



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan „GE/GE(e) EBEN-LANGFELD“

Begründung und Umweltbericht

Verfasser:
Entwurf: 16.11.2017
Änderung/Ergänzung: 24.04.2018
Änderung/Ergänzung: 01.08.2018
Endausfertigung: 09.03.2020



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt + Stadtplaner

Auftraggeber: 26. März 2020
Hauzenberg, den.


Stadt Hauzenberg
Donaubauer
1. Bürgermeisterin


INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
 - Flächenberechnungen
 - Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:

H. UMWELTBERICHT

- 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
- 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
Gewerbeflächen im Gesamtraum der Stadt Hauzenberg
- 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
- 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Aufgrund vermehrter Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen in der Stadt Hauzenberg, sowohl von ortsansässigen als auch von ortsfremden Firmen, war die Stadt seit einiger Zeit auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für gewerbliche Nutzungen.

Für potentielle Bauwerber sind in Hauzenberg derzeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen verfügbar. In den bestehenden Gewerbegebieten sind keine Grundstücke mehr frei.

Die Stadt Hauzenberg hat, nach Verkauf des landwirtschaftlichen Betriebes welcher im Besitz des betreffenden Grundstückes war, dieses erworben um ein Gewerbegebiet ausweisen zu können.

Das erweiterte Gewerbegebiet ist sowohl für einheimische Firmen gedacht welche sich vergrößern/weiterentwickeln möchten als auch für neue, bisher nicht ortsansässige Betriebe.

Der Stadtrat von Hauzenberg verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE/GE(e) Eben-Langfeld“ beschlossen.

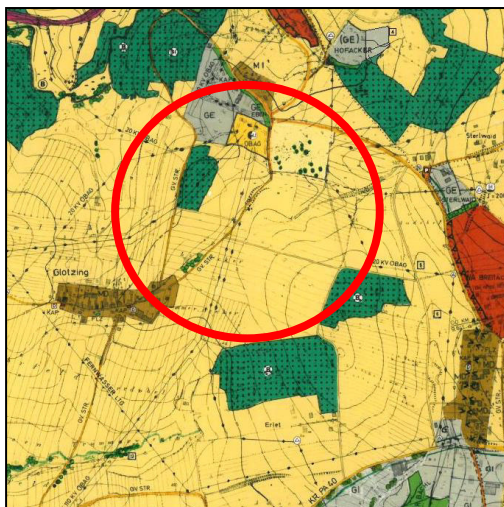
B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Flächennutzungsplan

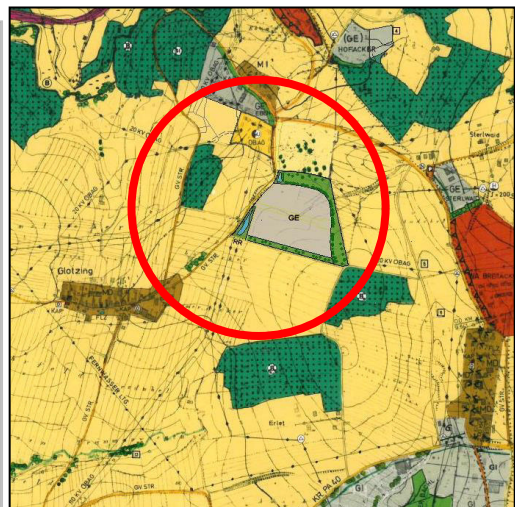
Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Hauzenberg voll erfasst und derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In der im Parallelverfahren durchgeführten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird diese Fläche als Gewerbegebiet GE bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) ausgewiesen.

Gleichzeitig wird das nicht wirtschaftlich bebaubare Grundstück westlich des Elektro-Umspannwerkes (dunkelgelbe Fläche) wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

(U.s. ein Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung)



**Flächennutzungsplan
Bestand**



**Flächennutzungsplan
Fortschreibung**

C. INNENENTWICKLUNG U. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Ziele der Raumordnung sind in Regionalplänen (tlw. Landesentwicklungsplänen) konkretisiert und gekennzeichnet.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern heißt es unter Pkt. 1.2.1. um der Abwanderung der Bevölkerung aus dem ländlichen Raum entgegenzuwirken:

„Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.“

Mit der Schaffung des Gewerbegebietes „Eben-Langfeld“ wird die Möglichkeit der Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen forciert.

Regionalplan:

Nach dem Regionalplan Donau-Wald ist es ist von besonderer Bedeutung, die bevorzugt zu entwickelnden möglichen Mittelzentren (*Hauzenberg ist eines davon*) in ihren mittelzentralen Versorgungsaufgaben zu stärken. Dabei sind vor allem anzustreben die Ausweitung und Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich, etc.

Unter B IV, 2) Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung heißt es:

„Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.“

Die v.s. Aussagen/Forderungen im Regionalplan werden mit der vorliegenden Gewerbegebietsausweisung erfüllt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Die Stadt Hauzenberg liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Das beplante Grundstück liegt etwa 1,0 - 1,5 km südlich des Ortskerns von Hauzenberg.

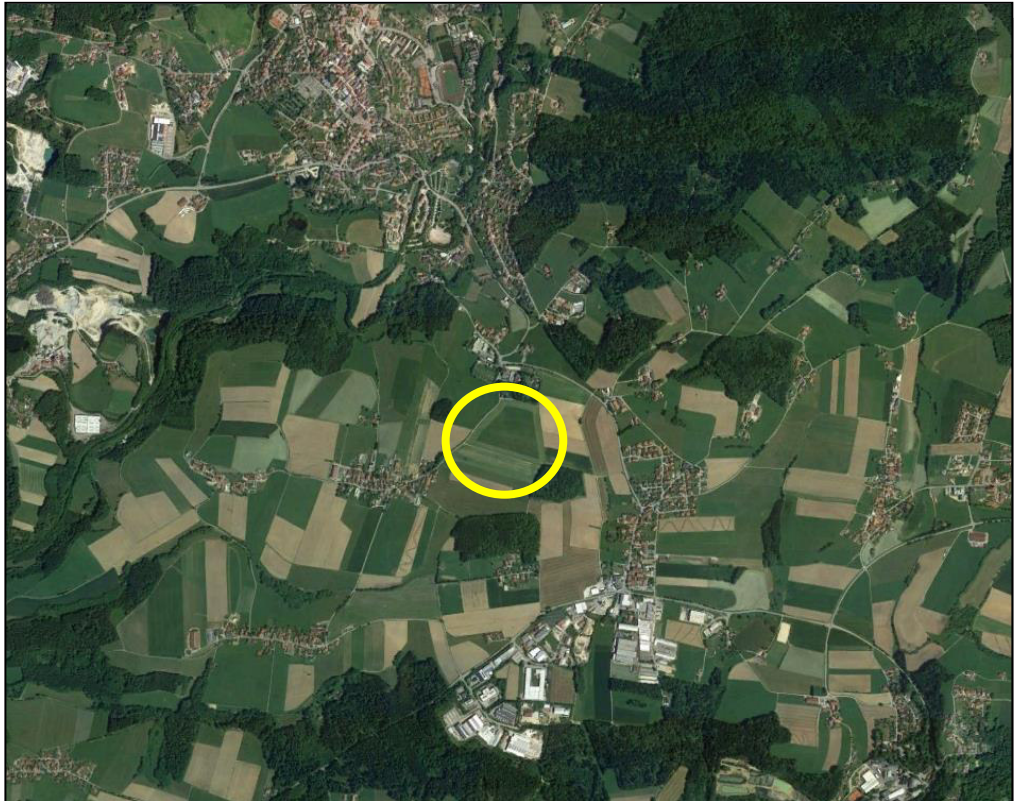
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden durch die bestehende Außenbereichsbebauung „Eben“

im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße von Eben nach Glotzing

im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen



Luftaufnahme des Baugebietes mit Kennzeichnung des betroffenen Areals

E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG

Die beplante Fläche liegt zwischen den Ortsteilen „Eben“ und „Glotzing“

Aus städtebaulicher Sicht ist anzumerken, dass das Plangebiet zwar nicht unmittelbar an den bebauten Bereich anbindet (vgl. LEP 3.3). In Anbetracht der topographischen Situation und der bereits vorhandenen baulichen Nutzung (Brauerei, Umspannwerk, Bauhof) in diesem Bereich, ist er aber mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Siedlungsstruktur noch akzeptabel.

