

BEGRÜNDUNG
MIT
UMWELTBERICHT

ZUM
**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN**
„GE KRONREUTH“

GEMEINDE: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG. BEZ.: NIEDERBAYERN

DATUM PLANAUSARBEITUNG: 31.08.2005

DATUM ENDAUSFERTIGUNG : 23.11.2005

ARCHITEKTURBÜRO F E ß L & PARTNER - 94051 HAUZENBERG

Inhaltsverzeichnis

1. **Anlass**
2. **Lage**
 - 2.1 Lage des Gemeindegebietes
 - 2.2 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. **Rechtliche Grundlagen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Denkmalschutz
3. **Erschließung**
4. **Nutzung**
 - 4.1 Art und Maß der Nutzung
 - 4.2 Kenndaten der Planung
5. **UMWELTBERICHT**
 - 5.1 **Beschreibung der Planung**
 - 5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes
 - 5.1.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten
 - 5.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans
 - 5.2 **Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde**
 - 5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - 5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
 - 5.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
 - 5.3 **Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

5.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

- 5.4.1 Schutzgut Mensch
- 5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna)
- 5.4.3 Schutzgut Boden
- 5.4.4 Schutzgut Wasser
- 5.4.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene
- 5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild
- 5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 5.4.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

5.5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

- 5.5.1 Schutzgut Mensch
- 5.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna)
- 5.5.3 Schutzgut Boden
- 5.5.4 Schutzgut Wasser
- 5.5.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene
- 5.5.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild
- 5.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 5.5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung
- 5.6.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen
- 5.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Flächenberechnungen
- 5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen
- 5.6.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

5.8 Erklärung/Zusammenfassung zum Umweltbericht

1. Anlass

Das Autohaus Amsl befindet sich mit dem Hauptgebäude (Kfz-Werkstatt und Autoausstellung) am Ortseingang der Ortschaft Wotzdorf. Teile des Autohauses (Lager, Neuwagenaufbereitung, Reifenlager, etc.) waren aus Platzgründen ausgelagert in ein weiteres Gebäude in Döbling am westlichen Ortsrand von Hauzenberg.

Durch einen Brand im Ortsteil Döbling im Juli 2005 wurden umfangreiche Teile der Betriebsgebäude des Autohauses Amsl zerstört.

Seitens des Autohauses Amsl ist nun eine Verlagerung des gesamten Betriebes zum Hauptsitz nach Wotzdorf-Kronreuth geplant, da in den abgebrannten Gebäuden in Döbling keine städtische Erschließung bezüglich Kanalisation gegeben ist.

Vorgesehen ist dabei die Errichtung einer Ausstellungshalle mit Werkstatt, Lager sowie Stellplätzen für Gebrauchtwagen in ausreichender Zahl auf den Grundstücken Flur-Nr. 191 / 189 / 189/1.

Die Firma Amsl ist bereits im Besitz der v.g. Grundstücke.

Der Stadtrat von Hauzenberg begrüßt die Entscheidung der Firma Amsl, den Ersatzbau räumlich an den Hauptsitz des Autohauses in Wotzdorf-Kronreuth anzugliedern und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE – Kronreuth“.

2. Lage

2.1 Lage des Gemeindegebietes

Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau. Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Das durch den Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt ca. 3 km südlich des Ortskernes von Hauzenberg im Ortsteil Wotzdorf an der Staatsstraße St 2132.

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden bestimmt durch:

Im Süden: durch ein Privatgrundstück als Wohnbauland.

Im Osten: durch das Steinbruchgrundstück „Wotzdorfer Brüche“

Im Norden: durch die Gemeindestraße „Kronreuth“.

Im Westen: durch die Staatsstraße 2132.

2. Rechtliche Grundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg wurde von der Ortsplanungsstelle der Regierung von Niederbayern erarbeitet, und ist seit dem 01. Juni 1987 rechtskräftig. Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfasst und im nördlichen Teil als MD, im südlichen Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

2.2 Denkmalschutz

Alle 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.

3. **Erschließung**

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gesamtareals der Fa. Amsl erfolgt wie bisher über die Gemeindestraße Kronreuth.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gesamtgrundstücks wird privat je nach Bedarf und funktionellem Ablauf erstellt.

4. **Nutzung**

4.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein (GE) eingeschränkt nach § 8 in Verbindung mit § 1 BauNVO festgesetzt.

(Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Kronreuth“ sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{wr}) von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Als Schutz für die Nachbargebäude ist eine gewerbegebietstypische Nutzung zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) unzulässig.)

Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.

Als Maß der Nutzung ist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 vorgegeben.

Weiters wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die ausgewiesenen Baugrenzen und durch die Wandhöhenbegrenzungen entsprechend der topografischen Verhältnisse.

