

DECKBLATT NR. 11

ZUM BEBAUUNGSPLAN :

MITTERFELD-ECKHOF,
NEUFASSUNG 2008

LANDKREIS :

PASSAU

ENDAUSFERTIGUNG VOM

.....

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 03.03.2026 gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom **10.03.2026 bis 10.04.2026** gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom **10.03.2026 bis 10.04.2026** gegeben.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom **13.07.2026** den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **02.02.2026** gebilligt und beschlossen, diesen erneut öffentlich auszulegen. Aufgrund der im Rahmen der ersten Beteiligung vom **10.03.2026 bis 10.04.2026** eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern und

Trägern öffentlicher Belange sowie durch eigene Planungsänderungen der Stadt Hauzenberg, wurde der Planentwurf in folgenden Teilbereichen geändert/ergänzt:

- Darstellung der anbaufreien Zone im Bebauungsplan
- Ergänzung Stellungnahme Staatliches Bauamt in den textlichen Festsetzungen sowie im Bebauungsplan
- Ergänzung zum Umweltbericht
- Ergänzung Ausgleichsflächenbilanzierung

Die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit verkürzter Beteiligungsfrist nach § 4 a Abs. 3 BauGB wurde am **13.07.2026** beschlossen.

Während der erneuten Auslegung vom bis können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen **nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen** des Planentwurfs vorgebracht werden können.

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

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 _____

1. Bürgermeister

Hutthurm, den

Veit Fröhler Bau GmbH
Entwurfsverfasser

Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“

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)**

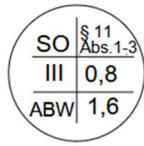
Das bestehende „Stadthaus“ mit seinen Büro- und Gewerberäumen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 278/5, Gemarkung Hauzenberg, Bayerwaldstraße 10, 94051 Hauzenberg sowie das Grundstück Fl.-Nr. 278/9, Gemarkung Hauzenberg haben bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2008 bestanden. Die Gebäude sind 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
8. Änderung der anbaufreien Zone
9. Ausgleichsflächenbilanzierung durch Erhöhung der GRZ

PLANZEICHENERKLÄRUNG

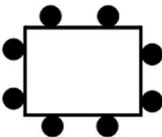
Maß der baulichen Nutzung



SO - Sondergebiet nach
§ 11 Abs. 1-3 BauNVO
0,8 Grundflächenzahl
1,6 Geschossflächenzahl
Abweichende Bauweise >50m Länge
III - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Planungen, Nutzungsregelungen und
Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



Änderungsbereich
(Knödellinie)

Verkehrsflächen



öffentliche
Straßenverkehrsfläche
(Planstraße)



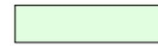
Bürgersteig / Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Private Grünflächen



Bäume

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Unveränderter Bereich
des Bebauungsplans
(grau dargestellt)



Private Verkehrsfläche (Zufahrt,
Fahrbahnen zu den Stellplätzen)



Umgrenzung zulässige
Stellplätze (St)
außerhalb von Baugrenzen



Parzellennummer

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.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1** Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ werden durch das Deckblatt Nr. 11 geändert bzw. ergänzt und gelten für die Grundstücke Fl.-Nr. 278/5 und Fl.-Nr. 278/9, Gemarkung Hauzenberg. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ incl. seiner Deckblätter 1-10 gelten unverändert weiter.

Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens eingebrachten Einwände und Hinweise von Bürgern, Fachbehörden, Reg. v. Ndb., Kammern, Staatliches Bauamt, Regionaler Planungsverband und Spartenträgern wurden abgewogen und anhand nachfolgender Festsetzungen abschließend berücksichtigt:

unter Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung

Ziffer 2.1 - Zahl der Vollgeschosse: III

Ziffer 2.2 - Zahl der Vollgeschosse/Bauweise: **UG+EG+OG**

Ziffer 2.3.1 – Grundflächenzahl **0,8** (in Anlehnung an Ziffer 2.3.2)

Ziffer 2.4.1 – Geschoßflächenzahl: **1,6** (in Anlehnung an Ziffer 2.4.2)

Unter Ziffer 3 Bauweise

Ziffer 3.5 – Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Unter Ziffer 6 – Verkehrsflächen

Ziffer 6.8 legt im Bebauungsplan eine anbaufreie Zone an die Staatsstraße fest; diese wird mit der geplanten Deckblattänderung planlich angepasst. Auf die Vorgaben des Staatlichen Bauamts unter Ziffer 0.12 wird verwiesen.

