

DECKBLATT NR. 11

ZUM BEBAUUNGSPLAN :
LANDKREIS :

MITTERFELD-ECKHOF
PASSAU

ENTWURF VOM 01.12.2025

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom **02.02.2026** die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof“ mittels Deckblatt Nr. 11 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt vom gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis gegeben.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Bauausschussbeschluss vom das Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Hauzenberg, den _____

1. Bürgermeister(in)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am durch
Veröffentlichung an der Amtstafel / im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen
Dienststunden im Rathaus Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44
Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und
215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hauzenberg, den _____

Frau Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Hutthurm, den 02.02.2026

Veit Fröhler Bau GmbH
Entwurfsverfasser

Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“
Änderung mittels Deckblatt Nr. 11 nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch
(BauGB) im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Deckblatt Nr. 11 – Änderungsbereich

1. Anzahl der Vollgeschosse
2. Änderung der Grundflächenzahl
3. Änderung der Geschoßflächenzahl
4. Änderung der Baugrenze im Bereich der Grundstücke Fl.-Nr. 278/5 und 278/9
5. Private Zufahrten/Stellplätze
6. Änderung der privaten Grünfläche
7. Änderung/Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

ENTWURF

Entwurf	01.12.2025
Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	02.02.2026
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung	

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.

Hauzenberg, den

.....
1. Bürgermeister(in)

Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
GEÄNDERTE ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

Endausfertigung: Hauzenberg, den

Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10
94051 Hauzenberg

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ aus dem Jahre 2008 wurde zuletzt am 24.08.2023 mittels Deckblatt Nr. 10 geändert. Folgender Bereich ist im Zuge der textlichen Deckblattänderung Nr. 11 betroffen:

- **Baufeld Sondergebiet nach § 11 Abs. 1-3 (für Grundstücke Fl.-Nr. 270/16, 278/5 und 278/9, Gemarkung Hauzenberg)**

Das bestehende „Stadthaus“ mit seinen Büro- und Gewerberäumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 278/5, Gemarkung Hauzenberg, Bayerwaldstraße 10, 94051 Hauzenberg sowie das Grundstück Fl.-Nr. 278/9, Gemarkung Hauzenberg haben bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2008 bestanden. Die Gebäude sind baurechtlich vom Landratsamt Passau genehmigt. Der geplante Anbau stellt sozusagen eine Erweiterung des Bestandes dar. Der neue Baukörper soll u.a. den angrenzenden Firmen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 278/5, Gemarkung Hauzenberg als Erweiterungsmöglichkeit auf allen Etagen, aber auch neuen Gewerbebetrieben wie sie in § 11 Abs. 1-3 zulässig sind, dienen. Positiv zu erwähnen sei, dass das derzeit bestehende Wohnhaus mit seinen Nebenanlagen auf den Grundstück Fl.-Nr. 278/9 baurechtlich ohnehin eine ungute Situation zwischen Wohnen und Gewerbe darstellt.

Mit der Weiterführung des bestehenden Baukörpers wird nicht nur die Baugrenze überschritten, auch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans können nicht eingehalten werden. Ein Befreiungstatbestand, nach § 31 Abs. 2 BauGB im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens, ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung zu sehr berührt werden.

1. Anzahl der Vollgeschosse
2. Änderung der Grundflächenzahl
3. Änderung der Geschoßflächenzahl
4. Änderung der Baugrenze
5. Private Zufahrten/Stellplätze
6. Änderung der privaten Grünfläche
7. Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

Folglich hat der Stadtrat Hauzenberg in seiner Sitzung vom 02.02.2026 den erforderlichen Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gefasst.

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat das Deckblatt Nr. 11 in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1** **Gegenüber den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof“ sind bei Deckblatt Nr. 11 folgende Änderungen vorzunehmen. Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen gelten nur für das Grundstück Fl.-Nr. 278/9, Gemarkung Hauzenberg. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof“ incl. seiner seiner Deckblätter 1-10 gelten unverändert weiter.**

unter Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung

Ziffer 2.1 - Zahl der Vollgeschosse:

Änderung von II auf III (Weiterführung der bestehenden Gewerbeeinheit auf das zu verschmelzende Grundstück Fl.-Nr. 278/9)

Ziffer 2.2 - Zahl der Vollgeschosse/Bauweise

Änderung von E+UG auf UG+EG+OG

Ziffer 2.3.1 – Grundflächenzahl

Änderung Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 (in Anlehnung an Ziffer 2.3.2)

Ziffer 2.4.1 – Geschoßflächenzahl

Änderung Geschoßflächenzahl von 1,00 auf 1,6 (in Anlehnung an Ziffer 2.4.2)

Unter Ziffer 3 Bauweise

Ziffer 3.5 – Abweichende Bauweise

Änderung der Offenen Bauweise in Abweichende Bauweise, da der geplante Anbau mit dem Bestand auf Fl.-Nr. 278/5 eine größere Länge als 50m des gesamten Gebäudekomplexes ergeben wird (geplant ca. 58m).

