Bebauungsplan

Röhrenwiesen
Deckblatt Nr. 13

GRANITSTADT HAUZENBERG

Stadt Hauzenberg
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Fassung vom 02.11.2026
Erstellt durch
Margot Engel, Architektin Dipl.-Ing. (FH), Obernzell

Inhalt

Verfahrensvermerke 3
Begründung 4
Textliche Festsetzungen 7
Umweltbericht 8

Anlage 1 – Planzeichnung – Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Planungsgrundlage:
Digitale Flurkarte der Stadt Hauzenberg, Stand 19.10.2026

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 08.06.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Röhrenwiesen“ mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__._____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 13 in der Fassung vom 02.11.2026 hat in der Zeit vom __.__._____ bis __.__._____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 13 in der Fassung vom 02.11.2026 hat in der Zeit vom __.__._____ bis __.__._____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 13 in der Fassung vom __.__._____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben bzw. E-Mail vom __.__._____ in der Zeit vom __.__._____ bis __.__._____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 13 in der Fassung vom __.__._____ wurde mit der Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__._____ bis __.__._____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__._____ das Deckblatt Nr. 13 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__._____ als Satzung beschlossen.

   Hauzenberg, __.__._____
   Rudi Hirz (Siegel)
   1. Bürgermeister

7. Ausfertigung:
   Das Deckblatt Nr. 13 wurde ausgefertigt.

   Hauzenberg, __.__._____

   Rudi Hirz (Siegel)
   1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 13 wurde am __.__._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 13 wird seit diesem Tag mit Begründung und zusammenfassender Erklärung zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist das Deckblatt Nr. 13 in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Hauzenberg, __.__._____
   Rudi Hirz (Siegel)
   1. Bürgermeister

Begründung

zum Deckblatt Nr. 13 Bebauungsplan Röhrenwiesen

1. Allgemeines

Anlass und Ziel der Planung

Bebauungspläne und die darin enthaltenen Festsetzungen legen die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken fest. Die Festsetzungen in diesen Plänen bilden die Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen sowie für Anträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren. Die Stadt Hauzenberg führt die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen eigenverantwortlich durch, wobei das Bauleitplanverfahren im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt ist.

Der bestehende Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ trat erstmals am 18.12.1980 in Kraft. Es wurden bisher 12 Deckblätter erarbeitet, wobei das Deckblatt Nr. 11 derzeit noch nicht rechtsverbindlich ist. Am 08.06.2026 hat der Stadtrat der Stadt Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplans „Röhrenwiesen“ mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen. Diese Änderung bezieht sich auf das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf. Die geänderten und neu gefassten Festsetzungen gelten für dieses Grundstück nicht.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus städtebaulicher Sicht weitgehend überholt und werden mit dem Deckblatt Nr. 13 angepasst.

Die Deckblattänderung hat keine Auswirkungen auf den gültigen Flächennutzungsplan.

