils ist bereits durch Pfeile dargestellt. Neben den Planzeichen für Trafostationen und Rückhaltebecken sind vereinzelt Baum- und Gehölzstandorte dargestellt, welche teilweise als Biotop ausgewiesen sind. Im Norden des FNP – Auszuges ist ein Fließgewässer dargestellt. Von Norden nach Süden verläuft eine Kreisstraße KEH 11 Teugner Straße.

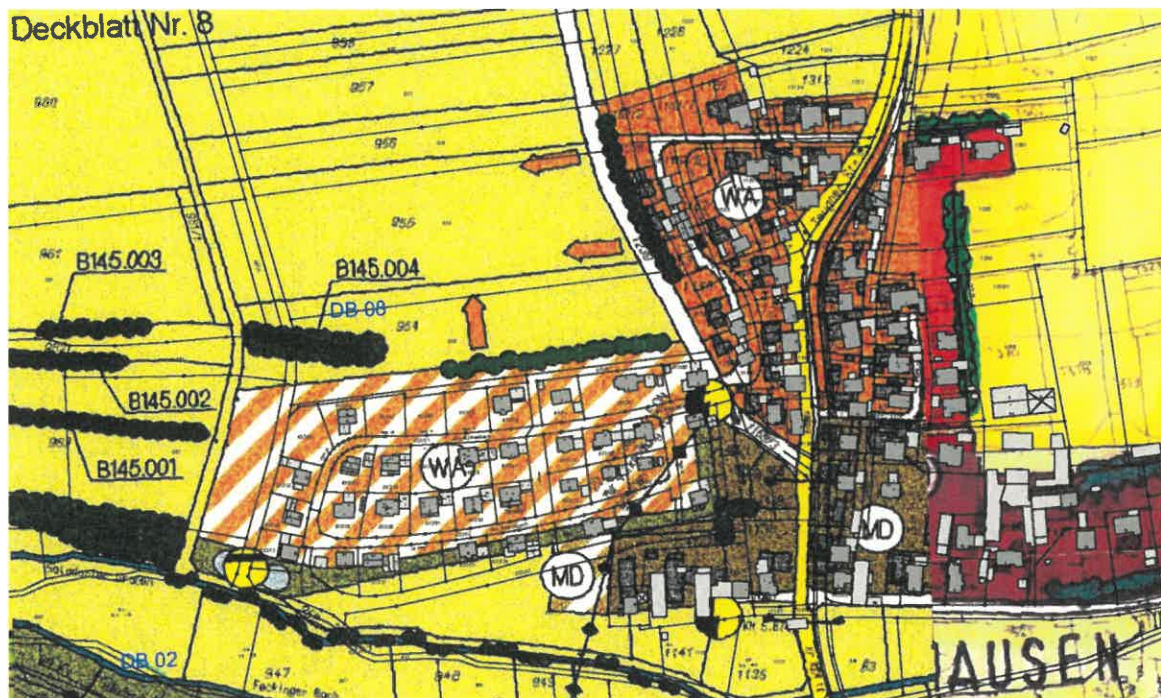


Abbildung 7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Ortsteil Saladorf

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Die bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Flur Nr. 954 wird als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erstreckt sich über die Flur Nr. 954

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beträgt ca. 1,56 ha. Im Geltungsbereich enthalten sind die internen Ausgleichsflächen.

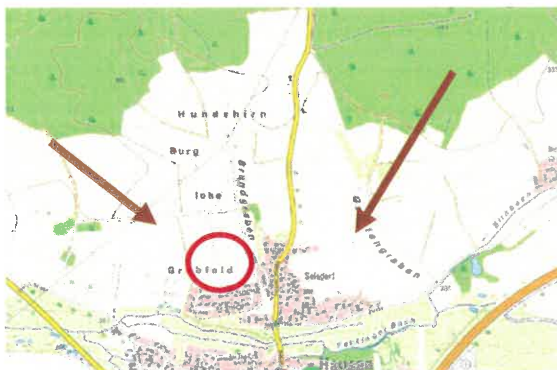
2. Verkehrsanbindung/Lage

Das Planungsgebiet (roter Kreis) befindet sich nördlich der Gemeinde Hausen im Landkreis Kelheim. Die Ortschaft Saladorf liegt an der Kreisstraße KEH 11 Teugener Straße. Im Osten verläuft die Autobahn A93 mit der Ausfahrt Nr. 48 in Hausen.



