BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
3. ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG

Am Sandfeld
Deckblatt 3

Begründung

Gemeinde Hausen

Marktplatz 24, 84085 Langquaid

Landkreis Kelheim

Entwurf: 16.11.2022

Endfassung: 08.02.2023

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 3
Abbildungsverzeichnis 4
1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich 5
1.1 Rechtsgrundlagen 5
1.2 Aufstellungsbeschluss 5
1.3 Geltungsbereich 6
2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation 7
2.1 Ziele des Bauleitplans 7
2.2 Alternativenprüfung 7
2.3 Bedarfsnachweis 7
3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben 8
3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 8
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 8
3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11) 9
3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans 11
3.1.4 Schutzgebiete 11
3.1.5 Arten- und Biotopschutz 12
3.1.6 Denkmalschutz 13
3.2 Planverfahren 13
3.3 Erschließung 14
3.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 15
3.5 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung 15
3.6 Immissionen 15
4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen 15
4.1 Festsetzungen 15
4.2 planliche Festsetzungen 16
4.3 städtebauliches Konzept 17
4.4 Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) 17
5. Quellenangaben 19
6. Impressum 20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022) 6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte 8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Karte Raumstruktur (Regierung von Niederbayern, 2021) 9
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Siedlung und Versorgung 10
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Landschaft und Erholung 10
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Gemeinde Hausen) 11
Abbildung 7: Planausschnitt DenkmalAtlas2.0 (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022) 13

1. Rechtsgrundlagen, Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan basiert auf den folgenden Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayBodSchG	Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bunden-Bodenschutzgesetzes
BayDSchG	Bayerisches Denkmalschutzgesetz
BayLplG	Bayerisches Landesplanungsgesetz
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BIMSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
GaStellV	Garagen- und Stellplatzverordnung
NWFreiV	Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung
PlanZV	Planzeichenverordnung
ROV	Raumordnungsverordnung
TRENGW	Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkWV	Trinkwasserverordnung
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltungsgemeinschaft Langquaid eingesehen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans „Am Sandfeld“ beschlossen (s. Verfahrensvermerke im Planteil).

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Im rechtkräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist das Gebiet bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die geplanten Festsetzungen weichen damit nicht von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans ab und die Änderung/Erweiterung des Bebauungsplans kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des qualifizierten Bauleitplanes umfasst folgende Flurnummern, jeweils der Gemarkung Hausen:

Flurnummer	Flurnummer
297	299
297/2	299/2
297/3	299/5
298	300
298/1	359/2
298/2	363
298/3	363/5
298/4	363/8
298/5	370

Er hat eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha. Davon sind ca. 1,6 ha durch die Änderung des Bebauungsplans betroffen, für ca. 0,2 ha erfolgt die Ergänzung und damit Neuaufstellung eines Bebauungsplans.

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat, 2022)

2. Erfordernis der Planaufstellung und Beschreibung der städtebaulichen Ausgangssituation

2.1 Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Hausen

Der Augenmerk liegt auf der Schaffung von neuen Baumöglichkeiten durch die Vergrößerung der vorhandenen Baufenster bzw. durch die Darstellung von Baufenstern in bislang nicht bebaubaren Bereichen. Ein Teilbereich, der bislang nicht durch den Ursprungsbebauungsplan abgedeckt war, wird ergänzend aufgenommen, da in diesem Bereich ein Lückenschluss und eine Ortsabrundung erfolgen kann.

Dadurch wird die Nachfrage nach dringend benötigtem Wohnraum in Hausen bedient und zudem durch Nachverdichtung die Ausweisung von Baugebieten „Auf der grünen Wiese“ vermieden.

2.2 Alternativenprüfung

Als Alternative zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung die Nullvariante geprüft.

Keine Änderung / Ergänzung und Belassen im jetzigen Zustand (Nullvariante) würde keine weitere bauliche Verdichtung in diesem Bereich bedeuten und den Erhalt von großen innerörtlichen Freiflächen. Diese sind jedoch nicht frei zugänglich (Privatbesitz) und haben auf Grund von fehlenden Anschlüssen an Frischluftentstehungsgebiete und Grünachsen kaum Bedeutung für das lokale Kleinklima sowie für den Biotopverbund.