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 für Stellplätze außerhalb der Baugrenze werden gelb mit rot gestrichelter Umrandungslinie nach Ziffer 15.3 der PlanZV 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 dargestellt

Unter Ziffer 15 sonstige planliche Hinweise

Ziffer 15.2 – Hinweis auf die planlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen werden im Plan anhand einer Nutzungsschablone dargestellt

Textliche Festsetzungen

Ziffer 0.3 zu 2.1 A) Geländeneigung wegen Haustyp bei Geländeneigung von mehr als 1,50m

- 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 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 des Bebauungsplans gelten weiter.

Anzahl der Stellplätze

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Hauzenberg vom 09.10.2025 bzw. der geltenden GaStellV nachzuweisen; der Stellplatznachweis für den gesamten, zum geplanten Anbau vorgesehenen Gewerbekomplex, ist auf Bauantragsebene im Detail abzuhandeln, da derzeit die künftige Größe und 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.

Ziffer 0.12 Öffentliche Straßen (Staatsstraße, Kreisstraße)

Betroffene Bundes- und Staatsstraße:

Am Rande des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße 2128 außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt (Verknüpfungsbereich, Abschnitt 500, von Station 0,015 bis Station 0,135).

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

§ 16:	FStrG Bundesplanungen haben grundsätzlich Vorrang vor Orts- und Landesplanungen
Art. 35 BayStrWG:	Planungen
§ 9 FStrG, Art. 23, 24 BayStrWG:	Ausnahmen von den Anbauverboten kann nur die Straßenbauverwaltung erteilen
§ 8 und 8a FStrG, Art. 18, 19 BayStrWG:	Die notwendigen Sondernutzungserlaubnisse für Zufahrten kann nur die Straßenbauverwaltung erteilen
Art. 31 BayStrWG:	Über den Bau bzw. Änderung von Kreuzungen und Einmündungen ist eine Vereinbarung mit der Straßenbauverwaltung abzuschließen

Beabsichtigte und eigenen Planungen und Maßnahmen:

-keine-

Rechtsgrundlagen:

Straßenbaulast: § 3 FStrG/Art. 9 BayStrWG

Sicherheitsvorschriften: § 4 FStrG/Art. 10 BayStrWG

Ortsdurchfahrt: § 5 FStrG / Art. 4 BayStrWG

Anbaubeschränkungen: § 9 FStrG / Art. 23 und 24 BayStrWG

Privatzufahrten: § 8a FStrG/ Art. 19 BayStrWG

Kreuzungen und Einmündungen: § 12 FStrG / Art. 31 und 32 BayStrWG

Bepflanzung: Art. 30 BayStrWG

1.Abstand Straße:

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2128 sind über den Bestand hinaus folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen, wie Hochbauten plangemäß 6,5m
- bis zu Geländeänderungen, Stützmauern mindestens 5m
- während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 5m
- bis zu Bäumen mindestens 5m
- bis zu Sträuchern mit einem dauerhaften Stammdurchmesser <8cm mindestens 5m

2.Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen:

(§ 12 FstrG bzw. Art. 31, 32 BayStrWG)

Nicht betroffen

3.Privatzufahrten: (8a FStrG bzw. Art. 19 BayStrWG)

Neue Zufahrten sind nicht geplant

4.Sichtdreiecke: (§ 4 FstrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) von 70m (l) entlang der Staatsstraße (gemessen vom Fahrbahnrand der Staatsstraße), sind freizuhalten. Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung und Bepflanzung mit mehr als 0,80m Höhe über Straßenoberfläche freizuhalten. Es dürfen auch keine höheren Gegenstände abgestellt oder gelagert werden.

Auf die Darstellung des Sichtdreiecks wird entsprechend verwiesen.

Das Sichtfeld der Einmündung der Kreisstraße PA 42 in die St 2128 ist mit der Verkehrsbehörde des Landratsamtes Passau abzustimmen.

