

# DECKBLATT NR. 2 ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

**„ GE – S I E G L M Ü H L E “**

STADT                    HAUZENBERG  
LANDKREIS            PASSAU  
REG.-BEZIRK         NIEDERBAYERN

## **ENDAUSFERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich**

- Erweiterung der Baugrenzen nach Süd-Westen
- Änderung bei den planlichen und textlichen Festsetzungen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	06. November 2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 22.12.2017 bis 26.01.2018
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 08.12.2017 bis 26.01.2018
Abwägung und Auslegungsbeschluss	19. März 2018
Bürgerbeteiligung	vom 13.06.2018 bis 13.07.2018
Trägerbeteiligung	vom 18.05.2018 bis 22.06.2018
Billigung / Satzungsbeschluss	17. Juli 2018
Bekanntmachung	<i>04.12.2018</i>

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 2.0. Nov. 2018.

  
.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 2

## ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „GE - SIEGLMÜHLE“

Stadt HAUZENBERG  
Landkreis PASSAU  
Reg.-Bezirk NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

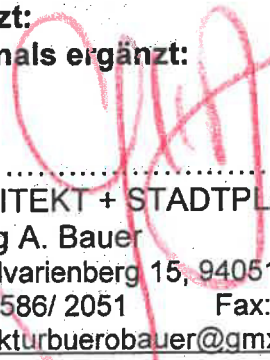
### Vorhabensträger

  
.....  
Helmut Miller, GF MK-Tools-Service GmbH

  
.....  
Stephan Kinateder, GF MK-Tools-Service GmbH

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 27.11.2017  
ergänzt: 08.05.2018  
nochmals ergänzt: 18.07.2018

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



# BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „GE-Sieglmühle“ wurde in den Jahren 2009/2010 aufgestellt und besitzt seit Mai 2010 Rechtskraft.

Parallel mit dem Bebauungsplan wurde auch der Flächennutzungsplan geändert. Der Feststellungsbeschluss wurde am 19.04.2010 gefasst.

Beim Deckblatt Nr. 1 wurden verschiedene kleine Änderungen – Änderung der Dachform und Änderung der Dachneigung – durchgeführt.

In der Sitzung vom 25. Juli 2011 hat der Stadtrat Hauzenberg dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE – Sieglmühle“ beschlossen.

Nun soll ein Bürogebäude neu gebaut werden. Die Baugrenzen sollen nach Westen erweitert werden. Dabei müssen auch die planlichen und textlichen Festsetzungen geändert werden.

Deshalb hat in der Sitzung vom 06. November 2017 der Stadtrat von Hauzenberg der Änderung des Bebauungsplanes „GE-Sieglmühle“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Zwischen der Stadt Hauzenberg und dem Vorhabensträger wurde ein Nachtrag zum Bauplanungs- und Erschließungsvertrag geschlossen. Der Nachtrag ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Erweiterung der Baugrenzen nach Süd-Westen, um ein Bürogebäude errichten zu können.  
Dadurch Schaffung eines 3. Baufeldes
- 2.2 Änderung bei den planlichen und textlichen Festsetzungen

## 3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Die Erweiterung der Baurechtsflächen nach Süd-Westen dient dazu, ein Bürogebäude errichten zu können. Die Firma MK-Tools-Service GmbH will die gesamte Betriebsführung – einschließlich der technischen Entwicklung – nach Hauzenberg-Sieglmühle verlegen.
- 3.2 Da größere Wandhöhen notwendig sind, müssen auch teilweise die planlichen und textlichen Festsetzungen geändert werden.  
So sollen bei GE 1 die Erweiterungen nach Norden so geschaffen werden, dass im Untergeschoss überbaute Stellplätze sich ergeben.  
Das geplante Bürogebäude besteht aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss + rückversetztes 2. Obergeschoss.

#### 4. ERSCHLIESSUNGEN

a) **Straße**

Die straßenmäßige Erschließung ist über die Kreisstraße PA49 vorhanden

b) **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, wobei in den öffentlichen Kanal nur Schmutzwasser eingeleitet werden darf

c) **Oberflächenwasserbeseitigung**

Für die Oberflächenwassereinleitung in den Staffelbach liegt eine beschränkte wasserrechtliche Erlaubnis vom 08.03.2018 des Landratsamtes Passau (AZ.: 53.0.07 6421.1-WA 20093) vor.