Bauflächen zur Verringerung des Wohnungsdrucks in Hausen können nicht errichtet werden.

Die Überprüfung von alternativen Erschließungsmodellen kann entfallen, da für die vorliegende Änderung/Ergänzung keine Neuanlage von Erschließungsanlagen erforderlich wird.

Aus städtebaulichen und sozialen Gesichtspunkten wurde die Entscheidung für die nun vorliegende Variante getroffen.

2.3 Bedarfsnachweis

Für die vorliegende Bauleitplanung wird kein Bedarfsnachweis erbracht, da dieser, zumindest im Teil der Änderung, auf eine Nachverdichtung und Schließung von innerörtlichen Baulücken abzielt und damit die Ziele des Flächensparens nachhaltig verfolgt werden. Der Bereich der Neuausweisung ist dem flächenmäßig deutlich untergeordnet und stellt einen Lückenschluss der vorhandenen Bebauung am Ortrand vor, so dass sich hier die Abrundung regelrecht aufdrängt.

Der Gemeinde Hausen liegen zahlreiche Anfragen sowohl nach Baugrundstücken als auch nach Miet- und Eigentumswohnungen vor, die derzeit nicht bedient werden können. Dies spricht für den tatsächlich vorhandenen, großen Baudruck.

Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung spiegelt auch einen veränderten Bedarf an Wohnraum wider, der über den aktuell vorhandenen Bestand, hauptsächlich Einfamilienhäuser, nicht gedeckt werden kann.

Die Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Sandfeld“ ist damit nachvollziehbar.

3. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

3.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Entsprechend der Strukturkarte befindet sich der Geltungsbereich im allgemeinen ländlichen Raum (Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick, 2021).