Abbildung 8 Auszug Flurkarte, BayernAtlas, 04.03.2021

3. Topographie / Nutzung



Der Ortsteil Saladorf liegt zwischen zwei leichten Erhöhungen. Die in der Abbildung 9 Dargestellten Pfeile kennzeichnen die Gefällerrichtung.

Der Planungsbereich (roter Kreis) wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 9 Auszug Topographische Karte, BayernAtlas, 04.03.2021

4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Es erfolgte im Vorfeld keine Baugrunduntersuchung.



Abbildung 10 Auszug Übersichtsbodenkarte Bayern, BayernAtlas, 04.03.2021

Laut der Übersichtsbodenkarte Bayern, Stand 2020 ist für den Bereich 4a überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorherrschend.

Im östlichen Planungsbereich ist Kolluvisol aus Schluff bis Lehm vorherrschend.

Auf Grund der Erfahrungswerte bei angrenzenden Bauvorhaben ist von geeigneten Bodenverhältnissen auszugehen.



Abbildung 11 Auszug geologische Karte Bayern, BayernAtlas, 04.03.2021

Die geologische Einheit ist Lößlehm aus dem Pleistozän, mit der Gesteinsbeschreibung Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, auch Löß > 1 m verlehmt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind zum Teil bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

Bei dem Erwerb von Bauparzellen besteht im Rahmen des Kaufvertrages eine Bauverpflichtung, welche die Bebauung der Grundstücke innerhalb von 3 Jahren vorsieht.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet kann ausgehend von der bereits bestehenden innerörtlichen Straße „Am Grubfeld“ erschlossen werden. Die Straße „Am Grubfeld“ schließt an die Kreisstraße KEH 11 „Teugner Straße“ an.

Innerhalb des Baugebietes ist eine neue Verkehrsfläche geplant. An vorhandene Geh-/Radwegeverbindungen wird durch die Planung angeschlossen und das Angebot entsprechend erweitert.

6.2 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen, Müll darf nach §16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Die Fahrwege müssen nach der Richtlinie für die Anlage von Gemeindestraßen RAS 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sein. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

6.3 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist durch Gemeinde Hausen sichergestellt. Das zu erweiternde Ortsnetz ist entsprechend dem Wasser- und Löschwasserbedarf zu dimensionieren.

Die Bekanntmachung zum Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28.05.2013 (Az.: ID-2211.50-162) empfiehlt den Kommunen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden.

Es wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen. Wird die Löschwasserversorgung durch Löschwasserbehälter sichergestellt, sind die Vorgaben der DIN 14230: 2012-09 (Unterirdischer Löschwasserbehälter) einzuhalten.

6.4 Abwasserbeseitigung

Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagwasser und zur Beseitigung des Abwassers wurde durch das Ingenieurbüro Wutz ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Abwasserbeseitigung im Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird über das

Kanalsystem der Gemeinde Hausen abgeleitet. Die Kosten für den jeweiligen Anschluss an das bestehende Kanalsystem hat der Bauwerber zu tragen.

Das Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal in den östlich des Baugebietes liegenden „Feckinger Bach“ eingeleitet. (siehe unten stehenden Auszug aus dem Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Wutz, Stand 05.05.2021)



Abbildung 12 Auszug Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Wutz, 05.05.2021

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

6.5 Niederschlagswasser

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW FreiV) wird an dieser Stelle verwiesen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser durch Starkniederschläge und Schneeschmelze darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist auf privaten Flächen sicher zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Nordosten liegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches von abfließendem Wasser aus umliegenden Flächen betroffen sein können. Die unter Punkt D) „Schutz vor Überflutung“ aufgenommenen Hinweise gelten hier insbesondere. Die öffentlichen Flächen zur Eingrünung des Baugebietes werden aus diesem Grund als niedriger Hügel angelegt.

Ein Rückhalt an Niederschlagswasser durch Zisternen oder Rückhaltebecken ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

Niederschlagswasser kann oftmals erlaubnisfrei versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die fachlichen Vorgaben der zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden. Andernfalls muss für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

6.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§62 WHG) wird hingewiesen.

6.7 Strom

Es erfolgt die Verkabelung mittels Erdanschlüssen durch die BayernWerk GmbH. Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

Im Südosten des Planungsgebietes befindet sich die Trasse einer KV 20 Hochspannungsleitung.