5.Entwässerung der Bauflächen:

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

6.Blendung durch neue Photovoltaikanlagen:

Im Rahmen geplanter Vorhaben ist zu prüfen, ob es zu einer Gefährdung durch Blendwirkung für den Verkehr der Staatsstraße kommt (vgl. Eckpunktepapier Photovoltaik: www.fba.bund.de)

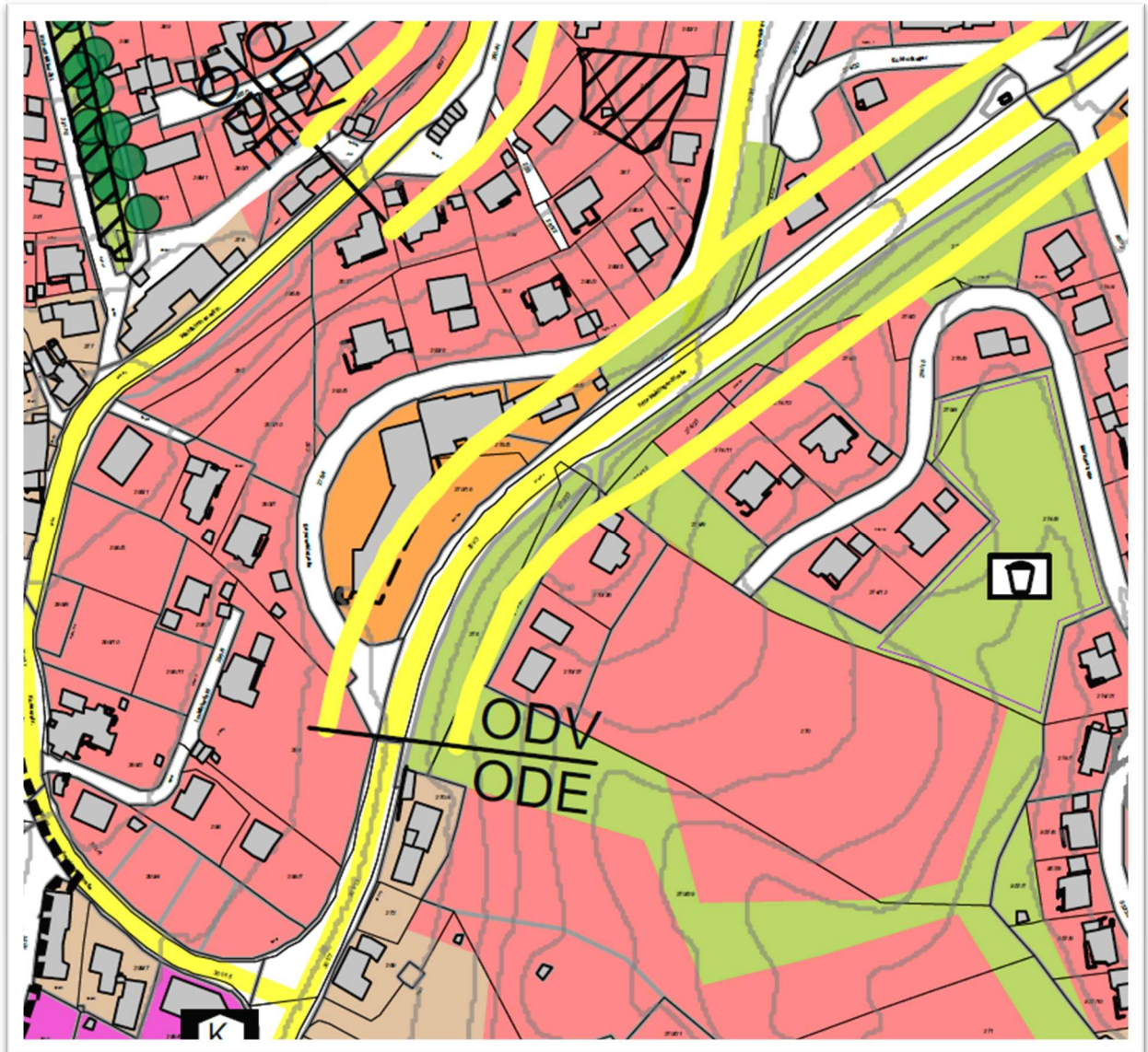
Fachliche Informationen und Empfehlungen:**1.Verkehrsentwicklung:**