Unter Ziffer 6 – Verkehrsflächen

Ziffer 6.8 legt im Bebauungsplan eine anbaufreie Zone von 20 m fest; diese wird mit der geplanten Deckblattänderung unterschritten. Eine planliche Änderung soll nicht herbeigeführt werden.

Indessen soll die Thematik im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit einer Sonderreglung und Einzelfallbetrachtung durch das Staatliche Bauamt Passau abgehandelt werden.

Mit Schreiben vom 02.09.2025 hat das Staatliche Bauamt Passau signalisiert, dass wörtlich“ *eine Reduzierung der Anbauverbotszone gemäß Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes stets einer individuellen Einzelfallbetrachtung unterliegt. Im vorliegenden Fall kann jedoch eine entsprechende Reduzierung grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, sofern die Verkehrssicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs uneingeschränkt gewährleistet bleiben. An der betreffenden Örtlichkeit sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Ausbauabsichten seitens der Straßenbaubehörde vorgesehen. Zudem ist bereits ein Geh- und Radweg vorhanden. Eine Verschiebung des Bauvorhabens in Richtung der Kreisstraße ist ebenfalls nicht möglich. Vor diesem Hintergrund kann nach Prüfung eine Reduzierung in Aussicht gestellt werden. Die abschließende Stellungnahme zum Vorhaben wird im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplans abgegeben.“*

Unter Ziffer 9 Grünflächen

Ziffer 9.11 – Private Grünflächen

Die private Grünfläche wird flächenmäßig, unter Einhaltung der GRZ von 0,8, auf dem Deckblatt zeichnerisch, jedoch reduziert gegenüber der bisherigen Darstellung, dargestellt.

Unter Ziffer 13 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Ziffer 13.1 Flächen für private Stellplätze

Die Flächen werden gelb in der Deckblattänderung im Plan dargestellt

Ziffer 13.6 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für das Deckblatt Nr. 11 wird im Plan mittels Knödellinie (bzw. roten Kästchen) dargestellt

Unter Ziffer 15 sonstige planliche Hinweise

Ziffer 15.2 – Hinweis auf die planlichen Festsetzungen

Die neuen Festsetzungen werden im Plan anhand einer Nutzungsschablone dargestellt

Unter Textliche Festsetzungen

Ziffer 0.3 zu 2.1 A) Geländeneigung wegen Haustyp bei Geländeneigung von mehr als 1,50m ist derzeit Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss festgesetzt.

Neue Festsetzungen:

- Aufgrund des bestehenden Baukörpers auf dem Grundstück Fl.-Nr. 278/5 mit geplanter Erweiterung ist im Darstellungsbereich des Deckblatts Nr. 11 eine Hangbauweise mit UG+EG+OG zulässig.
- Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt III
- Die Wandhöhe für Parzelle 78 (derzeit noch Grundstück Fl.-Nr. 278/9) werden talseits mit 12,00m und bergseits mit 7,50m festgesetzt. Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen. Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; Art. 6 Abs. 4 BayBO gilt entsprechend. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO werden nicht zugelassen.
- Als Dachformen sind zusätzlich Flachdächer von 0°-5° mit unbeschichteter Blecheindeckung in anthrazit zulässig

Die weiteren bisherigen Festsetzungen gelten weiter.

Anzahl der Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hauzenberg vom 09.10.2025 bzw. der geltenden GaStellIV nachzuweisen; der Stellplatznachweis für den gesamten, zum geplanten Anbau vorgesehenen Gewerbekomplex, ist auf Bauantragsebene im Detail abzuhandeln, da derzeit die künftige Nutzung des Anbaus noch nicht feststeht.

Ziffer 0.9 Abtrag und Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im unmittelbaren Umfeld von 5 m des geplanten Baukörpers bis zu 2,00 m zulässig.

Stützmauern

Stützmauern sind, innerhalb der Baugrenze, mit einer Höhe von bis zu 2,00m zulässig.