Nördlich des neuen Gewerbegebietes befinden sich 3 Wohngebäude, eine Brauerei mit Brauereimuseum und ein Restaurant, sowie eine Wohnung und eine Gewerbeeinheit auf dem Anwesen Eben 21.

Zwischen diesen bestehenden Gebäuden und dem neuen GE(e)-Gebiet ist eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von ca. 35 - 40 m eingeplant. Diese öffentliche Grünfläche wird auch am östlichen Rand des Geltungsbereiches von Nord nach Süd geführt, grenzt das Gewerbegebiet von der östlich dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ab und erzeugt in Bezug auf die von Westen gegebene Fernwirkung des Areals eine Silhouette welche im Hintergrund der gewerblichen Gebäude platziert ist.

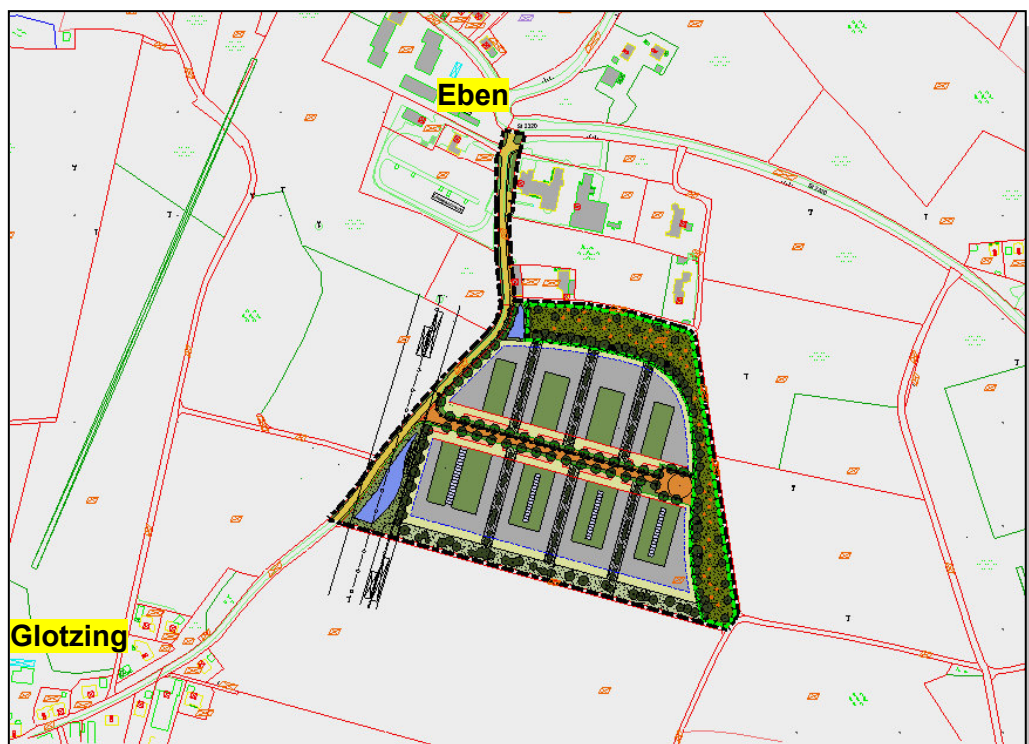
Nach Süden wird ein privater Grünzug den Ortsrand definieren.

Im Westen befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Glotzing und eine 110 kV-, sowie eine 20 kV-Hochspannungsleitung. Der Endmast der 20-kV-Leitung liegt im geplanten Zufahrtsbereich zur neuen Planstraße A und wird um ca. 100 m nach Süden in die öffentliche Grünfläche versetzt.

Da die Fläche unter den 110 KV-Leitungen, bzw. in dessen Schutzbereich für bauliche Zwecke nicht nutzbar ist, ist hier das Regenwasserrückhaltebecken auf öffentlicher Fläche eingeplant. Ein kleineres zweites Rückhaltebecken ist am nördlichen tieferliegenden Teil für die beiden angrenzenden, topografisch am tiefsten gelegenen Grundstücke vorgesehen.

Eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit führt in das neue Baugebiet und bietet so für Gewerbezwecke möglichst sinnvoll nutzbare Grundstücke.

Diese Stichstraße wird beidseits mit Alleebäumen auf öffentlichem Grund bepflanzt so dass ein dichtes Baumdach entsteht.



Skizze Bebauungsplanentwurf

Da das Grundstück eine enorme Fernwirkung hat und eine heterogene und ungeordnet wirkende Baustruktur vermieden werden soll, wird entlang der neuen Planstraße A eine **Baulinie** festgesetzt um eine geordnete städtebauliche Grundstruktur zu erreichen.

Diese festgesetzte Baulinie an welche zwingend gebaut werden muss, hat den Zweck dass, zusammen mit der Baumallee als grünem Rückgrat, eine beruhigte Gesamtanlage entsteht welche einer Störung der enormen Fernwirkung, soweit überhaupt möglich, entgegenwirkt.

Es soll somit, trotz der erwarteten Verschiedenheit der baulichen Anlagen, zumindest eine städtebauliche Ruhe geschaffen werden.

Zwischen den senkrecht zur Planstraße angeordneten Gebäuden sind mind. 10 m breite private gliedernde Grünzüge an den Parzellengrenzen zu erstellen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

(Siehe dazu auch die in der Anlage beigefügten Geländeschnitte).

F. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße von „Eben“ nach „Glotzing“ und eine etwa rechtwinkelig in das neue Baugebiet einmündende neue Planstraße A mit Wendemöglichkeit.

Überörtlich ist das Gesamtgebiet an die St 2320 angeschlossen.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) Gas-/Energieversorgung

Im nahegelegenen Industriegebiet Jahrdorf befindet sich das Heizwerk „Holzenergie Jahrdorf GmbH“.

Es wird derzeit verhandelt ob das neue Baugebiet Eben-Langfeld an dieses Heizwerk angeschlossen wird.

Alternativ ist eine Versorgung mit Erdgas angedacht.

Die entsprechenden Erschließungsvereinbarungen sind vor Abschluss der Tiefbauarbeiten von der Stadt Hauzenberg abzuschließen.

d) Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-Büro Oberneder, Hauzenberg-Haag, geplant.

Abwasser-/Regenwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans, geplant.

Die Planung ist in Abstimmung mit dem WWA sowie der zuständigen Abteilung im Landratsamt Passau zu erstellen. Mit der Planung wurde das Ing.-büro Oberneder aus Hauzenberg-Haag beauftragt. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde eingereicht.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes darf erst nach Genehmigung des Wasserrechtsverfahrens und nach Genehmigung der wasserrechtlichen Planung erfolgen.