Die Verkehrsbelastungszahlen können unter der nachfolgend aufgeführten Adresse eingesehen werden: <http://baysis.bybn.de> oder <http://baysis.bayern.de>

2. Lärmschutz:

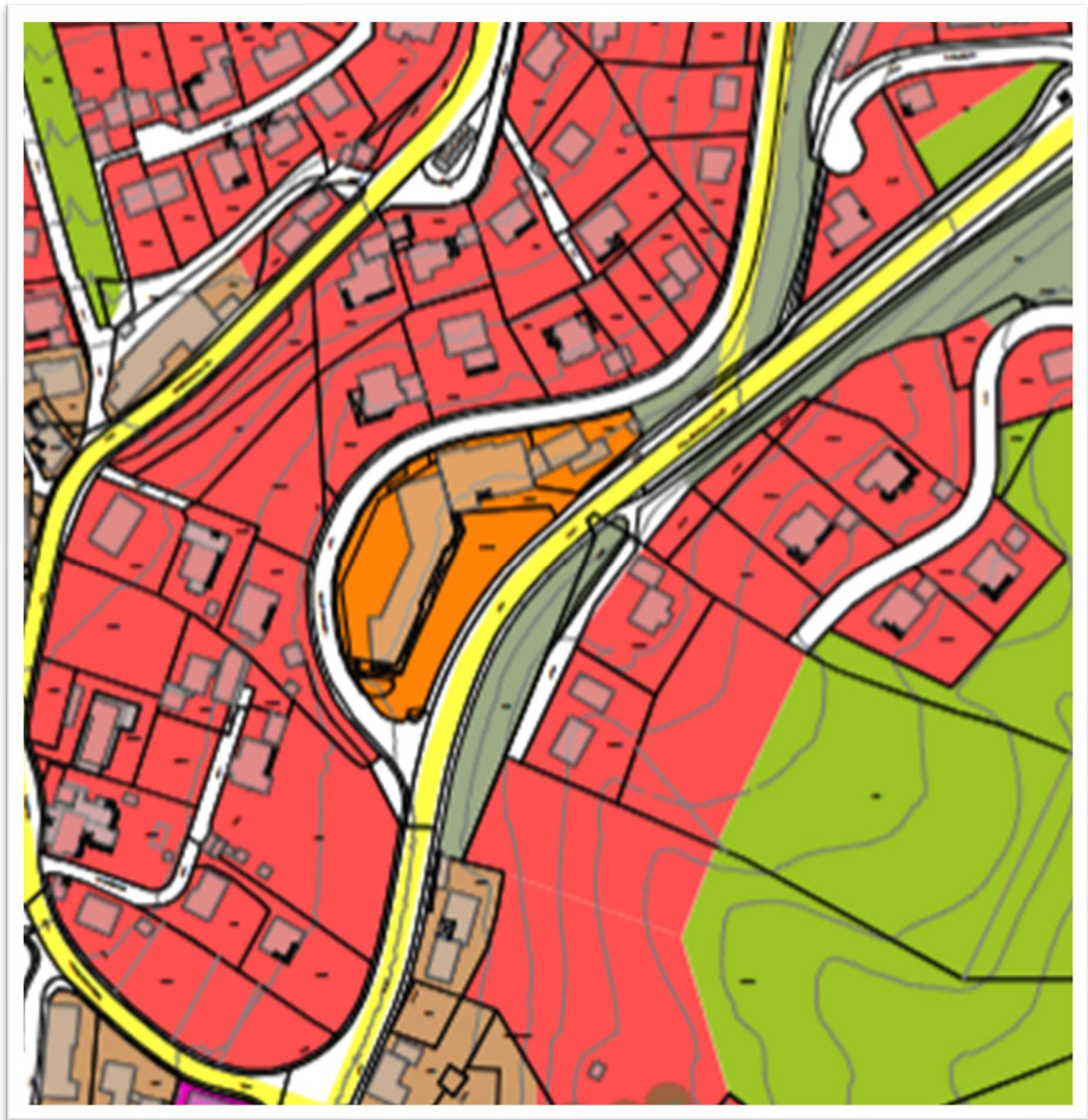
Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung in der aktuell gültigen Fassung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