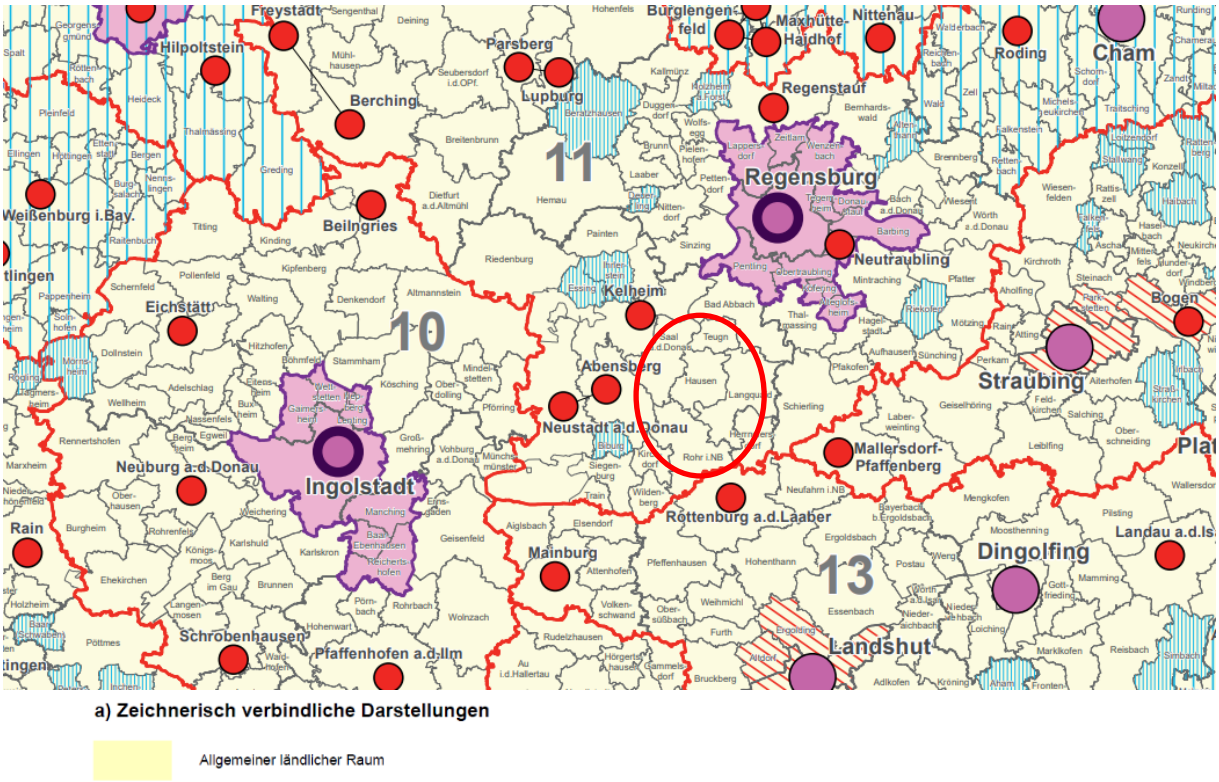


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Anhang 2, Strukturkarte

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.2G).

Diese Vorgaben werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Änderung/Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden unter anderem die folgenden Ziele übergeordneter Planungen umgesetzt:

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten …“ „(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“ (LEP vom 01.09.2013 – 1.1.1 – S. 8)

„Natürliche Ressourcen wie Bodenschätze, Wasser, Boden und Freiräume werden in erheblichem Umfang verbraucht bzw. in Anspruch genommen. Deshalb sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ressourcen nur in dem Maße genutzt werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare so ressourcenschonend wie möglich erfolgen“ (LEP zu 1.1.3, S. 10).

3.1.2 Regionalplan Region Regensburg (11)

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Im Regionalplan zur Region Regensburg (11) sind folgende Planungsvorgaben für den Bereich Hausen eingetragen:

Karte 1: Raumstruktur

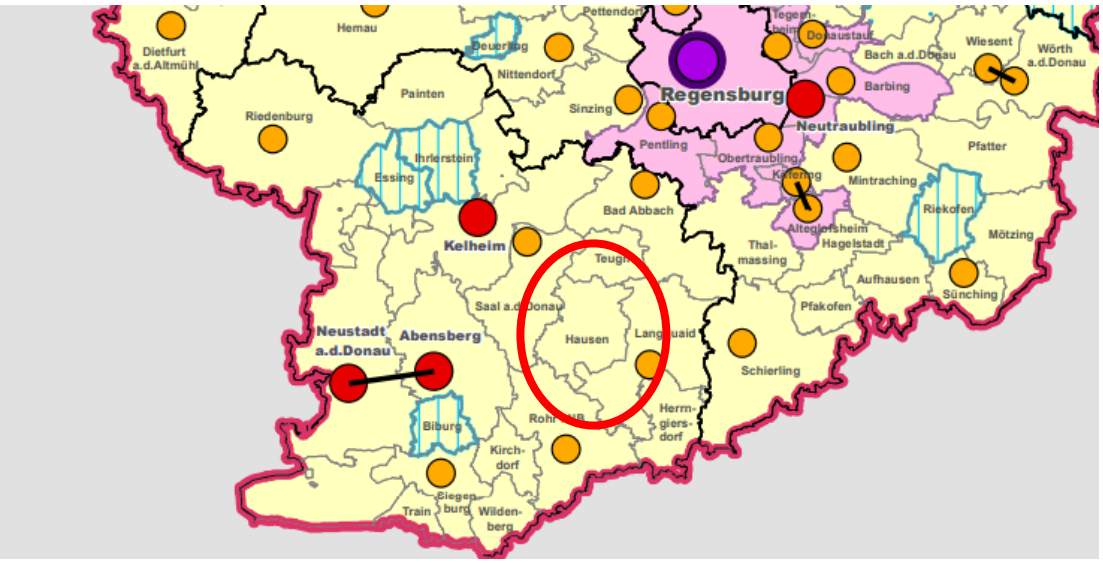
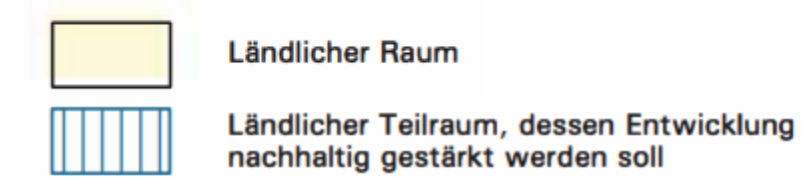


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Karte Raumstruktur (Regierung von Niederbayern, 2021)



Entsprechend der Karte zur Raumstruktur befindet sich Hausen in einem ländlichen Teilraum.

