

DECKBLATT NR. 5 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„ SCHACHET STEINWALL “

Deckblatt Nr. 5 – Änderungsbereich bei Flur-Nr. 440
○ Neubau Granitzentrum

ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	03. Februar 2003
Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 28.02.2003 bis 28.03.2003
Satzungsbeschluss	18.08.2003

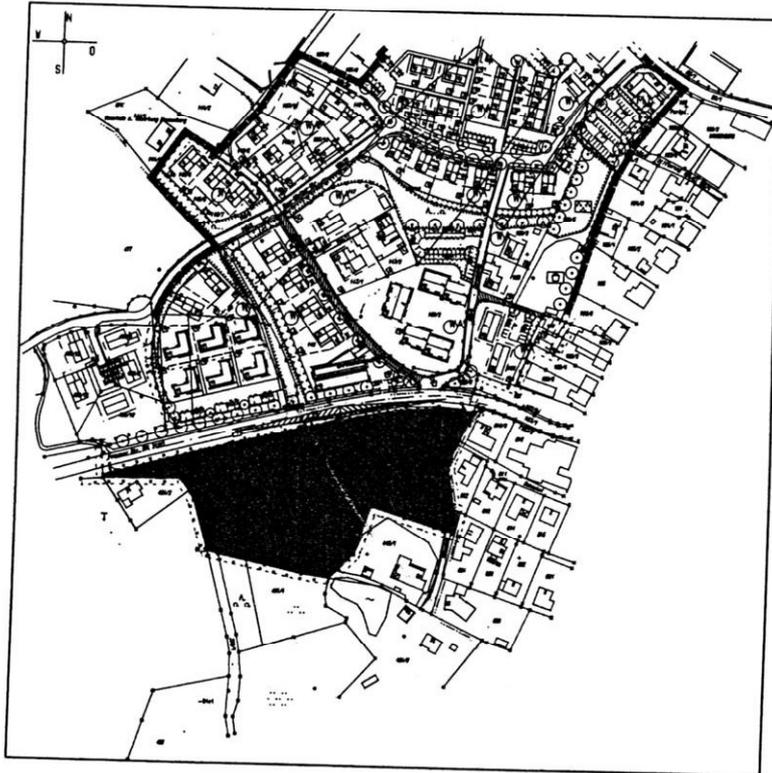


.....
Bernd Zechmann
1. Bürgermeister

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. 5
ZUM BEBAUUNGSPLAN
SCHACHET - STEINWALL



STADT
LANDKREIS
REG.-BEZIRK

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„SCHACHET STEINWALL“

BEGRÜNDUNG

mit Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Tirschenreuth, den 06.02.2003

Architektur- und Ingenieurbüro
Brückner & Brückner
Franz-Böhm-Gasse 2
95643 Tirschenreuth
Telefon 09631 – 70 15 – 0
Fax: 09631 – 70 15 - 49

Ergänzung:

Hauzenberg, den 06.11.2006

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



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Schachet Steinwall“ ist am 01.07.1994 in Kraft getreten.

Im April 2001 wurde ein Realisierungswettbewerb für das Granitzentrum Bayerischer Wald in Hauzenberg ausgeschrieben.

Der Entwurf des Architekturbüros Brückner & Brückner ging als erster Preis aus diesem Wettbewerbsverfahren hervor.

Für die Realisierung dieses Entwurfes war es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schachet Steinwall“ war der Standort des möglichen Granitmuseums mit einem Baufenster gekennzeichnet.

Auf Grund des Wettbewerbsergebnisses für die Errichtung eines Granitzentrums in Hauzenberg soll nun das Gebäude „Wie ein Fels“ an anderer Stelle errichtet werden.

Weiterer wichtiger Bestandteil dieser Gesamtkonzeption ist der museale Freilichtbereich im historischen Steinbruch. Hier werden authentische Rekonstruktionseinrichtungen wie Schmiede, Steinhauerhütten und Krananlagen in das bestehende Steinbruchensemble integriert, um historische Arbeitstechniken dem Besucher anschaulich verdeutlichen zu können.

