

# DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „ RASSREUTH-STEINÄCKER- ERWEITERUNG “

### ENDAUSSFERTIGUNG

#### Deckblatt Nr. 5 – Änderungsbereich

- Bei den noch nicht bebauten Parzellen sollen bei den planlichen und textlichen Festsetzungen Änderungen vorgenommen werden

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss 08. Oktober 2018 / 04. Februar 2019 /  
29. Juli 2019

Abwägungs-/Satzungsbeschluss 13. Juli 2020

Bekanntmachung 04. Aug. 2020  
.....

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 05. Aug. 2020

  
.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



# DECKBLATT NR. 5

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ RASSREUTH-STEINÄCKER-ERWEITERUNG “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 09. November 2018  
geändert: 25. Februar 2019  
nochmals geändert: 18. September 2019  
ENDAUSFERTIGUNG: 16. Juli 2020

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



# A) B E G R Ü N D U N G

## 1. ANLASS

Der Bebauungsplan wurde von der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 07.05.1980 unter Nummer 6.0Bb480 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Im August 1981 wurde mit Deckblatt Nr. 1 eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grünfläche soll weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.

Daher wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zurückgesetzt.

Das Deckblatt Nr. 2 wurde zwar beschlossen; das Verfahren aber eingestellt.

Im Jahre 1992 wurden mit Deckblatt Nr. 3 einige Änderungen in den planlichen und textlichen Festsetzungen durchgeführt.

Dieses Deckblatt ist seit 01.03.1993 mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Durch das Deckblatt Nr. 4 wird der direkt an der Hochfeldstraße nördlich anliegende Baubereich aufgehoben.

Mit Deckblatt Nr. 5 sollen bei Parzelle 16 (Flur-Nr. 226/3 Gemarkung Raßreuth) planliche und textliche Festsetzungen geändert werden.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 08. Oktober 2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Raßreuth-Steinäcker-Erweiterung“ mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen für den Änderungsbereich der Parzelle 16.

Bei der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung ergab sich, dass von Seiten des Landratsamtes Passau die Änderungen nur für diese Parzelle städtebaulich problematisch gesehen werden.

Deshalb wurde in der Stadtratssitzung vom 04. Februar 2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan insgesamt geändert werden soll mit einer Rückführung des Baurechts bei den Parzellen 7, 8, 9, 10, 17 + 18 sowie der planlichen und textlichen Festsetzungs-Änderungen für die verbleibenden Parzellen.

Zweifel am Einverständnis des überwiegend betroffenen Grundstückseigentümers wegen der Herausnahme sind entstanden. Dabei legten Franz + Erika Knödlseher mit Schreiben vom 17.06.2019 Einspruch gegen die Änderung des Bebauungsplanes – Herausnahme der Parzellen 7, 8, 9, 10, 17 + 18 – ein und forderten, dass der Bebauungsplan in der Form – Stand: 03.12.2018 - weitergeführt werden soll.

Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Hauzenberg ist der Beschluss vom 04.02.2019 grundsätzlich rechtmäßig und damit nicht zu beanstanden.

In der Stadtratssitzung vom 29.07.2019 wurde der Beschluss gefasst, dass der Bebauungsplan insgesamt geändert werden soll ohne Reduzierung des Bebauungsplan-Umfanges.

## **2. ÄNDERUNGEN**

- 2.1           Andere Dachform ist möglich bei den Parzellen 16, 17 + 18.  
Nur Satteldach erlaubt bei den Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12 + 13 wegen  
der Dorfrand-Struktur
- 2.2           Bei allen noch verbleibenden Parzellen sind bei den Gebäuden höhere  
Wandhöhen möglich
- 2.3           Flachdach und höhere Wandhöhen bei Garagen
- 2.4           Andere Baugrenzen
- 2.5           Höhere Aufschüttungen; Stützmauern sind erlaubt, jedoch sollen diese  
nicht an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, um keine negative  
Fernwirkung zu entfalten. Eine wirksame Vorpflanzung wird festgesetzt