Karte 2: Siedlung und Versorgung

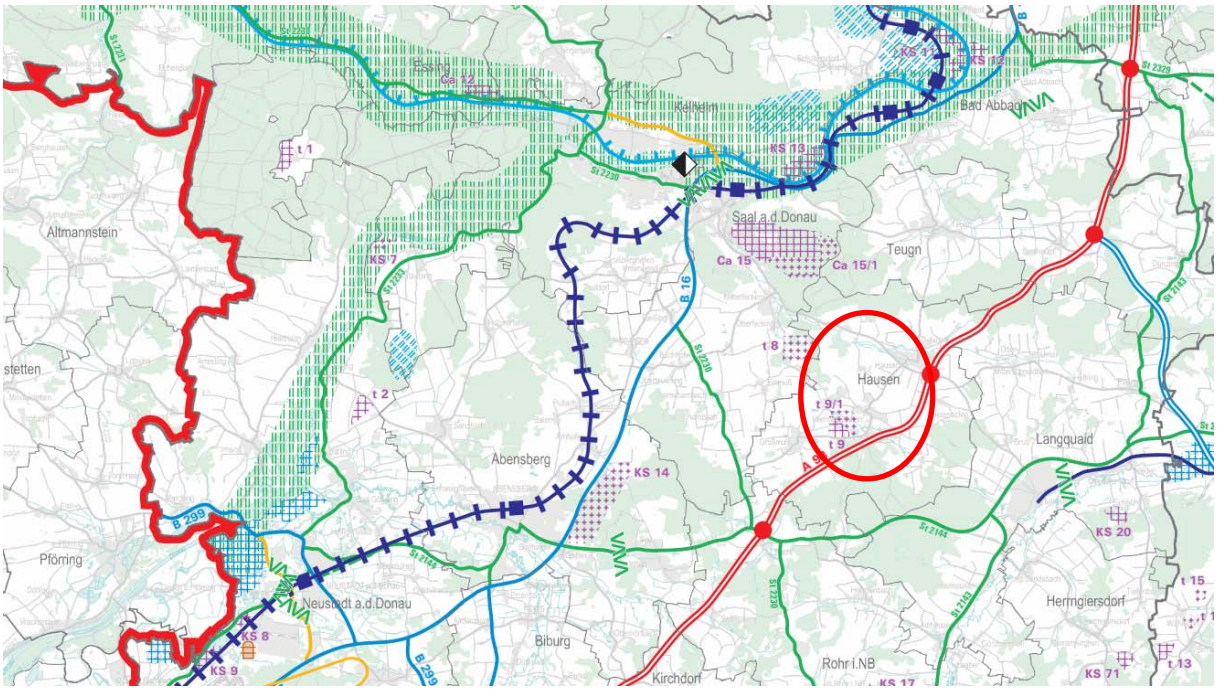


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Siedlung und Versorgung

Die Zielkarte 2 Siedlung und Versorgung enthält keine Angaben zum Bereich Hausen.