Augenblicklich wird noch eine Ergänzung des Wasserrechtsverfahrens durchgeführt.

d) **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über eine private gesicherte Anlage. Im Erschließungsvertrag vom 22.04.2010/09.05.2010 wurde vereinbart, dass die Schaffung einer öffentlichen Wasserleitung bei Bedarf erfolgt, die Erschließung ist insoweit gesichert.

Die Ergebnisse des Wassermeisters Georg Kinateder bezüglich der Wassermenge und der Wasserproben sind im Anhang enthalten.

e) **Elektrische Energie**

Für das Bauvorhaben wurde ein neues Trafogebäude gebaut. Die elektrische Erschließung ist bereits vorhanden

f) **Telekommunikation**

Die Telekommunikationserschließung ist bereits vorhanden.

Die Breitbanderschließung erfolgt 2018/2019.

#### 5. BRANDSCHUTZ

Keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan.

Zur Löschwasserversorgung wird festgestellt, dass die Primär-Löschwasserversorgung über einen öffentlichen Hydranten nicht stattfindet.

Hingegen kann das notwendige Löschwasser aus dem Staffelbach bezogen werden. Beim Zusammenfluss vom Thierhambach und Haselbergbach erfolgt die Vereinigung zum Staffelbach.

Insgesamt sind im Staffelbach 2 Saugstellen und im unbekanntem Wiesengraben (bei der Kreisstraße) 1 Saugstelle.

Diese sind laut Kreisbrandrat und in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr vertretbar.

Es handelt sich um massive Vertiefungen im Bereich des Bachbettes, um die entsprechenden Saugvorrichtungen anbringen zu können.

Bei einer gemeinsamen Übung der Freiwilligen Feuerwehr Oberneureuth und der Freiwilligen Feuerwehr Sonnen wurden diese Saugstellen erprobt. Mit 2 Pumpen und jeweils 3 Stück C-Strahlrohren konnte genügend Löschwasser aus dem Staffelbach bezogen werden.

Eine weitere Leitung ist auch noch möglich vom nächsten öffentlichen Hydranten beim Feuerwehrhaus Kinning (ca. 450 m Entfernung).

Auch bei einer Erweiterung der Gewerbebauten ist der Brandschutz mittels der vorhandenen Saugvorrichtungen im Staffelbach gewährleistet.

Ein Brandschutzkonzept mit den Erweiterungen muss im Rahmen der Eingabepanung erstellt werden.

## **6. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ**

Keine Änderungen gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **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 „GE-Siegmühle“ besitzt seit Mai 2010 Rechtskraft.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll die Erweiterung der Baugrenzen nach Süd-Westen geschaffen werden, um ein Bürogebäude bauen zu können.  
Hier wird ein 3. Baufeld geschaffen.

### **1.3 Neue Grünordnung**

Die Kompensation für die neue Baurechtsfläche wird aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg entnommen.

### **1.4 Zielvorgabe**

Bei dem zu ändernden Grundstück der Flur-Nr. 1396/6, Gemarkung Oberneureuth soll eine Erweiterung der Baurechtsflächen nach Westen stattfinden, um ein Bürogebäude bauen zu können.

Änderungen/Nachverdichtungen sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits entsprechende Strukturen vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 2 der Fall:

- Bisher handelt es sich hauptsächlich um Produktionshallen
- Nun soll ein neuzeitliches Bürogebäude für den kaufmännischen und auch technischen Bereich geschaffen werden
- Der Standort ist in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Produktionshallen
- Das Bürogebäude soll auch eine städtebauliche Dominante bezüglich Höhenentwicklung darstellen

## **Z I E L:**

**Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 2 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Erweiterung geeignet.**

## 1.5 Erschließungen

Die Erschließungen sind bereits in der Begründung unter Punkt 4 aufgeführt. Wie beschrieben, sind die Strukturen bereits vorhanden.

## 1.6 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.

## 1.7 Grünordnung auf der Baurechtsfläche

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass bestehende Eingrünungen bestehen bleiben und sinnvolle Ergänzungen vorgenommen werden können.

## 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 dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 1) Größe des Bebauungsplangebietes:                  | keine Änderung        |
| 2) Erweiterung des Baufeldes:                        | 627,16 m <sup>2</sup> |
| 3) Versiegelte Fläche für Parkplätze und Fahrbahnen: | keine Änderungen      |

### 2.2 Ausschließungen

Diese neue Baurechtsfläche hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Fundamente der neuen Gebäude 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.