6.8 Telekommunikation

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

6.9 Fernwärmeanschluss

Es ist keine Anbindung des Gebietes an ein Fernwärmeleitungssystem geplant.

6.10 Gasversorgung

Eine Versorgung des geplanten Baugebietes mit Erdgas ist durch die Erdgas Südbayern GmbH (ESB), Abensberg vorgesehen.

6.11 Kinderspiel

In ca. 500 – 1000 m Entfernung befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

7. Grundwasser

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt.

8. Immissionsschutz

Im Bereich des Geltungsbereichs sind keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist die durch den Ort führende Kreisstraße KEH 11. Zudem bestehen Vorbeeinträchtigungen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung sowie die vorhandene Hochspannungsfreileitung.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und werden durch eine 4 m breite Grünfläche mit Bepflanzung zur Landwirtschaft abgegrenzt, weshalb von keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Bebauung auszugehen ist.

9. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutz zu melden.

10. Wasserwirtschaft



Abbildung 13 Wassersensibler und überschwemmungsgefährdeter Bereich, BayernAtlas, 04.03.2021

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des „Feckinger Bach“.

Im Osten des Geltungsbereiches werden die Flächen als wassersensibler Bereich dargestellt.

Trinkwasser- oder Quellschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss an Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

11. Umweltrelevante Faktoren

Die Beschreibung der Umweltrelevanten Faktoren erfolgt im Umweltbericht.

12. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind lt. Stand vom 05.08.2020 weder Boden- noch Baudenkmäler im Denkmalatlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verzeichnet.

13. Standort-Alternativenprüfung

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die gewünschte städtebauliche Entwicklung des Ortes Saladorf dar.

Durch Ortsbegehungen sowie die Auswertung von Kartenmaterial wurden hier in Abstimmung mit der Verwaltung geeignete Flächen ermittelt und in die Bauleitplanung aufgenommen.

Die gewählten Flächen haben in der Gesamtschau das geringste Eingriffs-Potenzial.

14. Bedarfsermittlung

Bevölkerungsentwicklung:

Aktuell (Stand 2017) leben in der Gemeinde Hausen ca. 2107 Einwohner. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung sieht für die Gemeinde Hausen im Zeitraum bis 2031 (Entwicklungszeitraum 14 Jahre) einen Zuwachs der Bevölkerung um 243 Personen auf insgesamt 2350 Einwohner.

Während die Bevölkerungszahlen der 18 bis unter 65 jährigen leicht sinkt, steigt die Zahl der unter 18 jährigen und der über 65-jährigen signifikant an.

Bedarfsbegründung

Im November 2018 wurde im Rahmen des Projekts Flächenmanagement, mit interkommunaler Zusammenarbeit der Allianz ILE Donau-Laber mit 9 Mitgliedsgemeinden, eine Eigentümerbefragung unbebauter Wohnbaugrundstücke für den Bereich der VGem Langquaid durchgeführt wurde.

Es wurden insgesamt 73 Eigentümer/innen unbebauter, innerorts liegender Grundstücke (Grundstücke ohne festgesetzte Bauverpflichtung) angeschrieben.

Dies waren in Langquaid 14, in Hausen 46 und in Herrngiersdorf 13 Betroffene.

Für den Bereich der Gemeinde Hausen wurden von 46 versandten Fragebogen lediglich 9 zurückgesandt. Im Ergebnis war festzustellen, dass keiner der Befragten Interesse bekundete sein Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen.

Da der Bedarf an Bauland enorm groß ist und man zumindest die Infrastruktur wie Mutter Kind Gruppen, Kinderkrippe, Kindergarten, Schulen, sowie die Lebensmittelgeschäfte aufrecht erhalten will, ist es zwingend notwendig, Bauland auszuweisen.

Das letzte Baugebiet wurde für den Ort Hausen im Jahr 2012 erschlossen. Dem zu folge liegen dementsprechend viele Kaufanfragen für Grundstücke der Gemeinde vor. Da man nun endlich im Frühjahr 2021 ein Feld für ein Baugebiet erwerben konnte, entschied sich die Gemeinde, an dieser Fläche einen Bebauungsplan aufzustellen, um zumindest einigen Baulandinteressenten gerecht zu werden.

Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen reagiert die Gemeinde Hausen auf den Bedarf in der Bevölkerung.

