

# **DECKBLATT NR. 4**

## **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**„ OBERKÜMMERING-SÜD “**

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

# **ENDAUSFERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich**

- Verschiebung der Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen 19 + 20 (Flur-Nr. 2293/23 + 2293/24, jeweils Gemarkung Raßberg)
- Geringfügige Erweiterung des Baufeldes bei Parzelle 23 + 24

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	16. April 2018
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	03. Juli 2018
Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 11.07.2018 bis 11.08.2018
Fachstellenbeteiligung	vom 21.06.2018 bis 27.07.2018
Abwägungsbeschluss	18. September 2018
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.10.2018 bis 30.10.2018
erneute Fachstellenbeteiligung	vom 27.09.2018 bis 30.10.2018
Abwägung und Satzungsbeschluss	12. November 2018
Bekanntmachung	29. Jan. 2019

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 20. Dez. 2018

  
.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 4

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ OBERKÜMMERING - SÜD “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 17. Mai 2018

Ergänzt: 19. September 2018

Endausfertigung: 13. November 2018



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer  
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)

# **A) BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ ist seit 01. Juni 1995 in Kraft.

Im August 1996 wurde mit Deckblatt Nr. 1 eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Diese Änderung wurde durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg vom 03. März 1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Deckblatt Nr. 2 wurde zwar beschlossen; das Verfahren aber dann nicht durchgeführt.

Im Jahre 2014 wurden mit Deckblatt Nr. 3 einige Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen durchgeführt.

Außerdem wurde eine Neufassung (Digitalisierung) des Bebauungsplanes gemacht, um eine Aktualisierung der einzelnen Gebäudestandorte, der Straßenführungen und der Baugrenzen zu erreichen.

Mit Deckblatt Nr. 4 soll eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen 19 + 20 (Flur-Nr. 2293/23 + 2293/24, jeweils Gemarkung Raßberg) gemacht werden.

Erweitert werden sollen die Baurechtsflächen bei Parzelle Nr. 23 + 24.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 16. April 2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberkümmering-Süd“ mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

## **2. ÄNDERUNGEN**

2.1 Verschiebung der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 19 + 20

2.2 Geringfügige Erweiterung der Baurechtsflächen bei Parzellen 23 + 24

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

3.1 Einigung zwischen den Erwerbern der Parzelle 19 + 20, dass die beiden Grundstücksgrößen verändert werden

3.2 Größere Flexibilität der Hausstandorte bei Parzellen 23 + 24

#### 4. ERSCHLIESSUNGEN

Bei allen Bereichen

- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung
- Elektrische Energie
- Erdkabel für Telefon/Internet

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ gegeben.

#### 5. BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd mit Deckblatt Nr. 3“

## **6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

## **7. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

## **B) U MW 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 wurde im Jahre 1994 aufgestellt und am 01. Juni 1995 genehmigt.

Im August 1996 wurde mit Deckblatt Nr. 1 eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Das Deckblatt Nr. 2 wurde zwar beschlossen, das Verfahren aber dann nicht durchgeführt.

Bei Deckblatt Nr. 3 wurde eine Digitalisierung des Lageplanes vorgenommen. Außerdem wurden einige Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen gefasst.

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

Mit dem Deckblatt Nr. 4 soll eine Verschiebung der Grundstücksgrenzen zwischen den Bauparzellen 19 + 20 geschehen.

Des Weiteren soll eine geringfügige Erweiterung des Baufeldes bei den Parzellen 23 + 24 gemacht werden.

#### **1.3 Alte Grünordnung**

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

Ein Teil der Grünordnung muss noch bei den bereits bebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Die unbebauten Grundstücke sind bisher ohne Grünordnung.

#### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die gesamte Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

## **1.5 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.

## **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**

Das Bruttobauland auf den Parzellen weist folgende Flächenverteilung auf:

Gesamt-Grundstücksgröße des Bebauungsplanes	33.319,25 m <sup>2</sup>
Maximal bebaubare Fläche: Grundstücksgröße x 0,3 GRZ	= 9.995,78 m <sup>2</sup>

## **3.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG**

Keine Änderung gegenüber bisherigem rechtskräftigem Bebauungsplan

## **4.0 GRÜNORDNUNG**

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

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

## **5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 4**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

*Gudrun Donaubauer*

Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

*Ludwig A. Bauer*

Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLANES "OBERKÜMMERING-SÜD",  
INCL. DER DECKBLÄTTER NR. 1-3



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 4

# Hinweise

## **1) DEUTSCHE TELEKOM**

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

## **2) BAYERNWERK**

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden bayernwerk-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 Fund 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 § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 16. April 2018 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ beschlossen.
- In der Zeit vom 11.07.2018 bis 11.08.2018 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 21.06.2018 bis 27.07.2018 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 18. September 2018 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 09.10.2018 bis 30.10.2018 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 27.09.2018 bis 30.10.2018 fand die erneute Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 12. November 2018 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan sind nur sehr kleine Änderungen notwendig:

- Verschiebung der Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 19 + 20
- Geringfügige Erweiterung der Baurechtsflächen bei Parzellen 23 + 24

### 1 Umweltauswirkungen:

Die notwendige Kompensation geschieht auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Durch diese Deckblatt-Änderung sind nur sehr geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

  
.....  
Gudrun Donaubauber  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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