Die neuen Gebäude beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Bauten 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; die bestehenden Straßen reichen für die Erschließung aus
- Es müssen keine neuen Erschließungsbereiche (Wasser, Löschwasser, Schmutzwasserkanal, Oberflächenentwässerung, Telekommunikation, elektrische Energie) geschaffen werden.

### 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:

- |                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 1) Größe des Bebauungsplangebietes: | bleibt unverändert    |
| 2) Erweiterung des Baufeldes:       | 627,16 m <sup>2</sup> |
| 3) GRZ                              | 0,4                   |

### 2.5 Ausgleichsbedarf:

Erweiterungsfläche	x	Versiegelungsfaktor	
627,16	x	0,5	= 313,58 m <sup>2</sup>
<b>Geforderter Ausgleichsbedarf</b>			<b>313,58 m<sup>2</sup></b>

## 2.6 Ausgleichsmaßnahme:

Die Kompensationsmaßnahme geschieht aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg

<b>Geforderter Ausgleichsbedarf</b>	<b>313,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Entnahme Kompensation aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg (Flurstück 1971, Gemarkung Germannsdorf)</b>	<b>315,00 m<sup>2</sup></b>


### CONCLUSIO:

**Die Kompensationsfläche (Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg) ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche**

## **3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

**Stadt Hauzenberg**


  
.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

**Vorhabensträger**

  
.....  
Helmut Miller, GF MK-Tools-Service GmbH

  
.....  
Stephan Kinateder, GF MK-Tools-Service GmbH

**Architekturbüro Bauer**

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



**ERGÄNZENDE**



**PLANLICHE**

**+**





**TEXTLICHE**

**FESTSETZUNGEN**

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 2
	GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES INCL. DES DECKBLATTES NR. 1
GE 3	NEUES BAUFELD 3
FD	FLACHDACH
PD	PULTDACH
TRAUFE ↑ FRST	ANGABE DER GEFÄLLERICHTUNG DER DACHFLÄCHE
IV	ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: VIER VOLLGESCHOSSE incl. DES AUFGESTÄNDERTEN, OFFENEN UNTERGESCHOSSES

## PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	BEST. GEBÄUDE
	GEPL. GEBÄUDE IM BEST. BAUFELD 1, ÄNDERUNG DER GEBÄUEDHOHE UND DER DACHFORM
	GEPL. GEBÄUDE IM NEUEN BAUFELD 3
	LÖSCHWASSERENTNAHMESTELLE 1, 2, 3

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt 2

Die bisherigen Festsetzungen gelten weiter, soweit diese nicht nachfolgend geändert wurden.

## 1. Art der baulichen Nutzung

Baufeld 3

**GE 3**

Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 + Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Folgende Nutzungen sind zugelassen:

- Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GE 3**

0,4 GRZ (Grundflächenzahl)

1,2 GFZ (Geschossflächenzahl)

## 3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

### 3.1 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses muss auf 635,00 m ü. NN +/-0,30 m liegen.

(Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

Maximale Abtragung bei Grundstück: 1,50 m

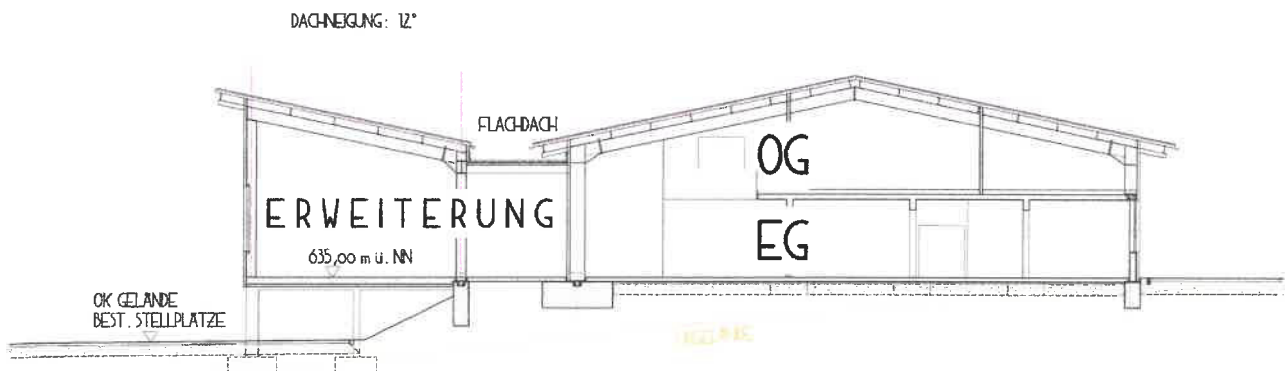
Maximale Auftragung bei Grundstück: 0,75 m