Die Bauparzellen werden im räumlichen Zusammenhang mit bereits vorhandener Bebauung an geeigneten Stellen ohne ökologische oder städtebauliche Risiken ausgewiesen und bilden damit schlüssige Abrundungen der gegenwärtigen Strukturen.

Die Gemeinde Hausen rechnet laut Statistik mit einem Zuwachs der Bevölkerung. Allerdings wird in Zukunft von weniger Einwohnern pro Wohneinheit (WE) ausgegangen und damit einer generellen Auflockerung innerhalb der bestehenden Bebauung erforderlich. Gerade die Schaffung von Wohnraum für Familien oder Senioren rückt dabei in den Fokus einer nachhaltigen Entwicklung.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels schlagen sich erst allmählich im Siedlungsraum nieder. Derzeit steht der Gemeinde kein Bauland mehr zur Verfügung, welches die Anfragen von ca. 60 interessierten Bauwerbern decken kann.

Mit dieser Ausweisung wird erreicht, dass junge Familien im Ort verbleiben können, ohne der Vitalisierung der „Siedlungskerne“ entgegen zu wirken.

15. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBI S. 30, BayRS 753-1-18-UG), geändert durch Verordnung vom 11.09.2008 (GVBI S.777).
- b) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- c) Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.11.2011 (BGBl.I S.2370), geändert durch Art. 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl.I S. 3044)

Weitere Hinweise befinden sich auf dem Planblatt zu dieser Begründung.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich anzuwenden.

2. Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist zur Schaffung neuem Wohnraumes als allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der laut § 17 BauNVO definierten Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

Die Festsetzungen zu den Wandhöhen (WH) orientieren sich an den umliegenden Baukörpern und dient zur harmonischen Einfügung der neuen Baukörper in die bestehende Siedlungsstruktur.

Auf Grund der vorhandenen Topographie und der durch die Baumaßnahme zu erwartenden Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche wird die Wandhöhe (WH) von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur Oberkante (OK) Dachhaut gemessen.

Durch die Gemeindliche Gestaltung der Baukörper (siehe Punkt C) wird die Wandhöhe entsprechend der Bautypen unterschiedlich festgesetzt.

4. Höhenbezug

Zur Einbindung der Baukörper in die vorhandene Topographie darf die Höhenlage der OK FFB, gemessen am Niveau des Bezugspunktes zur Erschließungsstraße eine Höhendifferenz von höchstens +/- 0,50 m aufweisen. Siehe auch unten stehendes Beispiel der Abbildung 14.

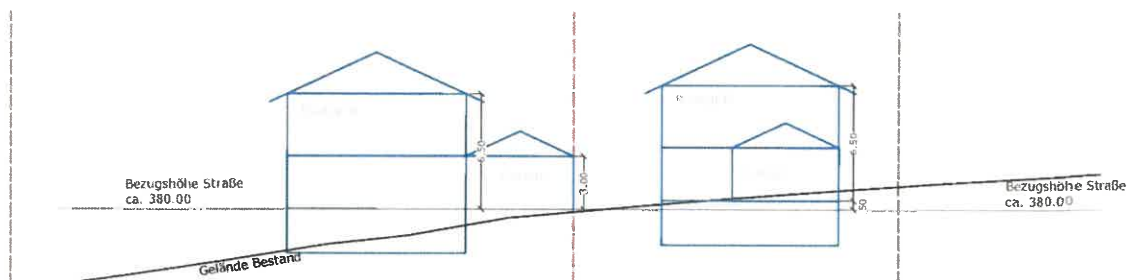


Abbildung 14 Höhenbezug

5. Überbaubare Grundstücke

Auf Grund des ländlichen Charakters ist nur eine offene Bauweise zulässig. Im Sinne des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist neben Einzelhäusern auch die Errichtung von Doppelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert und berücksichtigen Freihaltebereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen und die Belange des Landschaftsbildes. Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen sind die Abstandsflächen lt. BayBO einzuhalten.

Zu Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes ist die Einhaltung der Firstrichtung zwingend notwendig.

6. Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

Um den fließenden Verkehr durch das Ein-/ und Ausparken nicht zu behindern, dürfen Garagen nur mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Für einzelne Grundstücksflächen ist die Errichtung der Garagen auch in dafür gekennzeichneten Flächen zulässig, da eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch die Anordnung der Flächen nicht zu erwarten ist und die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Baugebietes sind öffentliche Verkehrsflächen geplant. Die neue Straße samt Straßenbegrenzungslinie orientiert sich mit einer Breite von 6.50 m an dem bereits bestehenden Baugebiet des Bebauungsplanes „Am Röthelbach“.

