

**DECKBLATT NR. 8
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„FRITZ-WEIDINGER-STRASSE / HOPFGARTENWEG“

EN DAUS FERTIGUNG

Deckblatt Nr. 8 – Änderungsbereich

Änderung von Festsetzungen:

- wegen Nebenanlagen wie Abstellräume, Laubengänge mit Treppe, Zugangsbrücke sowie Carports wird die Baugrenze geringfügig erweitert
- Art und Maß der baulichen Nutzung: GFZ wird erhöht
- Erhöhung der Traufhöhe an der Hangunterseite
- geplante Bäume aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen an anderer Stelle gepflanzt werden

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	14. Dezember 2020
Satzungsbeschluss	24. Januar 2022
Bekanntmachung01. MRZ. 2022

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

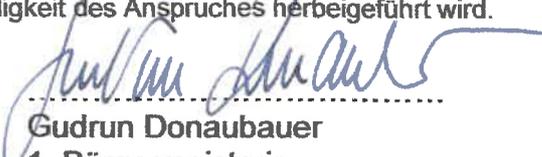
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach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

02. MRZ. 2022

Hauzenberg, den


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 8

ZUM BEBAUUNGSPLAN „FRITZ-WEIDINGER-STRASSE / HOPFGARTENWEG“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den	19. April 2021
ergänzt:	23. August 2021
ergänzt:	12. Oktober 2021
ENDAUSFERTIGUNG:	15. Februar 2022

ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbauerobauer@gmx.de



B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße/Hopfgartenweg“ wurde in den 1960er Jahren erstellt und ist rechtskräftig.

Auf den Grundstücken der Flur-Nummern 253 + 253/5 jeweils Gemarkung Hauzenberg im Bereich der „Sannerwies“ sollen Bauvorhaben verwirklicht werden. Der Eigentümer beantragt hierzu die Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Dabei sollen Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze gebaut werden können.

Außerdem sollen 5 geplante Bäume aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan an der Fritz-Weidinger-Straße und am südlichen Stich der Straße „Sannerwies“ an anderer Stelle gepflanzt werden.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 14. Dezember 2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg“ mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem ausführlichen Umweltbericht wird abgesehen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 wegen Nebenanlagen wie Abstellräume, Laubengänge mit Treppe, Zugangsbrücke sowie Carports wird die Baugrenze geringfügig erweitert
- 2.2 Die GFZ auf Flur-Nr. 253/5 soll auf 1,1 erhöht werden (bisher 0,9)
Die GFZ auf Flur-Nr. 253 soll auf 0,7 erhöht werden (bisher 0,6)
- 2.3 Erhöhung der Traufhöhe an der Hangunterseite, da hangseits 3-geschossige Bauweise
- 2.4 Die bisherigen 5 geplanten Bäume aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan an der Fritz-Weidinger-Straße und am südlichen Stich der Straße "Sannerwies" sind an den neu festgesetzten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 3.1 Durch die Nähe zum Stadtzentrum ist eine gewisse verdichtete Bauweise sinnvoll, jedoch im Rahmen des Gesamt-Bebauungsplanes. Deshalb ist es statthaft, dass wegen Nebenanlagen die Baugrenze geringfügig erweitert wird.

- 3.2 Durch die Nähe dieser Bauplätze zum Stadtzentrum einerseits und der Verminderung des Flächenfrasses andererseits wird eine höhere GFZ festgesetzt.
- 3.3 Auch im Umgebungsbereich sind sehr viele 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Traufseite – bedingt durch die Hanglage – vorhanden
- 3.4 Das Versetzen der Bäume hat so zu erfolgen, dass an den neu festgesetzten Stellen die gleiche Anzahl Bäume wieder gepflanzt wird