### 3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

#### GE 1:

- Außenhaut: Wärmegedämmte Blechfassade
- Dachform: Pultdach und Flachdach
- Dachneigung: Pultdach 12° - 15°  
Flachdach 2°
- Dachdeckung: Pultdach: Blecheindeckung
- Nicht zulässig sind unbeschichtete  
Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
- Flachdach: Gründach
- Wandhöhe: bei Pultdach: First max. 10,70 m

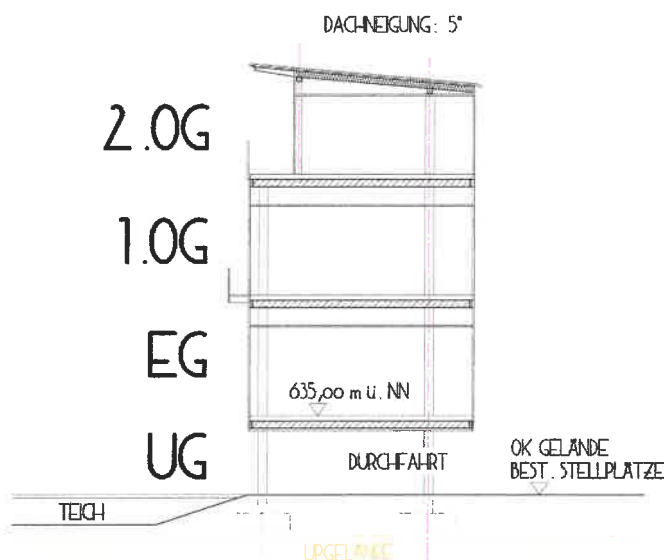
*Als Wandhöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*



### GE 3:

- Außenhaut:** an der Süd- und Nord- und Westseite Glas-Riegel-Konstruktion  
an Ostseite verputztes Ziegelmauerwerk
- Dachform:** Pultdach / Flachdach
- Dachneigung:** bei Pultdach 5-7°  
bei Flachdach 2°
- Dachdeckung:** bei Pultdach: Blecheindeckung  
Nicht zulässig sind unbeschichtete  
Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen  
bei Flachdach: begehbare Terrasse bzw. Grasdach
- Wandhöhe:** bei Pultdach:  
Traufe ab best. Parkplatzoberfläche max. 14,00 m  
First ab best. Parkplatzoberfläche max. 14,70 m  
bei Flachdach: 11,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. der Schnittpunkt mit der fertigen Flachdachkonstruktion*



## **8. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist in „Begründung und Umweltbericht“ dargelegt.

<b>Geforderter Ausgleichsbedarf</b>	<b>313,58 m<sup>2</sup></b>
<b>Entnahme Kompensation aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg (Flurstück 1971, Gemarkung Germannsdorf)</b>	<b>315,00 m<sup>2</sup></b>

## **11. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse**

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



# Hinweise

## **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.“

# AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



# ANHANG

## TRINKWASSER-VERSORGUNG

### a) Notwendige Trinkwasser-Schüttmenge für den Ortsteil Sieglmühle:

Die Schüttmenge hängt von der Anzahl der Haushalte ab, die an diesem Hochbehälter angeschlossen sind.

Grundlage ist das Arbeitsblatt W 410 der DVGW.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

- 4 Wohnhäuser mit jeweils 4 Personen = 16 Einwohnerequivalente
- MK-Tools-Service GmbH = 14 Einwohnerequivalente

---

30 Einwohnerequivalente

30 Einwohnerequivalente x 125 l/Tag = 3.750 l / Tag

### b) Vorhandene Trinkwasser-Schüttmenge:

Laut Wassermeister Georg Kinateder beträgt die Schüttung 26 m<sup>3</sup>/Tag.

Laut Auskunft des Eigentümers „Sieglmühle 3a – Stephan Kinateder – gab es auch bei Trockenperioden niemals Versorgungsprobleme.