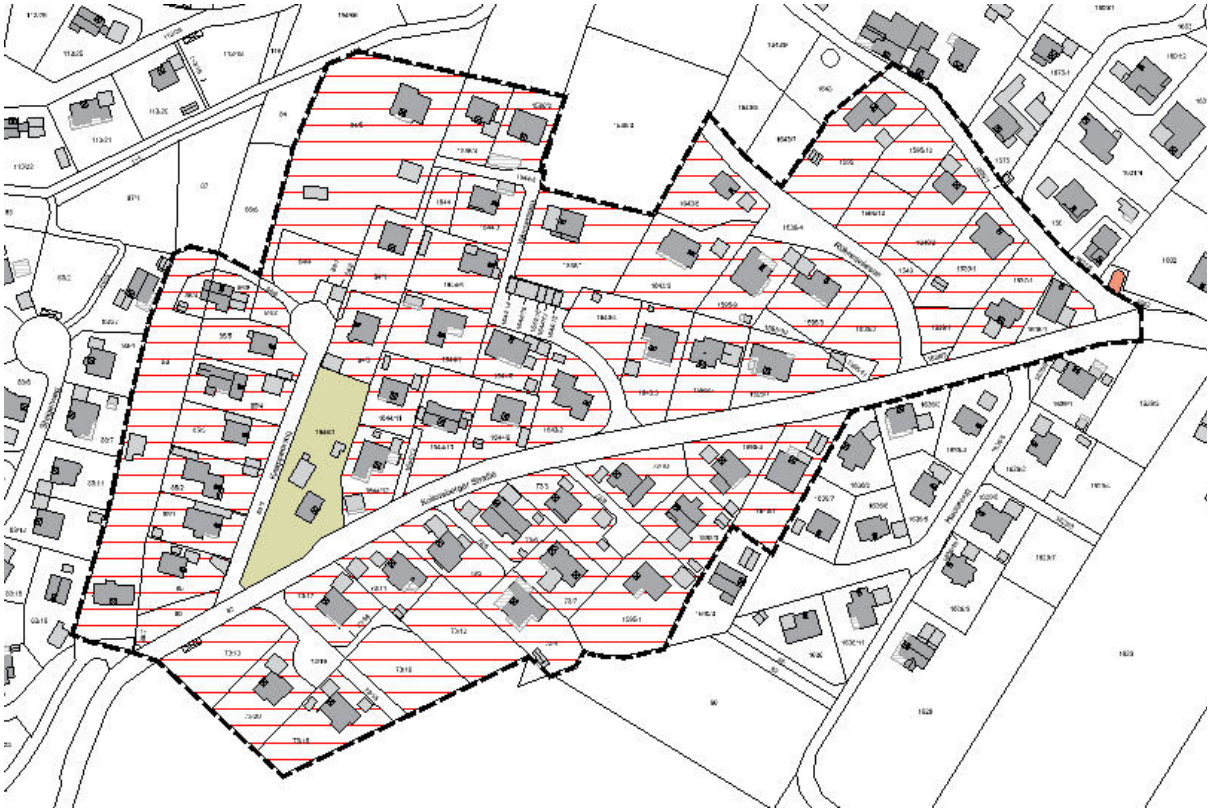
Durch die Deckblattänderung wird eine intensivere bauliche Nutzung der bestehenden Grundstücke ermöglicht. Die vorgesehenen Abweichungen von den bisherigen textlichen Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen vertretbar und ermöglichen eine zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets.
Um die Antragsverfahren diesbezüglich zu erleichtern, werden die Festsetzungen mit Deckblatt Nr. 13 an die aktuellen Anforderungen angepasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung (mit Lageplanausschnitt)

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich seiner bisherigen rechtsverbindlichen Deckblattänderungen. Lediglich das Grundstück Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf ist ausgenommen.

Die genaue räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs ist dem nachfolgenden Lageplanausschnitt zu entnehmen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
(Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Stadt Hauzenberg, Stand: 19.10.2026)



3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Änderungsbereich gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ in der Fassung des Urplans sowie der nachfolgenden rechtsverbindlichen Änderungen durch die Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 10 sowie durch das Deckblatt Nr. 12. Im Zuge der bisherigen Bebauungsplanänderungen wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung teilweise angepasst. Insbesondere hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen bestehen innerhalb des Änderungsbereichs unterschiedliche Festsetzungen, die sich aus dem ursprünglichen Bebauungsplan sowie den nachfolgenden Deckblättern ergeben.

4. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bestehenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen, der Kniestockhöhen sowie der Geschossausbildung angepasst und neu geregelt.
Aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplans und der nachfolgenden Änderungen durch verschiedene Deckblätter bestehen innerhalb des Plangebiets bislang unterschiedliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden diese Regelungen überarbeitet und für die betroffenen Grundstücke vereinheitlicht.
Die Änderung umfasst insbesondere die Neufestsetzung der zulässigen Wandhöhen und Kniestockhöhen sowie die Anpassung der Regelungen zur Zulässigkeit und Ausbildung von Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG).

Von der vorliegenden Änderung ausgenommen ist das Grundstück Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf. Für dieses Grundstück gelten die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich der maßgeblichen Deckblätter unverändert fort.
Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie seiner bisherigen Änderungen bleiben, soweit sie durch das vorliegende Deckblatt nicht ausdrücklich geändert werden, weiterhin bestehen.

5. Städtebauliche Begründung und Auswirkungen der Änderung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Hauzenberg das Ziel, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen an die heutigen baulichen Anforderungen anzupassen und eine zeitgemäße bauliche Entwicklung innerhalb des bestehenden Wohngebiets zu ermöglichen.
Aufgrund des ursprünglichen Bebauungsplans und der zwischenzeitlich erfolgten Deckblattänderungen bestehen innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Regelungen. Durch die Neufestsetzung und Vereinheitlichung dieser Regelungen sollen klare und einheitliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen für zukünftige Bauvorhaben geschaffen werden.
Die Anpassung der Festsetzungen ermöglicht eine flexiblere bauliche Nutzung der vorhandenen Grundstücke unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der topografischen Gegebenheiten. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung und eine bessere Ausnutzung der bereits erschlossenen Bauflächen geschaffen.
Aus städtebaulicher Sicht wird die Änderung als sinnvoll und vertretbar erachtet, da sie eine zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets ermöglicht. Dabei ist eine verträgliche Einbindung zukünftiger Bauvorhaben in die vorhandene Bebauung und das bestehende Ortsbild zu berücksichtigen.