2.2 Gegenüberstellung Flächennutzungsplan

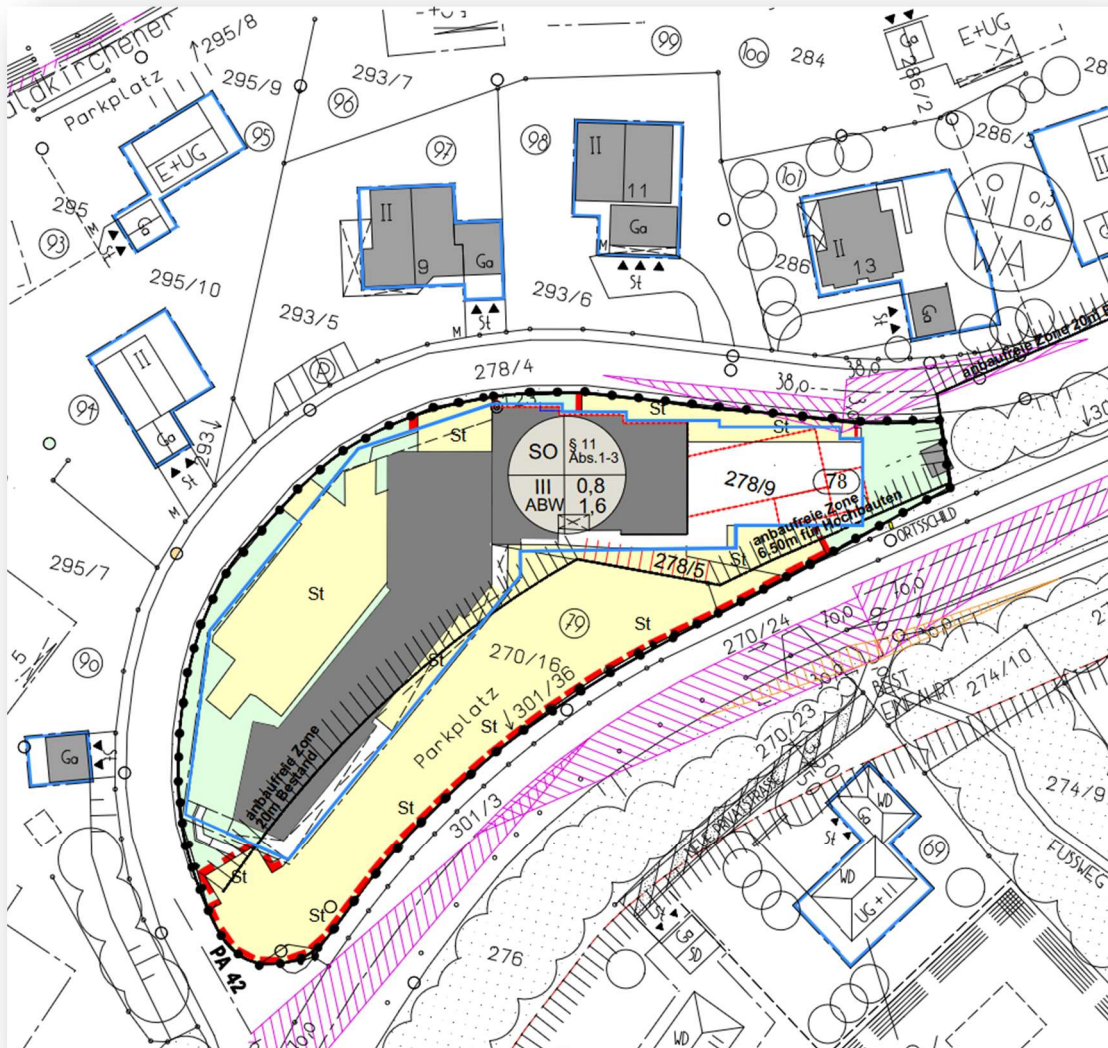


Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Fortschreibung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gemäß Stadtratsbeschuß vom 22.11.2023 (Entwurf befindet sich noch im Verfahren)



2.3 Planzeichen als Festsetzungen hier: Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse III, Bauweise UG, EG und OG) als Grundlage zur Fortschreibung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 11



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.