Einen Teil der Ausbaubreite von 6.50 m stellen die Flächen für Stellplätze mit einer Breite von 2.00 m dar. Die Festsetzungen zu den Stellplatzflächen dient zum sortierten Parken für Besucher des Baugebietes.

Durch die Anordnung der Stellplätze wird der Verkehrsfluss gedrosselt. Um zusätzlich ein zu schnell fahren durch die geradlinige Erschließung zu unterbinden, ist Mittig eine Fläche zur Verkehrsberuhigung vorgesehen. Am Ende der geradlinigen Erschließungsstraße sind Flächen zum Wenden für Anlieger oder Besucher und zur Abfallentsorgung festgesetzt.

Die Abmessungen sind entsprechend der RAST06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Der angegebene Freihaltebereich von 1 m ist Teil der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellten Bereiches, um ein zu Gewährleisten, dass der Bereich nicht durch Zäune der Grundstückseigentümer bebaut wird. Entsprechend der DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für

die Sammlung von Abfällen“ ist auf Grund der topographischen Lage kein Wendekreis sondern ein Wendehammer vorgesehen. (siehe auch Punkt D) Hinweise)

Die Fläche zur Verkehrsberuhigung liegt im Angelpunkt der fuß-/ und radläufigen sowie der kraftfahrtechnischen Erschließung und gewährleistet ein sicheres passieren des Kreuzungsbereiches.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad-/ und Fußweg sichern kurze Wegeverbindungen zur umgebenden Landschaft und schließen an die bestehenden Wege des südlich gelegenen Baugebietes „Am Röthelbach“ an. Die Festsetzung zur Ausbaubreite mit einem Höchstmaß von 2.50 m sichern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Zur Unterhaltung des bestehenden Entwässerungsgrabens und zum fußläufigen Anschluss an den westliche gelegenen Weg sind im Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen zur Zweckbestimmung Pflweg und Fußweg festgesetzt.

8. Größe der Grundstücksflächen

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung des neuen Baugebietes im Sinne des Ortsbildes und zur Gewährleistung eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist eine Höchstgrenze der Grundstücksflächen von 750 m² festgesetzt. Größere Grundstücksflächen sind daher unzulässig.

9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung des neuen Baugebietes im Sinne des Einfügegebotes ist eine Höchstzahl an zulässigen Wohnungen von 4 Wohneinheiten pro Baukörper festgesetzt.

10. Rückhalt von Niederschlagswasser

Zur Entlastung des Abwassersystem bei Starkregenereignissen ist den privaten Grundstücksflächen ein Rückhalt von 4 m³ anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBo

1. Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, dem Dachüberstand sowie Dachaufbauten und der Begrenzung der Dachaufbauten auf 1/3 der Gebäudelänge sowie dem Ausschluss turmartiger Giebel dient zur ortstypischen Gestaltung der Bebauung. Die Festsetzungen sind in den Bautypen A, B und C aufgegriffen und verbildlichen die zulässigen Gebäudekörper innerhalb des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen orientieren sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Röthelbach“ und den bestehenden Baukörpern der Umgebung.

Der Dachraum DR der Festsetzungen stellt kein Vollgeschoss im Sinne eines Dachgeschosses dar. Bei einer Kniestockhöhe bis 25 cm ist die Nutzung des Dachraumes als Speicher zulässig. Ein dementsprechender Ausbau ist zulässig.

2. Stellplätze

Um ausreichend private Parkflächen für die Wohnbebauung sicher zu stellen sind neben den Garagenstellplätzen mindestens 2 zusätzliche Stellplätze auf privaten Grund vorzuhalten. Zu diesem Zweck darf der Vorplatz zur Garage genutzt werden.

Bei einer anderen Bebauung die nach § 4 BauNVO zulässig ist, richtet sich die Zahl der Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

3. Befestigte Flächen

Zur Grundwasserneubildung und zum Rückhalt des anfallenden Niederschlag- und Oberflächenwasser sind privat und öffentliche Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigung in offener und wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4. Einfriedungen

Die privaten Garagenzufahrten und ihre Vorplätze dürfen aus Gründen der Verkehrsbehinderung nicht eingezäunt werden.

Sonstige Einfriedung des Grundstückes ist aus Gründen des Ortsbildes aus Holz oder Metall bis zu einer Höhe von 1.20 m zulässig. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 2-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.