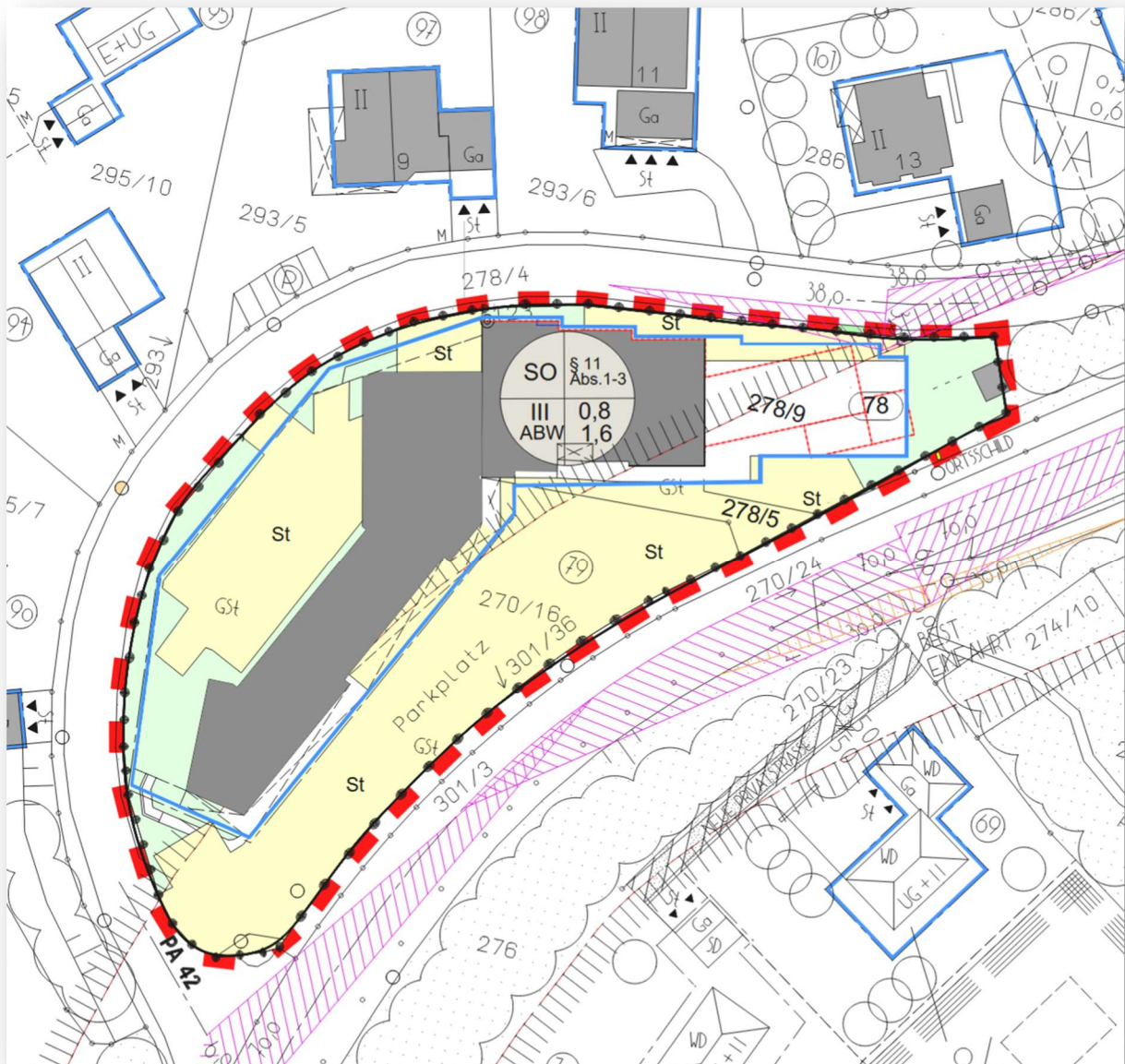
Begründung:

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 Wohngebäudes samt seinen Nebenanlagen kann wirtschaftlich nicht mehr aufgezeigt werden. Durch den Abbruch erledigt sich das baurechtliche Problemspannungsfeld zwischen Wohnen und Gewerbe. Eine Neuausrichtung der Bausubstanz ist anhand eines Ersatzbaus anzustreben. Der Bedarf an gewerblichen Flächen ist in Hauzenberg gegeben; dem will man mit dieser Deckblattänderung gerecht werden.

Im derzeitigen Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ sind im untergeordneten „Sondergebiet“ nach materiellem Recht jedoch nur II Geschosse zulässig. Die unmittelbar angrenzende Bebauung weist eine Bebauung in Form von UG, EG und OG auf; folglich ergibt sich auch eine höhere Wandhöhe. Um die äußere Gestaltung des geplanten Gebäudes an die des Bestandes städtebaulich anzupassen, soll der Anbau in Höhe und Form weitergeführt werden.