Die abwassertechnische Erschließung ist vor der Fertigstellung der ersten Gebäude fertig zu stellen.

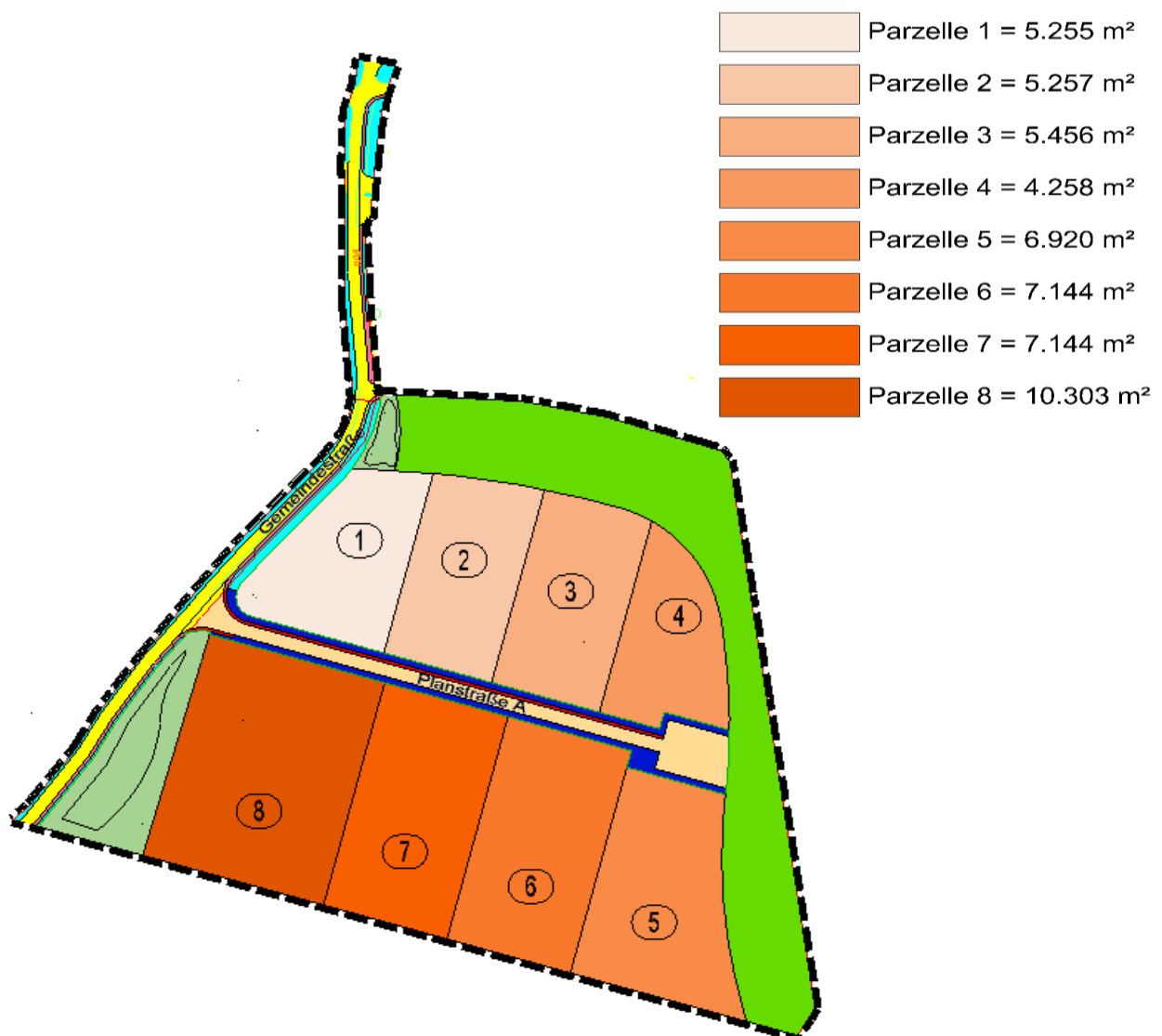
Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen zur Grundversorgung sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Der für den Löschwasserbehälter am besten geeignete Standort wird zusammen mit dem Kommandanten der Ortsfeuerwehr sowie dem örtlich zuständigen Kreisbrandmeister festgelegt; die baulichen Anlagen nach den DIN-Vorgaben werden bei der Planung berücksichtigt.

G. KENNDATEN DER PLANUNG

FLÄCHENBERECHNUNGEN



| | |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Öffentliche Grünfläche | = 13.501 m ² |
| Fläche Regenwasserrückhaltebereich | = 4.150 m ² |
| Fläche Planstraße A | = 2.464 m ² |
| Fläche Gemeindestraße | = 2.982 m ² |
| Bürgersteig an der Planstraße A | = 385 m ² |
| Bürgersteig an der Gemeindestraße | = 580 m ² |
| Verkehrsgrünfläche an der Planstraße A | = 1.726 m ² |
| Verkehrsgrünfläche an der Gemeindestraße | = 1.772 m ² |
| Gesamte öffentliche Flächen | = 27.560 m² |

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Parzelle 1 | = 5.255 m ² |
| Parzelle 2 | = 5.257 m ² |
| Parzelle 3 | = 5.456 m ² |
| Parzelle 4 | = 4.258 m ² |
| Parzelle 5 | = 6.920 m ² |
| Parzelle 6 | = 7.144 m ² |
| Parzelle 7 | = 7.144 m ² |
| Parzelle 8 | = 10.303 m ² |
| Nettobaulandflächen | = 51.737 m² |

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 79.297 m²

Überschlägig geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:

ohne Abwasser- u. Wasserwirtschaft und elektrische Erschließung

| | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| a. | Straßenbau Planstraße A ca. 2.464 m ² x ca. 160,- €/m ² | = ca. 394.000,- € |
| b. | Erneuerung/Verbreiterung der Gemeindestraße ca. 2.982 m ² x ca. 150,- €/m ² | = ca. 447.000,- € |
| c. | Bürgersteig an der Planstraße A ca. 385 m ² x ca. 90,- €/m ² | = ca. 35.000,- € |
| d. | Bürgersteig an der Gemeindestraße ca. 580 m ² x ca. 90,- €/m ² | = ca. 52.000,- € |
| e. | Erstellung der öffentlichen Grünfläche ca. 13.501 m ² x ca. 4,- €/m ² | = ca. 54.000,- € |
| f. | Bepflanzung u. Verkehrsgrünfläche Pauschal ca. | = ca. 12.000,- € |
| | Gesamtsumme | = ca. 994.000,- € |

Art der baulichen Nutzung:

Südlich der Planstraße A: GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Nördlich der Planstraße A: GE(e) eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (Schallschutztechnische Einschränkungen gem. Pkt. 1.2 der Textlichen Festsetzungen)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Eben-Langfeld" der Fa. ACCON, Greifenberg vom 01.08.2018, liegt dem Bebauungsplan bei und wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen bestimmt.

BEGRÜNDUNG ZUM AUSSCHLUSS VON EINZELHANDELSBETRIEBEN:

Die Zielrichtung für das vorliegende Gewerbegebiet besteht darin, Betriebe aus dem klassischen Gewerbebereich zu stärken, und das knappe Angebot geeigneter Flächen für handwerkliche und produzierende Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund ihrer spezifischen Nutzung können diese Betriebe nur in Gewerbegebieten oder eventuell (je nach Art) noch in Mischgebieten untergebracht werden.