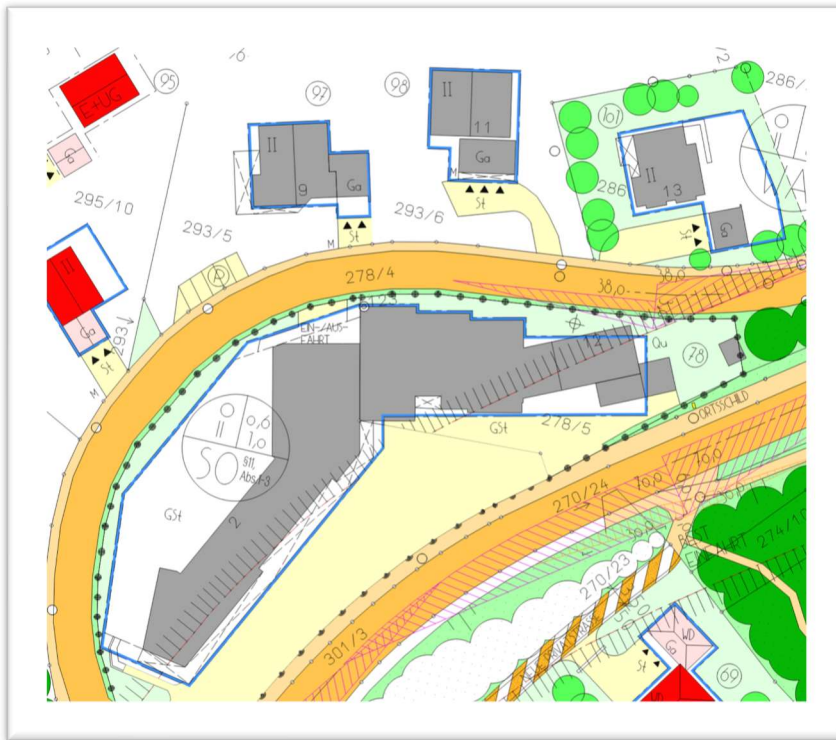
Versorgungsträger

Der Bauherr ist für die Einholung entsprechender Lage- und Leitungspläne eigenverantwortlich zuständig. Auf die Vorschriften und Hinweise der Versorgungsträger, im Zuge des beiliegenden Bauleitplanverfahrens und seiner Abwägung, wird hingewiesen und sind zu beachten.

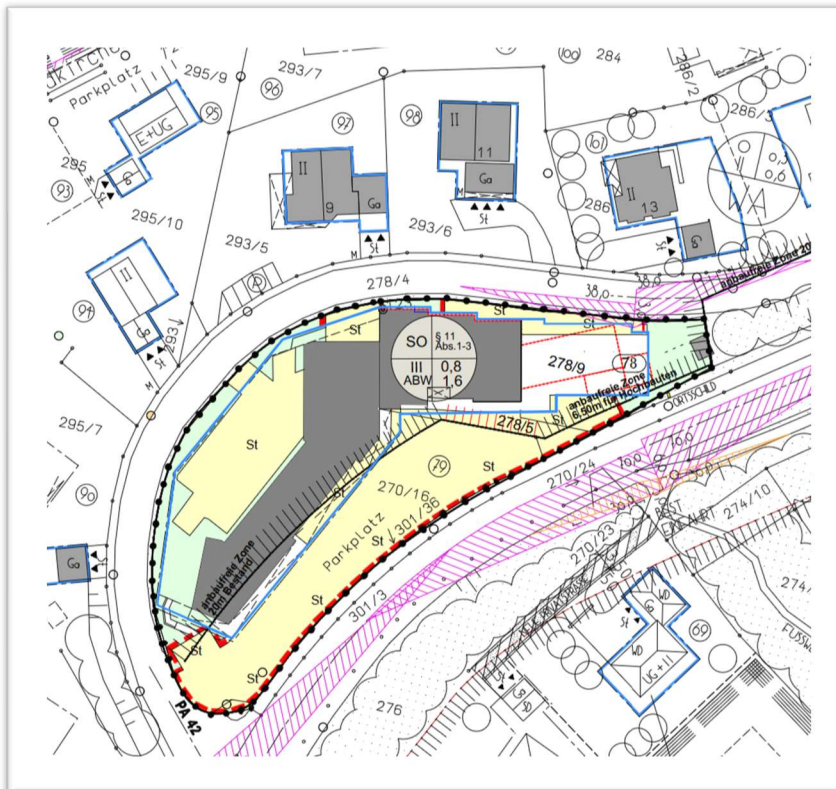
Der Grundstückseigentümer/die Antragstellerin wurden auf die Stellungnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens hingewiesen.