Zur Gestaltung eines einheitlichen Straßenbildes sind die Einfriedungen zum Straßenraum in möglichst gleichartigen Materialien auszuführen.

Der Verlauf der Zäune ist dem Geländeverlauf anzupassen.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur im unbedingt notwendigen Maß bis höchsten +/- 1 m zulässig. Zur Wahrung des Ortsbildes und Nachbarschaftlicher Belange sind Stützmauern nur bis zu 1 m Höhe zulässig.

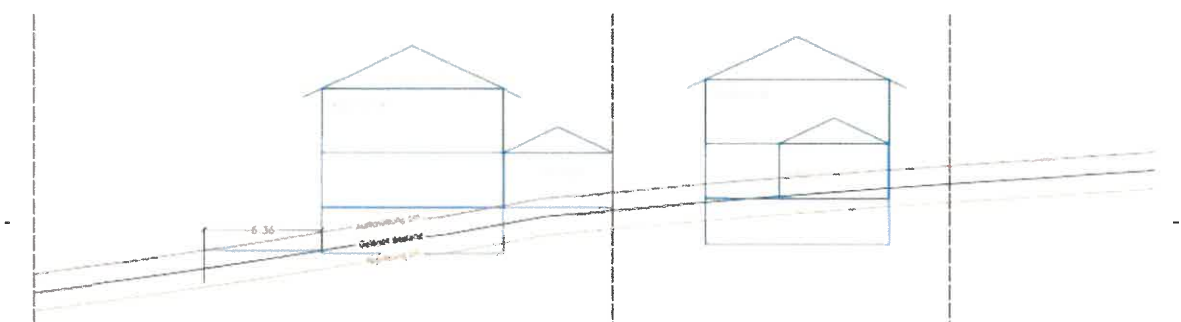


Abbildung 15 Abgrabung und Aufschüttung

C) Festsetzungen zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

1. Pflanzmaßnahmen

Zur Sicherung der innerörtlichen Durchgrünung, Gliederung des Straßenraumes und zur Schaffung von Trittsteinbiotopen ist

- auf privaten Flächen je 300 m² Grundstückfläche 1 Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen und
- auf öffentlichen Flächen je ausgewiesener Stellplatzfläche nach 7.5 (Öffentliche Verkehrsfläche: Stellplätze) 1 Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind so zu halten, dass eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand gewährleistet ist.

Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Planteil festgehalten. Die Mindestqualitäten für zu Pflanzende Laubbäume 1. Ordnung laut Pflanzenliste ist bindend.

Da die Pflanzenliste zugeschnitten auf die Standorteigenschaften des Gemeindegebietes Hausen ist und dabei Mitwirkt, die Verbreitung von Schädlingen zu unterbinden, gilt die darin enthaltene Auswahl an heimischen Pflanzen allgemein als bindend für alle Pflanzungen im Geltungsbereich. Die Liste ist im Anhang zu dieser Begründung aufgeführt und beinhaltet zusätzlich eine Pflanzliste für öffentliche Grünflächen.

Weitere Arten für Gehölzpflanzungen sind daher im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich sind Flächen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung und Pflanzgeboten vorgesehen.

Der durch den Eingriff entstehende Ausgleichsbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden und wird durch die externen Flächen des Ökokonto der Gemeinde Hausen und auf den Teilflächen der Flur Nr. 663, Gemarkung Hausen erbracht.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird in der Eingriffs-/ und Ausgleichsermittlung des Umweltberichtes näher erläutert und beschrieben.

3. Öffentliche und private Grünflächen

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind Grünflächen der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Zur Unterstützung eines positiven Kleinklimas, zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Förderung der Biotopvernetzung sind Schottergärten im Geltungsbereich ausgeschlossen und private Freiflächen allgemein zu begrünen.

Die Baumpflanzungen sind in zeitlichem Zusammenhang mit dem Bezug des Baukörpers umzusetzen, um die Wirkung der Bauvorhaben auf das Ortsbild und den Naturhaushalt abzumildern. Die Pflanzflächen (Bäume und Grünflächen) sind dauerhaft zu unterhalten.

D) Hinweise

- siehe Planteil -

E) Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Durch die festgesetzte GRZ sowie die vorgeschriebene Pflanzung von Bäumen erfolgt die Durchgrünung des Baugebietes.