Eine konkurrierende Nutzung aus dem Bereich des Einzelhandels auf das knapp verfügbare Gewerbeflächenangebot kann implizit zu einer Verdrängung von notwendigen Gewerbebetrieben führen, da diese in der Regel einen höheren Mietpreis bezahlen können.

Nach Feststellung der Stadt ermöglicht die Nutzungsart Gewerbegebiet GE auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben. Demnach bestünde somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der Vorlage eines entsprechenden Antrages. Dies bezieht sich auch auf Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, beziehungsweise Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben würden. Allerdings stünde die Realisierung derartiger Vorhaben in erheblichem Widerspruch zu den städtebaulich gewollten Entwicklungen der Stadt Hauzenberg.

Die Stadt Hauzenberg hat in den letzten Jahrzehnten erhebliche Mittel im Rahmen der Städtebauförderung in die Revitalisierung des Ortskerns investiert um einen attraktiven Stadtplatz zu schaffen in welchem wieder Leben und Einkaufen stattfinden kann.

Dies wird nicht zuletzt dadurch erreicht, dass man versucht Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern zu halten bzw. neu zu schaffen.

Im Interesse dieser städtebaulichen Entwicklung ist es daher aus Sicht der Stadt Hauzenberg geboten, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese langfristigen städtebaulichen und ortsplannerischen Ziele bauplanerisch zu sichern.

Zur Vermeidung einer Fehlentwicklung ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gewerbliche Nutzung in der Weise einzuschränken, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,8: Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.

GFZ 1,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Bauweise:

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.

Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

H. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Hauzenberg entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die neuen Flächen dienen sowohl der Ansiedlung von neuen Betrieben als auch der Verlagerung von bestehenden Betrieben, welche an den jetzigen Standorten keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Hauzenberg zu beleben.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Der betroffene Baubereich ist im gültigen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der FNP ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Das Stadtgebiet Hauzenberg liegt im vorderen, unteren bzw. südlichen Bayerischen Wald und ist naturräumlich dem Ohe-Ilz-Erlau-Hochland zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der geologischen Situation findet sich im Bereich zwischen Erlau und Aubachtal, die das Stadtgebiet im Westen bzw. Osten begrenzen, auch die Bezeichnung Hauzenberger Granitmassiv.

Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

Felsvorkommen auf der Baulandfläche ist nicht auszuschließen.

Altlasten sind nicht bekannt. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätze (GRZ = 0,8), können bis zu ca. 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden.

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann es zu Bodenverdichtungen und eventuellem Schadstoffeintrag kommen.

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

Ergebnis:

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit, zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Durch die hügelige Landschaft ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die westlich unterhalb liegende Gemeindeverbindungsstraße und darüber hinaus in die unterhalb liegenden Grundstücke ab.

Auswirkungen:

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der fehlenden und in Frage kommenden Flächen nicht möglich ist, müssen Regenrückhaltebereiche gem. zeichnerischer Darstellung im Bebauungsplan eingeplant werden.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser.

Je nachdem, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln, besteht die Gefahr, dass schadstoffbelastete Abwässer ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden könnten. Hier sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

Zur ökologischen Ausrichtung und zur Verminderung der Oberflächenwasser-Abflussspitzen sind auf allen Baugrundstücken Regenwasserrückhaltungen festgesetzt.

Die Regenwasserrückhaltung welche sich durch die Errichtung von begrünten Dächern ergibt kann dabei berücksichtigt werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, ansonsten durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Schadstoffeinträge geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich. Anlage- und betriebsbedingt ist nach der Erstellung der Regenrückhalteteiche von geringen Umwelt-auswirkungen auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen.

Auswirkungen:

Der Fahrverkehr in Richtung des neuen Gewerbegebietes wird auf der auszubauenden Gemeindeverbindungsstraße nach Glotzing durch Lieferverkehr und durch die Mitarbeiter und Besucher der einzelnen Firmen zunehmen.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Dabei sind Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, im Gewerbegebiet jedoch nur als untergeordnet zu bewerten

Ergebnis:

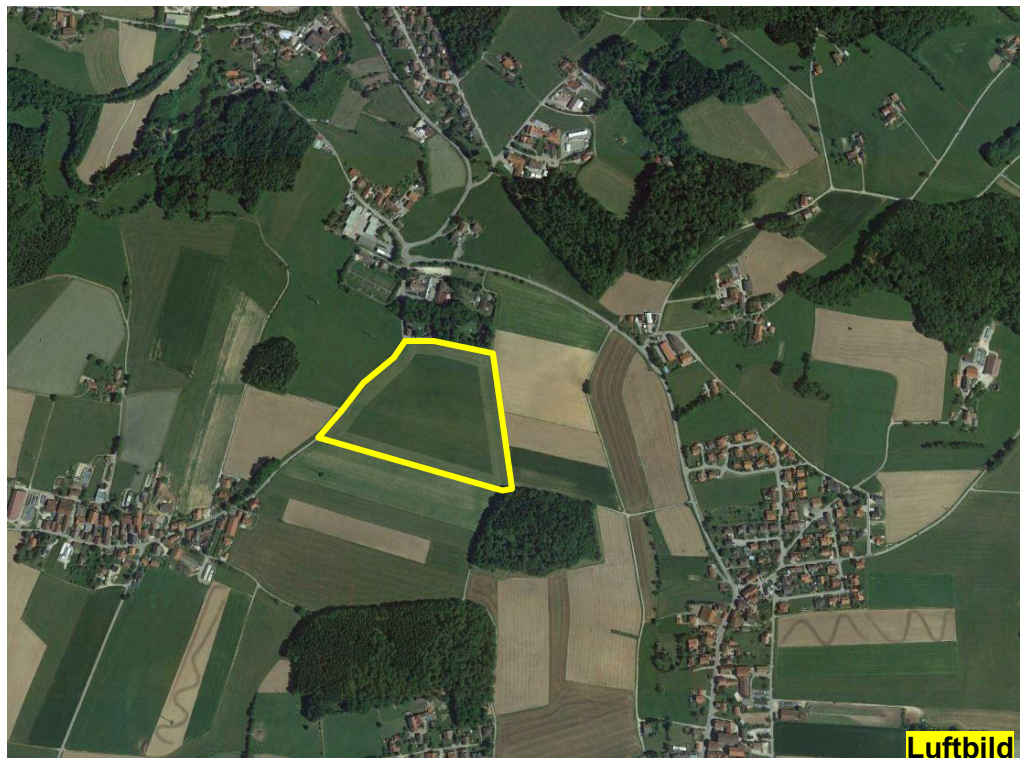
Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Beschreibung:

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotop.

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.



Auswirkungen:

Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Biotope befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. (siehe u.s. Luftbild)



Luftbild mit Darstellung der angrenzenden Biotope (farbig gekennzeichnet)

Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall des landwirtschaftlichen Schadstoffeintrags wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert. Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neue öffentliche Grünfläche, die Ortsrandeingrünung und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Ergebnis:

Es ist im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung und Vorbelastung keinerlei Erholungsnutzwert. Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung und der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes.

Auswirkungen:

Die Entfernung von bebaubaren Flächen innerhalb des neuen Baugebietes bis zur nächstliegenden Wohnbebauung in Richtung Süden zum Dorf Glotzing beträgt ca. 250 m, zur nächstliegenden Außenbereichs-Wohnbebauung im Norden ca. 50 m. Auf der Gemeindestraße von Eben nach Glotzing ist sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen.

