

DECKBLATT NR. 17
ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ M Ü H L B E R G “

E N D A U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 17 – Änderungsbereich

- **Wegfall der Wendemöglichkeit auf Flur-Nr. 1157/1**
- **Wegfall des Müllsammelplatzes**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	12. November 2019
Satzungsbeschluss	19. Februar 2024
Bekanntmachung	02. APR. 2024

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 **07. MRZ. 2024**
.....


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 17

ZUM BEBAUUNGSPLAN „MÜHLBERG“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

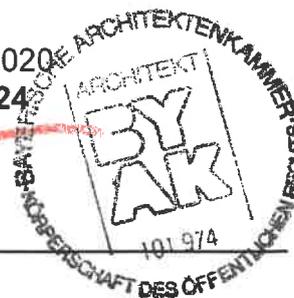
HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 17. Januar 2020
ENDAUSFERTIGUNG: 07. März 2024

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



B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Mühlberg“ ist seit 27.03.1981 in Kraft.

Im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 13 geändert. Die Änderung betraf die Flächen westlich (unterhalb) des Baugebietes zwischen Steinweg und Edwiese; es wurden vier neue Bauparzellen an der Straße Richtung ehem. Sägewerk Eckmühle ausgewiesen.

Seinerzeit wurde festgelegt, dass eine zusätzliche Wendemöglichkeit für die Abfallentsorgung (ZAW Donau-Wald) sowie gegenüberliegend ein Müllsammelplatz erforderlich ist.

Eine Vorabstimmung mit dem ZAW Donau-Wald ergab, dass die Abfall-Sammelfahrzeuge über die Staffelbachbrücke fahren können und eine Wendemöglichkeit an dieser Stelle nicht notwendig ist.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 12. November 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Mühlberg“ mit Deckblatt Nr. 17 beschlossen.

Dieses Deckblatt wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. ÄNDERUNG

- 2.1 Wegfall der Wendemöglichkeit für die ZAW Donau-Wald auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1157/1, Gemarkung Jahrdorf
- 2.2 Wegfall des Müllsammelplatzes

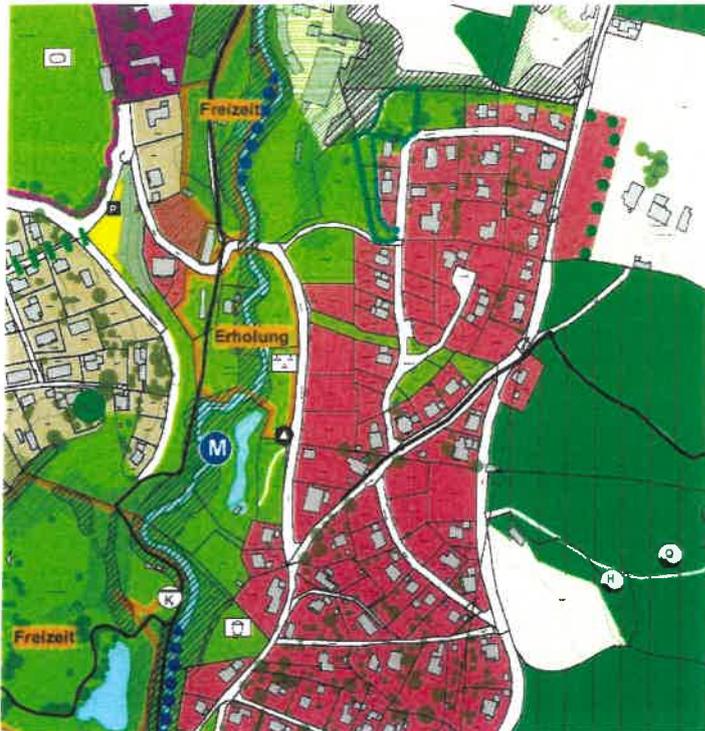
3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Eine Vorabstimmung mit dem Abfallentsorger ZAW Donau-Wald ergab, dass die Abfall-Sammelfahrzeuge die betroffene Staffelbachbrücke benützen.
Diese Brücke wurde statisch untersucht.
Es stellte sich heraus, dass es sich um eine Belastungsklasse 30 handelt.
Die Abfall-Sammelfahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 to.
Deshalb kann die Brücke benützt werden und die Entsorgung direkt an den Grundstücken vorgenommen werden.