Vorhanden: 26.000 l / Tag

⇒ Die Schüttmenge ist wesentlich höher als die notwendige Wassermenge. Der Überfluss wird über KG-Rohre direkt dem Staffelbach wieder zugeführt.

Siegmühle 6.4.18

## Bestätigung: Quellschüttung

Hiermit bestätigt der Unterzeichnete  
die Quellschüttung für Anwesen Siegmühle 1+5+  
3+3a+7 gemessen 6.4.18 26 m<sup>3</sup>/Tag  
laut Auskunft der Herrn Kinatoda gab  
es bei Trockenperioden nie Versorgungsprobleme

mfg.

Bg. Kinatoda  
Wassermeister

synlab Umweltinstitut GmbH • Kirchplatz 10 • 94090 Pecking  
MK Tools Service GmbH  
Siegelmühle 5  
94051 Hauzenberg

**Niederlassung Niederbayern**

Telefon: +49 (0)8531 9197-0  
Telefax: +49 (0)8531 9197-30  
E-Mail: [sul-pecking@synlab.com](mailto:sul-pecking@synlab.com)  
Internet: <http://www.synlab.com>

Seite 1 von 2

Datum: 20.07.2015

Prüfbericht-Nr.: UPO-15-0062409/01-1  
Auftrag-Nr.: UPO-15-0062409  
Ihr Auftrag: schriftlich vom 13.07.2015  
Projekt: Trinkwasseruntersuchung nach TrinkwV  
Eingangsdatum: 13.07.2015  
Probenahme durch: Hr. Kinasteder, in Kooperation mit synlab Umweltinstitut GmbH  
Probenahmedatum: 12.07.2015  
Prüfzeitraum: 13.07.2015 - 20.07.2015  
Probenart: Trinkwasser



Probenbezeichnung: **Waschbecken**  
Probe Nr. UPO-15-0062409-01  
Trinkwasseruntersuchung nach TrinkwV 2001

Vor-Ort-Parameter				
Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Temperatur	°C	14,5	--	DIN 38404-C4
pH-Wert (vor Ort)	--	7,81	6,5 - 9,5	DIN 38404-C 5
Probenahme nach	--	x	--	DIN EN ISO 19458, Tabelle 1

Chemische Parameter				
Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Nitrat	mg/l	10,1	50	DIN EN ISO 10304-1 (ULE)
Ammonium	mg/l	<0,010	0,5	DIN 38406-E 5 (ULE)
Nitrit	mg/l	<0,005	0,5	DIN EN 28777 (ULE)

Mikrobiologische Parameter				
Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Escherichia coli (E. coli)	KBE/100 ml	0	0	Colliert-18/Quanti-Tray, Fa. IDEXX
Coliforme Bakterien	KBE/100 ml	0	0	Colliert-18/Quanti-Tray, Fa. IDEXX
Enterokokken	KBE/100 ml	0	0	DIN EN ISO 7899-2 (K 15)
Koloniezahl 20°C/44h	KBE/ml	0	1000	TrinkwV 1990 Anlage 1, Nr. 5
Koloniezahl 36°C/44h	KBE/ml	0	100	TrinkwV 1990 Anlage 1, Nr. 5

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. Lutz Eckardt  
Dr. Bernd Wimmer

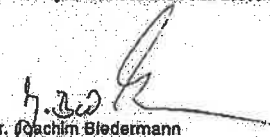
Amts- und Registergericht  
Stuttgart HRB 19391  
Ust.-Id.-Nr.: DE 195 893 312  
Steuernummer 103/118/42640

UniCredit Bank AG  
BLZ 80020290 Kto-Nr. 388791721  
IBAN DE09600202900388791721  
SWIFT HYVEDEMM473

Parameter	Einheit	Messwert	GW	Verfahren
Probennahme	--	x	--	DIN EN ISO 5667-5
elektrische Leitfähigkeit bei 25°C	µS/cm	178	2790	DIN EN 27888

(ULE) - Leipzig-Markkleeberg  
 GW: Grenzwert

Eine auszugsweise Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der Synlab Umweltinstitut GmbH.  
 Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die im Prüfbericht spezifizierten Prüfgegenstände. (DIN EN ISO 17025).

