

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WA-EDHÄUSL“

## ENDAUSFERTIGUNG

### Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Nachverdichtung des Bebauungsplanes um zwei Bauparzellen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	14. Januar 2019
Satzungsbeschluss	13. Juli 2020 0 4. Aug. 2020
Bekanntmachung	.....

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 0 5. Aug. 2020

  
.....  
Gudrun Donaubaier  
1. Bürgermeisterin



# DECKBLATT NR. 1

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA - EDHÄUSL“

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 14. März 2019  
ergänzt: 08. Januar 2020  
ENDAUSSFERTIGUNG: 16. Juli 2020

ARCHITEKT + STADTPLANER  
Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772  
[architekturbauebauer@gmx.de](mailto:architekturbauebauer@gmx.de)



# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „WA - Edhäusl“ ist seit 18.02.2004 in Kraft und wurde bislang nicht geändert.

Im Geltungsbereich befinden sich 13 Bauparzellen, von denen 12 Parzellen bebaut sind.

Das Grundstück Flur-Nr. 731/4 Gemarkung Jahrdorf ist im Bebauungsplan als bestehende private Obstbaumwiese festgesetzt.

In der Realität hingegen ist dieses Grundstück mit wildwachsenden kleinen Bäumen, darunter einige Obstbäume, bepflanzt.

Mit Deckblatt Nr. 1 sollte anfänglich dieser Bebauungsplan um eine Parzelle auf der Flur-Nr. 731/4 erweitert werden.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 14. Januar 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „WA - Edhäusl“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung fand bereits statt.

Nach dieser Beteiligung wurde von Seiten der Grundstückseigentümerin Einspruch erhoben gegen die Bebauungsplanänderung mit 1 Bauparzelle.

Stattdessen sollen durch die Bebauungsplanänderung nun 2 Bauparzellen geschaffen werden.

Die Darstellung von 2 Parzellen auf dem genannten Grundstück zur Nachverdichtung ist von Seiten des Bauausschusses städtebaulich vertretbar.

## **2. ÄNDERUNG**

2.1 Nachverdichtung des Bebauungsplanes um zwei Bauparzellen

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

3.1 Keine Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches; lediglich Nachverdichtung

3.2 Eine Nachverdichtung ist städtebaulich einer Erweiterung vorzuziehen. Entsprechende naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen müssen gemacht werden

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Straßen**

Sämtliche Straßen sind bereits errichtet. Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist bereits geschaffen.

Es müssen lediglich zusätzliche Hausanschlüsse hergestellt werden.

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen. Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Oberflurhydrant.

### **4.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung ist bereits vorhanden.

Es müssen lediglich zusätzliche Hausanschlüsse hergestellt werden.

### **4.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Vielmehr ist auf den neuen Baurechtsflächen jeweils eine Retentionszisterne mit 4,5 m<sup>3</sup> Inhalt und entsprechender Drosseleinrichtung zu errichten.

Der Überlauf aus der Rückhaltung kann mit entsprechender Drosselung in den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dafür nicht erforderlich.

Die Ableitung des Dachflächenwassers und Oberflächenwasser hat den Vorgaben nach DIN 1986-100 und Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-M 138 zu entsprechen.

Die maximale Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal von 2,5 l/s darf dabei nicht überschritten werden.

### **4.6 Elektrische Energie**

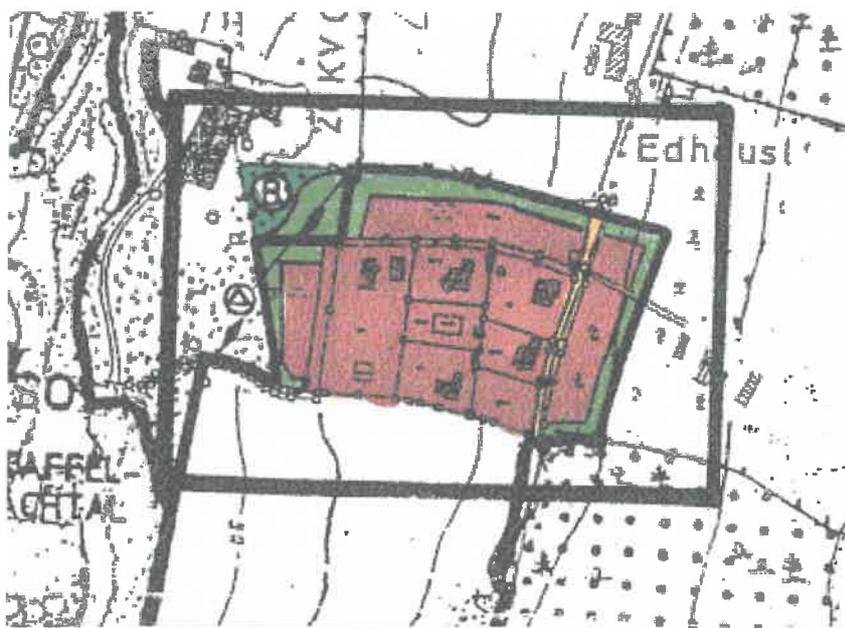
Erdkabel sind bereits vorhanden.

