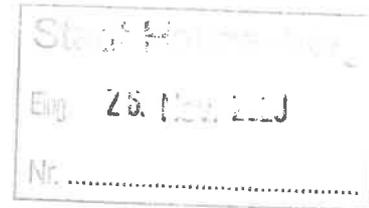


**BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSGELÄNDE II“  
HAUZENBERG, 18.11.2020  
GEMARKUNG HAUZENBERG**



**BEGRÜNDUNG**

**1. PLANUNGSGEBIET**

Das Gebiet liegt im Stadtgebiet von 94051 Hauzenberg, südlich der Brückenstraße westlich vom Stadtpark, Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.

**2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Stadt Hauzenberg beabsichtigt, auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Das Gelände grenzt im Norden an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ an. Im Westen schließen die Gleisanlagen des (ehemaligen) Bahnhofs im Eigentum der DB-Netz AG an, im Osten befindet sich der Stadtpark mit Grünflächen und Parkplätzen.

Die ca. 11.950 m<sup>2</sup> große Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände II“ umfasst die Flurstück-Nummern 183 Teilfläche (TF) und 183/11 TF, 183/26, 183/25, 183/29, 183/40 Gemarkung Hauzenberg. Somit wird die südliche Teil des Bahnhofsgeländes beplant.

Für den angrenzenden nördlichen Teil des Bahnhofsgeländes gilt der Bebauungsplan „Bahnhofsgelände I“.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2014 vom Stadtrat der Stadt Hauzenberg gefasst.

Bereits 2015 wurde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Hauzenberg erarbeitet, das neben anderen Maßnahmen die Entwicklung des Bahnhofsareals mit Gewerbeflächen empfiehlt. Durch den neuen Bebauungsplan soll der Gebietscharakter des Areals aufgewertet werden. Um ein hohes Verkehrsaufkommen in dem Bereich zu vermeiden, werden Tankstellen, Betriebsleiterwohnungen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe von der Nutzung ausgeschlossen. Einzelhandelszentren als auch Tankstellen sind in Hauzenberg bereits ausreichend vorhanden.

Derzeit wird das Gelände durch ein örtliches Bauunternehmen als Lagerplatz verwendet. Ursprünglich diente es als Betriebsgelände der Deutschen Bahn. Die aktuell noch vorhandene Scheune auf der Flurstück Nummer 183/25 wird abgebrochen.

Nach jetzigem Planungsstand soll am Bahnhofsgelände auf der Fläche G3 ein neues Biomasseheizwerk der AEH-Betriebs-GmbH errichtet werden. Da am aktuellen Standort (nähe Stadion) keine Vergrößerung realisiert werden kann, bietet sich das Grundstück am Bahnhofsgelände durch die Größe und Nähe optimal an.

Durch den kurzen Weg zum alten Standort können die Verbindungsleitungen zum Verteilerzentrum und damit zu den bestehenden Kunden wirtschaftlich gehalten werden. Es sollen 2 Kessel mit Hackschnitzelverbrennung und eine Fläche für die Holzlagerung errichtet werden. Eine Versorgung des „Bahnhofsgelände I“ ist möglich.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet (GE)“ gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ von max. 1,3 festgesetzt.

### 3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE UND BAUGRUND

Das Gelände auf den Grundstücken Fl.Nr. 183 Teilfläche (TF) und 183/11 TF, 183/26, 183/25, 183/29, 183/40, Gemarkung Hauzenberg, ist überwiegend eben. Im Süden und Osten fällt das Gelände jedoch entlang des Grünzugs am Rande des Stadtparks ab.

Die Parzelle liegt auf einem ehemaligen Bahnhofsgelände. Dieses war im Altlastenkataster als ehemaliges Bahnhofsgelände erfasst. Mit dem Bescheid vom 11.11.2019 ist eine nutzungsorientierte Entlassung aus dem Altlastenkataster erfolgt.

Es wurden hier bereits stichprobenartig Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffbelastung vorgenommen.