  
 Dr. Joachim Biedermann  
 Messungsfachleiter

# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 06. November 2017 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „GE-Siegmühle“ beschlossen.
- In der Zeit vom 22.12.2017 bis 26.01.2018 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 08.12.2017 bis 26.01.2018 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 19. März 2018 fand der Bauausschussbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 13.06.2018 bis 13.07.2018 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 18.05.2018 bis 22.06.2018 fand die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 17. Juli 2018 fand der Billigungs- und Satzungsbeschluss statt



## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

Die Baugrenzen wurden nach Süd-Westen erweitert, um Baurecht für ein Bürogebäude zu schaffen.  
Deshalb mussten auch planliche und textliche Festsetzungen geändert werden.

### b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind geringfügige Umweltauswirkungen zu erwarten, die durch das Ökokonto der Stadt Hauzenberg kompensiert werden.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner





# VORHABENBEZOGENER B E B A U U N G S P L A N G E " S I E G L M Ü H L E "

-- GEWERBEGEBIET - GE nach § 8, Abs. 2 + Abs. 3 BauNVO --

## DECKBLATT NR. 2

STADT  
H A U Z E N B E R G  
L A N D K R E I S  
P A S S A U  
R E G I E R U N G S B E Z I R K  
N I E D E R B A Y E R N



## ENDAUSFERTIGUNG

VORHABENSTRÄGER

Sieglmühle, den 20. Nov. 2018

  
MK Tools Service GmbH

STADT HAUZENBERG

Hauzenberg, den 20. Nov. 2018


  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER

Hauzenberg, den 18.07.2018


  
Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

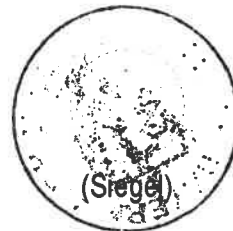
PLANERSTELLUNG	E.H.	27.11.2017
1. ÄNDERUNG	E.H.	08.05.2018
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	18.07.2018

  
ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG


# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **06.11.2017** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.11.2017** hat in der Zeit vom **22.12.2017** bis **26.01.2018** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.11.2017** hat in der Zeit vom **08.12.2017** bis **26.01.2018** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.05.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **18.05.2018** bis **22.06.2018** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **08.05.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **13.06.2018** bis **13.07.2018** öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.07.2018** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **08.05.2018** als Satzung beschlossen.

  
Stadt Hauzenberg, den **20. Nov. 2018**  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin




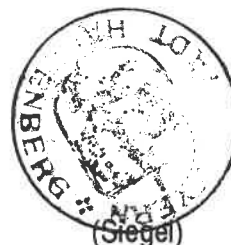
## 7. Aufgefertigt

  
Stadt Hauzenberg, den **20. Nov. 2018**  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