4.2 Kenndaten der Planung

Grundstücksgröße Flur Nr. 189/1 (Teilfläche)	= 2.856 m ²
Grundstücksgröße Flur Nr. 189	= 4.955 m ²
Grundstücksgröße Flur Nr. 191	= 4.597 m ²
<hr/>	
<u>Gesamtfläche Geltungsbereich</u>	<u>= 12.408 m²</u>

davon:

Fläche innerhalb von Baugrenzen	= 2.145 m ²
Flächen für Zufahrten und Stellplätze	= 3.501 m ²
Grünflächen	= 6.762 m ²

5. UMWELTBERICHT

5.1 Beschreibung der Planung

5.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Kronreuth“ soll einer expandierenden Firma die Möglichkeit gegeben werden, den Betrieb weiterhin erfolgreich und wirtschaftlich zu führen und auf Dauer zu sichern..

Die Firma Amsl hat das Autohaus mit Kfz-Werkstätte, begünstigt durch die branchenspezifisch hervorragende Lage am Ortseingang der Ortschaft Wotzdorf, direkt an der Staatsstraße 2132, innerhalb kurzer Zeit zu einem äußerst erfolgreichen und weithin bekannten Unternehmen aufgebaut.

Um die Zukunftssicherung der Firma zu gewährleisten, ist es notwendig, die Hauptbetriebsstelle in Kronreuth zu erweitern.

Die planerischen und textlichen Festsetzungen orientieren sich am Bedarf der notwendigen Erweiterungen und den städtebaulichen Erfordernissen.

Der südliche Teil des Gesamtareals bleibt als trennende und gliedernde Grünfläche erhalten um ein Zusammenwachsen der Ortschaften Wotzdorf und Oberholz zu vermeiden.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 02.08.2005 die Möglichkeiten einer Erweiterung diskutiert und beschlossen, einen Bebauungsplan für die Grundstücke 189 + 189/1 + 191 aufzustellen um der Autofirma die Möglichkeit einer zukunftsorientierten Entwicklung zu geben.

Diese Entwicklung wird von der Gemeinde aus grundsätzlichen Überlegungen heraus als positiv und wünschenswert erachtet.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung durch die E.ON ist bereits auf dem Grundstück vorhanden.

Gasversorgung

Eine Ferngasversorgung ist momentan nicht geplant.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz der Stadt Hauzenberg gesichert.

Wasserversorgung im Brandfalle

Entsprechende Wasserentnahmestellen für die Feuerwehren zur Brandbekämpfung sind nach Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem Kreisbrandrat im Zuge der Baumaßnahmen einzubauen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.

Kosten der Wasserver- und -entsorgung

Die Anschluss-/ Verbrauchskosten werden nach der Wasser- bzw. der Abwassersatzung der Stadt Hauzenberg berechnet.

5.1.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Zuge von mehreren Vorgesprächen und Vorüberlegungen mit dem Inhaber des Autohauses und der Stadt Hauzenberg wurden mehrere Möglichkeiten und verschiedene Örtlichkeiten einer Erweiterung, Umsiedlung bzw. Auslagerung besprochen.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile gibt es jedoch aus zukunftsorientierten und wirtschaftlichen Erwägungen heraus keine ernsthafte Alternative zu dem bereits bestehenden Hauptstandort Wotzdorf-Kronreuth.

Das Ergebnis dieser Prüfungen war somit eindeutig pro diesem ausgewählten Grundstück.

5.1.4 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Die Festsetzungen des Plans richten sich nach dem BauGB, der BayBO, der BauNVO, der Planzeichenverordnung, den Bedürfnissen des Autohaus-Inhabers sowie städtebaulichen und ortsplanelichen Kriterien.

5.2 Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

5.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung eingehend untersucht.

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

5.2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes fand eine mehrmalige Begehung statt, bei welcher die naturrelevanten Bestände (Biotope, Strauchgruppen, Baumgruppen, wichtige Einzelbäume, Nutzung, Versiegelung, Bestand, etc.) augenscheinlich und maßtechnisch aufgenommen wurden.

5.2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung 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.

5.3 **Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Folgenden planerischen Vorgaben waren/sind zu berücksichtigen:

- Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan muss für das Vorhaben, mittels Deckblatt Nr. 71, im Parallelverfahren von MD und landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein GE geändert werden.

- Städtebau/Ortsplanung:

- Durchgehender Grünzug von Ost nach West im südlichen Teil der Grundstücke, als Trennung der Ortschaften Wotzdorf und Oberholz.

- Art der Nutzung,

- Maß der Nutzung,

- Vorgaben bzgl. Anzahl der Stellplätze.

- Vorgaben des Autohaus-Inhabers

Mit dem Inhaber der Firma Autohaus Amsl fanden mehrere Gespräche statt, um die Planung nach gebrauchsbefindenden und praxisorientierten Gesichtspunkten erstellen zu können.

- Betroffene Nachbarn

Die Nachbarn des Autohauses sollen, so weit möglich, nicht mehr als es bis dato der Fall war, von der Erweiterung der Firma Autohaus Amsl tangiert werden.

5.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

5.4.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nur eine Betriebsleiterwohnung im bestehenden Gebäude.

Die Nachbarbebauung ist geprägt von Wohngebäuden.

Die Bewohner der Nachbarbebauung werden insbesondere tangiert von der Thyrnauer Straße welche als Staatsstraße St 2132 die entsprechenden Emissionen und Immissionen mit sich bringt.

Die direkten Nachbarn sind auch vom derzeitigen Fahrverkehr betroffen welche die bestehende Kfz-Werkstätte aufsuchen.