Das Büro für Geotechnik Dr. Schilling hat für den gesamten Geltungsbereich folgende zusammenfassende Beurteilung getroffen:  
„Es ist bisher eine stichprobenartige Untersuchung der Fläche an insgesamt 25 Punkten erfolgt. Die Untersuchungen können als orientierende Untersuchung eingestuft werden. Eine flächenmäßige Abgrenzung von Belastungsschwerpunkten ist noch nicht erfolgt. Eine vertikale Abgrenzung der festgestellten Belastungen kann jedoch vorgenommen werden. Die Belastungen sind auf die künstliche Auffüllung begrenzt. Der unterhalb der Auffüllung anstehende Boden ist nicht belastet.“

Die Untersuchungen haben überwiegend eine geringe Belastung ergeben. Bis auf die Probe SP3 0-0,7, deren PAK-Gehalt den Stufe-2-Wert überschreitet, liegen die PAK-Gehalte um den Stufe-1-Wert. Die MKW-Gehalte überschreiten den Stufe-1-Wert nicht. Die Schwermetallgehalte überschreiten in wenigen Fällen den Stufe-1-Wert. Eine Belastung mit Pflanzenschutzmitteln kann ausgeschlossen werden. Bis auf den Bereich der Bohrung SP3 (Schwellenlager) besteht deshalb hinsichtlich Boden, der an Ort und Stelle verbleiben soll, kein Handlungsbedarf.

Für Aushub, der im Zuge von Baumaßnahmen anfällt, ist in der Regel eine Entsorgung nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zu erwarten. Der Aushub soll dafür fachtechnisch begleitet werden. Ausgehobener Boden wird zwischengelagert, beprobt, hinsichtlich der Zuordnungswerte untersucht und anschließend entsorgt. Ein gesicherter Wiedereinbau vor Ort ist jedoch ebenfalls möglich.“ (aus der Kurzfassung und Interpretation der bisher erstellten Gutachten von Dr. Schilling vom 10.06.2008).

Die Zusammenfassung des Büros für Geotechnik Dr. Schilling liegt dem B-Plan bei. siehe Anlage Nr 1.1 und 1.2.

#### 4. ERSCHLIESSUNG

Das Gelände G2 und G3 kann westlich durch eine gemeinsame, neu herzustellende Zufahrt über die Flurstücks Nummer 183/40 angefahren werden.

Für die Querung der Gleise muss mit der Deutschen Bahn ein Erschließungsvertrag mit Widmungserlaubnis geschlossen werden.

Über einen Wendehammer wird der Zufahrtsbereich zu G2 und G3 nochmal unterteilt.

Die Forderungen der Straßenverkehrsbehörde sind bezüglich Abstände von Bebauungen, Böschungen und Bepflanzungen, Sichtfelder, etc. einzuhalten.

Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße geleitet werden.

Für das AEH-Gebäude auf G3 werden südlich parallel zur Fahrbahn 3 Stellplätze für die nachzuweisenden Stellplätze ausgewiesen.

Durch eine Haltestelle am Bahnhofsgelände ist die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr gegeben. Mit den Linien:

Passau – Untergriesbach – Hauzenberg

Passau – Kellberg – Haag – Jahrdorf – Hauzenberg

#### 5. ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen sind einzuhalten nach Art. 6 BayBO.

## 6. KANALISATION UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Geländes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal südlich des Planungsgebietes einzuleiten. Von dort werden die Abwässer zur Klärung der kommunalen Kläranlage Kaindlmühle zugeführt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt ebenfalls über den südlich vorhandenen Mischwasserkanal.

In diesem Fall wird zur Vermeidung einer Überlastung eine gedrosselte Einspeisung des Oberflächenwassers gefordert. Die konkreten Planungen lt. Entwässerungsplanung des IB Arndorfer sind mit der Stadt Hauzenberg, Dienststelle Stadtentwässerung abgestimmt. Gemäß beiliegendem Entwurf vom 27.02.2019 (Anlage 3) des IB Arndorfer wird für den Regenrückhalte-teich ein Volumen von 385m<sup>3</sup> gefordert.

## 7. ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen sichergestellt.

## 8. MÜLLENTSORGUNG

Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden geeignete Flächen im Bereich der Zufahrt bereitgestellt.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

## 9. FEUERWEHRZUFahrTEN UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist über öffentliche Trinkwasserleitungen gesichert.

## 10. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

10.1 Nachdem das Bauleitplanverfahren nach §13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter besteht, entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts wie auch der Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die per Festsetzungen vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sollen dazu beitragen,

1. den Wasserhaushalt zu entlasten durch Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Retention,
2. die Artenvielfalt wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu fördern (Erhaltung von Gehölzbeständen soweit möglich, Verwendung heimischen Pflanzmaterials),
3. die Grünflächen als wichtiges Glied im landschaftlichen Biotop-Verbund mit den sehr differenzierten Biotopkomplexen des unmittelbaren Umfeldes (südlich anschließendes Bahnhofsareal, Bürgerpark mit zahlreichen Einzelbäumen, Rasen- und Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen, Wasserflächen) zu entwickeln.

