

DECKBLATT NR. 8 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ SO – FERIENANLAGE Rosenberger Penzenstahl “

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

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 8 – Änderungsbereich „Erweiterung nach Westen zur
Schaffung eines Streichelzoos“

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	02. Oktober 2006
vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 02.12.2006 bis 15.12.2006
vorgezogene Trägerbeteiligung	vom 16.10.2006 bis 03.11.2006
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15.01.2007
Öffentliche Auslegung	vom 13.02.2007 bis 13.03.2007
Behördenbeteiligung	vom 13.02.2007 bis 13.03.2007
Satzungsbeschluss	16.04.2007


.....
Josef Federhofer
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. 8

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SO – FERIENANLAGE Rosenberger Penzenstahl “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

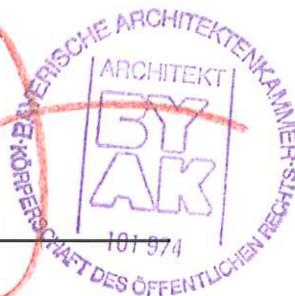
HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 10.10.2006
Ergänzt: 15.01.2007
Nochmals ergänzt: 18.04.2007

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



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 nach Westen erweitert werden, um einen Streichelzoo zu errichten.

2. ÄNDERUNGEN

2.1 Erweiterung nach Westen

Der Bebauungsplan soll nach Westen erweitert werden, um einen Streichelzoo zu erreichen.

2.2 Kleine Holzbauten

In diesem Streichelzoo sollen einige kleine Holzbauten errichtet werden zur Unterbringung der Tiere bei Nacht und im Winter.

UMWELTBERICHT

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 diesem Deckblatt Nr. 8 soll der Bebauungsplan nochmals geändert und nach Westen erweitert werden, um einen Streichelzoo zu erhalten.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Die bisherige Sonderfläche für eine Ferienanlage soll nach Westen erweitert werden, um einen Streichelzoo und einige kleine Holzbauten zur Unterbringung der Tiere zu schaffen.

Lediglich einige kleinere Holzgebäude sollen dabei entstehen. Die bestehenden Waldwege bleiben unverändert.

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

Die bestehende ökologische Struktur des Baugrundstückes soll weitgehend erhalten bleiben und einen natürlichen Rahmen für den Streichelzoo geben.

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung „Streichelzoo“ 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 Bebauungsplanerweiterung weist folgende Flächenverteilung auf:

- Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes ca. 5.100,00 m²
- Überbaubare Flächen (Baufenster) 291,00 m²

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur 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 291,00 m².

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der Holzhütten 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; der bestehende Waldweg reicht für die Erschließung des Streichelzoos aus
- Es werden lediglich Einzelfundamente für die kleinen Holzbauten geschaffen. Die gesamte übrige Fläche wird weiterhin als Waldwiese genutzt.
- 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: 5.100,00 m²

1b) überbaubare Flächen („Baufenster“) 291,00 m²

2. GRZ 0,2: Typ B

3. Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ Waldwiese

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

$$291,00 \text{ m}^2 \times 0,5 = 145,50 \text{ m}^2$$

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

8,33 m x 18,00 m (Breite wie best. Kompensationsfläche) = 150,00 m²

$$150,00 \text{ m}^2 \times 1,0 = 150,00 \text{ m}^2$$

Gegenüberstellung:

Erforderl. Kompensationsaufwand	<	vorhandener Kompensationsaufwand
145,50 m ²	<	150,00 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: autochone Gehölze o.B., 60-100cm mit 5-8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände der umgebenden Gehölze folgende Arten enthalten:

Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 8

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.