

DECKBLATT NR. 6

ZUM BEBAUUNGSPLAN

SO – FERIENANLAGE Rosenberger
Penzens t a d l

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 25.05.2004



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

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

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

2. ÄNDERUNGEN

Das Haupthaus besteht aus Kosmetikräumen, Entspannungsräumen aber auch aus 2 Saunaräumen.

Das Nebengebäude hat im Erdgeschoß Funktionsräume und im Dachgeschoß 1 Ferienwohnung.

Um das Angebot noch attraktiver zu machen, sollen zwischen Haupthaus und Nebengebäude 3 Sauna-Häuser errichtet werden. Nach Süden sollen diese Sauna-Häuser mit einem Holzzaun versehen werden, so daß nach Norden ein Innenhof als „Luftbad-Bereich“ entstehen kann.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Mittels Deckblatt Nr. 6 sollen 3 Sauna-Häuser neu gebaut werden.

Es ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Durch die zusätzliche Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

3.2 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 6 für „SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl“.

3.3 Maß der baulichen Erweiterung:

Gesamtfläche der Neuversiegelung:
3 Sauna-Häuser mit jeweils 3,80 x 6,50 m = 74,10 m²

Fläche Neuversiegelung

74,10 m²

3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge des Deckblatts Nr. 6 wird eine Neuversiegelung von 74,10 m² geschaffen.

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

Es handelt sich hierbei um Schotter-, Sand-, Erdreichflächen = Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I).

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet.

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

Durch dieses Deckblatt Nr. 6 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.

3.5 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die erforderliche Kompensationsfläche wird auf dem eigenen Grundstück erbracht.

3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung, also Kategorie I.

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

Insgesamt handelt es sich um **74,10 m² Versiegelungsfläche**.

Ausgleichsfläche gesamt	74,10 m²
--------------------------------	----------------------------

3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

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

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

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

$$4,50 \text{ m} \times 18,00 \text{ m (wie best. Kompensationsfläche)} = 81,00 \text{ m}^2$$

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf	<	vorhandener Kompensationsbedarf
74,10 m²	<	81,00 m²

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.

3.8 Grundbuchrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme

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

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
MITTELS DECKBLATT NR. 6

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt

Stadt Hauzenberg

A handwritten signature in black ink is written over a blue stamp. The stamp contains the text "Birgit Zochmann" and "1. Bürgermeister".

Birgit Zochmann
1. Bürgermeister

Wiplinger, 2. Bürgermeister