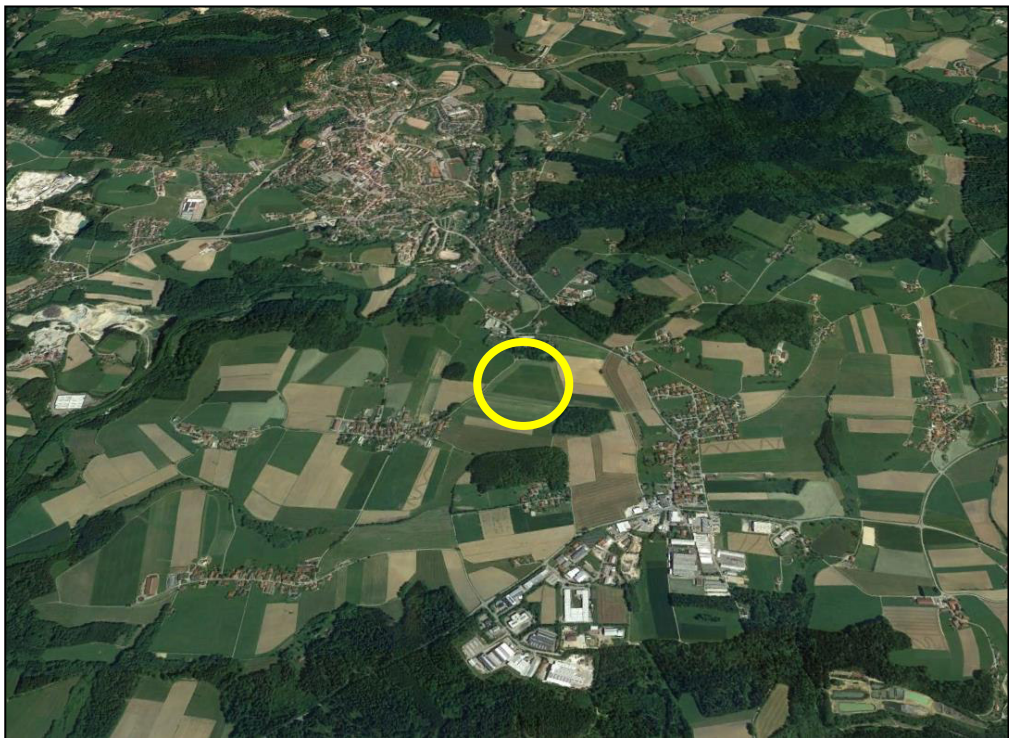
Zum Schutz der Nachbarbebauungen werden für das geplante Gewerbegebiet Emissionskontingente festgelegt, die gewährleisten, dass in der Nachbarschaft die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, bzw. die damit wertgleichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden.

Durch die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche und den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Gebiet kann die Erholungswirkung positiv beeinflusst werden.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den teilweise großräumigen Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Die bestehenden Gewerbegebiete westlich und südlich des Ortskerns der Stadt Hauzenberg sind deutlich erkennbar.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Dieser allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch zwingende textliche und planerische Festlegungen zur Grünordnung und zur Lage und Höhe der Gebäude.

Diese sind:

- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen und östlichen Bebauungsrand
- Südliche Abgrenzung des Baubereiches durch eine Ortsrandeingrünung
- Enge Alleebeplanzung entlang der neuen Planstraße A
- Schaffung von gliedernden Grünzügen zwischen den einzelnen Grundstückspartellen

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist bau- und anlagebedingt von einer hohen, ansonsten von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen sofern im Rahmen des Monitoring die wichtige Umgrünung des Baugebietes überprüft und ggf. nachgebessert wird.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen:

Keine.

Ergebnis:

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Durch die Schaffung von Gewerbegebieten in geringer Entfernung zum Ortskern in ländlicher Lage und in direktem Anschluss an eine Staatsstraße bzw. an eine Kreisstraße wird der CO₂-Ausstoss durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.
- Öffentliche und private Grünflächen sind als Grünzug mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Es wird textlich festgelegt dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Die Ausbildung von begrünten Dächern wird empfohlen.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die landwirtschaftliche Nutzung schränkt sonstige Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche entsprechend ein.

Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch die regelmäßige Düngung beibehalten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Um die zu versiegelnden Flächen so weit als möglich zu minimieren wird eine mehrgeschossige Bauweise dringend empfohlen. Insb. sollten Parkplätze in Tiefgaragen und/oder auf Parkdecks untergebracht werden.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:

Es wird festgesetzt, dass schadstoffbelastete Abwässer keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden dürfen. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

Um das Oberflächenwasser nicht konzentriert in die hangabwärtsliegenden Grundstücke zu leiten, muss ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Die notwendige Größe dieses Rückhaltebereiches ist durch das zuständige Ing.büro vor Beginn der ersten baulichen Maßnahmen zu errechnen und, vor Bezug der ersten Gebäude auf dem Gesamtareal, zu erstellen.

Zur Verzögerung des Niederschlagswasserabflusses wird die Ausführung von begrünten Dächern empfohlen.

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

Zur ökologischen Ausrichtung und zur Verminderung der Oberflächenwasser-Abflussspitzen sind auf allen Baugrundstücken Regenwasserrückhaltungen festgesetzt. Die Dimensionierung des jeweiligen Rückhaltevolumens richtet sich nach den Regelwerken der ATV.

Die maximal zulässige Einleitung in das öffentliche Kanalnetz beträgt 2,5 l/sec je Bauparzelle aus einer Rückhaltung gemäß DIN 1986/100. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen. Der Einbau von begrünten Dächern wird empfohlen.

Die Regenwasserrückhaltung welche sich durch die Errichtung von begrünten Dächern ergibt kann dabei berücksichtigt werden.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung sind eine größere öffentliche Grünfläche, eine private Ortsrandeingrünung sowie gliedernde Grünflächen an den Parzellengrenzen vorgesehen. Die Grünzüge und Grünflächen sind miteinander verbunden. Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

SCHUTZGUT KLIMALUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

SCHUTZGUT MENSCH

Bzgl. des Schallschutzes zu den nächstgelegenen Wohngebäuden wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE Eben-Langfeld" der Fa. ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.08.2018, liegt dem Bebauungsplan bei und wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen bestimmt.

Für das geplante Gewerbegebiet wurden dabei Emissionskontingente festgelegt, die gewährleisten, dass in der Nachbarschaft die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, bzw. die damit wertgleichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung wurden um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt.

Für die nördlichen Teilflächen, Parzellen 1 - 4, wurden zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 56 dB(A) tags bzw. 41 dB(A) nachts ermittelt.

Für die südlichen Teilflächen, Parzellen 5 - 8, wurden zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts ermittelt.

Für einen Sektor Richtung Süden sind um 5 dB(A) erhöhte Lärmkontingente zulässig.

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche und den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Gebiet wird die Erholungswirkung positiv beeinflusst.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Wegen der enormen Fernwirkung der Grundstücke werden die Gebäude im gesamten Baugebiet höhenmäßig beschränkt auf allseits 9,00 m ab fertigem Gelände.

Für alle Gebäude sind nur begrünte Dächer und graue Metalldächer mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig.

Eine große öffentliche Grünfläche umschließt das Gelände an der Nord- und Ostseite. Zur Südseite ist eine private Ortsrandeingrünung zu erstellen.