10.2 Der Grünordnungsplan enthält folgende Biotop-Bausteine bzw. Strukturelemente:

- zu erhaltendes Gebüsch als Nahrungs- und Brutbiotop für Vögel und Kleinsäuger
- Einzelbäume insbesondere zur Begrünung von Stellplätzen
- Verbot durchgängiger Zaunsockel zur Erhaltung der Durchlässigkeit
- Festsetzungen zur Artenauswahl bei Neupflanzungen: heimische Arten
- wassergebundene Wege, Schotterrasen, Pflasterrasen (Trittrassenfluren)
- Artenschutz, Schutz von Vegetationsbeständen, Rodungsverbot während Brutzeit
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

10.3 Berücksichtigung sonstiger Artenschutzbelange

Der Lebensraum insbesondere von Vögeln ist durch die Beseitigung von Gehölzpflanzungen und -sukzessionsflächen beeinträchtigt (Brut- und Nahrungsraum). Für Höhlenbrüter geeignete Altbäume konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden, diese geschützten Arten sind also nicht betroffen. In den Gehölzflächen als Lebensraum kann von verbreiteten Vogelarten (Allerweltsarten) ausgegangen werden, bei denen anzunehmen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Insbesondere die ausgedehnten Flächen des „Bürgerparks“ mit Einzelbäumen, Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen dienen als Ausweichquartiere für z.B. Meise, Gartenrotschwanz, Buchfink, Amsel u.a.

An Stelle der Verpflichtung zur Kompensation werden ersatzweise Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. zur „Wiedergutmachung“ eines potenziell entstehenden artenschutzrelevanten Schadens als Festsetzung aufgenommen

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Stadt Hauzenberg wurde die Ausarbeitung eines schalltechnischen Berichtes bei Geoplan GmbH in Auftrag gegeben. Dieser zeigt die Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die vorhandene/geplante Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Es war zu prüfen, ob die beabsichtigte Ausweisung des Gewerbegebiets auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände im Stadtgebiet Hauzenberg durch die Stadt Hauzenberg, aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Unter der Berücksichtigung der im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m<sup>2</sup>]

Richtung: Sektor A Sektor B Sektor C

Teilfläche:	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	60	45	65	50	59	44
GE 2	58	40	65	50	58	42
GE 3	63	48	65	50	60	45
GE 4	58	40	65	50	58	42

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4620129,5; y: 5391080,7 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im Plan dargestellt.

Die daraus resultierenden Anforderungen werden in die Festsetzung mit aufgenommen

Anlage 2 Schalltechnischer Bericht IB Geoplan vom 26.11.2018.

Ein immissionsschutzrechtliches Verfahren ist nicht Teil der Bauleitplanung. Dieses ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Im Gemeindegebiet Hauzenberg stehen auch uneingeschränkte Gewerbeflächen zur Verfügung. Diese sind in den Gewerbegebieten Jahrdorf, Oberkümmering und Eben-Langfeld vorhanden.

## 12. DENKMALPFLEGE/BODENDENKMÄLER

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau, Untere Denkmalschutzbehörde – Domplatz 11, 94032 Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Entsprechender Auszug aus dem Gesetzestext (Stand Juli 2009):

Art 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt.



### 13. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan, Deckblatt 44, stellt bereits Gewerbeflächen dar.



Ausschnitt o.m.

#### 14. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, der zur Wiedernutzbarmachung der Gewerbeflächen dient. Die gesamte zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände I“, „Bahnhofsgeländes II“ und „Bahnhofstraße“ umfassen ca. 13.000 m<sup>2</sup> und liegt somit deutlich unter der Wertgrenze von 20.000m<sup>2</sup>.

Ausschlussgründe sind nicht gegeben, durch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es sind nur Vorhaben zulässig, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bzw. auf die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird verzichtet.