Die Parkplatzanordnung mit Busvorfahrt am östlichen Ende des Gebietes ist die präzise Integrierung dieser notwendigen Flächen in ein topographisch sensibel geprägtes Steinbruchareal. Dies ist eine weitere konsequente landschaftsgestalterische Umsetzung des Leitgedankens „Wie ein Fels“.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Steinhauermuseum weiter östlich eingetragen; der bestehende Steinbruchweiher ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht korrekt wieder gegeben.
- 2.2 Das eigentliche Museumsgebäude soll an die westliche Grundstücksgrenze platziert werden.
Der östliche Abschluss ist der bestehende Steinbruchweiher.
Östlich des bestehenden Steinbruchweihers soll der museale Freilichtbereich mit Schmiede, Steinhauerhütten und Krananlagen gelangen.
Weiterhin an der östlichen Seite des Baugrundstückes ist der Parkplatz, der jedoch gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wesentlich größer wird.
- 2.3 Geändert wird auch die Zufahrtsachse gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan
- 2.4 Planliche Festsetzungen
Die planlichen Festsetzungen werden ergänzt
- 2.5 Textliche Festsetzungen
Die textlichen Festsetzungen werden ergänzt

Geändert:

Hauzenberg, den 06.11.2006

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

Uwe Schmidt
Büro für Orts- und
Landschaftsplanung

Dreitannenriegelstr. 32 A
94 469 Deggendorf
Tel.0991/320 96-63 Fax -64

Orleansstr. 63, 81667 München
Tel 089/489503-15, Fax -14

3. EINGRIFFSREGELUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GRANITZENTRUM HAUZENBERG

Grunddaten

Bestand:

Die Eingriffe finden auf Flächen eines stillgelegten Steinbruchgeländes statt. Auf den Brachflächen herrschen Ruderalfluren und junge Gehölzsukzessionen vor.

Gemäß Leitfaden hat der Bestand mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (= Kategorie 2).

Eingriffe:

Gebäude

(Museumsgebäude 1.741,64 m² + Kantine/Schmiede 134,99 m²) 1.876,43 m²

Versiegelnde Beläge 3.050,00 m²

Wassergebundenes Betriebsgelände 815,04 m²

Auffüllungen und Abgrabungen (spätere Grünflächen) 1.300,00 m²

Flächensumme Eingriff

7.041,47 m²

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 15.670,00 m².

Die Versiegelungen durch Gebäude, Zufahrt und Wege nehmen mit einer Fläche von 4.926,43 m² rund 31,4% des Geltungsbereiches ein.

Gemäß Leitfaden kommt damit Kategorie B für einen Versiegelungsgrad < 0,35 zur Anwendung.

Ausgleichsermittlung nach Leitfaden des BayStMLU

1 Schritt: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

In der Bewertungsmatrix wird für die Eingriffe der Faktor 0,65 gewählt. Das entspricht dem Mittelwert der möglichen Faktorspanne von 0,5 bis 0,8.

$$7.041,47 \text{ m}^2 \times 0,65 = 4.576,96 \text{ m}^2$$

Der Wert wird **Ausgleichsbedarf** bezeichnet.

Der **Ausgleichsbedarf** ist eine theoretische Größe, **nicht gleichzusetzen** mit der erforderlichen **Ausgleichsfläche**, weil der naturschutzfachliche Wert der Ausgleichsfläche von der Art der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme abhängt. Je nach Ausgleichsmaßnahme sind hier Anerkennungsfaktoren zwischen 0,3 und 3,0 anzusetzen.

2 Schritt: Ermittlung der Ausgleichsfläche und des Wertes der Ausgleichsmaßnahmen

Die Anerkennungsfaktoren beziehen sich, soweit möglich, auf die Kriterien- und Bewertungsliste der Regierung von Niederbayern.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

1. Ableitungssystem / Graben mit Randflächen (wechselfeuchte Sukzessionsstandorte)
Als Anerkennungsfaktor wird 1,5 angenommen.

$$803,85 \text{ m}^2 \times 1,5 = 1.205,78 \text{ m}^2$$

2. Flachuferzone
Als Anerkennungsfaktor wird 1,0 angenommen

$$180,39 \text{ m}^2 \times 1,0 = 180,39 \text{ m}^2$$

3. Frühe Sukzessionsstadien mit extensiver Pflege auf Schotter- und Abraumflächen
Als Anerkennungsfaktor wird 1,0 angenommen.

$$631,59 \text{ m}^2 \times 1,0 = 631,59 \text{ m}^2$$

Die Ausgleichsflächen (insgesamt 1.615,83 m²) haben einen Ausgleichswert von 2.017,76 m²

Zwischenergebnis:

Dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 4.576,96 m² stehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen mit einem anrechenbaren Ausgleichswert von 2.017,76 m² gegenüber.