Zwischen den Parzellen verlaufen, entsprechend der Topographie höhengestaffelt, gliedernde Grünzüge.

(Siehe dazu auch die Geländeschnitte in der Anlage zur Begründung)

Das gesamte Baugebiet wird somit intensiv ein- und durchgegrünt.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste der zulässigen Bäume und Sträucher vorgegeben, die Qualität und die Quantität vorgeschrieben.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. NatSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen: „Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen.

Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet. Er teilt sich in mehrere Schritte auf

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c:

| Schutzgut | Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) | | Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) | | Bemerkung/ Bezeichnung |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------|
| | <i>unterer Wert</i> | <i>oberer Wert</i> | <i>unterer Wert</i> | <i>oberer Wert</i> | |
| Arten und Lebensräume | | x | | | intensiv genutztes Grünland |
| Boden | | | x | | anthropogen überprägter Boden als Grünland. |
| Wasser | | | x | | Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen |
| Klima/ Lufthygiene | | x | | | Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen |
| Landschaftsbild | | | | x | ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften, jedoch mit Fernwirkung |

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter (siehe Punkt 2) und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer max. GRZ von 0,8 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad: **Typ A**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ A bei 0,3 – 0,6.

Die neuen großflächigen Begrünungen und Eingrünungen wirken sich gegenüber der derzeitigen Situation insbesondere für Flora und Fauna, Boden und Wasser positiv aus.

Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) festgesetzt sind, der empfohlenen Ausführung von begrünten Dächern und der qualitativ hochwertigen Ein- und Umgrünung des gesamten Areals wird der Kompensationsfaktor auf 0,4 festgesetzt.

Folgende Flächen sind auszugleichen:

| | |
|------------------------------------------|-------------------------|
| Nettobaulandfläche | = 51.737 m ² |
| Fläche Regenwasserrückhaltebereich | = 4.150 m ² |
| Fläche Planstraße A | = 2.464 m ² |
| Fläche Gemeindestraße | = 2.982 m ² |
| Bürgersteig an der Planstraße A | = 385 m ² |
| Bürgersteig an der Gemeindestraße | = 580 m ² |
| Verkehrsgrünfläche an der Planstraße A | = 1.726 m ² |
| Verkehrsgrünfläche an der Gemeindestraße | = 1.772 m ² |

Gesamte auszugleichende Fläche = 65.796 m²

Berechnung der naturschutzrechtlichen notwendigen Ausgleichsfläche:

65.796 m² x 0,4 = 26.318 m²

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der notwendigen Größe werden 2 Grundstücke als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen.

1. Fläche: = Öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Die öffentliche Grünfläche wurde vom Landschaftsbüro „Landschaft und Plan“, Fr. Dipl.-Ing. Dorothee Hartmann geplant.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche zu treffen:

Entwicklung artenreiche Berg-Mähwiese mit rahmender Heckenpflanzung und Streuobstbaum-Hochstämmen aus artenarmen Intensivgrünland auf der Gekennzeichneten Teilfläche der Flur Nr. 848

Flächengröße 13.501 m²,

Anerkennungsfaktor 1,2;

Da es sich um eine hochwertige Entwicklung der Ausgleichsfläche mit erhöhten Aufwand handelt, kann gem. Absprache vom Büro „Landschaft und Plan“ mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ein Anerkennungsfaktor von 1,2 angesetzt werden.

Anrechenbare Größe: 13.501 m² x 1,2 = 16.201 m².

ERFORDERLICHE MAßNAHMEN:

- Entfernung der Grasnarbe auf 1/3 der Fläche auf mind. 20 cm Tiefe mit einer Schubraupe zur Bodenschonung bei trockenem Boden, ggfs. Aufbringung von magerem Unterboden aus den Erschließungsflächen zum Geländeausgleich. Die Grasnarbe wird als Erdwall unter der Randbepflanzung aufgetragen.
- 2-malige Übertragung Mähgut artenreicher Frischwiesen (Ende Juni und Anfang/Mitte September) oder Wiesendrusch aus 2 verschiedenen Erntezeitpunkten auf die offenen Bodenstreifen.
Abstimmung Spenderfläche mit Landschaftspflegeverband und UNB Passau.
- Einbringung von naturschutzbedeutsamen Pflanzen durch Anzucht und/oder Samenübertrag der Zielartenliste
- Extensive Folgenutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr (Erstschnitt bis 10. Juni, 2. Schnitt ab 10. September), keine Düngung, Abfuhr Heu.
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen entsprechend der Planzeichnung nach Pflanzliste 6.5.4. Schutz der Wurzel durch verrottbaren Hasendraht. Sicherstellung eines Erziehungsschnittes über mind. 8 Jahr, Kein Einsatz von Pestiziden. Obstbäume dürfen lokal zur Entwicklung gedüngt werden.
- Pflanzung einer mindestens 4-5 reihigen Laubhecke aus Laubbäumen 1. Ordnung nach Pflanzliste 6.5.1, 2. Wuchsordnung nach Pflanzliste 6.5.2 und Laubsträuchern nach Pflanzliste 6.5.3 autochthoner Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge.
Es sind mind. 15 Bäume 1. Ordnung und 15 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Reihenabstand Sträucher und Abstand in der Reihe 1,5 m. Pflanzabstand Bäume 1. Ordnung 12-15 m.
Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss über mind. 5 Jahre zu zäunen. Anbringen von 3 Greifvogelstangen.
- Einbringen von mind. je 5 Totholzhaufen und Fels/Steinstrukturen für Kleintiere an der Heckenpflanzung.
- Einsatz einer ökol. Baubegleitung
- Die Entwicklung der Wiesenflächen ist in den ersten 5 Jahren nach der letzten Mähgut- bzw. Wiesendruschübertragung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Passau. zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

Hinweis:

Zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen wird die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen vorgeschlagen.

2. Fläche: = Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg

Die restliche erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht.

| | | |
|-------------------------------------------------------|---|---------------------------|
| Naturschutzrechtlich erforderliche Fläche | = | 26.318 m ² |
| abzüglich o.g. Fläche innerhalb des Geltungsbereiches | = | ./. 16.201 m ² |
| <hr/> | | |
| Noch offene Ausgleichsfläche | = | 10.117 m ² |

D.h. es müssen 10.117 m² vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht werden.

Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid v. 10.08.2004, Az:51-01, folgende Waldflächen zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.

Flur-Nr: 1971, Gemarkung Germannsdorf

| | | |
|----------------------------------------------------------------|---|--------------------------------|
| Die Gesamtfläche des Ökokonto-Grundstückes beträgt: | = | 282.373,00 m ² |
| Der Anerkennungsfaktor beträgt: | = | 0,5 |
| Fläche im Ökokonto für Ausgleich: 282.373 m ² x 0,5 | = | 141.186,50 m ² |
| Bislang hiervon erfolgte Abbuchungen: | = | 42.423,00 m ² |
| Neue Abbuchungen GE Eben-Langfeld: | = | 10.117,00 m² |

| | | |
|--------------------------------|---|--------------------------------|
| Damit neue Gesamtabbuchung: | = | 52.540,00 m ² |
| <u>Verbleiben im Ökokonto:</u> | = | <u>88.646,50 m²</u> |

Die Abbuchung der notwendigen Ausgleichsfläche vom Ökokonto ist seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück der Flur Nr. 848, Gemarkung Jahrdorf, und dem Grundstück des Ökokontos mit der Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Hauzenberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein Gewerbegebiet. Es erfolgte deswegen im Rahmen des Auslegungsverfahrens eine Überprüfung, welche Gewerbeflächen im Stadtgebiet aufgrund des Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelten Bebauungspläne vorhanden und verfügbar sind.