Zielkarte 3: Landschaft und Erholung

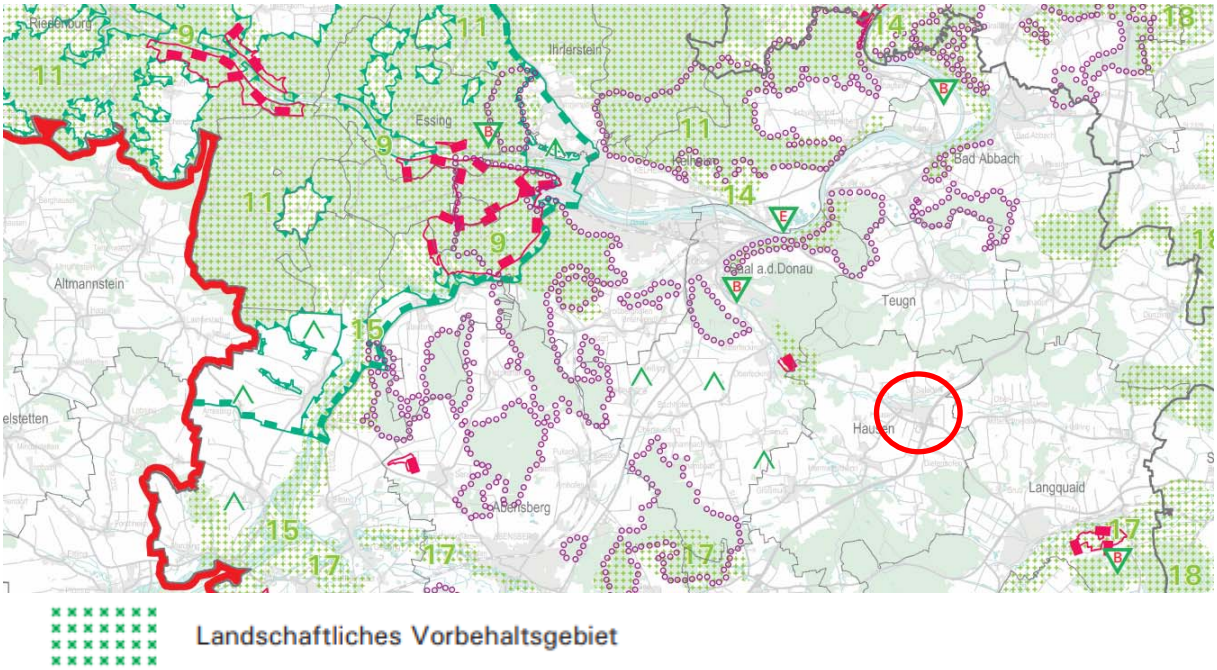


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Regensburg, Zielkarte Landschaft und Erholung

Der Bereich von Hausen stellt keine Ziele für Landschaft und Erholung dar.

3.1.3 Vorgaben des Flächennutzungs- und Landschaftsplans

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan kann deshalb aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich.