6. Sonstige unverändert geltende Festsetzungen

Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Röhrenwiesen“ einschließlich seiner bisherigen rechtsverbindlichen Deckblätter bleiben, soweit sie durch das vorliegende Deckblatt Nr. 13 nicht ausdrücklich geändert oder ersetzt werden, unverändert bestehen.
Für das von der Änderung ausgenommene Grundstück Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf gelten die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen uneingeschränkt fort.

Textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen gelten mit Deckblatt Nr. 13:

1. Geltungsbereich der Änderung

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Änderungsbereich mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf, da hierfür eine separate Deckblattänderung (Nr. 12) durchgeführt wurde. Die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Röhrenwiesen“ einschließlich seiner rechtsverbindlichen Deckblätter hinsichtlich der Wandhöhen, Kniestockhöhen und Geschossigkeit werden für diesen Bereich, ausgenommen Deckblatt Nr. 12 durch die nachfolgenden Festsetzungen ersetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Wandhöhe

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

- Bergseits: WH max. 5,50 m
- Talseits: WH max. 7,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse und Geschossausbildung

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) festgesetzt.
Eine Geschossausbildung mit Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG) ist zulässig (UG + EG + DG).

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Kniestockhöhe

Die maximal zulässige Kniestockhöhe wird auf 1,50 m festgesetzt.
Die Kniestockhöhe wird senkrecht von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Fußpfette gemessen.

4. Fortgeltung bisheriger Festsetzungen

Für das von der Änderung ausgenommene Grundstück Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf gelten die bisherigen rechtsverbindlichen Festsetzungen unverändert fort.
Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einschließlich seiner bisherigen Änderungen behalten ihre Gültigkeit, soweit sie durch das vorliegende Deckblatt nicht ausdrücklich geändert werden.

5. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

Umweltbericht

zum Deckblatt Nr. 13 des Bebauungsplans „Röhrenwiesen“

Stadt Hauzenberg, Landkreis Passau

1. Einleitung und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bestehenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen, Kniestockhöhen und Geschossausbildung angepasst und vereinheitlicht.
Ziel der Planung ist es, zeitgemäße bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des bestehenden Wohngebiets zu schaffen und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.
Die Änderung umfasst den gesamten rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich seiner bisherigen Änderungen, mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf.
Die Änderung beschränkt sich auf bereits überplante Flächen. Zusätzliche Baugebietsflächen werden nicht ausgewiesen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert bestehen.

2. Umweltrelevante Vorgaben und Bestandssituation

Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sowie der einschlägigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen.
Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Wohngebiet mit vorhandener Bebauung, Erschließungsflächen und privaten Grün- und Freiflächen.
Die bislang zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Durch die Änderung werden insbesondere die Höhenentwicklung und Geschossausbildung der Gebäude neu geregelt.
Die Belange des Natur- und Artenschutzes, des Wasserhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind bei der Bewertung der Planung zu berücksichtigen. Die vorhandenen Schutzgebiets- und Fachdaten sind hierzu heranzuziehen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung erfolgt anhand der zusätzlichen Auswirkungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht. Die Auswirkungen werden in die Stufen „keine“, „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingeteilt.

Schutzgut	Voraussichtliche Auswirkungen	Bewertung
Mensch und Gesundheit	Mögliche Veränderungen der Belichtungs- und Verschattungssituation durch höhere Gebäude	Gering bis mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Keine neuen Baugebietsflächen; mögliche Auswirkungen auf vorhandene Grünstrukturen	Voraussichtlich gering
Fläche und Boden	Keine zusätzliche Flächenausweisung; Baugrenzen und GRZ bleiben unverändert	Keine bis gering
Wasser	Keine Änderung der bestehenden Entwässerungsregelungen	Voraussichtlich gering
Klima und Luft	Mögliche kleinräumige Veränderungen durch größere Gebäudevolumen	Gering
Landschafts- und Ortsbild	Veränderung der zulässigen Höhenentwicklung innerhalb des bestehenden Wohngebiets	Gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine unmittelbaren Eingriffe vorgesehen; Denkmalbestand ist zu prüfen	Noch zu prüfen
Wechselwirkungen	Mögliche Wechselwirkungen zwischen Bebauung, Kleinklima und Ortsbild	Voraussichtlich gering