5.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna)

Das Grundstück mit der Flur Nr. 189/1 ist derzeit fast vollständig versiegelt.

Die Grundstücke mit den Flur Nrn. 189 + 191 werden derzeit intensiv genutzt als landwirtschaftliche Grünfläche. Sie werden regelmäßig gedüngt und gemäht.

Erhaltenswerte Baum- oder Strauchbestände sind auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Die regelmäßig gemähten Flächen der Grundstücke haben eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen.

In diesem Bereich sind keine Schutzgebiete gem. NNatG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. § 28a NNatG besonders geschützten Biotope.

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.

Durch die großflächige bestehende Versiegelung im nördlichen Bebauungsplantteil, die intensive landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Teiles in Verbindung mit der regelmäßigen Mähung und Düngung sowie durch die angrenzenden Verkehrsflächen, (St 2132) ist das Gebiet stark beeinträchtigt.

5.4.3 Schutzgut Boden

Die Flächen werden derzeit wie folgt genutzt:

Bebaute Fläche	=	366 m ²
Versiegelte Fläche	=	1.678 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche/Rasenfläche	=	10.364 m ²

Geologisch dominiert als Untergrundgestein Granit.

Östlich des Bebauungsplanes befindet sich der Steinbruch „Wotzdorfer Brüche“.

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Der Grundwasserpegel ist nicht bekannt. Nach den Erfahrungswerten liegt der Grundwasserstand weit unter dem Terrain.

5.4.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können von West nach Ost, zwischen den Ortschaften Wotzdorf und Oberholz auftreten. Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Die große Wiesenfläche zwischen Wotzdorf und Oberholz hat durchaus auch die Funktion einer Frischluftschneise.

Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Staatsstraße St 2132 reichern sich Schadstoffe in der Luft an.

5.4.7 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Im Landschaftsraum dominiert die nicht gegliederte Wiesenfläche im Süden des Bebauungsplanes, in der naturnahe Vegetationsstrukturen weitgehend fehlen. Biotope kommen nicht vor.

Das Stadtbild wird derzeit weitgehend beeinträchtigt durch die zwangsläufig ungeordnet stehenden und zum Verkauf angebotenen Gebrauchts- und Neufahrzeuge des Autohauses.

5.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. § 3(4) NDSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

5.4.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

5.5 **Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

5.5.1 Schutzgut Mensch

Die Lärmimmissionen welche durch die Staatsstraße St 2132 ausgelöst werden, können durch den Bebauungsplan nicht geheilt werden.

Jedoch wird durch das neue Gebäude südlich des bestehenden Autohauses der Schall für die östlich davon gelegenen bestehenden Gebäude abgemindert.

Da bereits eine Kfz-Werkstätte besteht, wird durch den Erweiterungsbau die Lärmimmission welche vom Autohaus ausgeht, nur unwesentlich verstärkt.

Während der Bauphasen wird in jedem Falle weiterer Baustellenlärm für die Nachbarbebauung erfolgen.

Auswirkungen auf die Nachbarn:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Art der Nutzung wirkt sich humanitär und wirtschaftlich, soweit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer und Nachbarn negativ aus, da es sich nur um eine Erweiterung des Autohauses handelt.

Auswirkungen auf die Stadt Hauzenberg:

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt erwartet werden.

5.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere (Flora und Fauna)

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein.

Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch Versiegelungen, wie Gebäude, Zufahrten und Stellplätze eingeschränkt.

Dabei sind folgende Flächen betroffen:

Bebaubare Flächen innerhalb von Baugrenzen	= 2.145 m ²
Flächen für Zufahrten und Stellplätze	= 3.501 m ²
<u>Gesamt</u>	<u>= 5.646 m²</u>

Die Bepflanzung wird gegenüber der derzeitigen Situation allerdings in jedem Falle positiv gestaltet. (Geordnete Bepflanzung im Stellplatzbereich, Baumgruppen im Grünbereich). Wo vorher nur intensiv genutzte Wiesenfläche ohne erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände war, wird nunmehr eine strukturierende Bepflanzung mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern eingeplant.

5.5.3 Schutzgut Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 12.408 m².

Betroffen sind anthropogen überprägte Böden mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotential welche lediglich geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Bodenfunktion haben.

Die bebauten/bebaubaren Flächen erhöhen sich von 366 m² auf 2.145 m².

Die versiegelten/versiegelbaren Flächen erhöhen sich von 1.678 m² auf 3.501 m².

Die landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünfläche verringert sich von 10.364 m² auf 6.762 m².

5.5.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die verbleibende Grünfläche von 6.762 m² und durch versickerungsfähige Beläge großflächig weiterhin gegeben.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser. Da die Höhe des Grundwasserstandes nicht bekannt ist, kann es während der Bauphasen zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers kommen.

5.5.5 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können durch die, der Ortschaft angegliederte neue Bebauung, nicht grundlegend beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist möglich, jedoch durch die offene Bauweise nicht deutlich spürbar. Ob es zu einem Anstieg des Fahrverkehrs für das Autohaus, wie vom Autohausbetreiber sicherlich angestrebt, kommt, ist derzeit jedoch noch nicht vorhersehbar.