4. ERSCHLIESSUNG

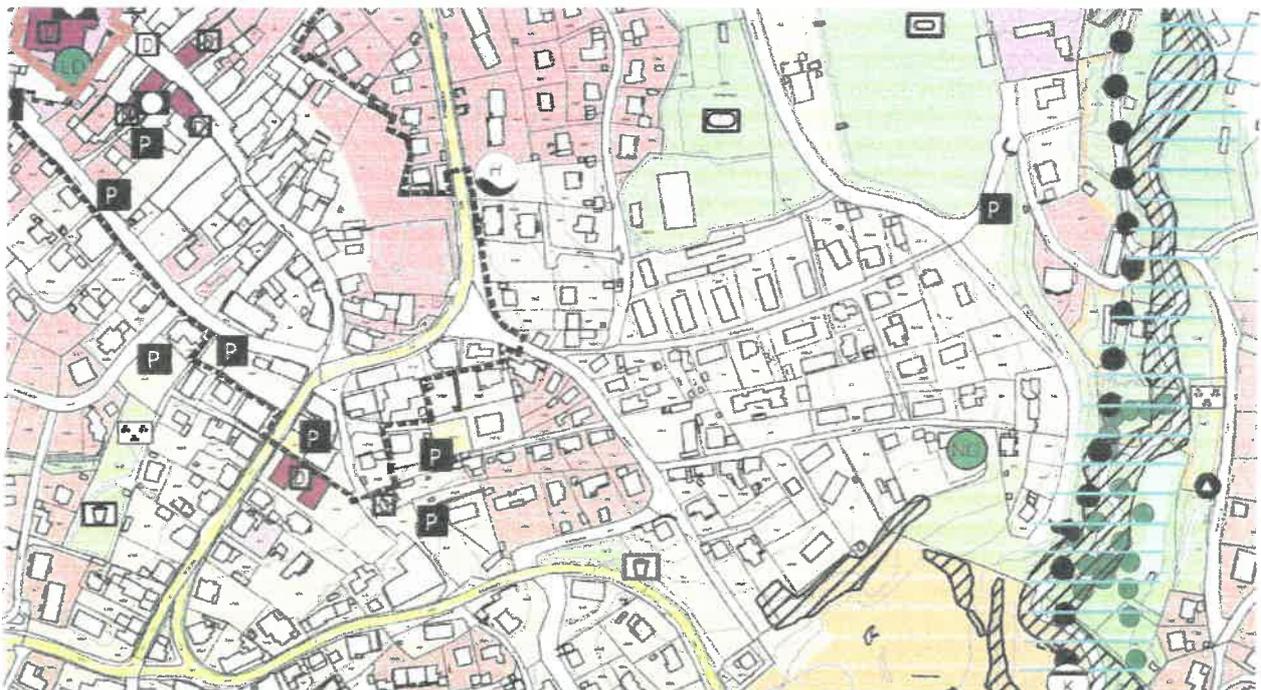
Bei allen Bereichen

- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg“ erforderlich.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als MI dargestellt.



(Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan)

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 weist der Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet aus, wobei zu dieser Zeit weder die Tennisanlagen, noch die Anlagen der Stockschützen und auch das Stadion im Plan nicht existierten. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches wurde im Jahr 1981 der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße/Hopfgartenweg, Teilabschnitt 1“ aufgestellt. Dieser Geltungsbereich schließt am Hopfgartenweg ab und beinhaltet den Bereich des Deckblattes Nr. 8 zum Ursprungsplan nicht. Allerdings ist im Teilabschnitt 1 bereits der restliche Teil des Bebauungsplanes als 2. Teilabschnitt dargestellt und enthält auch bereits die vorgenannten Sportanlagen. Der Teil um Staffelstraße und die heutige Sannerwies ist als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen liegt nicht vor. Durch den großen Umfang der Nutzungen für Sport überwiegt die Wohnnutzung nicht mehr.

Es ist aus Sicht der Bauverwaltung der Stadt Hauzenberg sowie des Stadtplaners daher von einem Mischgebiet auszugehen, auch wenn dies formell im geplanten Teilabschnitt 1 planerisch nicht umgesetzt wurde.

6. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN- DECKBLATT Nr. 7



7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

UMWELTBERICHT

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

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

2.0 Klimaschutz

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

3.0 Umweltauswirkungen

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

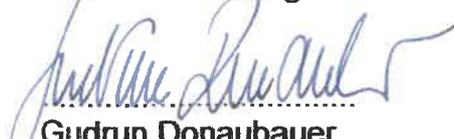
- **Die Baurechtsflächen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wegen den Nebenanlagen geringfügig geändert**
- **Die einzelnen Parzellengrößen bleiben unverändert.**
- **Die bisherigen 5 geplanten Bäume aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan an der Fritz-Weidinger-Straße und am südlichen Stich der Straße "Sannerwies" sind an den neu festgesetzten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten**

⇒ **Ein Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht notwendig**

**WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-
ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 8**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

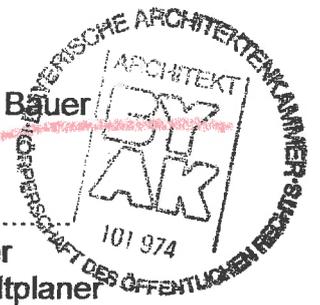


.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



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



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 14. Dezember 2020 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße / Hopfgartenweg“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- Die Bekanntmachung fand am 04.05.2021 statt
- In der Zeit vom 11.05.2021 bis 11.06.2021 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 03.05.2021 bis 10.06.2021 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 12. Juli 2021 fand die Abwägung im Bauausschuss mit erneuter Beteiligung statt
- In der Zeit vom 11.08.2021 bis 26.08.2021 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 25.08.2021 bis 14.09.2021 fand die erneute Fachbestellenbeteiligung statt
- In der Zeit vom 15.09.2021 bis 01.10.2021 fand die Wiederholung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 11. Oktober 2021 fand die Abwägung im Bauausschuss mit erneuter Beteiligung statt
- In der Zeit vom 10.11.2021 bis 09.12.2021 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 15.12.2021 bis 13.01.2022 fand die erneute Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 24. Januar 2022 fand der Satzungsbeschluss statt

Städtebau / Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan sollen Änderungen von Festsetzungen durchgeführt werden.

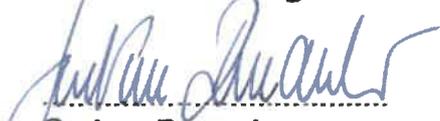
Diese Änderungen von Festsetzungen sind:

- wegen Nebenanlagen wie Abstellräume, Laubengänge mit Treppe, Zugangsbrücke sowie Carports wird die Baugrenze geringfügig erweitert
- Art und Maß der baulichen Nutzung: GFZ wird erhöht
- Erhöhung der Traufhöhe an der Hangunterseite
- geplante Bäume aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan dürfen an anderer Stelle gepflanzt werden

b) Umweltauswirkungen:

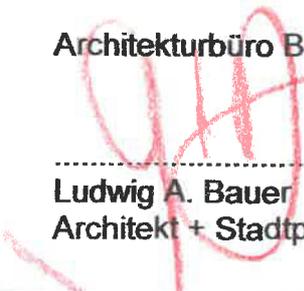
Durch diese Deckblatt-Änderung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