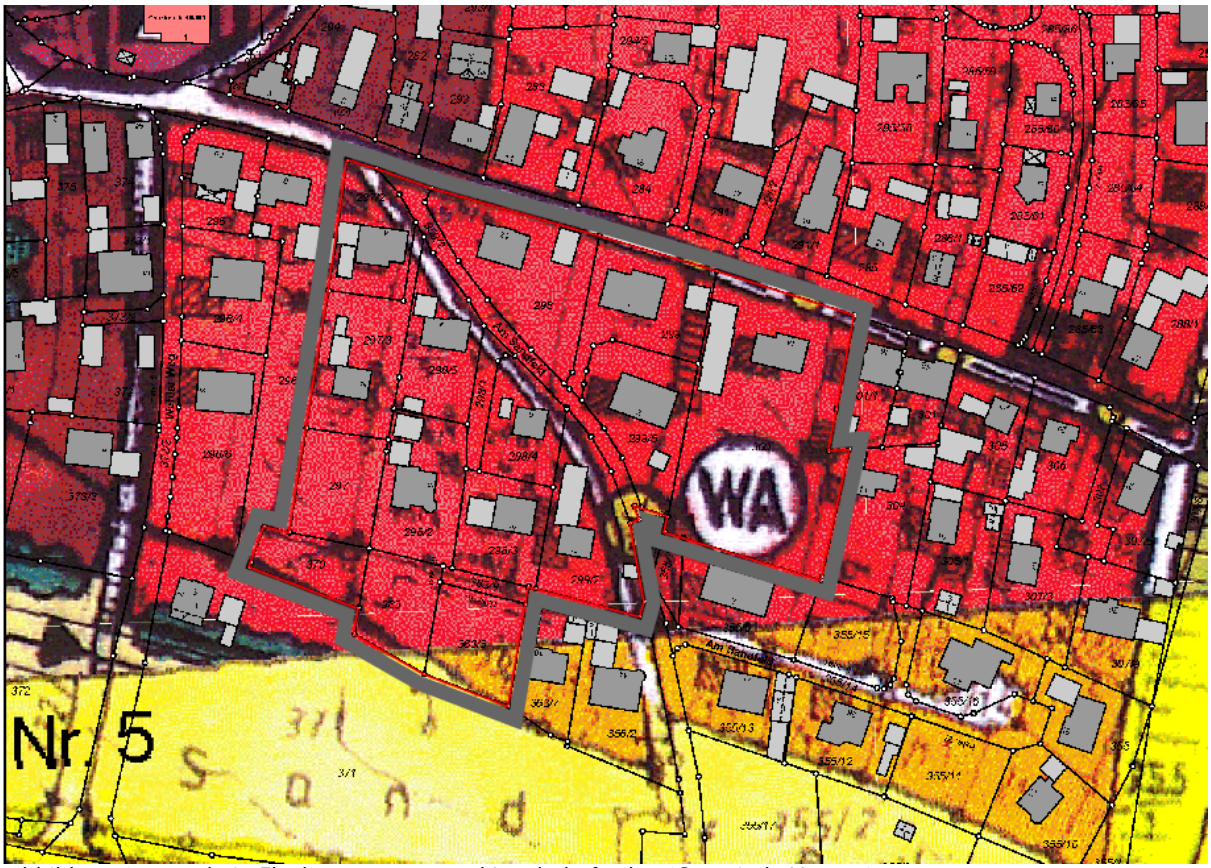


Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Gemeinde Hausen)

3.1.4 Schutzgebiete

Geprüft wurden folgende Schutzgebiete:

Internationale Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete	
Biosphärenreservat Berchtesgadener Land	nicht betroffen
Biosphärenreservat Rhön	nicht betroffen
Ramsar-Schutzgebiete	nicht betroffen

Europäische Schutzgebiete

Europäische Schutzgebiete	
FFH-Gebiete	nicht betroffen
Vogelschutzgebiete	nicht betroffen

Nationale Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete	
Nationalparke	nicht betroffen
Nationale Naturmonumente	nicht betroffen
Naturparke	nicht betroffen
Naturschutzgebiete	nicht betroffen
Landschaftsschutzgebiete	nicht betroffen

Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserlast

Wasserschutzgebiete	
Trinkwasserschutzgebiete	nicht betroffen
Heilquellenschutzgebiete	nicht betroffen
Überschwemmungsgebiete	nicht betroffen
Wassersensible Bereiche	nicht betroffen

Quelle: Fin-Web (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2022)

3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Flächen des Arten- und Biotopschutzes sind durch die Planung nicht betroffen. Geprüft wurden folgende Schutztypen:

Arten- und Biotopschutz	
Biotopkartierung	nicht betroffen
Wiesenbrüterkulisse	nicht betroffen
Feldvogelkulisse-Kiebitz	nicht betroffen
Arten- und Biotopschutzprogramm	Donau-Isar-Hügelland
BayernnetzNaturProjekte	nicht betroffen
Biotope nach §30 BNatSchG	nicht betroffen

3.1.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans befindet sich lt. DenkmalAtlas 2.0 ein Bodendenkmal.

Abbildung 7: Planausschnitt DenkmalAtlas2.0 (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2022)

Entsprechend diesen Angaben handelt es sich hierbei um eine Siedlung des Neolithikums und der Urnenfelderzeit. Das Benehmen ist für diese Fläche hergestellt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig. Diese ist ein einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Dies gilt entsprechend Art. 7 Satz 1 für alle Grundstücke, von dem man weiß, vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden.

3.2 Planverfahren

Der Ablauf des Bauleitplanverfahrens ist im Planteil beschrieben.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Der Teilbereich der Ergänzung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird nach §13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 bzw. 10.000 Quadratmeter. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Ebenso ist keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gegeben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach §13a BauGB bzw. §13b BauGB wäre jedoch nicht zulässig, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen.

Dieses sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zu diesen Natura2000 Gebieten zählen FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser Schutzgüter durch die vorliegende Bauleitplanung.