5.5.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Der betroffene Bereich liegt an der Ortseinfahrt von Wotzdorf und wird durch die neue Bebauung nicht negativ beeinflusst.

Durch die Ordnung der derzeit willkürlich stehenden „Gebrauchtautos“ in ein geplantes Stellplatzkonzept wird hier in jedem Falle eine positive Optik spürbar. Die Bebauung und Stellplatzplanung wird in bezug auf das Städtebau- und Landschaftsbild als positiv gesehen.

Durch die zusätzliche stellplatzordnende Bepflanzung und die strukturierende Bepflanzung im Bereich der Grünfläche ist das durch die neue Bebauung und Begrünung betroffene Gebiet eher als positiv zu werten.

Bei guter architektonischer Qualität kann der Neubau des Autohauses zu einem positiven Stadtbild beitragen.

5.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

5.5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Variante

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Umweltzustand der betroffenen Grundstücke bei Nichtbebauung und gleichzeitig gleichbleibender Nutzung sich sowohl für den Bereich Umwelt als auch für den Bereich Mensch und Landschaft/Städtebau nicht zum positiven verändern würde.

Das unschöne Erscheinungsbild der großen Anzahl von Gebrauchtautos welche scheinbar willkürlich in der Landschaft stehen, bliebe auch weiterhin erhalten.

Durch eine gut gestaltete Autoausstellungshalle in Verbindung mit der geplanten geordneten Anlage von Gebrauchtautos kann die Ortseinfahrt von Wotzdorf wieder ein positives Erscheinungsbild erhalten.

Der Lebensraum für Klein- und Kriechtiere wird zwar eingeschränkt, jedoch über mehr als der Hälfte des Gesamtareals erhalten (6.762 m² aus 12.408 m²)

Bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung wie in den v.g. Punkten aufgezeigt.

Ein Negativum gegenüber der Nichtdurchführung der Planung ist, wenn naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden, weder in naturschutzrechtlicher noch in, die Menschen negativ beeinflussender Weise, zu sehen.

5.6 **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

5.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind – bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter – die im folgenden genannten grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen vorgesehen:

Gewerbegebietseinschränkung

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dabei sind die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Aus Schallschutzgründen wird folgender Passus festgesetzt:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Kronreuth“ sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w,r}$) von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Als Schutz für die Nachbargebäude ist eine gewerbegebietstypische Nutzung zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) unzulässig.

Einfriedungen (Pkt. 3 der textl. Festsetzungen)

Sockel / Pfeiler: Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig.

Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

Geländeverhältnisse/Topografie (Pkt. 4 der textl. Festsetzungen)

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Versiegelung/Stellplätze (Pkt. 6.4 der textl. Festsetzungen)

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Schutz des Oberbodens (Pkt. 6.2 der textl. Festsetzungen)

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.

Sicherstellung des Pflanzraumes (Pkt 6.3 der textl. Festsetzungen)

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

Unbebaute Grundstücke (Pkt. 6.1 der textl. Festsetzungen)

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen (Pkt. 6.5 + 6.6 der textl. Festsetzungen)

Entsprechend der planlichen Darstellung sind Einzelbäume (Standort siehe Plan) zu pflanzen. Zulässig sind dabei heimische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder Obstbäume.

Die Bepflanzung des Gesamtgrundstückes hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Grundwasser (Pkt. 9.1 der textl. Festsetzungen)

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor.

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.

Denkmalschutz (Pkt. 9.5 der textl. Festsetzungen)

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.

Wasserversorgung (Pkt. 9.3 der textl. Festsetzungen)

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und dgl. verwendet werden.

Hinweise zu Energieeinsparungsmaßnahmen (Pkt. 9.2 der textl. Festsetzungen)

- Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass!).
- Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonnenergienutzung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung, regenerative Energien, etc. sollen genutzt werden.
- Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.
- Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

5.6.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind insbesondere die Beanspruchung des Bodens, der Flora und Fauna während der Bauzeit der einzelnen Maßnahme. (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze).

Dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 5.646 m² für Überbauung und Versiegelung.

Leichte Verminderung der Grundwasserbildung.

5.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Flächenberechnungen

A) Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Die betroffenen zusätzlichen Bauflächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt als Grünfutter für Kühe.

Das Grundstück wird regelmäßig mit gedüngt und gemäht.

Erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände oder Gewässer sind nicht vorhanden.

Eine landschaftsbildprägende Eingrünung des Baubereiches ist nicht vorhanden.

Auf die Ausführungen der Punkte 5.4, 5.5 und 5.6 wird verwiesen.
Nach der Liste 1.a der Einstufung des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter, handelt es sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Einstufung: Kategorie I

B) Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die neue Grundstücksfläche wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die GRZ wird mit 0,8 festgelegt.

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren handelt es sich deswegen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Einstufung: Typ A

C) Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Siehe dazu Punkt 5.6.1 des Umweltberichtes.