## 5. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



## 6. RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die neue Baurechtsfläche ist als WA-Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.



## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht.

## **8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# U M W E L T B E R I C H T

## Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

### 1.0 EINLEITUNG

#### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan „WA - Edhäusl“ besitzt seit 18.02.2004 Rechtskraft.  
Bisher wurden keine Deckblätter beschlossen.

#### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 1 soll der Bebauungsplan „WA - Edhäusl“ nachverdichtet werden mit zwei Bauparzellen.

#### **1.3 Alte Grünordnung**

Bei den 12 Parzellen – die bebaut sind – wurde ein Großteil der vorgeschriebenen Grünordnung bereits durchgeführt.

Das Grundstück der Flur-Nr. 731/4 Gemarkung Jahrdorf jedoch wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als eingriffsvermeidende Maßnahme berücksichtigt.

#### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, auf den bereits bebauten Parzellen die vorgeschriebene Grünordnung durchzuführen.

Beim Grundstück der Flur-Nr. 731/4 – Parzelle mit neuem Baurecht als Nachverdichtung – muss besondere Sorgfalt gewahrt werden.

Deshalb wird der östliche Bereich der Parzelle als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

#### **1.5 Zielvorgabe**

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohnbebauung vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „WA - Edhäusl“ der Fall:

- 12 Parzellen sind bereits bebaut; lediglich 2 Parzellen sind noch unbebaut

- Sämtliche Erschließungen sind bereits vorhanden
- Auch die neue Baurechtsfläche ist durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits abgedeckt

## 1.6 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Regenwasserzisterne, Rückhaltung  
Das anfallende Oberflächenwasser für die neuen Baurechtsflächen sind in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.  
**Größe des Rückhalteanteils: jeweils mind. 4,5 m<sup>3</sup>**  
Über eine Drosselanlage mit einer max. Einleitung von 2,5 l/sec wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.
- Wasserspar-Maßnahmen  
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.
- Photovoltaik / Solaranlagen  
Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.  
Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.  
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.
- Reduzierung der Bodenversiegelung  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser- Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb ist die neue Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

## 1.7 Erschließungen

Sämtliche Erschließungen sind bereits Bestand.

## 1.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

Jedoch ist das Grundstück der Flur-Nr. 731/4 eine wichtige Rückzugsmöglichkeit für Vogelwelt und Kleinsäuger und stellt somit ein wertvolles Biotop dar.

## 2.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

### 2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich der Erweiterung	1.528,15 m <sup>2</sup>
<b>abzüglich</b> Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	557,96 m <sup>2</sup>
	<hr/>
Kompensationsfläche	970,19 m <sup>2</sup>

### 2.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben **eine höhere Wertigkeit** für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um Gehölzbestände, die vor allen Dingen für die Vogelwelt und die Kleinsäuger ein wertvolles Biotop darstellen und artenschutzrechtlich relevant sind (= **Typ A 11**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Fundamente der neuen Wohnhäuser werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche.

Auch die Erweiterung 1 „WA - Edhäusl“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Erweiterung mit Deckblatt Nr. 1 wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### 2.3 Kompensationsberechnung

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

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; sämtliche anderen Erschließungen sind ebenfalls bereits vorhanden
- Es werden neue Bäume geschaffen hin zur bestehenden Straße

## 2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

- a) Gesamte Geltungsbereichsfläche: 1.528,15 m<sup>2</sup>
- b) Kompensationsfläche: 970,19 m<sup>2</sup>
- c) GRZ: 0,3
- d) Gebiet höherer Wertigkeit: Typ A 11
- e) Kompensationsfaktor:  
Gewählt: 0,8

### Flurstück 731/4

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Bezugsfläche	x	Kompensationsfaktor	
970,19 m <sup>2</sup>	x	0,8	= 776,15 m <sup>2</sup>

Ausgleichsmaßnahmen:

**Entnahme der Kompensation aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg  
Flurstück 1971, Gemarkung Germannsdorf**

Ausnahmsweise wird für die Kompensation das Ökokonto der Stadt Hauzenberg benützt.

Begründung:

Im rechtskräftigen bisherigen Bebauungsplan ist diese Fläche als Streuobstwiese ausgewiesen.

In der Realität hingegen ist dieses Grundstück mit wildwachsenden kleinen Bäumen, darunter einige Obstbäume, bepflanzt.