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

Ausgleichsbedarf

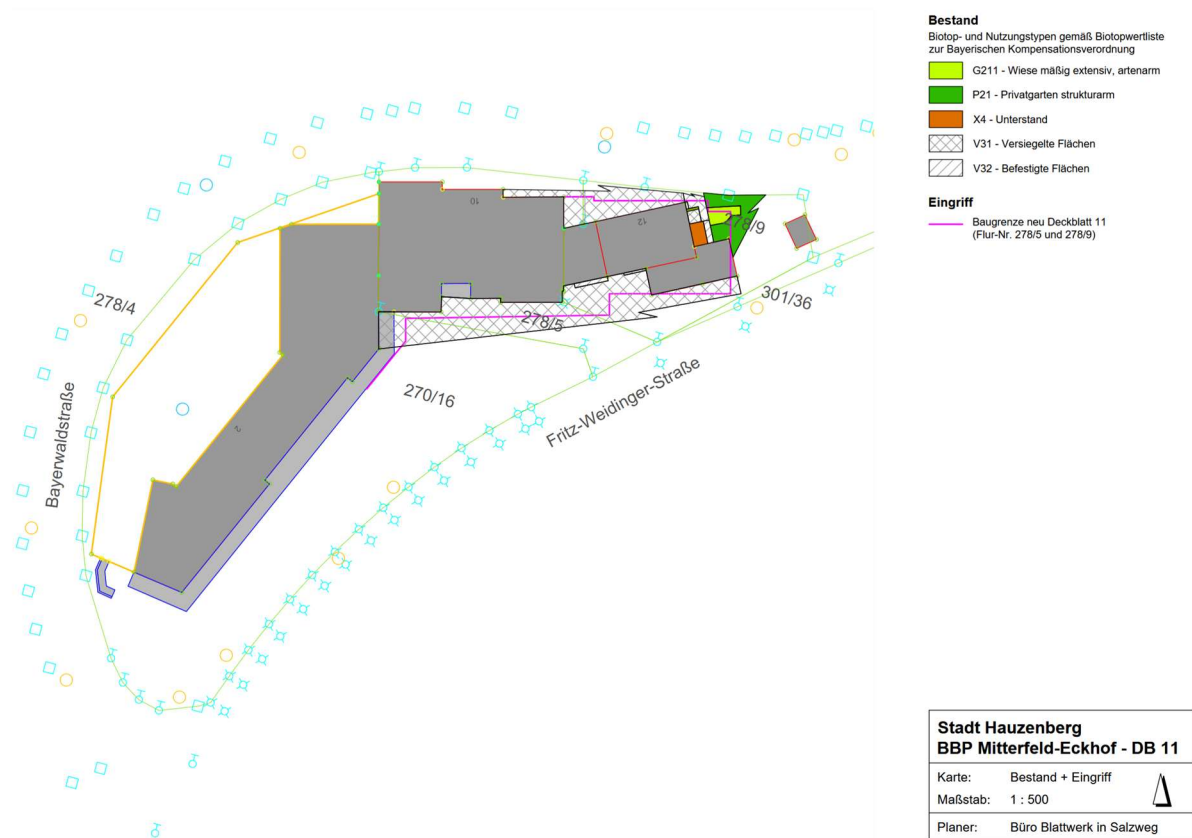
Die Abarbeitung der Eingriffsregelung der Deckblattänderung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021).