Die Auswirkungen beschränken sich voraussichtlich überwiegend auf die Veränderung der zulässigen Gebäudehöhen und der damit verbundenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten.
Durch die Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart sind keine wesentlich veränderten betriebsbedingten Emissionen zu erwarten. Vorübergehende Belastungen durch Bauarbeiten können im Rahmen einzelner Bauvorhaben auftreten.
Zusätzliche erhebliche Auswirkungen durch Abfälle, eingesetzte Baustoffe, Energiebedarf oder die Kumulation mit benachbarten Planungen sind nach dem derzeit bekannten Änderungsumfang nicht erkennbar. Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind mögliche Risiken durch Starkregen und Oberflächenwasser zu berücksichtigen.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung betrifft ausschließlich die Anpassung bestehender textlicher Festsetzungen innerhalb eines bereits rechtsverbindlich überplanten Baugebiets.
Es werden keine zusätzlichen Baugebietsflächen ausgewiesen. Die bestehenden Baugrenzen und die zulässige Grundflächenzahl bleiben unverändert.
Soweit durch die Änderung keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ermöglicht werden, ergibt sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.
Unter dieser Voraussetzung wird auf eine gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Grundlage hierfür ist § 1a Abs. 3 BauGB.

5. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Änderung beschränkt sich auf bereits überplante und erschlossene Flächen. Durch die Beibehaltung der übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen wird eine geordnete bauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet.
Die neuen Höhenfestsetzungen berücksichtigen die vorhandenen topografischen Gegebenheiten. Bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben sind die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere zum Arten- und Bodenschutz sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser, zu beachten.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung bleiben die bisherigen Festsetzungen des Urplans und der rechtsverbindlichen Deckblätter bestehen.
Die angestrebte Vereinheitlichung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten würde unterbleiben. Zusätzliche Umweltauswirkungen durch die vorliegende Änderung würden nicht entstehen.

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

Als Alternative kommt insbesondere die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen in Betracht.
Die vorliegende Änderung ermöglicht eine zeitgemäße Nutzung bereits erschlossener Baugrundstücke und verfolgt das Ziel einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets. Eine Inanspruchnahme zusätzlicher Baugebietsflächen ist hierfür nicht erforderlich.

8. Methodik und Überwachung

Die Umweltprüfung basiert auf dem Vergleich des bisher zulässigen Baurechts mit den vorgesehenen Änderungen sowie der Bewertung der bestehenden örtlichen Verhältnisse.
Die verfügbaren umweltbezogenen Fachinformationen und die Erkenntnisse aus der Behördenbeteiligung sind bei der abschließenden Beurteilung zu berücksichtigen.

Die Stadt Hauzenberg überwacht gemäß § 4c BauGB mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung. Hierbei werden insbesondere die Informationen der zuständigen Fachbehörden berücksichtigt.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt Nr. 13 werden die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Röhrenwiesen“ hinsichtlich der Wandhöhen, Kniestockhöhen und Geschossausbildung angepasst.
Die Änderung betrifft ausschließlich bereits überplante Flächen innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Neue Baugebietsflächen werden nicht ausgewiesen.
Die zusätzlichen Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter werden nach dem derzeitigen Planungsstand als gering eingeschätzt. Hinsichtlich des Schutzguts Mensch sowie des Orts- und Landschaftsbildes sind aufgrund der veränderten Höhenentwicklung geringe bis mittlere Auswirkungen möglich.
Insgesamt ist nach dem bisher bekannten Änderungsumfang überwiegend mit geringen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die abschließende Bewertung setzt die Überprüfung der örtlichen Bestands- und Fachdaten voraus.

10. Verwendete Grundlagen

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ mit den maßgeblichen Deckblattänderungen
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bebauungsplan Röhrenwiesen
Deckblatt Nr. 13

Stadt Hauzenberg
Landkreis Passau

Planzeichnung - Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die zeichnerische festgelegte Abgrenzung bestimmt den räumlichen Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 13.
Das Grundstück Fl.-Nr. 1646/1 der Gemarkung Germannsdorf ist vom Änderungsbereich ausgenommen.

M 1 : 1000
Entwurf 02.11.2026

Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24
94130 Obernzell