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

- 3.1           In unmittelbarer Nähe der Parzelle 16 befindet sich bereits ein Walm-  
dachgebäude mit Walmdach-Nebengebäuden.  
Höhere Wandhöhen wegen höherer Raumhöhen.
- 3.2           Garagen können auch wegen der Grenznähe zu den Straßen (best.  
Straße und Planstraße) ein Flachdach – als Gründach - erhalten.  
Höhere Wandhöhen wegen höherer Raumhöhen.
- 3.3           Andere Stellungen der Gebäude im Grundstück
- 3.4           Wegen Geländemulden sollen um die betroffenen Gebäude ent-  
sprechende Aufschüttungen geschehen, um Terrassierungen zu  
ermöglichen. Niedrige Stützmauern sind erlaubt; jedoch mit  
Vorpflanzung

## **4. ERSCHLIESSUNGEN**

- 4.1 Bei den Bereichen
- Wasserversorgung
  - Löschwasser
  - Elektrische Energie
  - Erdkabel für Telefon/Internet

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
„Raßreuth-Steinäcker-Erweiterung“ und dessen Deckblättern gegeben.

### **4.2 Abwasserbeseitigung**

Die bestehende Abwasserleitung ist bis zum östlichsten Grundstück (Parzelle Nr. 6)  
in der Hochfeldstraße zu verlängern.

#### 4.3 Straße

Die Ortsstraße „Hochfeldstraße“ ist bereits vorhanden.  
Die Planstraße muss noch errichtet werden.

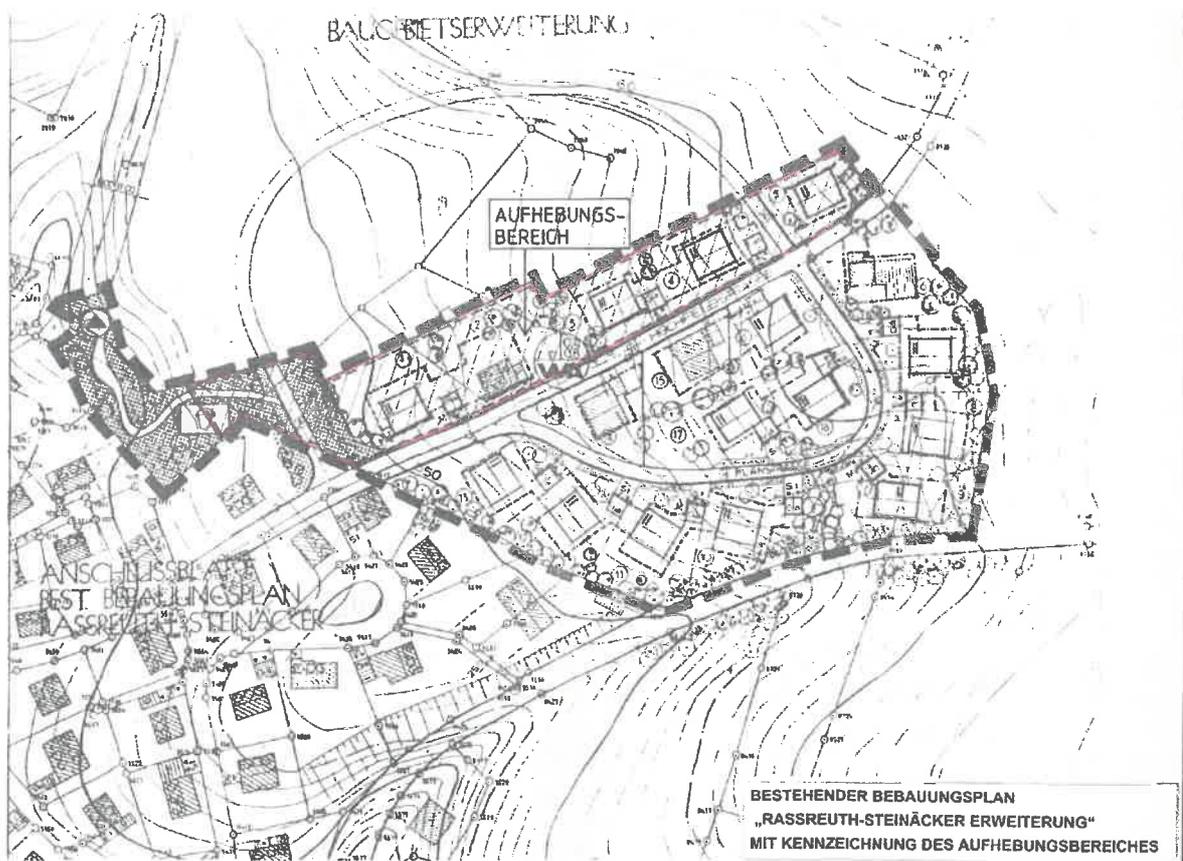
#### 4.4 Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser für die noch nicht bebauten Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 + 18 sind jeweils 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.