Zur Verdeutlichung, der die in diesem Deckblatt und Begründungen aufgeführten Änderungen, werden diese zusammen mit „einem Systemschnitt, möglichen Ansichten und Perspektiven als Vorentwurf“ des geplanten Anbaus lediglich zur Orientierung in der Bebauungsplanänderung planlich und ohne Wertung für dieses Deckblatt rein informativ dargestellt.

- 2.2 Planzeichen als Festsetzungen hier: Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) von bisher II (EG+UG) soll auf III (UG, EG und OG) geändert werden; als Grundlage dient hierzu die Fortschreibung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 11 wie folgt



3. Erschließung

Bei allen Bereichen

4. Straßenerschließung

5. Wasserversorgung

6. Löschwasser

7. Abwasserbeseitigung

8. Regenwasserbeseitigung

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

Versorgungsträger wie z.B. Bayernwerk, Vodafone, Handwerkskammer usw.

Der Bauherr ist für die Einholung entsprechender Lagepläne eigenverantwortlich zuständig. Auf die Vorschriften sowie auf die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird hingewiesen.

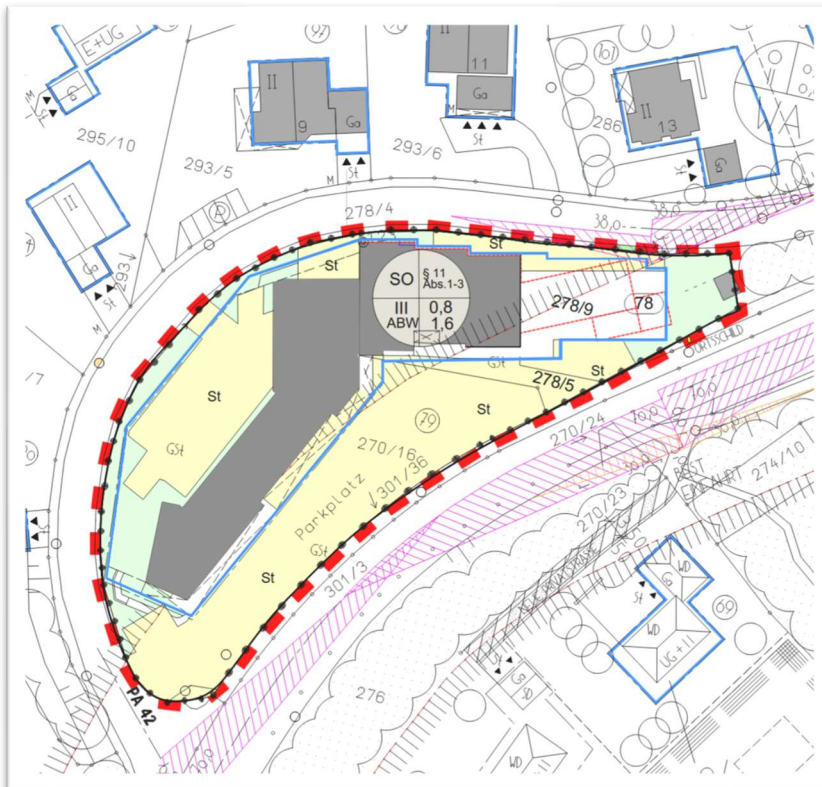
Der Bauherr wurde auf die Stellungnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens hingewiesen.

Die geplante Nutzung entspricht dem bereits vorhandenen Gebietscharakter des „Sondergebietes nach § 11 Abs. 1-3 BauNVO“. Der geplante Anbau lässt keine Beeinträchtigung der bisherigen Nutzungen erwarten.

9. GEGENÜBERSTELLUNG AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN UND DECKBLATTÄNDERUNG NR. 11



Rechtskräftiger Bebauungsplan Deckblatt Nr. 1 aus dem Jahre 2008 oben
und Fortschreibung mittels Deckblatt Nr. 11 unten



10. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bleibt unverändert.

11. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

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

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“.

- 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 vorgenommen

>>> ein Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht notwendig

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.

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 11

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg, den

Hutthurm, den 02.02.2026

.....

.....

1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser Veit Fröhler Bau GmbH

Anlage: rein informative Perspektiven eines möglichen Anbaus ohne Wertung



mögliche Perspektiven aus Vorentwurf



mögliche Perspektiven aus Vorentwurf