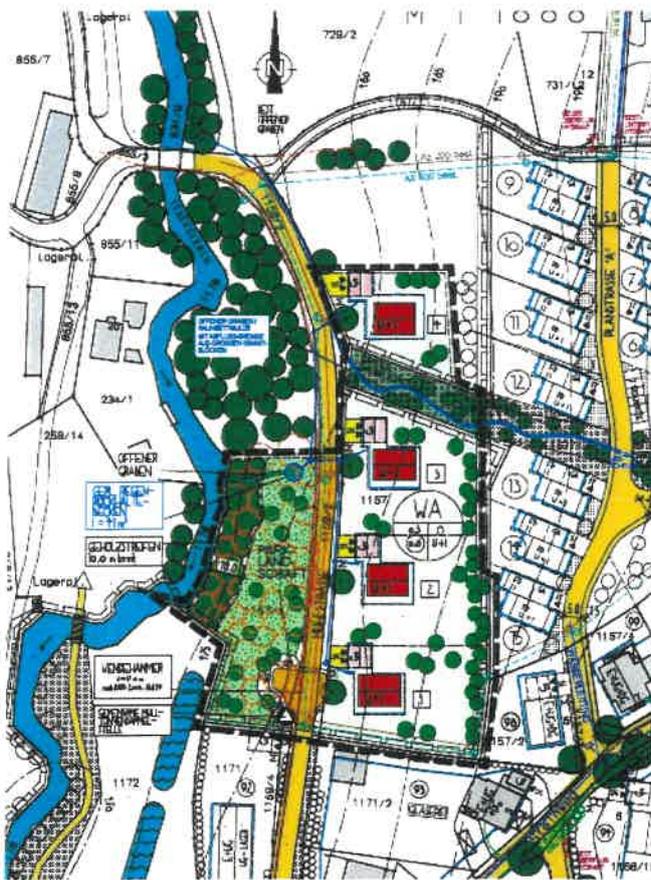
Eine Herausnahme der Wendeplatte ist daher möglich.
- 3.2 Durch die Herausnahme der Wendeplatte ist auch der Müllsammelplatz nicht mehr notwendig.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt.



5. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan „Mühlberg“
Ausfertigung vom 07. März 2024

6. ERSCHLIESSUNG

Keine Änderungen gegenüber Bebauungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 13.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Umweltbericht untersucht und zwar in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

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 „Mühlberg“ besitzt seit 1981 Rechtskraft.
Das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Mühlberg“ – welches diesen Bereich umfasst – besitzt seit 2013 Rechtskraft.

Insgesamt wurden bisher 16 Deckblätter zum gesamten Bebauungsplan erstellt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 17 soll der Bebauungsplan „Mühlberg“ dahingehend geändert werden, dass auf der Flur-Nr. 1157/1 die Wendeplatte für die ZAW Donau-Wald entfällt.

Dadurch haben wir weniger versiegelte Flächen.
Ebenso entfällt der Müllsammelplatz.

1.3 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 mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan mit integriert.

2.2 Vorhabenstyp

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 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupteerschließungsstraße (Mühlstraße) ist bereits vorhanden
- 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 (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.

- Hangschichtwasser war im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.
- Es wird eine Flutmulde geschaffen

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

ja nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die Oberflächenentwässerung wird mittels Regenrückhaltebecken und gedrosselter Einleitung in den Staffelbach neu geschaffen

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

Erläuterung:

Im Westen sind bestehende Wohngebäude vorhanden

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

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

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. 17

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

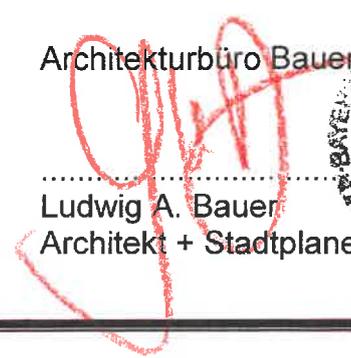
Die gesamte Parklandschaft bleibt erhalten.

07. MRZ. 2024

Stadt Hauzenberg


Gudrun Donaubauber
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 12. November 2019 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 17 zum Bebauungsplan „Mühlberg“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- In der Zeit vom 13.03.2020 bis 14.04.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 03.03.2020 bis 09.04.2020 fand die Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 19. Februar 2024 fand der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Die ZAW Donau-Wald benötigt keine zusätzliche Wendemöglichkeit mehr, da bei der Staffelbachbrücke keine relevante Gewichtsbeschränkung erlassen wird.

Diese Brücke wurde statisch untersucht. Es stellte sich heraus, dass es sich um eine Belastungsklasse 30 handelt. Die Abfall-Sammelfahrzeuge haben ein zulässiges Gesamtgewicht von 26 to.

Deshalb kann die Entsorgung durch die ZAW Donau-Wald und deren Abfall-Sammelfahrzeuge direkt an den Grundstücken vorgenommen werden.

Die im Bebauungsplan-Lageplan vorgesehene Wendemöglichkeit entfällt ersatzlos.

b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind positive Umweltauswirkungen zu erwarten; die Versiegelung wird durch den Wegfall der Wendeplatte wesentlich geringer.