Die Überprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

AUFLISTUNG DER GEWERBEFLÄCHEN IN DER STADT HAUZENBERG

a) GE „Eben“

Im Flächennutzungsplan sind hier noch rund 3,4 ha Gewerbeflächen vorgesehen.

Diese im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche direkt westlich des bestehenden Umspannwerkes war bereits Gegenstand von Planungsüberlegungen für eine gewerbliche Erschließung. Allerdings konnte diese Planung nicht weiterverfolgt werden, da die vorhandenen Hochspannungsleitungen zum Umspannwerk (z. Teil 110 KV-Freileitungen) mit den entsprechenden Schutzzonen eine mögliche Bebauung soweit eingeschränkt hätte, dass eine Erschließung nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand zu realisieren gewesen wäre.

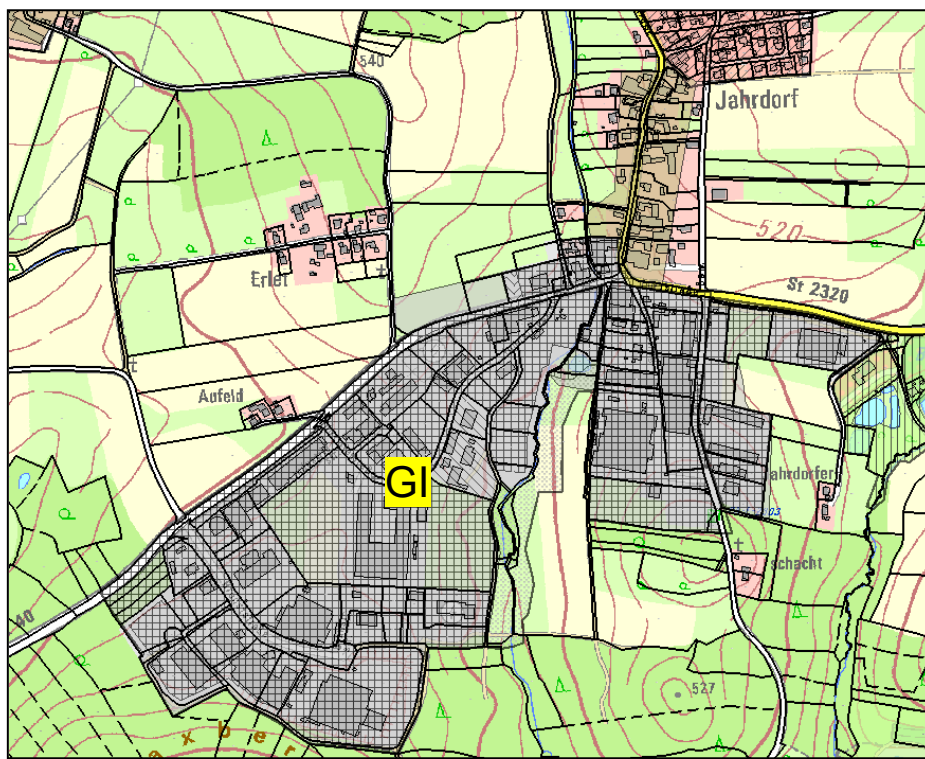
Diese für eine Bebauung in der Praxis nicht wirklich nutzbare Fläche mit einer Größe von ca. 1,73 ha (in u.s. Skizze rot gekennzeichnet) wird im Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 106 neu in landwirtschaftliche Nutzfläche geändert.

Der Flächennutzungsplan soll daher in diesem Teilbereich geändert und die gewerbliche Nutzung aufgehoben. Die dann noch verbleibende Restfläche mit ca. 1,67 ha soll im Hinblick auf Erweiterungen des östlich angrenzenden Staatlichen Bauhofs als Gewerbefläche belassen werden.



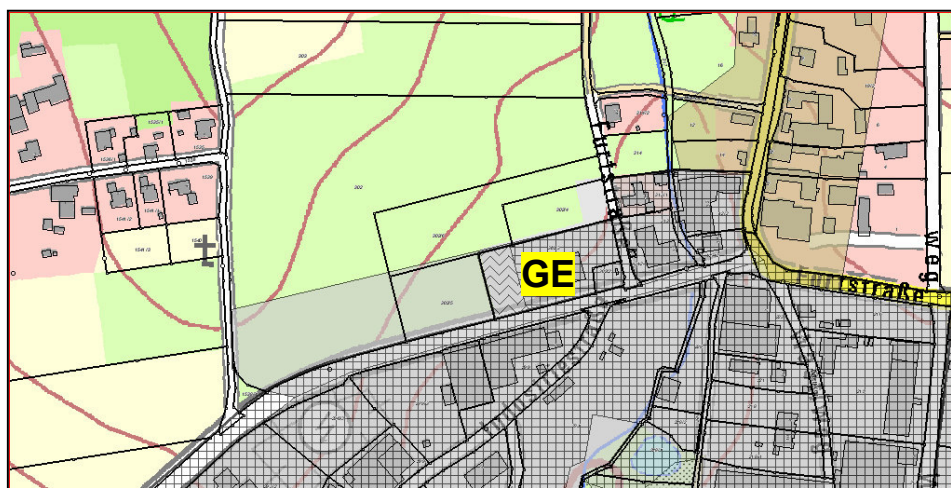
b) GI „Jahrdorf“

Mit Ausnahme kleinerer Teilflächen befinden sich alle Gewerbeflächen im Eigentum privater Unternehmer und sind für die Stadt Hauzenberg nicht verfügbar. Die Flächen werden aber bereits gewerblich genutzt, bzw. sind zur Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe notwendig.