Bestimmung des Kompensationsfaktors:

Auf Grund der in dieser GE-Fläche festgelegten obenstehenden Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen,

- der Bestandsaufnahme (Kategorie 1),
- der Eingriffsschwere der Planung (Typ A) ,
- der verbleibenden Grundstücksflächen als reine Grünflächen mit einer Größe 6.762 m²,
- der Tatsache, dass die versiegelbaren/überbaubaren Flächen neu 5.646 m² betragen.
Davon sind bereits 2.044 m² überbaut/versiegelt.
D.h. die zusätzlich versiegelbare/überbaubare Fläche beträgt
 $5.646 \text{ m}^2 - 2.044 \text{ m}^2 = 3.602 \text{ m}^2$.

ergibt sich objektiv und subjektiv ein

Kompensationsfaktor von 0,3

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt: 12.408 m²

Bei Kompensationsfaktor von 0,3 ergibt sich eine Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche von

$$12.408 \times 0,3 = 3.722 \text{ m}^2$$

Die Bedarfsfläche für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung beträgt somit **3.722 m²**.

5.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

a) Flächen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht. (Siehe beiliegende Unterlagen zum Ökokonto.)

Mit Schreiben vom 10.08.2004 vom Landratsamt Passau, Herrn Sperling, Fachreferent für Naturschutz und Landschaftspflege, wurde die u.g. Fläche als Ökokontofläche anerkannt.

Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,5.

D.h. es ist folgende Fläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abzubuchen $3.722 \text{ m}^2 / 0,5 = 7.444 \text{ m}^2$.

Das Ökokonto-Grundstück befindet sich in Hauzenberg – Germannsdorf und hat folgende Bezeichnung.

Flur Nummer	:	1971
Gemarkung	:	Germannsdorf
Lage	:	am Klättingberg nördlich von Germannsdorf
Waldort	:	I.1,0 - I.1,6

b) Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem Antrag der Stadt Hauzenberg vom 22.04.2004 weist die Fläche derzeit einen Mischbestand aus Laub- und Nadelhölzern auf. Geplant ist die Erhöhung des ökologisch wertvollen Laubholzanteils um mindestens 10 %.

c) Umsetzung

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und dem Forstamt anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Stadt Hauzenberg 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.

5.6.5 Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Der momentanen Nutzung als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche mit regelmäßiger Mähung steht eine neue Nutzung als Baubereich und Stellplatzfläche für Gebrauchtwagen gegenüber.

Bei Einhaltung aller zeichnerischen und textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan sowie der Maßnahmen auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen (Ökokonto) ist in der Gesamtbilanz aller Schutzgüter ein natürlicher Ausgleich, in bezug auf Landschaftsbild und Städtebau sogar ein Positivum gegeben.

Auf den Punkt 5.6.1 des Umweltberichtes „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“ wird hiermit auch verwiesen.

5.7 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eindeutige Festlegungen in planerischer und textlicher Hinsicht vorgegeben. Die Umsetzung der baulichen und landschaftsplanerischen Ausführungen wird über Bauanträge geprüft und genehmigt. Die Maßnahmen auf dem Ökokonto werden von der Stadt Hauzenberg selbst durchgeführt, von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau geprüft und dem Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mitgeteilt.

5.8 **ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS**

Beschreibung des Vorhabens

Das Autohaus Amsl befindet sich mit dem Hauptgebäude (Kfz-Werkstatt und Autoausstellung) am Ortseingang der Ortschaft Wotzdorf. Teile des Autohauses (Lager, Neuwagenaufbereitung, Reifenlager, etc.) waren aus Platzgründen ausgelagert in ein weiteres Gebäude in Döbling am westlichen Ortsrand von Hauzenberg.

Durch einen Brand im Ortsteil Döbling im Juli 2005 wurden umfangreiche Teile der Betriebsgebäude des Autohauses Amsl zerstört.

Seitens des Autohauses Amsl ist nun eine Verlagerung des gesamten Betriebes zum Hauptsitz nach Wotzdorf-Kronreuth geplant, da in den abgebrannten Gebäuden in Döbling keine städtische Erschließung bezüglich Kanalisation gegeben ist.

Vorgesehen ist dabei die Errichtung einer Ausstellungshalle mit Werkstatt, Lager sowie Stellplätzen für Gebrauchtwagen in ausreichender Zahl auf den Grundstücken Flur-Nr. 191 / 189 / 189/1.

Die Firma Amsl ist bereits im Besitz der v.g. Grundstücke.

Der Stadtrat von Hauzenberg begrüßt die Entscheidung der Firma Amsl, den Ersatzbau räumlich an das Autohaus in Wotzdorf anzugliedern und beschließt in seiner Sitzung am 02.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Kronreuth“.

Beschreibung der Umwelt

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nur eine Betriebsleiterwohnung im bestehenden Gebäude.

Die Nachbarbebauung ist geprägt von Wohngebäuden.

Die Bewohner der Nachbarbebauung werden insbesondere tangiert von der Thyrnauer Straße welche als Staatsstraße St 2132 die entsprechenden Emissionen und Immissionen mit sich bringt.

Die direkten Nachbarn sind auch vom derzeitigen Fahrverkehr betroffen welche die bestehende Kfz-Werkstätte auslöst.

Das bebaute Grundstück mit der Flur Nr. 189/1 ist derzeit fast vollständig versiegelt.