Das heißt, dass zusätzlich **außerhalb des Geltungsbereiches Ausgleichsmaßnahmen mit einem Ausgleichswert von 2.559,20 m²** (4.576,96 m² - 2.017,76 m²) **erforderlich** sind.

Die Stadt Hauzenberg deckt diesen Ausgleichsbedarf durch eine Abbuchung aus dem Ökokonto.

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.

Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid vom 10.08.2004, Az: 51-01, die Waldflächen Flur-Nr. 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt. In diesem Bescheid wird für die Flur-Nummern 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt. Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung erfolgt hier auf dem Grundstück Flur-Nr. 1341.

Auf den Bescheid der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau vom 10.08.2004 „Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung“, und die darin festgehaltenen Maßnahmen und Möglichkeiten wird ausdrücklich verwiesen.

Aus dem Gesamtareal der o.g. Flur-Nummern wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche	= 2.559,20 m ²
Gewählter Kompensationsbedarf	= 2.600,00 m ²
Anerkennungsfaktor	= 1,2

Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

2.600,00 m² / 1,2

(siehe dazu auch beiliegende Lagepläne)

2.166,67 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf < vorhandener Kompensationsbedarf
2.559,20 m² < 2.600,00 m²

**Die Kompensationsfläche ist größer
als die geforderte Ausgleichsfläche.**

Ergebnis:

Die Eingriffe am Granitzentrum Hauzenberg erfordern einen Ausgleich von 4.576,96 m².

Die Stadt Hauzenberg kann eine Fläche von 2.017,76 m² innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Granitzentrum Hauzenberg“ nachweisen. Als ergänzenden Ausgleich bucht sie eine Fläche von 2.166,67 m² des Flurstücks 1341, Gemarkung Germannsdorf, vom Ökokonto ab.

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 5

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes waren notwendig wegen Errichtung eines Granitzentrums „Bayerischer Wald in Hauzenberg“.

Die notwendigen Kompensationsflächen werden aus dem städtischen Ökokonto genommen.

Ergänzt durch
Architekturbüro Bauer

Stadt Hauzenberg


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



.....
Bernd Zechmann
1. Bürgermeister

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN

16.4



Flachdach
(Bitumendach mit Steinschüttung)

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN **ZUM** **RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN**

0.1.1 Museumsgebäude

Ausnahmsweise darf das Museumsgebäude mit Flachdach versehen werden (Bitumendach mit Steinschüttung)