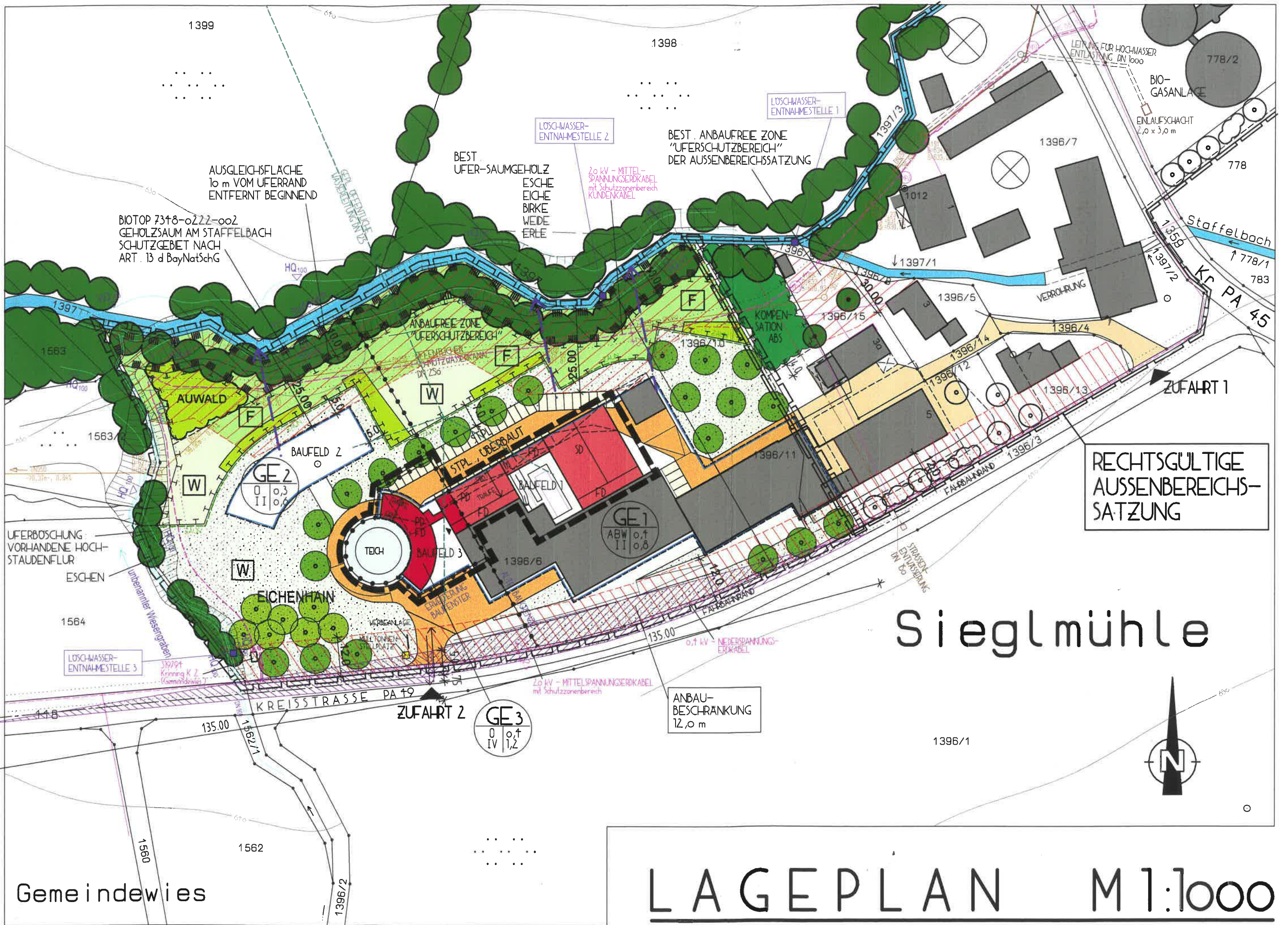


8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **04.12.2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

  
Stadt Hauzenberg, den **06. Dez. 2018**  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin







BIOTOP 7318-0222-002  
 GEHOLZSAUM AM STAFFELBACH  
 SCHUTZGEBIET NACH  
 ART. 13 d BayNatSchG

AUSGLEICHSFLACHE  
 10 m VOM UFERRAND  
 ENTFERNT BEGINNEND

BEST. UFER-SAUMGEHÖLZ  
 ESCHEN  
 EICHE  
 BIRKE  
 WEIDE  
 ERLE

BEST. ANBAUFREIE ZONE  
 "UFERSCHUTZBEREICH"  
 DER AUSSENBEREICHSSATZUNG

LÖSCHWASSER-  
 ENTNAHMESTELLE 2

20 kV - MITTEL-  
 SPANNUNGSELEKTROKABEL  
 mit Schutzzonenbereich  
 KUNDENKABEL

LÖSCHWASSER-  
 ENTNAHMESTELLE 1

LEITUNG FÜR HOCHWASSER  
 ENTLASTUNG DN 1000

BIO-  
 GASANLAGE  
 EINLAUFSCHAFT  
 2,0 x 3,0 m

AUWALD

BAUFELD 2

ANBAUFREIE ZONE  
 "UFERSCHUTZBEREICH"

KOMPEN-  
 SATION  
 ABS

RECHTSGÜLTIGE  
 AUSSENBEREICHS-  
 SATZUNG

UFERBÖSCHUNG  
 VORHANDENE HOCH-  
 STAUDENFLUR  
 ESCHEN

EICHENHAIN

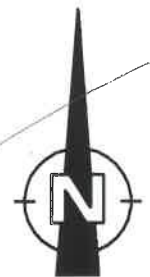
VERBEANLAGE

Sieglmühle

LÖSCHWASSER-  
 ENTNAHMESTELLE 3

20 kV - MITTELSPANNUNGSELEKTROKABEL  
 mit Schutzzonenbereich

ANBAU-  
 BESCHRÄNKUNG  
 12,0 m



Gemeindewies

L A G E P L A N M 1:1000