Nach Auffassung des federführenden Planers besteht ein Bestandsschutz der vorliegenden Bebauung, da zum einen Baugenehmigungen für die vorhandene Bebauung erteilt wurden und zum anderen die vorliegende Bebauung schon sehr alt ist. Daraus folgert der federführende Planer, dass die vorhandene Bebauung nicht als Eingriff gewertet werden kann und somit kein Ausgleichsbedarf besteht. Lediglich die neu hinzukommenden Bauflächen auf den Flurstücken 278/5 und 278/9 sind demnach als Eingriff zu werten und somit auszugleichen. Diese rechtliche Einschätzung konnte der federführende Planer in KW 31/2026 mit dem Bauamt am Landratsamt Passau leider nicht abstimmen. Von daher wird hier die rechtliche Einschätzung des federführenden Planers angewendet.

Der notwendige Grünflächenanteil von 20% auf den Flurstücken 278/5 und 278/9 wird im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen. Ein Ausgleichsbedarf des derzeit vorliegenden Grünflächenanteils von 14% liegt dadurch nicht vor.

Als Eingriff wird die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 (0,2 Punkte) zwischen der Außenkante der Baugrenze auf den Flurstücken 278/5 und 278/9 in der Gemarkung Hauzenberg und der bestehenden Bebauung angesetzt. Die Darstellung des hier vorliegenden Bestandes stellt die Karte „Bestand + Eingriff“ dar. In der folgenden Tabelle wird der Ausgleichsbedarf der erläuterten Eingriffsfläche, auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), bilanziert.

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche	Wert- punkte	GRZ Erhöhung	Kompensations- bedarf in Wertpunkten
Grünland mäßig extensiv, artenarm – G211	7 m ²	6	0,2	8 Wp
Privatgarten strukturarm – P21	10 m ²	5	0,2	10 Wp
Gebäude - X4	9 m ²	0	0,2	0 Wp
Versiegelte Flächen – V31	201 m ²	0	0,2	0 Wp
Befestigte Flächen – V32	9 m ²	1	0,2	2 Wp
Summen:	236 m²	-	-	20 Wp



Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt auf dem Ökokonto Klättling-Ruhmannsberg der Stadt Hauzenberg auf der Flur-Nr. 1971 in der Gemarkung Germannsdorf. Hier wurde die Fläche I.1.2 bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs herangezogen. Es handelte sich seinerzeit um einen 35 Jahre alten Douglasienbestand mit einem Laubholzanteil von 15%. Als Entwicklungsziel wurde ein Mischbestand durch Naturverjüngung geplant. Der Anerkennungsfaktor wurde mit 0,5 festgesetzt.

Die naturschutzfachliche Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahme gemäß Biotopwertliste zur BayKompV zeigt die folgende Tabelle auf:

Ausgangszustand	Wp	Prognosezustand nach 25 Jahren	Wp	Aufwertung in Wertpunkten
Nadelholzforst strukturreich, mittlere Ausprägung – N 712	4	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder, mittlere Ausprägung – L 62	9*	5 Wp

* Abzug 1 Wertpunkt aufgrund „timelag“ gemäß Vorgabe in der BayKompV

Entsprechend dem ermittelten Ausgleichsbedarf müssen 20 Wertpunkte ausgeglichen werden. Den Nachweis der notwendigen Wertpunkte der geplanten Ausgleichsfläche zeigt die folgende Tabelle auf.

Aufwertung Ausgangszustand	Fläche	Wertpunkt Ausgleich

Entwicklung Nadelholzforst in sonstige standortgerechte Laubmischwälder– Aufwertung 2,5* Wertpunkte	8 m ²	20 Wp
---	------------------	-------

* Aufgrund des Anerkennungsfaktors 0,5 wird die ermittelte Aufwertung halbiert

Durch die Abbuchung von 20 Wertpunkten bzw. einer Fläche von 8 m² über das Ökokonto Klättling-Ruhmannsberg in der Fläche I.1.2 der Stadt Hauzenberg ist der notwendige Kompensationsbedarf erbracht.

11.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“. **Auf die gesonderte Stellungnahme des Büros Blattwerk, Salzweg wird verwiesen.**

- 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

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

.....

.....

1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser Veit Fröhler Bau GmbH