Die Grundstücke mit den Flur Nrn. 189 + 191 werden derzeit intensiv genutzt als landwirtschaftliche Grünfläche. Sie werden regelmäßig gedüngt und gemäht.

Erhaltenswerte Baum- oder Strauchbestände sind auf den Grundstücken nicht vorhanden.

Die regelmäßig gemähten Flächen der Grundstücke haben eine geringe Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen.

In diesem Bereich sind keine Schutzgebiete gem. NNatG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. § 28a NNatG besonders geschützten Biotope.

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.

Durch die großflächige bestehende Versiegelung im nördlichen Bebauungsplanteil, die intensive landwirtschaftliche Nutzung des südlichen Teiles in Verbindung mit der regelmäßigen Mähung und Düngung sowie durch die angrenzenden Verkehrsflächen, (St 2132) ist das Gebiet stark beeinträchtigt.

Die Flächen werden derzeit wie folgt genutzt:

Bebaute Fläche	=	366 m ²
Versiegelte Fläche	=	1.678 m ²
Landwirtschaftliche Nutzfläche/Rasenfläche	=	10.364 m ²

Geologisch dominiert als Untergrundgestein Granit.

Östlich des Bebauungsplanes befindet sich der Steinbruch „Wotzdorfer Brüche“.

Seltene naturnahe Böden, Oberflächengewässer oder Bodendenkmäler gem. § 3(4) NDSchG und andere Kultur- und sonstige Sachgüter kommen nicht vor.

Der Grundwasserpegel ist nicht bekannt. Nach den Erfahrungswerten liegt der Grundwasserstand weit unter dem Terrain.

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können von West nach Ost, zwischen den Ortschaften Wotzdorf und Oberholz auftreten. Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind jedoch nicht betroffen.

Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Staatsstraße reichern sich Schadstoffe in der Luft an.

Im Landschaftsraum dominiert die nicht gegliederte Wiesenfläche im Süden des Bebauungsplanes, in der naturnahe Vegetationsstrukturen weitgehend fehlen. Biotope kommen nicht vor.

Das Stadtbild wird derzeit weitgehend beeinträchtigt durch die zwangsläufig ungeordnet stehenden Kraftfahrzeuge des Autohauses.

Auswirkungen auf die Umwelt

Durch das neue Gebäude südlich des bestehenden Autohauses wird der Schallpegel aus der St 2132 für die östlich davon gelegenen bestehenden Gebäude abgemindert. Die Lärmimmissionen welche durch die Staatsstraße St 2132 ausgelöst werden können ansonsten durch den Bebauungsplan nicht geheilt werden.

Da bereits eine Kfz-Werkstätte besteht, wird durch den Erweiterungsbau die Lärmimmission welche vom Autohaus ausgeht, nur unwesentlich verstärkt.

Während der Bauphasen wird, zeitlich beschränkt, Baustellenlärm für die Nachbarbebauung nicht vermeidbar sein.

Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Ebenso werden während der Bauphase in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch Versiegelungen, wie Gebäude, Zufahrten und Stellplätze eingeschränkt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 12.408 m².

Die bebauten/bebaubaren Flächen erhöhen sich von 366 m² auf 2.145 m².

Die versiegelten/versiegelbaren Flächen erhöhen sich von 1.678 m² auf 3.501 m².

Insgesamt sind somit durch die Neuplanung maximal 5.646 m² versiegelbar.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche/Grünfläche verringert sich von 10.364 m² auf 6.762 m².

Betroffen sind anthropogen überprägte Böden mit hohem landwirtschaftlichen Ertragspotential welche lediglich geringe Bedeutung hinsichtlich ihrer Bodenfunktion haben.

Die Bepflanzung wird gegenüber der derzeitigen Situation durch geordnete Bepflanzung im Stellplatzbereich, Baumgruppen im Grünbereich positiv gestaltet.

Die Grundwasserneubildung wird als Folge der zusätzlichen Versiegelung von Flächen reduziert. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die verbleibende Grünfläche von 6.762 m² und durch versickerungsfähige Beläge großflächig weiterhin gegeben.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser. Da die Höhe des Grundwasserstandes nicht bekannt ist, kann es während der Bauphasen zu örtlichen baubedingten Absenkungen des Grundwassers kommen.

Ebenso kann es während der Bauphasen zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen werden durch die neue Bebauung nicht grundlegend beeinträchtigt.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist möglich, jedoch durch die offene Bauweise nicht deutlich spürbar. Ob es zu einem Anstieg des Fahrverkehrs für das Autohaus kommt, wie vom Autohausbetreiber sicherlich angestrebt, ist derzeit jedoch noch nicht vorhersehbar.

Durch die Ordnung der derzeit willkürlich stehenden „Gebrauchtautos“ in ein geplantes Stellplatzkonzept wird hier in jedem Falle eine positive Optik spürbar.

Bei guter architektonischer Qualität kann der Neubau des Autohauses zu einem positiven Orts-/Stadtbild beitragen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher zu erwartender Beeinträchtigungen sind – bezogen auf sämtliche Umweltschutzgüter – die im folgenden genannten grünordnerischen und sonstigen Maßnahmen vorgesehen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE Kronreuth“ sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts nicht überschreiten. Als Schutz für die Nachbargebäude ist eine gewerbegebietstypische Nutzung zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) unzulässig.

Einfriedungen

Sockel / Pfeiler: Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig.

Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

Geländeverhältnisse/Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Versiegelung/Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Schutz des Oberbodens

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.

Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Entsprechend der planlichen Darstellung sind Einzelbäume (Standort siehe Plan) zu pflanzen. Zulässig sind dabei heimische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder Obstbäume.

Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor.

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.

Denkmalschutz

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.

Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und dgl. verwendet werden.

Unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Unvermeidbare nachteilige Auswirkungen sind insbesondere die Beanspruchung des Bodens, der Flora und Fauna und Lärmemissionen während der Bauzeit der einzelnen Maßnahmen. (Gebäude, Zufahrten, Stellplätze).

Dauerhafte Inanspruchnahme von ca. 5.646 m² für Überbauung und Versiegelung.

Leichte Verminderung der Grundwasserbildung.

Ergebnis:

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück (Ökokonto der Stadt Hauzenberg, siehe Eingriffsregelung in den Punkten 5.6.3 + 5.6.4) ist der Eingriff in Natur und Landschaft (§§ 7 – 12 NNatG) unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

Die überörtliche Planung wird durch die Ausweisung dieser Grundstücke als GE-Flächen nicht berührt.

Berechnungsunterlagen
und
Informationsunterlagen
zum
Ökokonto

GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH

Bautacker

24

42

46

44

5

19/2

3

169

5

190

2

6

8

187/1

187

18

189/1

Thyrnauer Str. (St 2132)

