

# **DECKBLATT NR. 10** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**„ SAUWEIHER “**

**STADT: HAUZENBERG**  
**LANDKREIS: PASSAU**  
**REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN**

## **ENDAUSFERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 10 – Änderungsbereich**

- Private Zufahrt für das südliche Grundstück der Flur-Nr. 397/32
- Anpassung des Sichtdreieckes

Änderungsbeschluss	14. September 2020
Billigung- / Satzungsbeschluss	15. März 2021
Bekanntmachung	. 0 6. APR. 2021

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

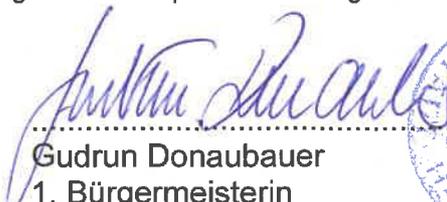
Unbeachtlich werden demnach

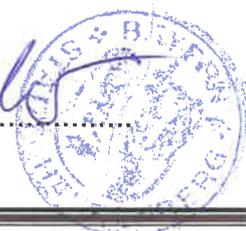
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 19. MRZ. 2021

  
Gudrun Donaubaier  
1. Bürgermeisterin





# **B E G R Ü N D U N G**

## **1. ANLASS**

Mit Deckblatt Nr. 6 wurden im Jahr 2001 vier Bauparzellen an der Waldkirchener Straße mit Sammelzufahrt zur Staatsstraße St2132 ausgewiesen. Die Erschließung erfolgte als private Erschließung sowohl hinsichtlich Zufahrt als auch Ver- und Entsorgungsleitungen.

Im Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung der damals aktuellen Verhältnisse auch die notwendigen Sichtdreiecke vorgesehen.

Die Baugrundstücke unmittelbar an der Waldkirchener Straße befinden sich im sogenannten Verknüpfungsbereich der Staatsstraße St2132 und nicht im Erschließungsbereich. Einzelzufahrten zu Baugrundstücken wurden nicht zugelassen.

Durch Geschwindigkeitsbeschränkungen und die Versetzung des Ortsschildes ortsauwärts ergeben sich andere Geschwindigkeitsvorgaben, die Auswirkungen auf die darzustellenden Sichtdreiecke haben.

Deshalb konnte mit Deckblatt Nr. 9 eine Anpassung des Sichtdreieckes durchgeführt werden, da die Geschwindigkeit auf 50 km/h reduziert wird mit Einzelzufahrt zur St2132.

Nun soll eine private Zufahrt mit Einzelzufahrt zur St 2132 für das südliche Grundstück erfolgen (Parzelle 4).

Deshalb hat in der Sitzung vom 14. September 2020 der Stadtrat von Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Sauweiher“ mit Deckblatt Nr. 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

## **2. ÄNDERUNGEN**

- 2.1 Private Zufahrt für das südliche Grundstück der Flur-Nr. 397/32
- 2.2 Anpassung des Sichtdreieckes

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

- 3.1 Bei der seinerzeitigen Erschließung hat sich die frühere Eigentümerin des o.g. Grundstückes an der privaten Erschließung nicht beteiligt. Dementsprechend wurden für dieses Grundstück auch nicht die notwendigen dinglichen Sicherungen für die Zufahrt sowie für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen.  
Deshalb ist diese Parzelle nicht erschlossen und kann augenblicklich auch nicht bebaut werden.

Mittlerweile liegen auch die zur leitungsgebundenen Erschließung notwendigen Beurkundungen vor.  
Damit ist auch die Erschließung gesichert.

#### **4. ERSCHLIESSUNGEN**

##### **4.1 Zufahrt zur Staatsstraße ST2132**

Nach Gesprächen mit dem Staatlichen Bauamt wurde einer Einzelzufahrt hin zur Staatsstraße ST 2132 zugestimmt.

Voraussetzung war, dass mit dem südlichen Angrenzer eine Freihaltung des Kurvenbereiches und künftigem Sichtdreieckes vereinbart wurde.

##### **4.2 Abwasser**

Die Abwasserbeseitigung kann über den städtischen Abwasserkanal erfolgen.

##### **4.3 Oberflächenwasser**

Die Oberflächenwasserbeseitigung kann über den städtischen Kanal erfolgen.

Eine Retentionszisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Inhalt und Drosselklappe mit 2,5 l/sec auf dieser Bauparzelle ist notwendig.

##### **4.4 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung kann über das städtische Trinkwassernetz sichergestellt werden.

## 5.0 BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN (Deckblatt Nr. 9)



Quelle: Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan

## 6.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Ein Ausgleich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich, da statt der geplanten Erschließung nach Norden nun eine private Straßenerschließung hin zur Staatsstraße erfolgen soll.

Die entfallene Fläche ist deckungsgleich mit der neuen Erschließung direkt zur Staatsstraße.

Deshalb ist eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht notwendig.

Zur Eingrünung ist festzustellen, dass lediglich das Grundstück der Flur-Nr. 397/28 bereits „fertig bebaut ist“. Die festgesetzte Grünordnung fehlt und muss noch durchgeführt werden.

Die anderen 3 Grundstücke sind noch nicht bebaut oder endgültig bepflanzt.

Ein rechtzeitiger Hinweis an die Eigentümer ist notwendig.

## 7.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

## WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAU- UNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 10

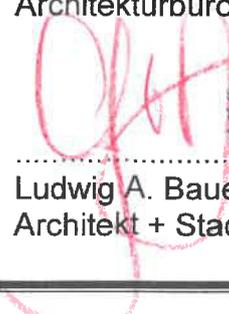
Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner

