

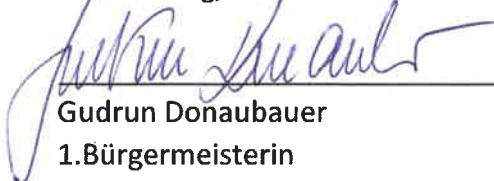
Verfahrensvermerke

Änderung Bebauungsplan

„Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“

1. Der Stadtrat Hauzenberg hat in der Sitzung vom **02.05.2023** den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ mittels Deckblatt Nr. 10 nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, unter Zugrundelegung des **Entwurfs vom 20.04.2023**, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **06.06.2023** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13 a, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf in der Fassung vom 20.04.2023 hat in der Zeit vom **14.06.2023** bis zum **19.07.2023** bis stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **20.06.2023** bis **24.07.2023** beteiligt.
4. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **16.08.2023** das Deckblatt Nr. 10 des Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **16.08.2023** als Satzung beschlossen.

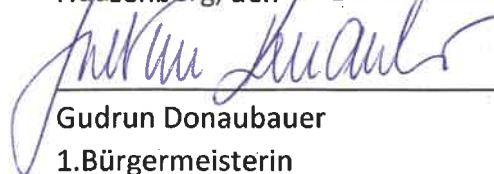
Hauzenberg, den **29. AUG. 2023**


Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



Ausgefertigt:

Hauzenberg, den **29. AUG. 2023**

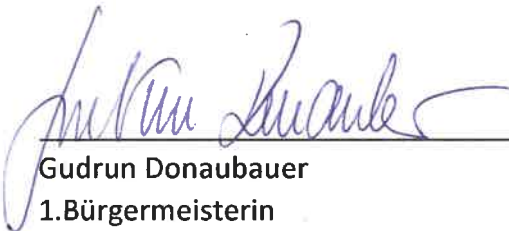

Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



5. Der Satzungsbeschluss zur Deckblattänderung Nr. 10 des Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ wurde am **05.09.2023** gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die nach § 10a Abs. 2 BauGB Veröffentlichung im Internetportal wird verwiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Das Deckblatt Nr. 10 des Bebauungsplans tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hauzenberg, den **07. SEP. 2023**



Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin



Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“

Änderung mittels Deckblatt Nr. 10 nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Deckblatt Nr. 10 – Änderungsbereich

- zeichnerische Änderung Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse)
- Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

ENDAUSFERTIGUNG

Entwurf	20.04.2023
Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	02.05.2023
Satzungsbeschluss	16.08.2023
Bekanntmachung	05.09.2023

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

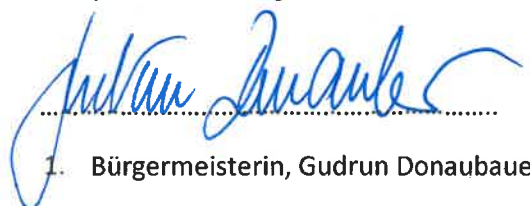
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. Nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Hauzenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dazulegen. 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.

29. AUG. 2023

Hauzenberg, den



1. Bürgermeisterin, Gudrun Donaubaer

Deckblatt Nr. 10

zum Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
- GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Endausfertigung: Hauzenberg, den 24.08.2023

Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10
94051 Hauzenberg

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ ist für folgenden Bereich ist im Zuge der textlichen Deckblattänderung Nr. 10 betroffen:

- **Baufeld Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung; hier bestehendes Polizeigebäude**

Für den Abbruch des bestehenden Polizeigebäudes sowie der Neuerrichtung eines Ersatzbaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860, Gmkg. Raßreuth sind textliche Änderungen des Bebauungsplans vorzunehmen. Ein Befreiungstatbestand, nach § 31 Abs. 2 BauGB im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens, ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung zu sehr berührt sind.

Im Hauptpunkt geht es um die Änderung der Geschossigkeit mit einhergehender Festsetzung der künftigen Wandhöhe.

Folglich hat der Stadtrat Hauzenberg in seiner Sitzung vom 02.05.2023 den erforderlichen Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gefasst.