26

Gesamtfläche
12408 m²

Steinbruch

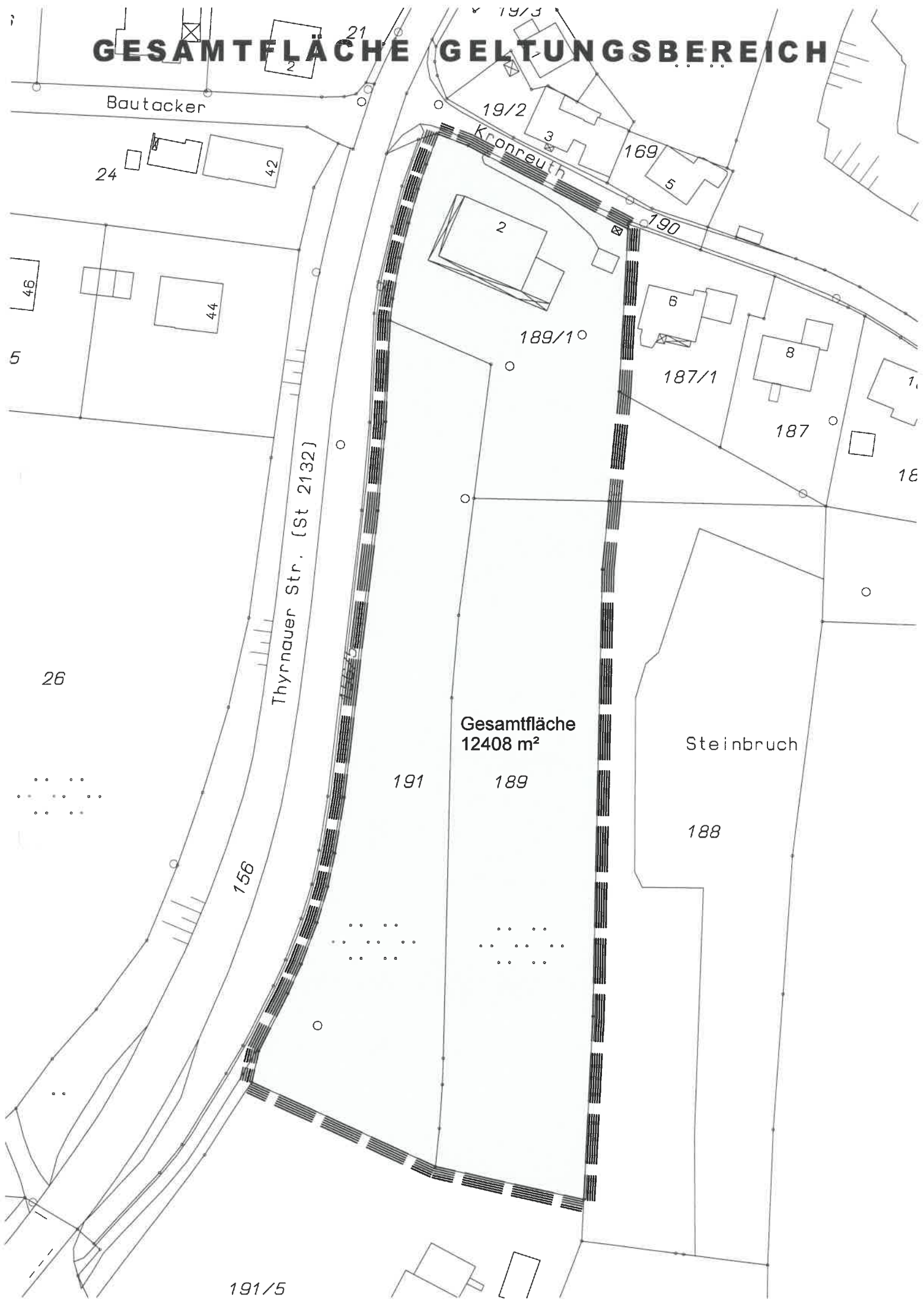
191

189

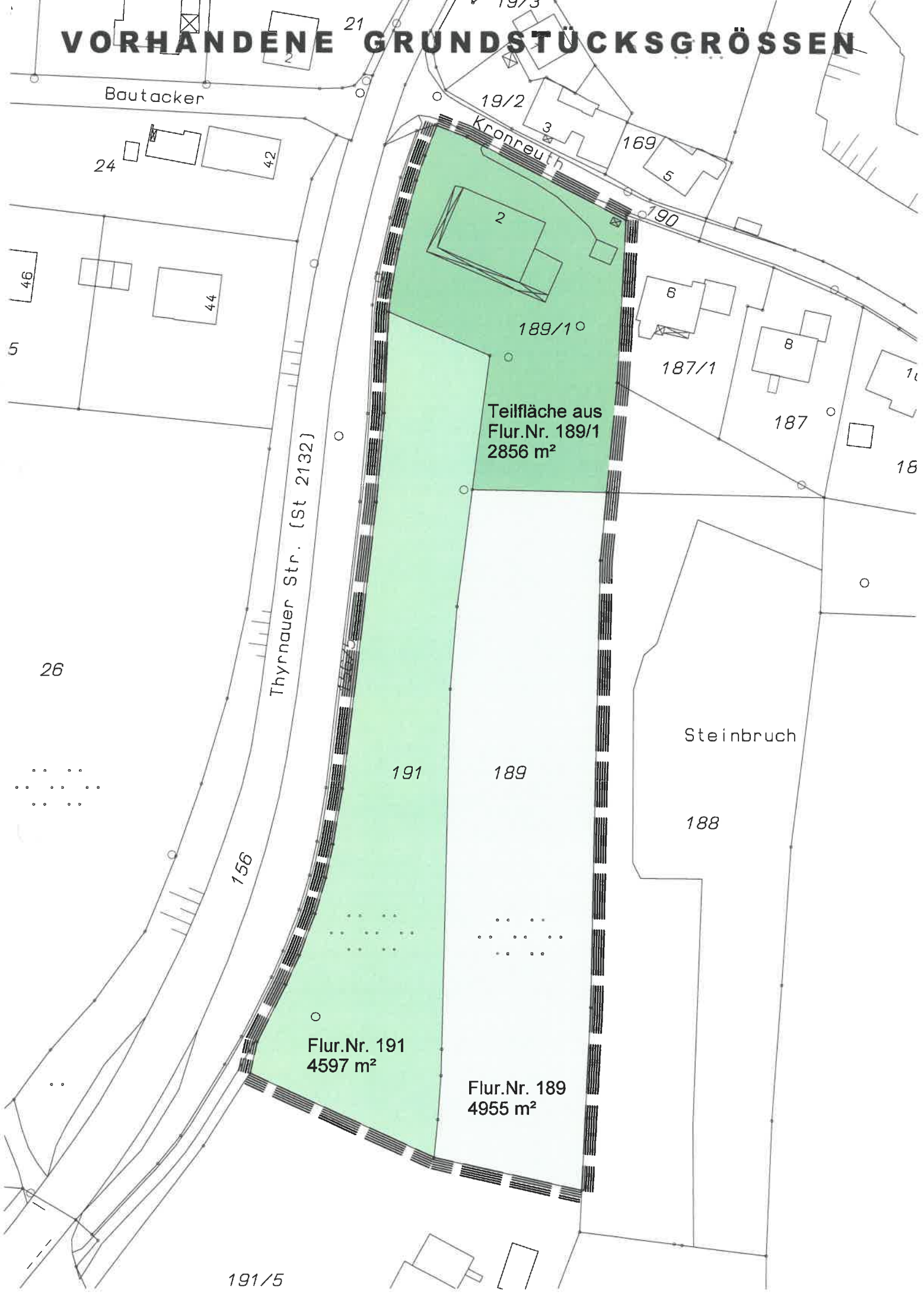
188

156

191/5



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN



Bautacker

Kronreuth

Thyrnauer Str. (St 2132)

Steinbruch

Teilfläche aus
Flur.Nr. 189/1
2856 m²

Flur.Nr. 191
4597 m²

Flur.Nr. 189
4955 m²

191/5

NEUPLANUNG

Bautacker

19/2

Kronreuth

169

24

42

190

46

44

6

8

5

187/1

187

18

Thyrnauer Str. (St 2132)

Bebaubare Fläche
2145 m²

189/1

Versiegelte Fläche
3501 m²

26

Steinbruch

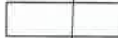
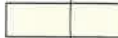
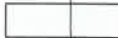
191

189

188

156

Grünfläche
6762 m²

-  Bebaubare Fläche
-  Versiegelte Fläche
-  Grünfläche

191/5

DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