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs verbleibt unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Es werden keine neuen Straßen notwendig. Auf Grund der geringen Anzahl an zusätzlichen Parzellen ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Anlagen für die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser weiterhin ausreichen werden.

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist weiterhin sichergestellt.

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.

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Kelheim sichergestellt.

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.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind. Andernfalls sind die Müllgefäße an der nächsten anfahrbaren Stelle bereit zu stellen, so dass eine Verkehrsbehinderung ausgeschlossen werden kann.

3.4 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert wird, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Absatz 4.

3.5 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Nach §1a BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes…“ in der Abwägung zu berücksichtigen. „Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen …“.

Die Kommune soll also die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft so gering als möglich halten und unvermeidbare Eingriffe ausgleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebiets geeignet, die auch dazu beitragen, den Eingriff und damit den notwendigen Ausgleich zu minimieren.

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.6 Immissionen

Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Zuge einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen die Anlieger mit zeitweise bedingten Geruchsimmissionen (Gülle, Mist), Staubimmissionen (Ernte, Trockenheit) und Lärmimmissionen (landwirtschaftliche Maschinen) rechnen. Diese Immissionsbelastung kann auch an Wochenenden, Feiertagen oder in den Abendstunden anfallen.

4. Begründung der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen

4.1 Festsetzungen

Die bauliche Nutzung im Geltungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet entsprechend §4 BauNVO festgesetzt und bleibt damit unverändert gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Im Bereich der Erweiterung des Geltungsbereichs ist auf Grund der Aufstellung nach §13b BauGB die Anwendung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Ebenso verbleibt die Bebauung als offen festgesetzt.

Die bisher festgesetzte Mindestgröße von 600 m² für Baugrundstücke entfällt zu Gunsten der im innerörtlichen Bereich angestrebten Nachverdichtung.

Aufgrund der Öffnung der Bebaubarkeit und die Neuausweisung von Baufenstern entfällt zukünftig die Festsetzung einer Firstrichtung, um die flexible Bebaubarkeit sicher zu stellen.

Die Festsetzungen zur Dacheindeckung passen sich den aktuellen Entwicklungen im Baubereich an. Neben Biberschwanzziegeln sind zukünftig auch Dachpfannen zulässig. Ebenso sind zukünftig auch andere Dachfarben außer dunkelbraun zulässig, sofern sie nicht als störende Fremdfarben empfunden werden können. Der Ortgang sowie die Traufe muss zukünftig nicht mehr mit Überstand ausgebildet werden. Statt dessen kann hier die Ausbildung eines Überstandes bis zu einer Maximalweite erfolgen.

Die Einfriedungen können entsprechend dem aktuellen Stand der Technik neben der Ausbildung als Holzlattenzaun auch als Metallzaun errichtet werden. Die genauen Bestimmungen zur Ausführung entfallen zukünftig, die Festsetzung zur maximal zulässigen Sockelhöhe verbleibt jedoch, um das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Straßenraumgestaltung erreichen zu können.

Die Festsetzungen zu Garagen und Nebengebäuden entfallen zukünftig, da hier kein Regelungsbedarf über die aktuelle Gesetzgebung hinaus gesehen wird.

Die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung werden im Sinne einer erwünschten Nachverdichtung des Quartiers flexibler gefasst.

Die Traufhöhen dürfen entgegen dem Ursprungsbebauungsplan etwas höher ausgebildet werden, um dem gesteigerten Höhenbedarf der Bauwerker auf Grund technischer Vorgaben Rechnung zu tragen.

Bei einer Bebauung mit Gebäuden Typ E+D dürfen die Dächer zukünftig flacher ausgebildet werden. Zusätzlich wird durch Entfall der Festsetzungen zu Dachgauben die Belichtung und Nutzbarkeit der Dachgeschosse optimiert.

4.2 planliche Festsetzungen

Die getroffenen Festsetzungen gelten ausschließlich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der durch das Planzeichen gekennzeichnet ist.

Der Ursprungsbebauungsplan wird dabei um einen entsprechend gekennzeichneten Bereich ergänzt, um den Ortsbereich abzurunden und die bauliche Nachverdichtung zu fördern.