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat das Deckblatt Nr. 10 in seiner Sitzung vom 16.08.2023 als Satzung beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Gegenüber den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“, Deckblatt Nr. 1 vom 06.11.2009 sowie Deckblatt Nr. 8 vom 06.06.2018 sind bei Deckblatt Nr. 10 folgende Änderungen vorzunehmen:**

Textliche Änderungen Punkt 0.4 bei Geschossbauten (siehe Deckblatt Nr. 1):

- Vollgeschosse: EG+1.OG+2.OG
- Die Umfassungswände des 2. OG sind umlaufend 1,50 m gegenüber den darunterliegenden Umfassungswänden zurück zu setzen; dabei soll eine durchgehende Wandhöhe an der Außenwand vermieden werden
- Tiefgarage im UG darf geländebedingt bis zu maximal 0,80 m talseits sichtbar sein
- Die höchstmögliche Wandhöhe talseits wird ab bestehendem Bestandsgelände im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO für die verschiedenen Dachformtypen wie folgt festgesetzt:
Bei Satteldächer Wandhöhe talseits bis maximal 9,28 m und First maximal 11,50m
Bei Pultdächer Wandhöhe talseits bis maximal 9,28 m und First maximal 10,82 m
Bei Flachdächer Wandhöhe talseits bis maximal 11,00 m
(im Deckblatt Nr. 8 ist bereits ein entsprechender Hinweis auf die Gültigkeit der Abstandsflächen nach BayBO aufgenommen; dieser Hinweis gilt weiterhin)
- Satteldach, Dachneigung 18°- 25°
- Pultdach, Dachneigung 7°- 15°

- Flachdach
- Kniestock unzulässig
- Dachgauben unzulässig
- Dacheindeckung SD/PD: Ziegel naturrot und anthrazit, Blecheindeckung ohne Beschichtung in anthrazit oder hellgrau
- Bei Flachdach: Kies-, Folien- oder Gründach
- Dachüberstand traufseitig bei SD/PD maximal 0,80m, giebelseitig (Ortgang) max. 1,00m
- Eine untergeordnete Betriebsleiterwohnung bis maximal 85 m² (Wohn- und Nutzfläche) zulässig; die Nutzung darf ausschließlich nur vom Betriebsleiter bzw. Fachpersonal des gegenständlichen Kinderwunschzentrums bewohnt werden.

Begründung:

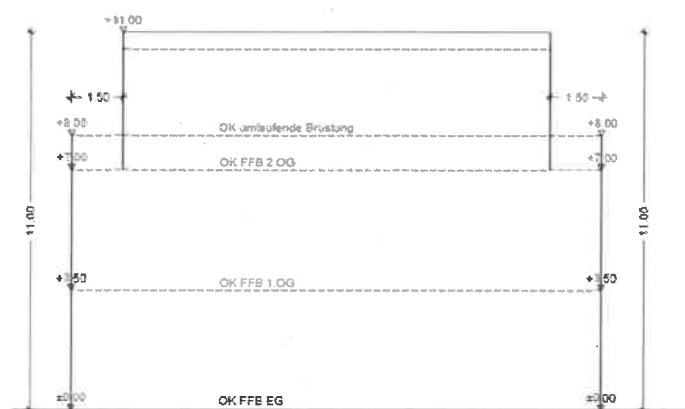
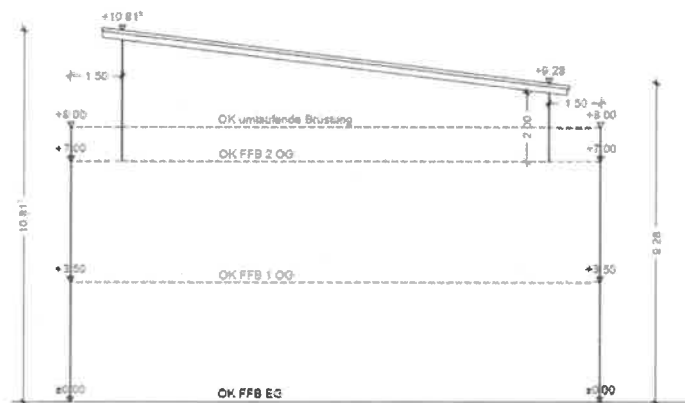
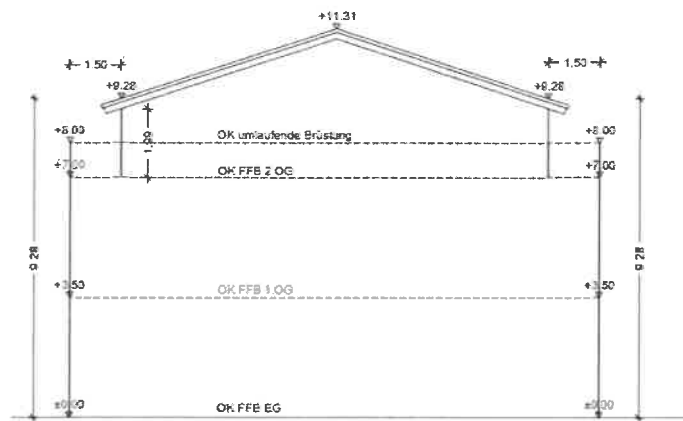
Die nach § 1a BauGB gesetzlichen Gebote sollen auch bei diesem Deckblatt Berücksichtigung finden. Innen statt Außen soll sich auch bei diesem Deckblatt als gewichtiges Argument niederschlagen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft kann entweder nur durch eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes oder durch einen Ersatzbau vermieden werden. Eine Generalsanierung des bestehenden Polizeigebäudes kann wirtschaftlich nicht mehr aufgezeigt werden. Eine Neuausrichtung der Bausubstanz ist anhand eines Ersatzbaus anzustreben. Der Bedarf an medizinischer Versorgung rückt zukünftig immer mehr in den Vordergrund; dem will man mit dieser Deckblattänderung gerecht werden.

Laut Deckblatt Nr. 1 unter Punkt 0.4 wären talseits bereits III Geschosse zulässig.

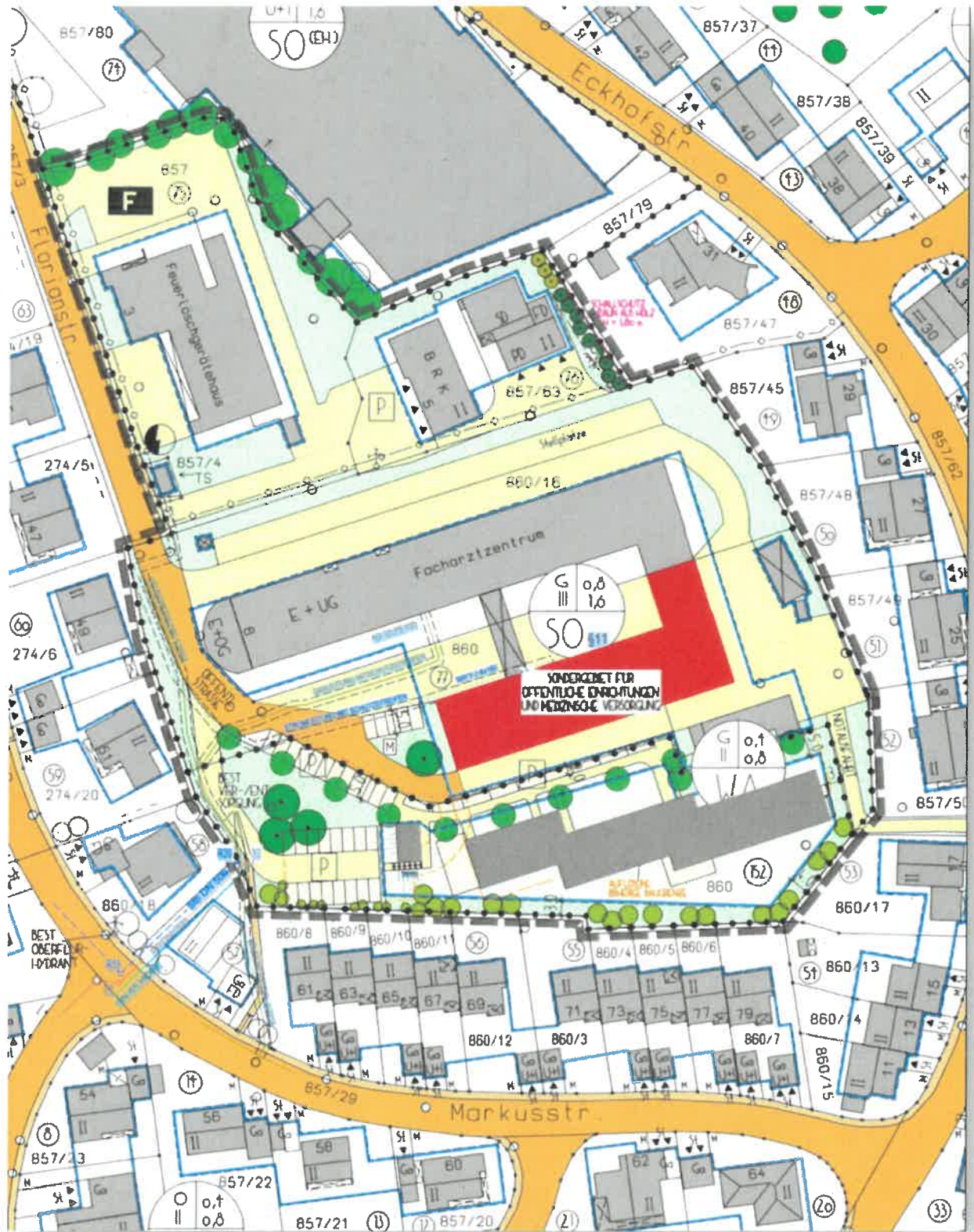
Im Bebauungsplan „Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung“ sind nach materiellem Recht jedoch nur II Geschosse angegeben. Die unmittelbar umliegende Bebauung weist eine Bebauung in Form von EG+I auf. Mit der Anhebung der Wandhöhe soll im Gegenzug das 2. Obergeschoss in seiner Grundfläche anhand von umlaufenden Rücksprüngen reduziert werden, um den Bruch einer durchgehenden Fassade zu erreichen, aber dennoch sinnvoll einer Nutzung zuzuführen.

Um den Stellplatznachweis für den geplanten Ersatzbau nachweisen zu können und die maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 nicht zu überschreiten, wären laut Deckblatt Nr. 1 unter Punkt 0.5.1 bereits Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgarage würde komplett im UG des Gebäudes errichtet werden. Lediglich vereinzelte Stellplätze für das Personal könnten um das Gebäude herum neu angegliedert werden.

Zur Verdeutlichung wird dieser Begründung eine nicht maßstäbliche und lediglich zur Orientierung behelfsmäßige Systemansicht beigefügt.



- 2.2 Planzeichen als Festsetzungen hier: Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) von bisher G II (EG+I) soll auf G III (EG+1.OG+2.OG) geändert werden; als Grundlage dient hierzu der beigelegte Bebauungsplanauszug



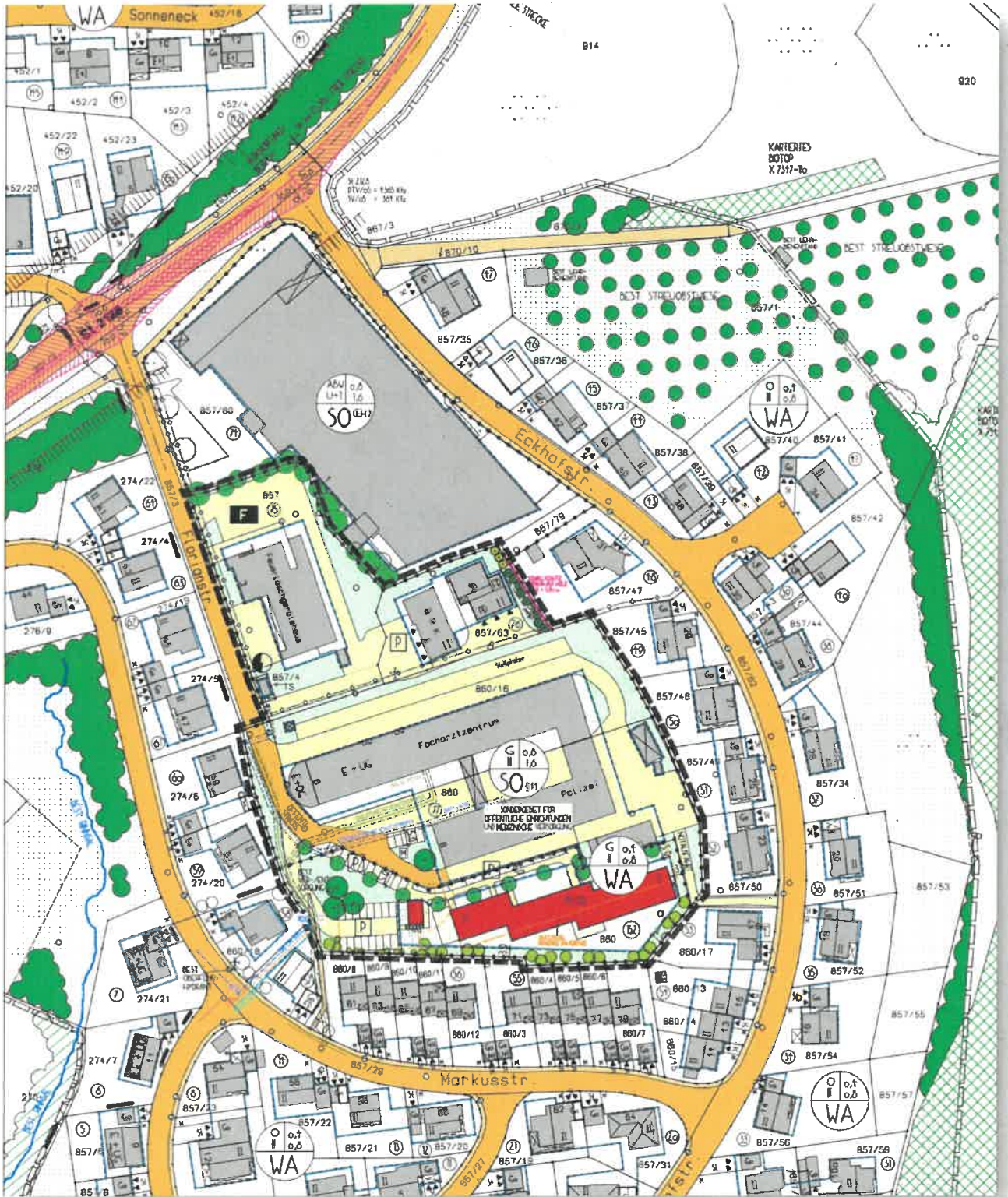
3. Erschließung

Bei allen Bereichen

- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ erforderlich.

4. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bleibt unverändert.

6. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“.

UMWELTBERICHT

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

Umweltauswirkungen

Keine Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“.

- Das Bebauungsplangebiet wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan angegebenen Grünordnungen bleiben unverändert
- Es werden lediglich textliche sowie eine planliche Änderung (G III bei Maß der baulichen Nutzung) vorgenommen

>>> ein Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht notwendig

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 10

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

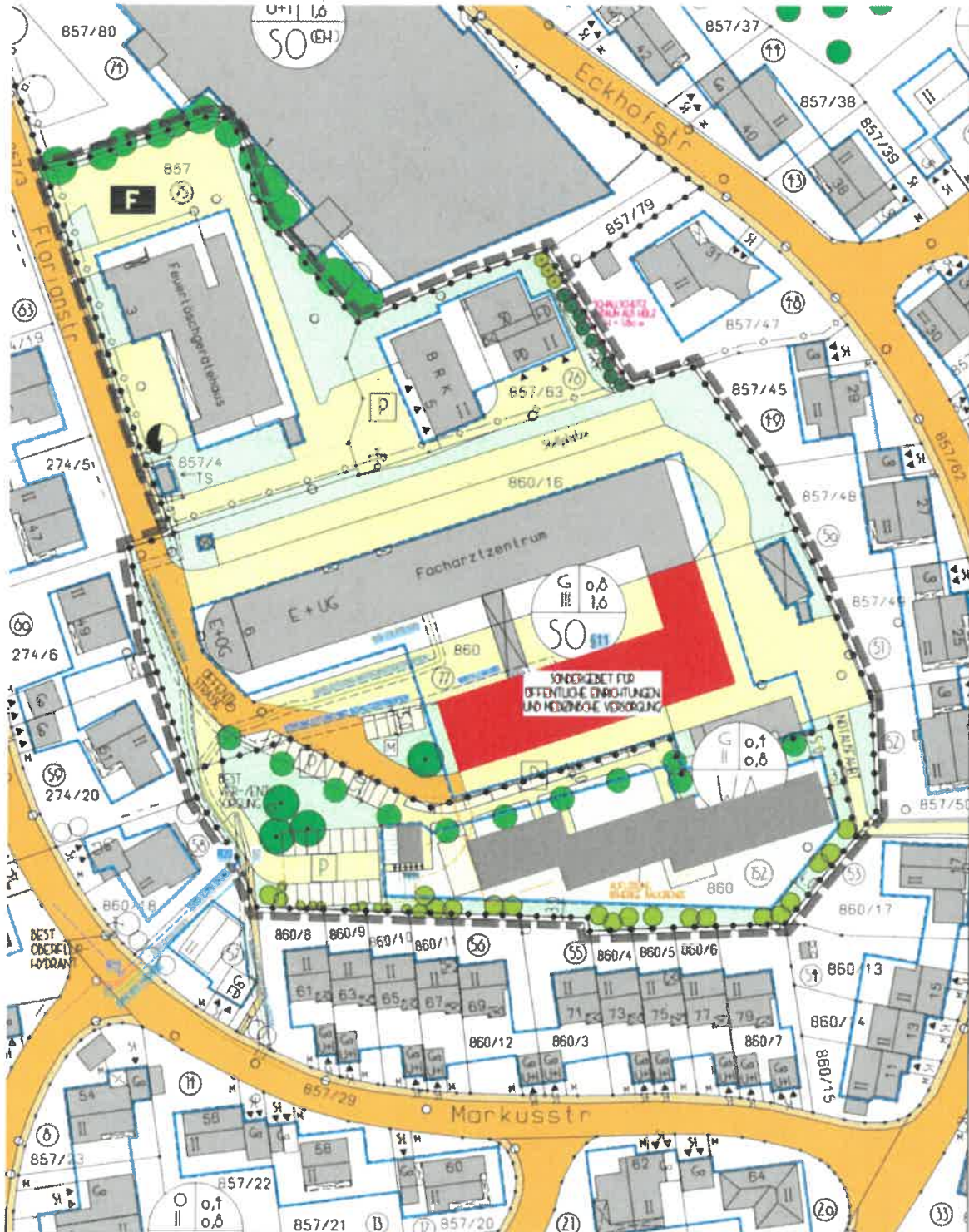
ERGÄNZENDE/GEÄNDERTE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese ergänzende/geänderten Festsetzungen gelten nur für das Grundstück Fl.-Nr. 860, Gmkg. Raßreuth.

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt Nr. 10 geändert werden. Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“.

**FOLGENDE PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN WERDEN
GEÄNDERT:**

Änderung Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse G III) gemäß nachfolgendem Auszug aus der Deckblattänderung



FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WERDEN GEÄNDERT

Gegenüber den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“, Deckblatt Nr. 1 vom 06.11.2009 sowie Deckblatt Nr. 8 vom 06.06.2018 wurden gemäß Satzungsbeschluss vom 16.08.2023 mittels Deckblatt Nr. 10 folgende Änderungen vorgenommen:

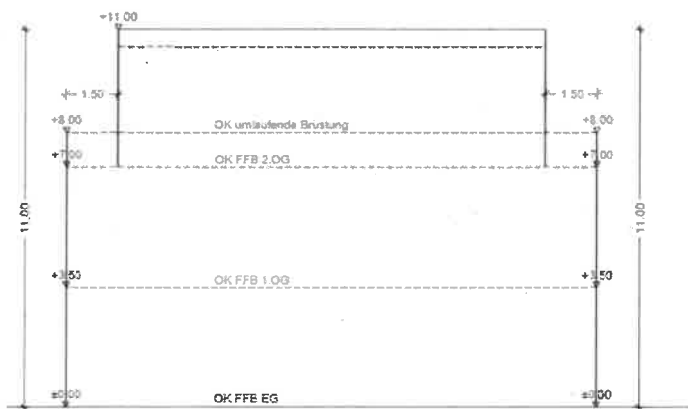
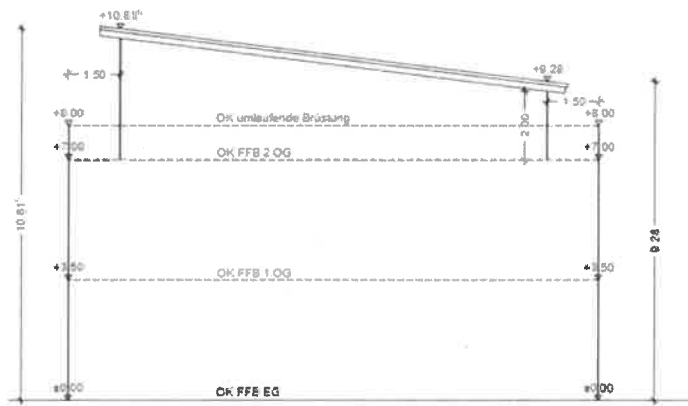
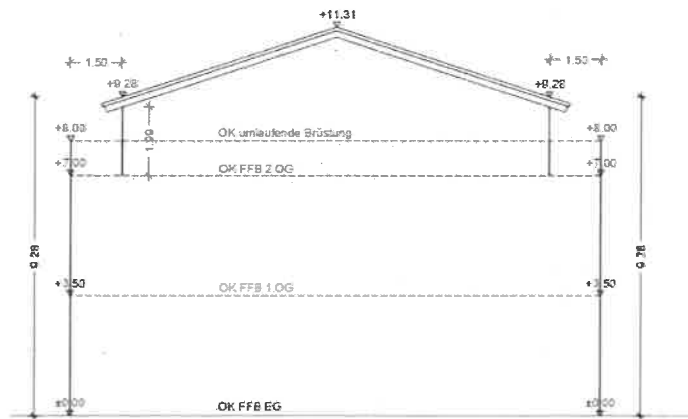
Textliche Änderungen Punkt 0.4 bei Geschossbauten (siehe Deckblatt Nr. 1):

- Vollgeschosse: EG+1.OG+2.OG
- Die Umfassungswände des 2. OG sind umlaufend 1,50 m gegenüber den darunterliegenden Umfassungswänden zurück zu setzen; dabei soll eine durchgehende Wandhöhe an der Außenwand vermieden werden
- Die Tiefgarage im UG darf geländebedingt bis zu maximal 0,80 m talseits sichtbar sein
- Die höchstmögliche Wandhöhe talseits wird ab bestehendem Bestandsgelände im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO für die verschiedenen Dachformtypen wie folgt festgesetzt:
Bei Satteldächer Wandhöhe talseits bis maximal 9,28 m und First maximal 11,50m
Bei Pultdächer Wandhöhe talseits bis maximal 9,28 m und First maximal 10,82 m
Bei Flachdächer Wandhöhe talseits bis maximal 11,00 m

ab bestehendem Bestandsgelände im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO festgesetzt (im Deckblatt Nr. 8 ist bereits ein entsprechender Hinweis auf die Gültigkeit der Abstandsflächen nach BayBO aufgenommen; dieser Hinweis gilt weiterhin)

- Satteldach, Dachneigung 18°- 25°
- Pultdach, Dachneigung 7°- 15°
- Flachdach
- Kniestock unzulässig
- Dachgauben unzulässig
- Dacheindeckung SD/PD: Ziegel naturrot und anthrazit, Blecheindeckung ohne Beschichtung in anthrazit oder hellgrau
- Bei Flachdach: Kies-, Folien- oder Gründach
- Dachüberstand traufseitig bei SD/PD maximal 0,80 m, giebelseitig (Ortgang) max. 1,00 m
- Eine untergeordnete Betriebsleiterwohnung bis maximal 85 m² (Wohn- und Nutzfläche) zulässig; die Nutzung darf ausschließlich nur vom Betriebsleiter bzw. Fachpersonal des gegenständlichen Kinderwunschzentrums bewohnt werden

Zur Verdeutlichung wird dieser Änderung eine nicht maßstäbliche und lediglich zur Orientierung behelfsmäßige Systemansicht beigefügt.




HINWEISE

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) 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.

Stadt Hauzenberg 29. AUG. 2023


.....
1. Bürgermeisterin, Gudrun Donaubauer


.....
Entwurfsverfasser Veit Fröhler Bau GmbH