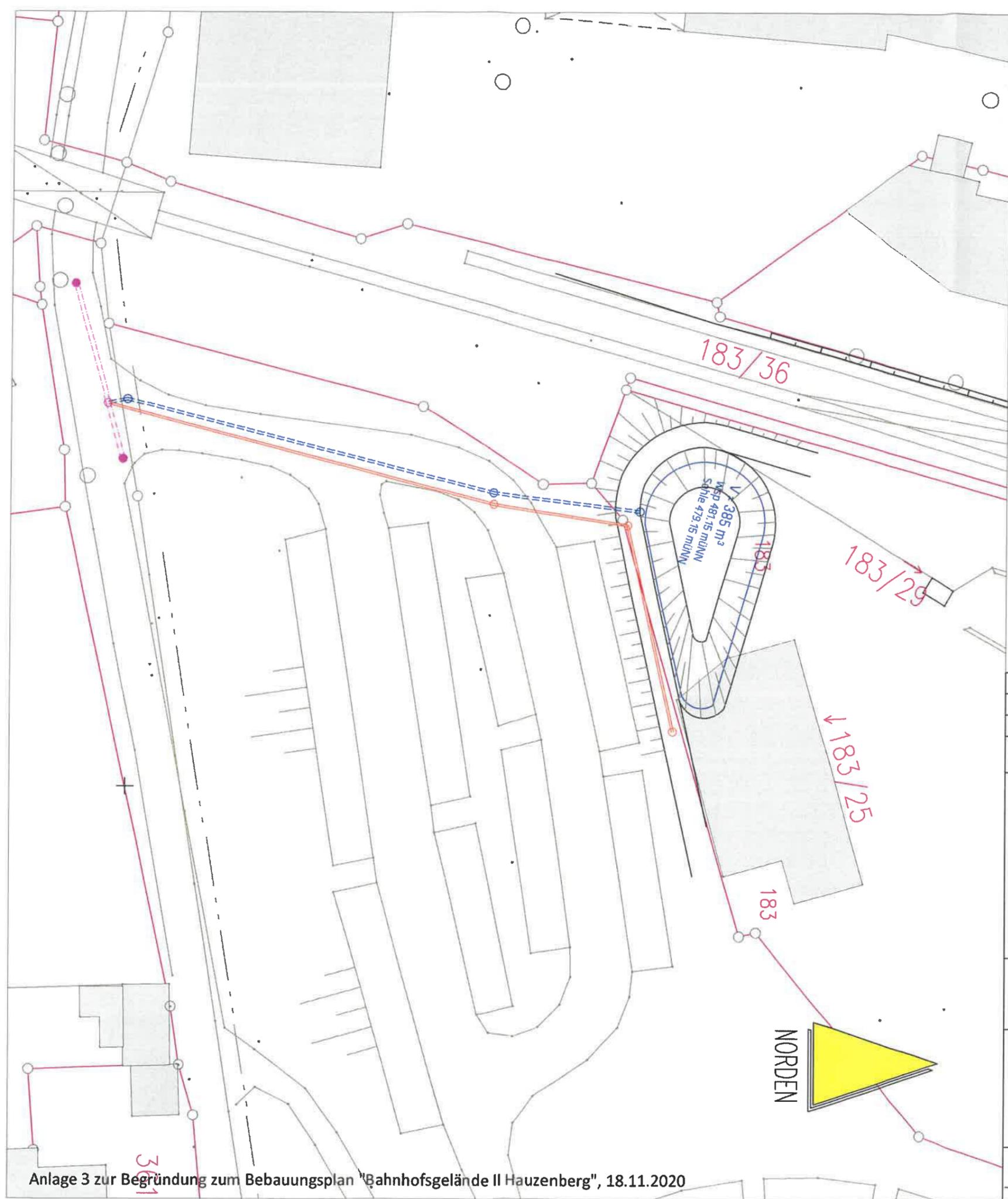
Architekturbüro



.....  
koeberl doeringer architekten  
Albert Köberl



.....  
1. Bürgermeisterin  
Gudrun Donaubaue



Anlage 3 zur Begründung zum Bebauungsplan "Bahnhofsgelände II Hauzenberg", 18.11.2020

	Bemerkung	geänd. am	Name	gepr. am	Name
Status:					
Vorhaben:	<b>Bahnhofsgelände Hauzenberg</b>			Anlage:	
Vorhabensträger:	<b>Stadt Hauzenberg</b>			Plan-Nr.:	
Landkreis:	<b>Passau</b>			Schutzvermerk/Dateiname:	
Gemeinde:	<b>Hauzenberg</b>			entw. Arndörfer	
Vorhabenskennzeichen (WAL):				gez. Feb 2019 Fuchs	
Maßstab:	<b>1 : 250</b>			gepr. Arndörfer	
<b>LAGEPLAN</b>			<b>Ingenieurbüro Arndörfer</b> Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15 94136 Thyrnau Tel. 08501 / 939 982-0		
Entwurfsverfasser:					
Datum	Unterschrift Entwurfsverfasser:		Datum	Unterschrift Vorhabensträger:	

