

DECKBLATT NR. 9 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ SO – FERIENANLAGE Rosenberger Penzenstadi “

- STADT HAUZENBERG
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

EN DAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 9 – Änderungsbereich „Erweiterung von 3 Baufeldern“

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	11. August 2008
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 05.09.2008 bis 06.10.2008
Vorgezogene Trägerbeteiligung	vom 05.09.2008 bis 06.10.2008
Billigungs-Auslegungsbeschluss	22. Oktober 2008
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	vom 05.11.2008 bis 10.12.2008
Öffentliche Auslegung	vom 05.12.2008 bis 13.01.2009
Satzungsbeschluss	19.01.2009
Bekanntmachung	06.02.2009



.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

DECKBLATT NR. 9

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SO – FERIENANLAGE Rosenberger Penzentadl “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk


HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

A. BEGRÜNDUNG
B. UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den
Ergänzt:

12.08.2008
20.10.2008


ARCHITEKT
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg



A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 01.10.1997 Rechtskraft.

Nun soll der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass bei 3 Gebäuden die Baufelder erweitert werden.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Erweiterung des Baufeldes nördlich des Hauptgebäudes**
Nördlich des Hauptgebäudes soll eine Erweiterung des Baufeldes stattfinden, um ein Gästehaus bauen zu können
- 2.2 Erweiterung des Baufeldes bei Nebengebäude**
Erweiterung des Baufeldes bei Nebengebäude, gelegen auf Flur-Nr. 815/10
- 2.3 Erweiterung des Baufeldes bei Unterstellgebäude**
Erweiterung der Bauflächen bei Unterstellgebäude auf Flur-Nr. 815

3. BAUMFALLGRENZE

Die Baumfallgrenze von 25,0 m bei der Erweiterung des Baufeldes nördlich des Hauptgebäudes wird durch Umbau des Waldes eingehalten.

4. BRANDSCHUTZ

- a) Für die 1. Phase der Brandbekämpfung steht direkt neben Staatsstraße ST 2128 ein Oberflurhydrant DN 100.
- b) Für die 2. Phase kann Wasser aus dem Weiher entnommen werden

5. ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbehälter für ZAW Donau-Wald sind an der nächsten öffentlichen Straße bereit zu stellen.

6. BESEITIGUNG REGENWASSER

Die Niederschlagswasser-Einleitung in den bestehenden Weiher muss im Zuge des Baugenehmigungs-Verfahren noch wasserrechtlich behandelt werden.

7. WENDEMÖGLICHKEIT FÜR WINTERDIENSTFAHRZEUGE

Planerisch wird aufgezeigt, dass eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Winterdienstfahrzeuge – frei von Parkern – geschaffen wurde.

B. U M W E L T B E R I C H T

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

Im Oktober 1995 wurde ein Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan geschaffen.

Seit 01.10.1997 hat dieser Bebauungsplan Rechtskraft.

Mit Deckblatt Nr. 5 wurde bereits eine Erweiterung nach Westen genehmigt.

Mit Deckblatt Nr. 8 wurde der Bebauungsplan nochmals nach Westen erweitert, um einen Streichelzoo zu erhalten.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Die Grenzen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Bei 3 Gebäuden sollen die Baurechtsflächen erweitert werden.

1.3 Bestehende Grünordnung

Im Süden und Nord-Westen ist das Grundstück eingegrenzt von einem Laubwald.

Auf dem eigentlichen Baugrundstück befinden sich einige niedrige Büsche und einige sehr kleine Fichtenbäume, die durch Sukzession entstanden sind.

Es handelt sich also um eine klassische Waldwiese.

Diese Waldwiese soll in ihrer Struktur erhalten bleiben und einen natürlichen Rahmen für den Streichelzoo geben.

1.4 Zielvorgabe für neue Grünordnung

Die bestehende ökologische Struktur des Baugrundstückes soll weitgehend erhalten bleiben.

Die neuen Ausgleichsflächen sollen im Anschluss an die bereits vorhandenen Ausgleichsflächen sinnvoll erweitert werden.

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die Erweiterung der Baurechtsflächen geeignet.

2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 ermittelt wurden:

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Die Erweiterung der Baurechtsflächen weist folgende Flächenverteilung auf:

○ Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes	0,00 m ²
○ Erweiterung der Baurechtsflächen	
bei Hauptgebäude	451,00 m ²
bei Nebengebäude	170,00 m ²
bei Holzhüttengebäude	79,00 m ²
	<hr/>
gesamte Erweiterung	700,00 m ²

Diese neuen Baurechtsflächen haben eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) für die neue Versiegelungsfläche.

Insgesamt handelt es sich um 700,00 m².

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
Die Fundamente der Gebäude werden nicht in das Grundwasser eindringen.
Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet.

Es handelt sich um keinen regelmäßig überschwemmten Bereich, sondern um eine Waldwiesenfläche.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes beeinträchtigt weder exponierte, weit sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei dieser Planung wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.2 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehenden Straßen reichen aus
- Ein Ausgleich auf dem eigenen Grundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung erscheint sinnvoll.

2.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

1a) Gesamtfläche Bebauungsplanerweiterung: 0,00 m²

1b) Erweiterung Baurechtsflächen („Baufenster“): 700,00 m²

2. GRZ 0,2: Typ B

3. Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ Waldwiese

4. **Ausgleichsbedarf** (gem. Leitfaden):

$$700,00 \text{ m}^2 \times 0,5 = 350,00 \text{ m}^2$$

5. Ausgleichsmaßnahmen:

Ein Ausgleich auf dem eigenen Grundstück, durch ökologisch wirksame Gestaltung sowie Pflanzen von Verbindungsbäumen und Erstellen einer Wildsträucherpflanzung erscheint sinnvoll.

Die Kompensationsmaßnahme sieht folgendermaßen aus:

- Pflanzen von Wildsträuchern und heimischen Bäumen auf der Flur-Nr. 818 nördlich des Weihers im Anschluss an die bereits **ausgewiesene Kompensationsflächen** aus Deckblatt Nr. 4 und Deckblatt Nr. 6

$$\frac{8,0 + 17,0 \text{ m}}{2} \times 28,00 \text{ m} = 350,00 \text{ m}^2$$

$$350,00 \text{ m}^2 \times 1,0 = 350,00 \text{ m}^2$$

Gegenüberstellung:

Erforderl. Kompensationsaufwand	<	vorhandener Kompensationsaufwand
350,00 m ²	<	350,00 m ²

Der geforderte Kompensationsbedarf wird auf dem eigenen Grundstück erbracht!

Diese wird im Lageplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die entsprechende Signatur („T-Linie“) gekennzeichnet und umgrenzt.

6. Grundbruchrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme:

Mittels Notarvertrag werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6, Abs. 4 BayNatSchG zu Gunsten des Freistaates Bayern grundbuchrechtlich gesichert.

7. Beschreibung Ausgleichsmaßnahme

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt des Bebauungsplanes geregelt.

Der rechnerische Überschuss kann die „Beeinträchtigung“ des Landschaftsbildes ausgleichen.

Die neu zu pflanzenden niedrigen Hecken (Qualität: autochthone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten:

Hasel
Schlehdorn
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Heckenkirsche

WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 9

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.
Neue Kompensationsflächen als Wildsträucherpflanzung werden geschaffen.


Stadt Hauzenberg



.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer



.....
Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.