Durch die Artenauswahl bei den Gehölzen, die vom Umweltreferenten für das Gemeindegebiet Hausen erstellt wurde, sollen heimische Artengesellschaften gefördert werden. Sie erweisen sich in der Regel als resistent gegenüber störenden Einflüssen und sind gegenüber fremdländischen Arten für die heimischen Tier- und Pflanzenwelt in größerem Umfang von Nutzen.

Die Ausweisung von Grünflächen und Gehölzstrukturen dient als Trittstein-Biotop. Die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Bebauung und die Flächenversiegelung werden durch die Festsetzungen zur Grünordnungsplanung sowie zum Ausgleich kompensiert.

2.3.1 Eingriffsermittlung

Eingriffsfläche	Typ	Kategorie	Eingriffstyp	Faktor	Bedarf an Ausgleichsflächen
15.578 m ²	Gebiet mittlerer Bedeutung (Ackerland)	I	A	0,3 (Spanne: 0,3-0,6)	4.673 m²

Der Faktor von 0,3 wird auf Grund der grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen gewählt.



Abbildung 16 Eingriffsfläche, siehe hellgrüne Fläche

Auf den Eingriffsflächen ist laut Abfrage der Online Viewer BayernAtlas (15.03.2021) im Südwesten eine von der Biotopkartierung Bayern erfasste Fläche vorhanden. Die „Hecke westlich und nordöstlich“ Saladorf, der Biotop Nr. 1738-0145-004 wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf anderen Flächen, in der Nähe des Geltungsbereiches wieder angelegt. Eine Genehmigung für nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen sowie ein dementsprechender Ausgleich ist daher nicht notwendig. Im Rahmen der Bauleitplanung wird für den Ausgleich des durch die Versiegelung entstehenden Eingriffes der Ausgangszustand des Ackerlandes angenommen.

2.3.2 Ausgleichsermittlung

Der Ausgleichsflächenbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden. Die Kompensation des Eingriffes durch die Ausweisung des Baugebietes findet auf den Teilflächen des Ökokonto der Gemeinde Hausen und der angrenzenden Flur Nr. 663 statt. (siehe auch Umweltbericht)

Ausgleichsmaßnahme	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
<u>Externe Ausgleichsfläche</u>			
Ökokonto Gemeinde Hausen, Teilfläche der Flur Nr. 668, Gemarkung Hausen	4.644 m ²	0,5	2.322 m ²
Ausgleichsfläche, Teilfläche Flur Nr. 663, Gemarkung Hausen	3.909 m ²	0,7	2.736 m ²
Summe			5.058 m²
<i>Ausgleichserfordernis (Soll)</i>			4.673 m ²
<i>Aufnahme in das Ökokonto Gemeinde Hausen</i>			385 m ²