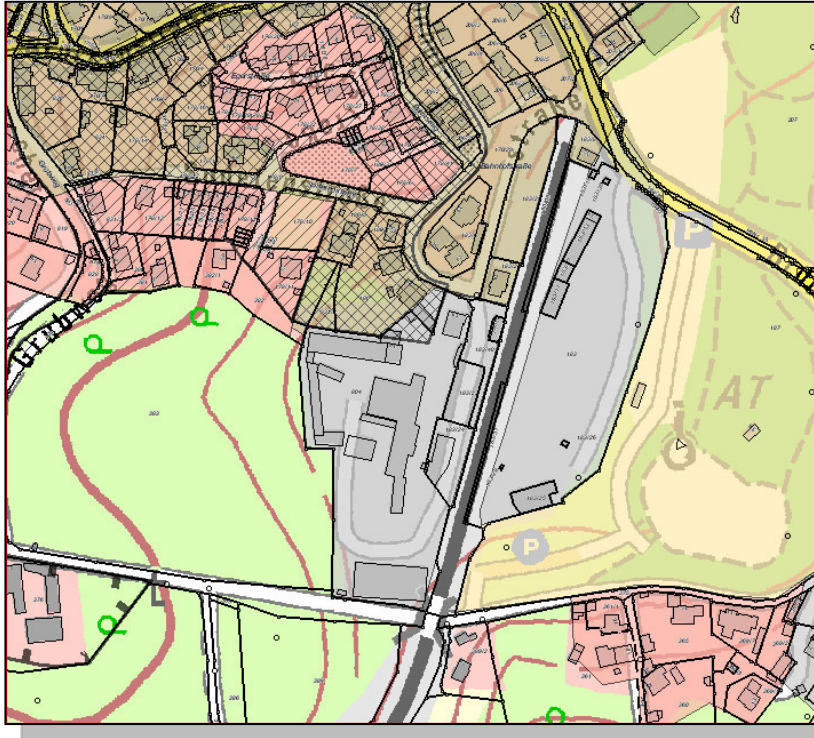
c) GE „Jahrdorf“

Der Flächennutzungsplan sieht nördlich der Kreisstraße PA 40 noch 2 unbebaute Flächen für eine gewerbliche Nutzung vor. Eine Teilfläche mit ca. 3.600 m² befindet sich aber im Eigentum des östlich davon gelegenen Gewerbebetriebes (BMW-Händler) und ist zu dessen Erweiterung vorgesehen. Die westlich daran angrenzende Teilfläche (ca. 7.600 m²) befindet sich im Privateigentum und ist für die Stadt Hauzenberg derzeit nicht verfügbar. Aufgrund der Lage unmittelbar am GE und GI Jahrdorf sowie die Anbindung an die Kreisstraße PA 40 ist es aber sinnvoll diese Fläche als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan zu belassen.



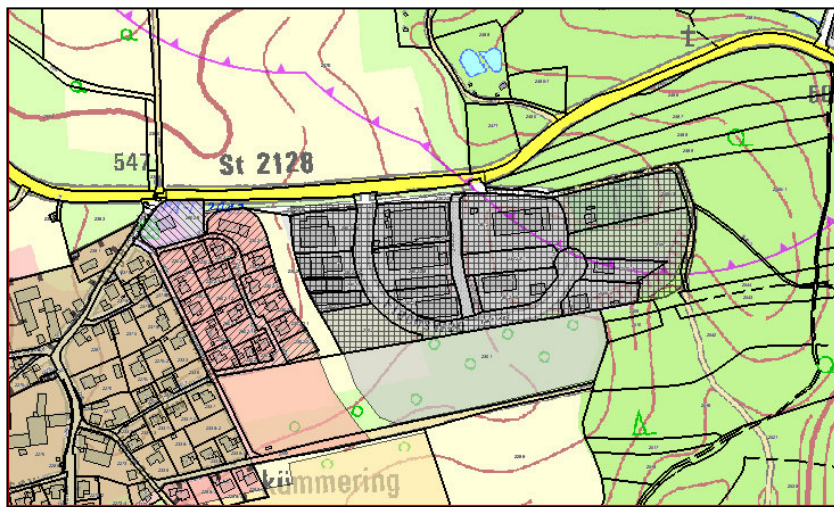
d) GE „Bahngelände“

Im Bereich des ehemaligen Bahngeländes weist der Flächennutzungsplan beiderseits der Bahnlinie größere Gewerbeflächen aus. Die Fläche westlich der Bahn ist bereits bebaut, der östliche Teil noch unbebaut. Östlich bestehen aber bereits konkrete Planungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die sich in das Umfeld des Stadtzentrums „einfügen“. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist bereits eingeleitet.



e) GE „Oberkümmering“

Der Flächennutzungsplan sieht südlich des bereits bebauten Gewerbegebietes eine Erweiterungsfläche vor. Diese Fläche befindet sich im Privateigentum und ist derzeit für die Stadt Hauenberg nicht verfügbar. Die Fläche bietet aber künftig eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für das GE. Ferner ist hier durch die bereits hergestellte Ortsstraße „Flachsweg“ eine wirtschaftliche Erschließung der Erweiterungsfläche gewährleistet.



Sonstige Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg weist über die beschriebenen Flächen hinaus im Stadtgebiet weitere Gewerbeflächen aus (z.B. Haag, Oberholz, Siegmühle, Hauzenberg-Hofacker, Kropfmühl nördl. Teil). Dabei handelt es sich aber um kleinere Gewerbeflächen, bzw. um Flächen die ausschließlich von bereits vorhandenen Betrieben genutzt werden. Zur Ansiedlung weiterer auch größerer Gewerbebetriebe sind diese Flächen nicht geeignet. Auch stehen hier keine Erweiterungsflächen zur Verfügung.

Ansonsten bieten sich keine freien Flächen an welche für ein Gewerbegebiet geeignet wären.

Im Rahmen der derzeitigen Komplettüberarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hauzenberg wird eruiert, ob und wenn ja, wo, Gewerbeflächen im Gesamtbereich Hauzenbergs sinnvoll möglich wären. Mit der Endfassung dieser Flächennutzungsplan-Aufstellung ist jedoch nicht vor 2019 zu rechnen.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten derzeit nicht gegeben.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht.

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal, zur Vertiefung, die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches, samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden:
geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Zur Beurteilung wurden die einschlägigen Regelwerke und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf und Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt.

Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bau Erfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Umgrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit eines aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten bepflanzten Grünzuges als Ortsrandeingrünung, den planlich dargestellten 10,00 m breiten Grünzügen an den östlichen Parzellengrenzen und der öffentlichen Grünfläche als „blühendes Passauer Land“ im Norden und Osten.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen entsprechend den Festsetzungen und Planungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden.

Die Entwicklung der Wiesenflächen ist in den ersten 5 Jahren nach der letzten Mähgut- bzw. Wiesendruschübertragung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Passau, zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

Bei nichtplanmäßiger Umsetzung sind die Eigentümer von der Gemeinde zur Nachbesserung innerhalb angemessener Frist anzuhalten, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BayBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen. (gem. §178 BauGB).

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Hauzenberg entspricht mit der Schaffung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach Gewerbeflächen.

Die neuen Flächen dienen sowohl der Ansiedlung von neuen Betrieben als auch der Verlagerung von bestehenden Betrieben, welche an den jetzigen Standorten keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Hauzenberg zu beleben.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln.

Nach LEP-Ziel sollen handwerkliche Wirtschaftsstrukturen erhalten und neue Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein. In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden.

Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE/GE(e) Eben-Langfeld" dient sowohl ortsansässigen Firmen, welche an den derzeitigen Standorten keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben, als auch ortsfremden Firmen zur Neuansiedlung.

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume, Sträucher oder Gewässer. Es sind insgesamt keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch Schadstoffeintrag und der vorhandenen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die kleinklimatischen Effekte.

Durch eine intensive Ein- und Umgrünung des Baubereiches sowie den grünordnerischen textlichen und planerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz sowie andere Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Erstellung, Pflege und Funktionsfähigkeit der wichtigen Eingrünung des Baubereiches vor.

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich von 26.318 m² erfolgt sowohl durch die Schaffung einer ökologisch hochwertigen öffentlichen Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches als auch über die Abbuchung der Restfläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Boden | <i>mittel</i> | <i>mittel</i> | <i>gering</i> | <i>mittel</i> |
| Grundwasser | <i>mittel</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> |
| Oberflächenwasser | <i>mittel</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> |
| Tiere und Pflanzen | <i>mittel</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> |
| Klima/ Lufthygiene | <i>gering</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> |
| Mensch | <i>mittel</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> | <i>gering</i> |
| Landschaft | <i>hoch</i> | <i>hoch</i> | <i>mittel</i> | <i>mittel/hoch</i> |
| Kultur- und Sachgüter | <i>keine</i> | <i>keine</i> | <i>keine</i> | <i>keine</i> |

Anlage 1: 1 Blatt DIN A3 mit Gelände-Schemaschnitten

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Eben-Langfeld" der Fa. ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.08.2018