### 5. URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN ALS DECKBLATT 4

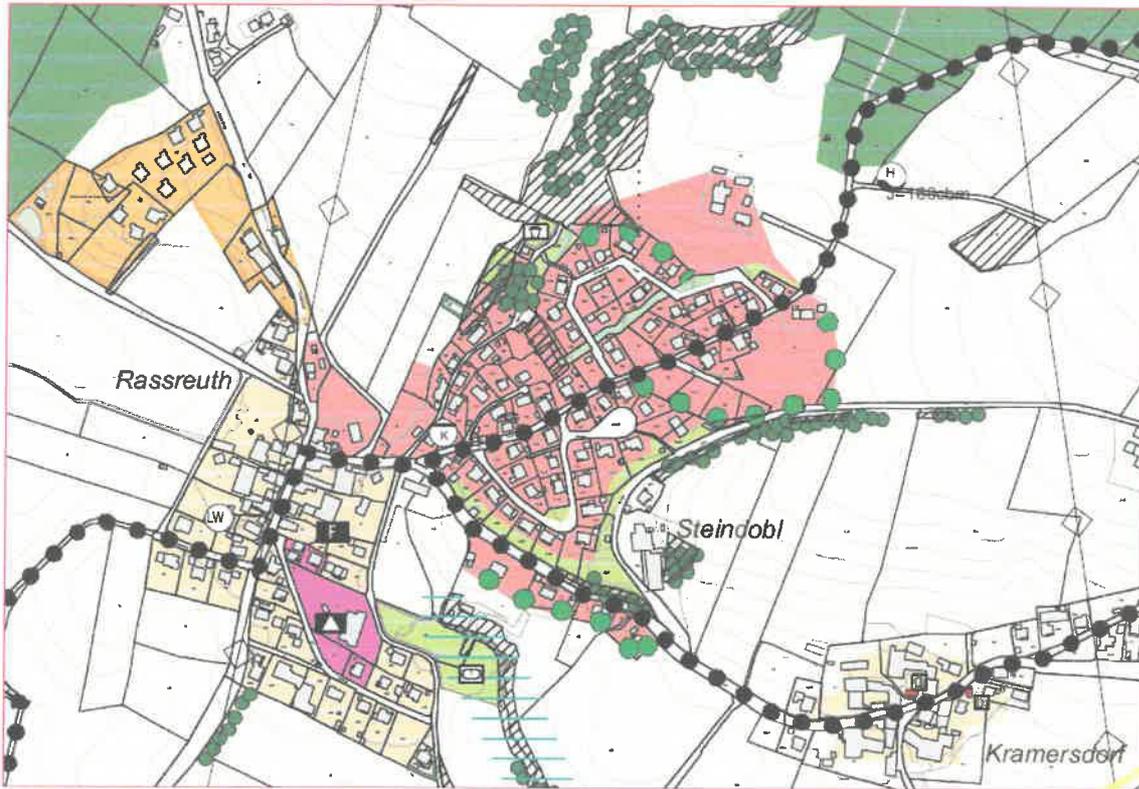


Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Raßreuth-Steinäcker-Erweiterung mit Deckblatt Nr. 4“

## **6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes „Raßreuth-Steinäcker“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan enthalten.