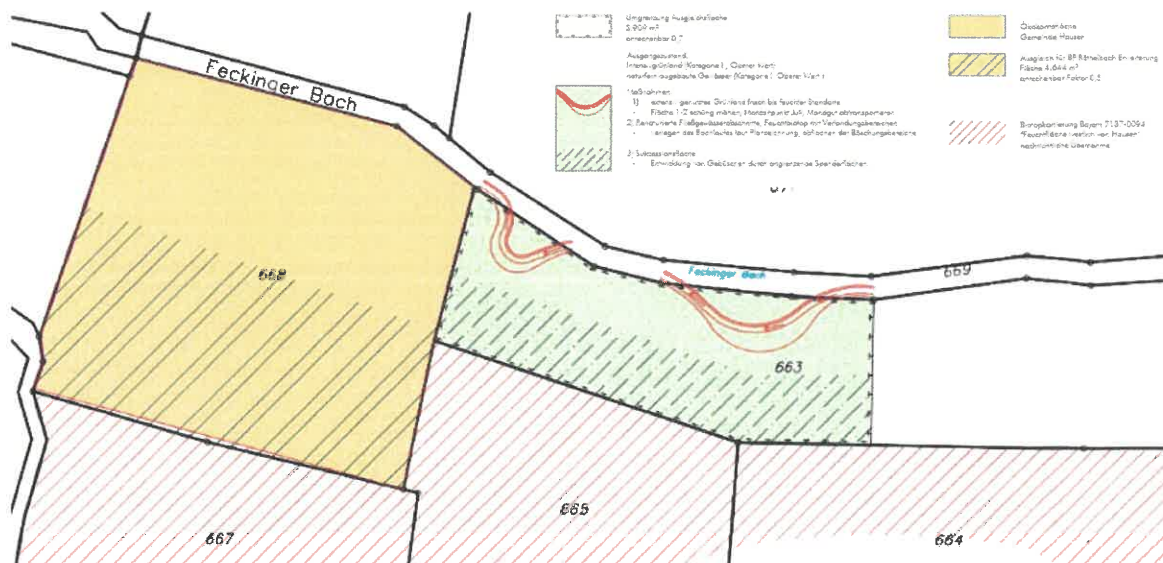


Abbildung 17 Ausgleichsflächen

2.3.2 Artenschutz

Mit der „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Zur Prüfung der Betroffenheit wurde neben der eigenen Bestandserhebung auf die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung, die Datenbanken der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns sowie die bundesweiten Brutvogelkartierung ADEBAR zurückgegriffen.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände Bodenbrütender Vogelarten vorzubeugen, sind Geländemodellierungen außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen. Falls der Baubeginn aus nicht vermeidbaren Gründen in die Brutphase fällt, können direkte Betroffenheiten nur durch ein fachlich qualifiziertes Gutachten im Rahmen einer Kartierung ausgeschlossen werden. Für diesen Fall ist der unteren Naturschutzbehörde ein entsprechender Bericht unaufgefordert vorzulegen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Erschließungsmodelle zu betrachten.

Für die vorliegende Bauleitplanung ist zur inneren Erschließung des neuen Baugebietes die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße notwendig.

Varianten mit geringerem Eingriffspotenzial konnten nicht erkannt werden.

F) Anhang

Gehölze 1. Ordnung

Qualität: H, 3xv. mDB, 16-18

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Gleditsia triacanthos inermis	Dornlose Gleditschie

Gehölze 2. Ordnung

Qualität: H, 3xv. mDB, 14-16

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apple
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus ana	Echte Mehlsbeere
Platanus acerifolia "Alphens Globe"	Platane "Alphens Globe"

und vergleichbare Arten

Sträucher

Qualität: vStr, mind. 2-4 Tr., 60-100 (in Teilen giftige Gehölze sind mit * gekennzeichnet)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Eudonymus europeaus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weiß-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris*	Flieder
Viburnum opulus*	Wasser-Schneeball

nicht vergleichbare Arten

Obstgehölze

Hochstamm: H, 2xv. 7-8

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>	<u>Walnuss</u>
Gewürzluken,	Gute Graue,	Hauszwetschge	Juglans regia
Kaiser Wilhelm,	Harrow Sweet,	Schönberger Zwetschge	
Mauzen,	Converence	Wangenheimer-	
Reglindis	Pastorenbirne	Fürstzwetschge	

Pflanzenliste für öffentliche Grünfläche

Heister:

Quercus robur -	Eiche
Tilia cordata -	Winterlinde
Acer platanoides -	Spitzahorn
Acer campestre -	Feldahorn
Prunus avium -	Vogelkirsche

Pflanzenqualifikation:

v. Heister, 125 bis 150 cm
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Anteil an der Gesamtpflanzung 30 %

Sträucher:

Cornus sanguinea -	Roter Hartriegel
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Prunus spinosa -	Schlehdorn
Rosa canina -	Hundsrose

Pflanzenqualifikation:

Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 125 cm
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Anteil an der Gesamtpflanzung 70 %

G) Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT
(1981 Hrsg.):
Geologische Karte von Bayern 1:500.000
München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK
Demographie-Spiegel für Bayern
Gemeinde Hausen
Juli 2019

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)
Übersichtsbodenkarte

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Biotopflächen und Sachdaten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
IÜG: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
Stand: 05.03.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
Stand: 04.03.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
DenkmalAtlas 2.0
Stand 05.03.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
Stand: 05.03.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN:
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden (Ergänzte
Fassung).
München 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE
Landesentwicklungsprogramm Bayern
Lesefassung Stand 01.01.2020

IQ-PROJEKTGESELLSCHAFT
Integriertes ländliches Entwicklungskonzept
Stiftland, Landkreis Hausen
Bearbeitungsstand 31.12.2018

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES
INNEREN:
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der
Bauleitplanung.
München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND
Regionalplan Region Regensburg
Stand 01.06.2018

SEIBERT, P.:
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit Erläuterungsbericht.
1968

GEMEINDE HAUSEN
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Gemeindeplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

