

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Endausfertigung

SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstahl

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

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich „Neubau von Gebäuden“

Aufstellungsbeschuß 10. September 2001

Bürger- und Trägerbeteiligung von 12. Sep. 2001 bis 08. Okt. 2001

Satzungsbeschuß 05. Nov. 2001


.....
1. Bürgermeister Zechmann

Ortsüblich bekannt gemacht durch ^{Amtsblatt} die Anschlagtafel am Rathaus Hauzenberg
vom 14. Nov. 2001

Stadt Hauzenberg 15. Nov. 2001


.....
1. Bürgermeister Zechmann

Maßstab

M 1:1000

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. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN

SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl

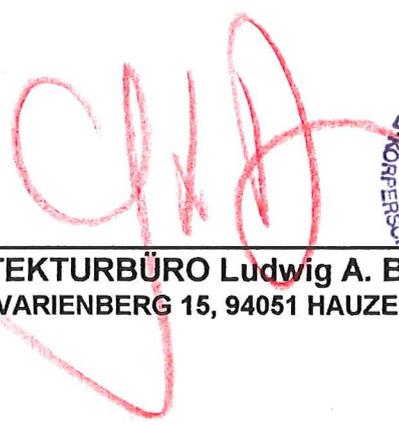
Gemeinde
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 10. September 2001



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG, TEL. 08586/2051 - 2052

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

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

2. ÄNDERUNG

Zusätzlich zum Gebäude „Erlebnissaunahaus“ soll noch ein Garagengebäude sowie ein Weinkellergebäude errichtet werden.

Dies ist notwendig, damit das „Erlebnissaunahaus“ die volle Funktionalität erhalten kann.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Das Deckblatt Nr. 2 ist eine Überplanung des bereits vorhandenen Baurechts mit zusätzlichen Bauten.

Durch die zusätzliche Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

3.2 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 2 für SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstahl mit integriertem Grünordnungsplan.

3.3 Maß der baulichen Erweiterung:

Gesamtfläche der Neuversiegelung: 140,56 m²

3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge des Deckblatts Nr. 2 wird insgesamt eine Neuversiegelung von 140,56 m² Fläche geschaffen.

Diese Neuversiegelungsfläche hat eine **mittlere Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Es handelt sich hierbei um nicht standortgemäße Erstaufforstungen = Gebiet mittlerer Kategorie (Kategorie II).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um keine Quellschutzgebiete; es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen und Ackerflächen.

Durch dieses Deckblatt Nr. 2 werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente berührt.

Bei der Planung dieses Deckblattes wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Bei diesem Deckblatt werden lediglich zwei kleine Gebäude geschaffen.

3.5 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Der erforderliche Kompensationsaufwand soll durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen noch reduziert werden.

Diese Vermeidungsmaßnahmen sind:

- Sehr sparsame Straßenführung: die bestehende Straße reicht auch für die geplante Bebauung aus.
- Die Befestigung der Zufahrtsstrasse wird mit Rasenfugenpflaster ausgeführt

3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um Gebiete mittlerer Bedeutung, also Kategorie II (nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder). Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Insgesamt handelt es sich um ca. **140,56 m² Versiegelungsfläche**.

$$140,56 \times 0,3 = 42,17 \text{ m}^2$$

3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung Pflanzen von Verbindungsbäumen und ähnliches erscheint sinnvoll.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

- Pflanzen von Alleebäumen an der bestehenden, nicht versiegelten Zufahrtsstrasse

50,00 m² Kompensationsfläche

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf < vorhandener Kompensationsbedarf
42,17 m² < 50,00 m²

Der geforderte Kompensationsbedarf wird auf dem eigenen Grundstück erbracht!

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Architekturbüro Bauer

Stadt Hauzenberg



.....
Bernd Zechmann
1. Bürgermeister

815

BEST. WASSER - ZYSTERNE

BEDIENSTETENHAUS

813/2

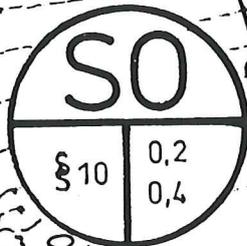
LEGENDE:

⊕ ZWINGEND ZU PFLANZENDE BÄUME

BEST. WEIHER

814/1

814/2



ZONE 1

ZONE 2

150
250

TENNIS

813

P1

P2



LAGEPLAN M 1:1000