**Eine Aufwertung dieser Fläche ist daher nicht mehr möglich**

<b>Geforderte Ausgleichsfläche</b>	<b>776,15 m<sup>2</sup></b>
<b>Vorhandene Kompensation aus Ökokonto</b>	<b>777,00 m<sup>2</sup></b>

## Die Kompensationsfläche ist identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche

### 2.5 Grünordnung

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude sind die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

### 2.6 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen.

### 3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderung dann nicht zu erwarten, wenn die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen allesamt umgesetzt werden.

Stadt Hauzenberg

  
.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

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



# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLANES "EDHÄUSL"



GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES FÜR DAS DECK-  
BLATT NR. 1

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind  
ausschließlich gültig für das Deckblatt 1

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese  
nicht mit diesem Deckblatt geändert werden

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

**0,3** GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

**0,6** GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

GRZ maximal für beide Parzellen: 291,06 m<sup>2</sup>

## 3. Bauweise

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

## 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

### 4.1 Gestaltung des Hauptgebäudes

Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

#### **EG + OG**

#### **Erdgeschoss + Obergeschoss**

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 18° - 30°

Dachgauben: unzulässig

Zwerchgiebel: Ausnahmsweise zulässig bei einer Traufseite zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muss mind. 30° betragen, der First des Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Hauptfassade hervorragen und max. 1/3 der Gebäudelänge breit sein.

Dachdeckung: Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot

Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen und Dachrinnen

Wandhöhe: 7,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

### 4.2 Gestaltung von Nebengebäuden

4.2.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Ausnahmsweise kann beim Nebengebäude (Garage) ein Flachdach als Gründach zugelassen werden.

#### 4.2.2 Wandhöhe

angebautes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche  
max. 3,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

## 5. Ökologische Maßnahmen

### Regenwasserzisterne, Rückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser für die neuen Baurechtsflächen sind in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

**Größe des Rückhalteanteils: jeweils mind. 4,5 m³**

Über eine Drosselanlage mit einer max. Einleitung von 2,5 l/sec wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.

### Wasserspar-Maßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

### Photovoltaik / Solaranlagen

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.

Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

### Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb ist die neue Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

## 6. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

### Pflanzliste

#### Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408

„Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

#### a) Laubbäume oder Obstbäume

Auf dem jeweiligen Baugrundstück der neuen Baurechtsflächen ist an der Straßenseite jeweils **2 Laubbäume/Obstbäume** zu pflanzen.

### Heimische Bäume 1. Wuchsordnung:

*(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)*

Berg-Ahorn  
Winter-Linde  
Gemeine Esche

### Obstbäume:

Apfel                      Birne  
Kirche                     Zwetschge

## **b) Sträucher**

### Sträucher:

Auf den Baugrundstücken mit neuem Baurecht sind jeweils 15% heimische Sträucher zu pflanzen.

*Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm*

*Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m*

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguine
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina

## **7. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen**

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## **8. Aufschüttungen / Abtragungen / Stützmauern**

Aufschüttungen / Abtragungen dürfen jeweils max. 1,05 m betragen.

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Stützmauern dürfen nicht errichtet werden.

# Hinweise

## **1) TELEKOMMUNIKATION**

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

## **2) STROMVERSORGUNG**

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

## **3) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG**

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

## **4) BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

# Zusammenfassende Erklärung

## Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

### Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 14. Januar 2019 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „WA Edhäusl“ beschlossen.
- In der Zeit vom 04.06.2019 bis 25.06.2019 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 15.05.2019 bis 15.06.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der berührten Fachstellen statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 10.12.2019 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Bauausschuss statt
- In der Zeit vom 11.03.2020 bis 14.04.2020 fand die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 12.03.2020 bis 17.04.2020 fand die erneute Beteiligung der berührten Fachstellen statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 13. Juli 2020 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

Es gibt keine Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereiches; lediglich eine Nachverdichtung.

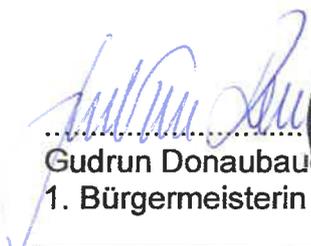
Eine Nachverdichtung ist städtebaulich einer Erweiterung vorzuziehen.

### b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

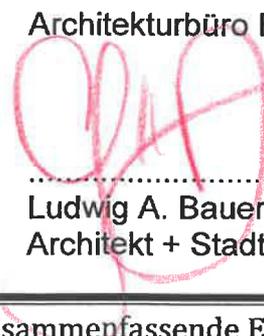
Die notwendige Kompensation wird aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg entnommen.

Stadt Hauzenberg

  
.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

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