**Aktueller (digitalisierter) Flächennutzungsplan:**



## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

## **8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

## **B) 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 wurde von der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 07.05.1980 unter Nummer 6.0Bb480 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

In der Zwischenzeit wurden 4 Deckblätter beschlossen.

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

Mit Deckblatt Nr. 5 sollen bei den unbebauten Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 + 18 planliche und textliche Festsetzungen geändert 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.

Die wunderschönen Bäume auf der Flur-Nr. 582, 582/1, 568 + 225/2 sind in der Biotopkartierung bereits enthalten.

#### **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.

Die Rückführungsflächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt (intensive Wiese).

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

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

#### 2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja  nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

### 2.2 Vorhabentyp

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

### 2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### 2.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, **werden nicht betroffen.**

ja  nein

2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 5 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja  nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen

## 2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja  nein

Erläuterung:

- Hauptstraße bereits vorhanden; Planstraße ist noch zu errichten
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

## 2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja  nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

2.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

2.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja  nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Das anfallende Oberflächenwasser ist jeweils in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.  
Nur das übrige Regenwasser soll dem kommunalen Oberflächenwasserkanal zugeführt werden.

## 2.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja  nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja  nein

2.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja  nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja  nein

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

### 3.0 GRÜNORDNUNG

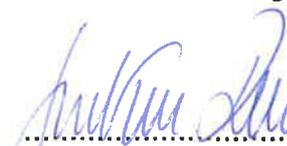
Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

### 4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 5

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

  
.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

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



# Zusammenfassende Erklärung

## Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

### Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 08. Oktober 2018 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Raßreuth-Steinäcker-Erweiterung“ beschlossen.
- In der Zeit vom 03.12.2018 bis 18.01.2019 fand die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 29.11.2018 bis 18.01.2019 fand die Fachstellenbeteiligung statt
- Am 04. Februar 2019 fand der Änderungsbeschluss im Stadtrat hinsichtlich Teilaufhebung statt
- In der Zeit vom 04.06.2019 bis 28.06.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt
- In der Zeit vom 15.05.2019 bis 17.06.2019 fand die Unterrichtung der Fachstellen statt
- Am 29. Juli 2019 fand der Änderungsbeschluss im Stadtrat (ohne Reduzierung Bebauungsplan-Umfang) statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 12. August 2019 fand die Billigung und öffentliche Auslegung im Bauausschuss statt
- In der Zeit vom 01.10.2019 bis 08.11.2019 fand die Fachstellenbeteiligung statt
- In der Zeit vom 30.01.2020 bis 02.02.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 11.03.2020 bis 14.04.2020 fand die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung 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; jedoch sollen bei den planlichen und textlichen Festsetzungen Änderungen der noch nicht bebauten Parzellen vorgenommen werden.

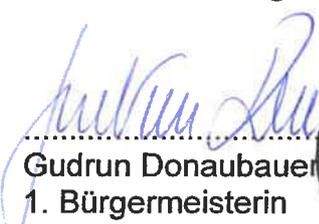
### b) Umweltauswirkungen:

Angewandt wurde die Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung.

Dabei ergab sich kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Festgesetzt wurde jedoch, dass bei der Regenwasserbeseitigung jede Parzelle eine Retentionszisterne einzubauen hat mit einer Drosselanlage.

Stadt Hauzenberg

  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner