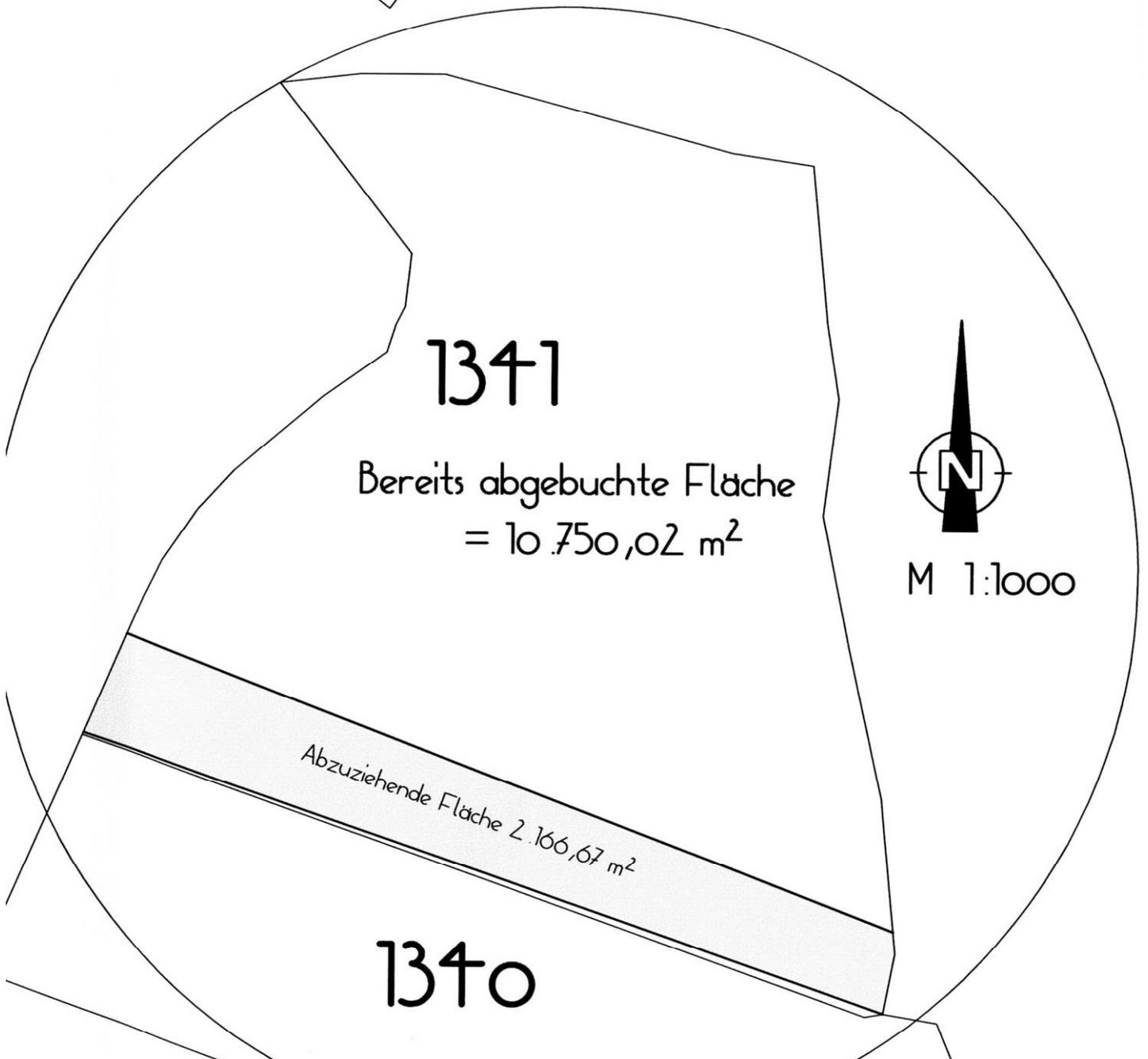
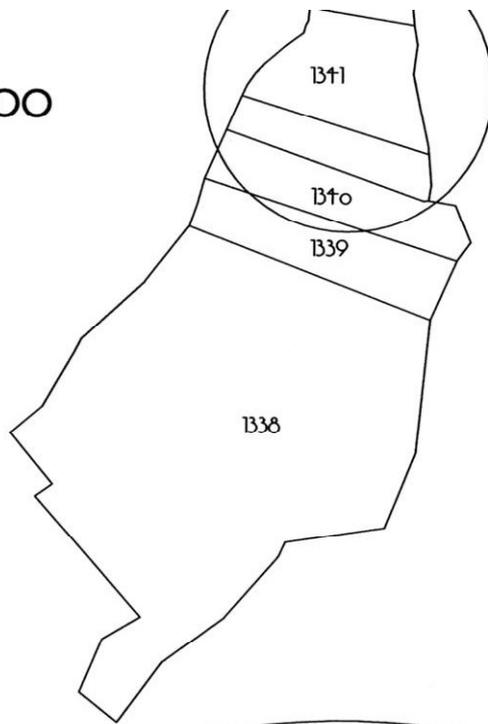
0.7.4 Schadloose Niederschlagswasserableitung

Die Dacheindeckung wird so gewählt, dass kein Metall verwendet wird.

0.8.7 Müllbehälter

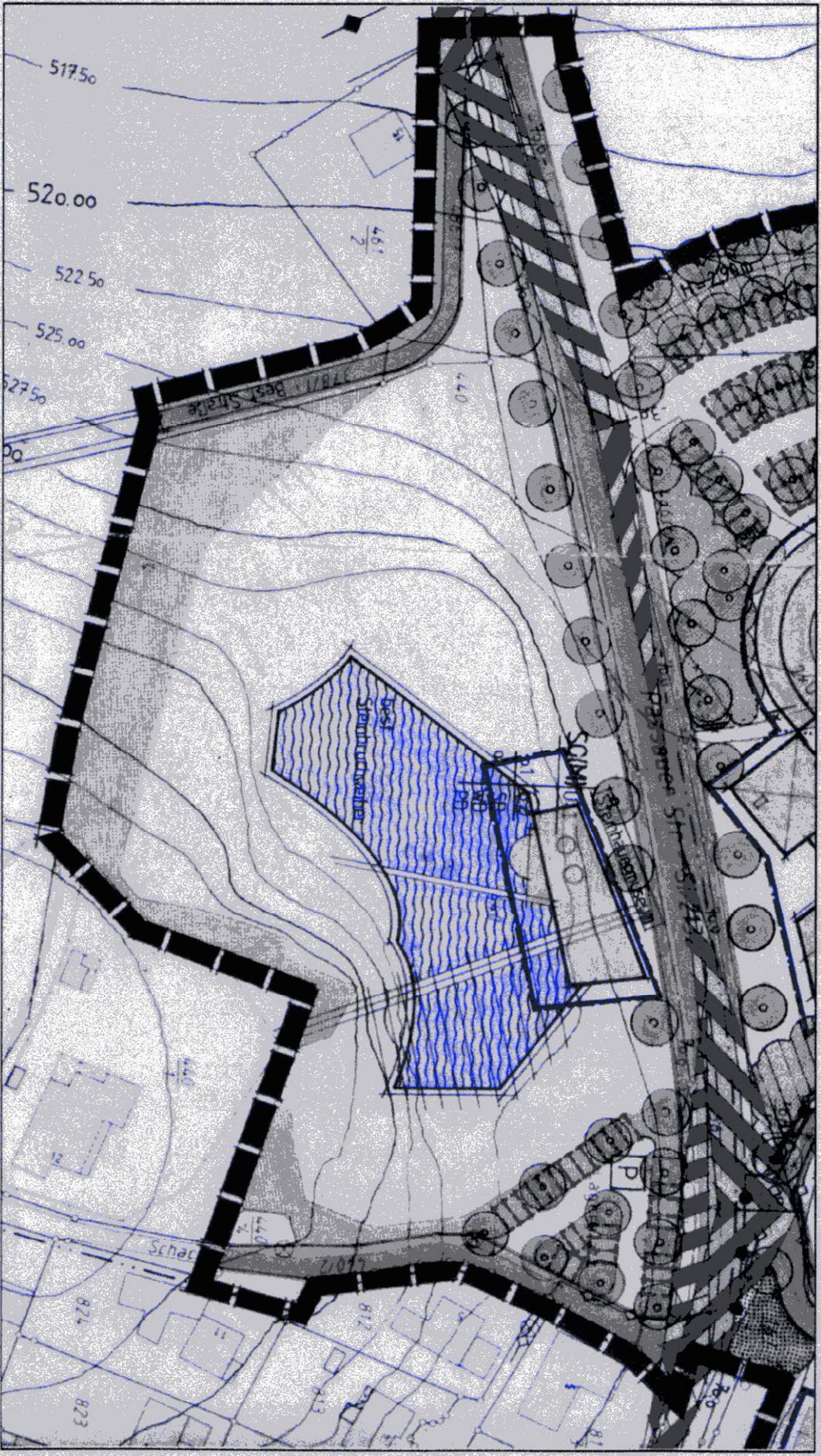
Die Müllbehälter sind an den Parkplätzen zur Entleerung bereitzustellen.

