

# DECKBLATT NR. 11

ZUM BEBAUUNGSPLAN : GI JAHRDORF  
GEMEINDE : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU

## VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom **01.07.2019** die Änderung des Bebauungsplanes „GI Jahrdorf“ mittels **Deckblatt Nr. 11** im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom **11.03.2020** bis **13.04.2020** gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom **11.02.2020** bis **20.03.2020** gegeben.

Der Bauausschuss von Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom **16.06.2020** die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom **23.07.2020** bis **21.08.2020** gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können;

Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom **23.07.2020** bis **21.08.2020** gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können;

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **15.09.2020** das **Deckblatt Nr. 11** zum Bebauungsplan „GI Jahrdorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **01.07.2020** als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 23. SEP. 2020

  
Bürgermeister/In 

Ausgefertigt:  
Hauzenberg, den 24. SEP. 2020

  
Bürgermeister/In 

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 06. OKT. 2020 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

**Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.**

Hauzenberg, den 06. OKT. 2020

  
Bürgermeister/In 

## 1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Gl Jahrdorf“ ist seit seiner Bekanntmachung in den achtziger Jahren rechtskräftig. Es wurden bisher 10 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt. Die betroffene Änderungsfläche wurde gemäß dem rechtsgültigen Deckblatt Nr. 5 vom Juni 2006 in 3 Parzellen eingeteilt.

Aus privatrechtlichen und nutzungsbedingten Gründen ist das Plangebiet zwischenzeitlich jedoch in mehrere Einzelparzellen eingeteilt und größtenteils bereits amtlich vermessen worden.

Durch diese neuen Parzellierungen und die damit verbundenen Änderungen im Bereich der bebaubaren Flächen und der entsprechenden Grünflächen ist der Bebauungsplan zu ändern.

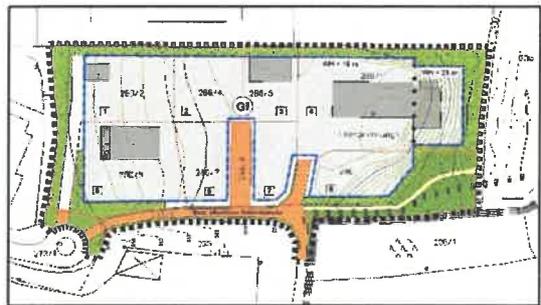
Die Stadt Hauzenberg beschließt den Bebauungsplan „Gl Jahrdorf“ mittels Deckblatt Nr. 11 zu ändern. Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

## 2. Änderungen

- Die Grundstücksgrenzen werden den zwischenzeitlich geänderten amtlichen Vermessungen angepasst.
- Die bereits vermessene Fl.-Nr.286/9 wird als private Zufahrtsfläche für die in zweiter Reihe liegende, teilweise bereits bestehende, Bebauung festgelegt.
- Die Grünflächen werden den neuen Parzellierungen angepasst, der bisherige Grünsteifen zwischen den Parzellen 1 und 2, 3 entfällt.
- Die bestehende forstwirtschaftliche Bepflanzung im südlichen Bereich der bisherigen Flur-Nr. 286 wird in seiner gesamten Größe als zu erhaltend festgelegt.
- Die bereits bestehende Fußwegverbindung auf Flur-Nr. 286 zum östlich gelegenen Flurweg wird in die Planung, wie in der Natur vorhanden, aufgenommen.
- Die Baugrenzen werden angepasst.
- Die Zufahrtssituationen werden den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.



**Bisheriger Bebauungsplan (DB Nr. 5)**



**Bebauungsplan-Fortschreibung (DB Nr. 11)**

- Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

- Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und der max. zulässigen Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art.6 BayBO einzuhalten; es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 BayBO festgesetzt.

### **3. Planungsrechtliche Situation**

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 11 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der betroffene Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „GI Jahrdorf“ und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg als Industriegebiet „GI“ ausgewiesen.

Die Art der Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen werden gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung nicht verändert.

### **4. Erschließung**

Sämtliche technischen Erschließungssparten sind bereits vorhanden bzw. im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits festgelegt.

Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

### **5. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 11 nicht zu erwarten.

Die planerische Darstellung und Festlegung der zu erhaltenden Waldfläche im südöstlichen Bereich ist positiv zu sehen.

### **6. Kenndaten der Planung**

Nachfolgend werden die Gesamtflächen des rechtsgültigen Deckblattes Nr. 5 und die Flächen des vorliegenden Deckblattes Nr. 11 gegenübergestellt:

	<i>bisher im Deckblatt Nr. 5</i>	<i>neu mittels Deckblatt Nr. 11</i>
a) Grundstücks- Wege und Zufahrtsflächen	= 19.909 m <sup>2</sup>	= 19.658 m <sup>2</sup>
b) Grünflächen incl. ergänzter Waldfläche	= 5.521 m <sup>2</sup>	= 5.698 m <sup>2</sup>
c) Fläche Zufahrtsstraße, incl. Verkehrsgrün auf Flur-Nr. 273/8	= 1.421 m <sup>2</sup>	= 1.495 m <sup>2</sup>
d) Betroffene Fläche von Flur-Nr. 273/1 bei best. Wendepalte	= 459 m <sup>2</sup>	= 459 m <sup>2</sup>
<b>Fläche des gesamten Änderungsbereiches</b>	<b>= 27.310 m<sup>2</sup></b>	

## 7. Umweltbericht / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, Angaben zu den Bepflanzungen bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten sind und sich die maximal möglichen versiegelbaren Flächen innerhalb der Grundstücke auf Grund der unveränderten GRZ nicht negativ ändern sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auf Grund der Tatsache, dass die Gebietskategorie unverändert ein Industriegebiet bleibt, Grundstücks-, Wege- und Zufahrtsflächen geringfügig geändert werden ( $19.909 \text{ m}^2 + 1.421 \text{ m}^2$ ) - ( $19.658 \text{ m}^2 + 1.495 \text{ m}^2$ ) =  $177 \text{ m}^2$ , und demgegenüber die Grünflächen um  $177 \text{ m}^2$  von  $5.521 \text{ m}^2$  auf  $5.698 \text{ m}^2$  vergrößert werden ist der Einfluss der Bebauungsplanänderung auf den Klimaschutz nicht relevant.

Entwurf: 23.01.2020  
Endausfertigung 01.07.2020



Architekturbüro Feßl & Partner  
Dipl.-Ing. Alexander Feßl  
Architekt + Stadtplaner