Die öffentlichen Verkehrsflächen bleiben entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan erhalten. Zusätzlich werden Privatstraßen erforderlich, um die Bereiche der neu geschaffenen Baufenster zu erschließen. Diese Privatstraßen sind entsprechend der Erfordernis als Zuwegung für Rettungsdienste auszubauen. Insbesondere ist auf eine ausreichende Breite zu achten sowie die Tragfähigkeit des Untergrunds. Um eine Erreichbarkeit der Anwesen zu gewährleisten, dürfen diese nicht durch Toranlagen vom öffentlichen Verkehrsgrund getrennt werden.

Die bisherigen Festsetzungen zu den Baugrenzen werden für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans überarbeitet. Statt der Unterscheidung von vorderen und seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen werden nun Baufenster dargestellt, die eine flexible Bebauung der Parzellen ermöglichen und somit auch eine Nachverdichtung auch innerhalb des Bestands. Zusätzliche Baufenster im Bereich von „Hinterliegergrundstücken“ ermöglichen auch hier die Nachverdichtung.

Bei der Bebauung sind die Abstandsflächen lt. Bayerischer Bauordnung zu beachten.

Auf Grund der nun weitestgehend freien Bebauung mit Hauptgebäuden entfallen zukünftig die Darstellungen zu Flächen für Garagen und Zufahrten, da diese nun nicht mehr schlüssig zugeordnet werden können.

Da bereits durch die erste Änderung des Bebauungsplans auch Gebäude mit der Ausbildung als E+1 zulässig geworden sind, wird das Planzeichen zur Ausbildung der Geschossigkeit auf II angepasst.

Um den gewachsenen Maßstab des Siedlungsbereichs nicht zu stören sind innerhalb des Geltungsbereichs je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Grundflächenzahl begrenzt den Anteil der überbaubaren Fläche um den Grundsatz des Flächensparens umsetzen zu können.

Stellplätze sind entsprechend der für den Gemeindebereich Hausen erlassenen Satzung zu errichten und zu unterhalten.

4.3 städtebauliches Konzept

Durch die vorliegende Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans „Am Sandfeld“ werden die Festsetzungen des bestehenden, überalterten Bebauungsplans entsprechend den aktuellen Anforderungen angepasst sowie ein Randbereich zur Abrundung in den Bebauungsplan einbezogen. Bislang brachliegende Flächen in der Ortsmitte können einer Wohnbebauung zugeführt werden, eine Nachverdichtung im Sinne des Flächensparens kann erfolgen.

Durch geeignete Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und -Nutzung wird verhindert, dass das gewachsene Quartier in seinem Bestand überfremdet wird, die Charakteristik bleibt erhalten.

Durch die Aufstellung nach §13a bzw. §13b BauGB werden für die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans keine Ausgleichsflächen notwendig.

4.4 Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Als Verbotstatbestände ist definiert:

- Schädigungsverbot: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- Störungsverbot: Erhebliches Stören der Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.
- Tötungsverbot: Gefahr von Kollisionen, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadenvermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplans liegen keine Kenntnisse vor, wonach die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht möglich wäre.

Im Einzelfall ist jedoch vor Umsetzung einer Baumaßnahme zu prüfen, ob Artenschutzrecht berührt wird und ggf. geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen sind.

Dies kann u.U. auch bereits bei der Rodung von Bäumen notwendig werden.

5. Quellenangaben

Bay. Staatsministerium d. Finanzen u.f. Heimat. (14. 10 2022). *Bayernatlas*. Von https://geoportal.bayern.de/bayernatla abgerufen

Bay. Staatsministerium f Wirtschaft, Landesentwick. (06. 07 2021). *Landesentwicklung Bayern*. Von https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungs-programm/ abgerufen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2022). *Bayerischer Denkmal-Atlas.* München.

Bayerisches Landesamt für Umwelt. (14. 10 2022). *Fis-Natur.* Von https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Gemeinde Hausen. (kein Datum). *Flächennutzungs- und Landschaftsplan.* Hausen.

Regierung von Niederbayern. (06. 07 2021). *Regionalplanung*. Von https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/service/landes_und_regionalplanung abgerufen

6. Impressum

Planverfasser:

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