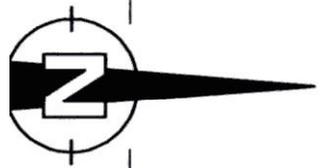
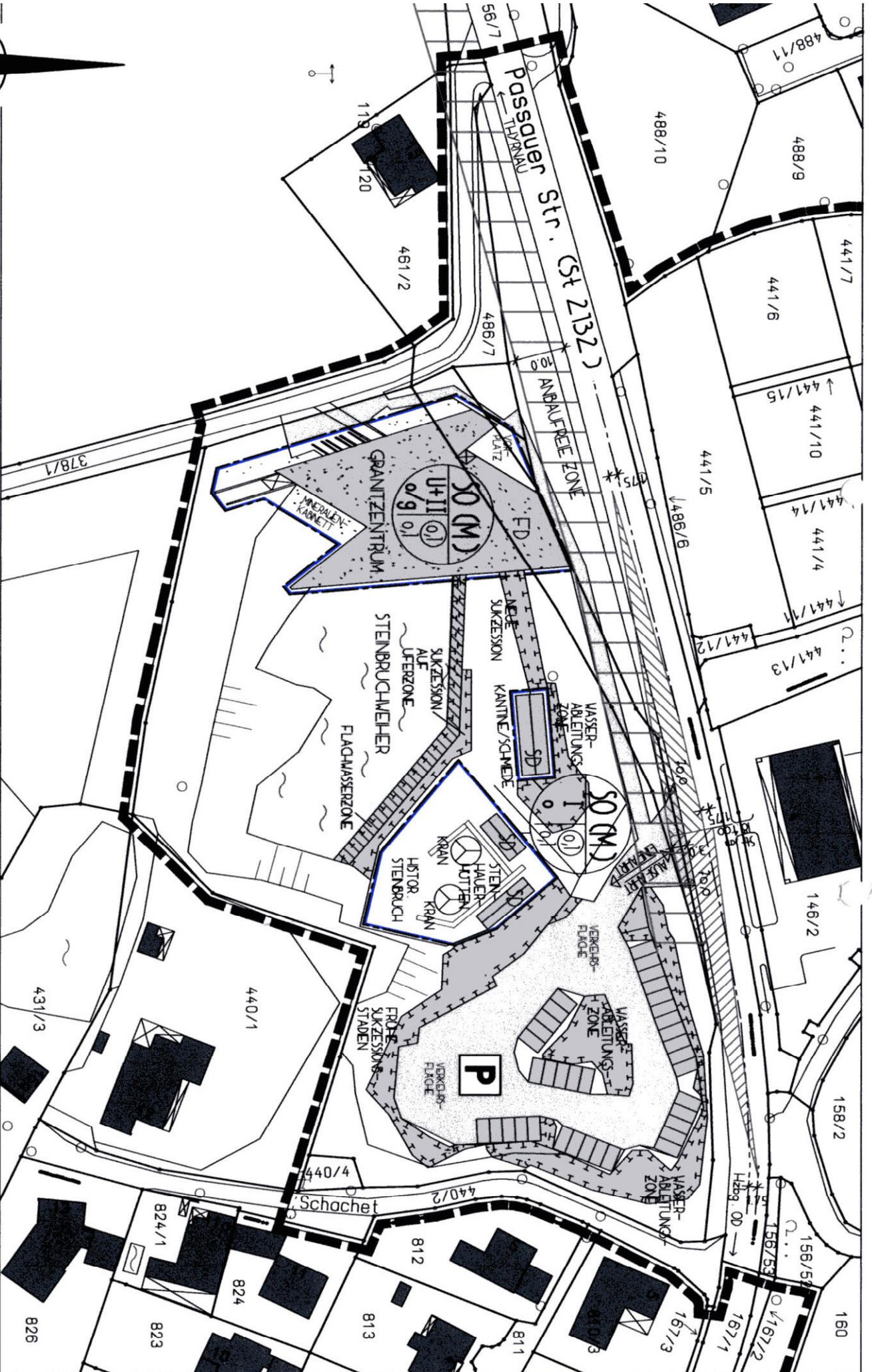
M 1:5000



M 1:1000

AUSSCHNITT AUS BESTEHENDEM BEBAUUNGSPLAN VOM FEBRUAR 1994, M. 1:1000





I A G E D I A N I M 1.7.2000