



Stadt:  
Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Hauzenberg  
Passau  
Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan  
**GI JAHRDORF OST**  
**ERWEITERUNG - II**

Begründung und Umweltbericht

---

Architekturbüro Feßl & Partner

27.04.2011

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Beschreibung des Planungsgebietes
- D. Städtebauliche Konzeption und gestalterische Ziele der Grünordnung
- E. Erschließung
- F. Wesentliche Auswirkungen der Erweiterung
- G. Kenndaten der Planung
- 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
  - 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
  - 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**

Der Bebauungsplan GI Jahrdorf wurde in den Jahren 1980 – 1983 erstellt und ist seit November 1983 rechtskräftig.

Im Jahre 2010 wurde der Bebauungsplan erweitert als „GI Jahrdorf - Erweiterung Ost“.

Im Baugebiet Sterlwald, etwa 1 km nördlich von Jahrdorf gelegen, ist derzeit die Metallbaufirma Draxinger GmbH angesiedelt.

Diese Fa. Draxinger muss aus Platzgründen von ihrem jetzigen Standort abziehen und an anderer Stelle ein wesentlich größeres Gebäude errichten.

Aus verschiedenen logistischen Gründen ist eine Ansiedlung der Fa. Draxinger in dem bereits erweiterten Bereich des Bebauungsplanes „GI Jahrdorf - Erweiterung Ost“ nicht möglich.

Da die Firma jedoch schnellstmöglich erweitern muss um die vorhandenen und künftigen Aufträge ordnungsgemäß abwickeln zu können, war es notwendig, von Seiten der Stadt Hauzenberg hier tätig zu werden, um ein Abziehen der Firma in eine andere Gemeinde zu verhindern.

Die Stadt Hauzenberg, und insbesondere deren Bürgermeister Federhofer, haben nun in langen und intensiven Grundstücksverhandlungen die Möglichkeit geschaffen, dass der Bebauungsplan noch einmal um ein Gewerbegrundstück als GI-Fläche erweitert werden kann.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „GI-Jahrdorf Ost - Erweiterung II“ aufzustellen.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### a) Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan voll erfasst und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

### b) Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung

Im Zuge der Gesamtentwicklung der Stadt Hauzenberg und des Industriegebietes in Jahrdorf ist es durchaus sinnvoll, das bestehende GI-Gebiet zu erweitern.

### c) Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Südlich der GI-Erweiterung befinden sich zwei Wohngebäude im Außenbereich. Der Abstand von der Baugrenze des neuen GI-Gebietes zum nächstliegenden der beiden Wohngebäude beträgt dabei ca. 211 m.

Etwa 107 m östlich der neuen bebaubaren GI-Fläche befindet sich das Wohn- und Gaststättengebäude „Fischerstüberl Furtweiher“.

Das im nordwestlich gelegenen Dorfbereich von Jahrdorf nächstbenachbarte Wohngebäude befindet sich etwa 170 m vom geplanten Industriegebiet entfernt.

### C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

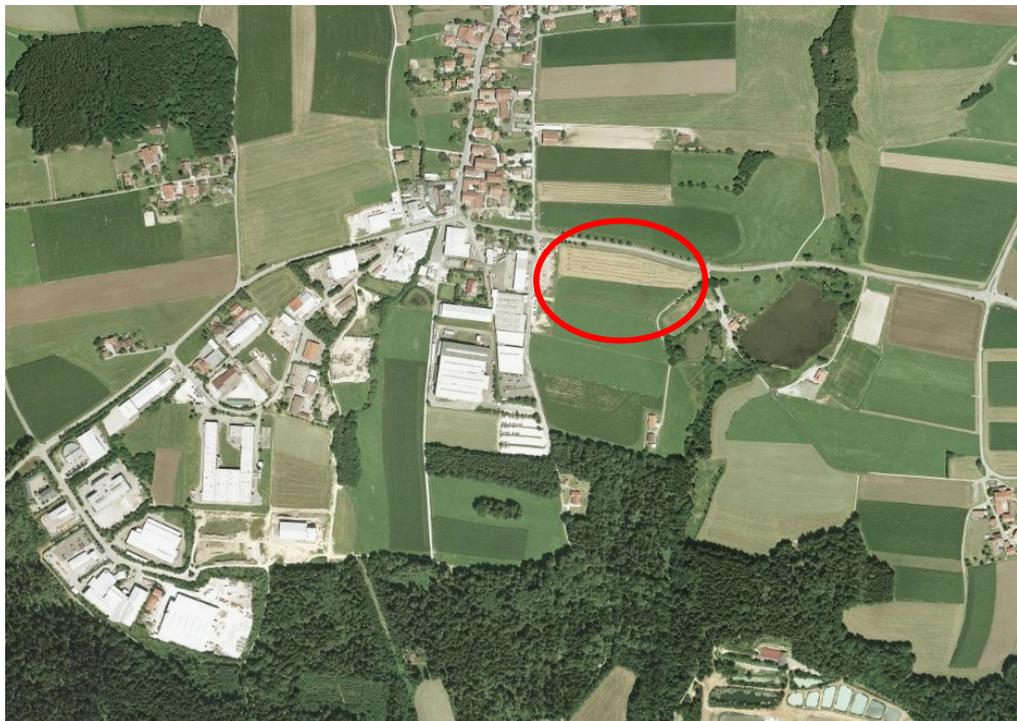
Die Stadt Hauzenberg liegt im Nordosten des Landkreises Passau. Das durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Jahrdorf Ost – Erweiterung II“ erfasste Gebiet liegt im südöstlich des Ortsteiles Jahrdorf und grenzt östlich an das bestehende Industriegebiet GI-Jahrdorf an.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 20 km.

Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortskern der Stadt Hauzenberg beträgt ca. 4,5 km.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden bestimmt durch :

- Im Westen durch das bestehenden GI-Jahrdorf.
- Im Süden durch bestehende landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Osten durch die bestehende Gemeindestraße Flur Nr.180.
- Im Norden durch die Staatsstraße St 2320.



*Luftaufnahme des bestehenden, westlich gelegenen, Industriegebietes „GI-Jahrdorf“ mit der rot gekennzeichneten östlichen Erweiterungsfläche. (Südlich der von Ost nach West verlaufenden St 2320).*

### D. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Die Bebauung entwickelt sich folgerichtig im Osten angrenzend an das bestehende GI Jahrdorf und südlich entlang der bestehenden St 2320.

Als stadträumlicher Abschluss wird im Süden und im Norden eine Ortsrandeingrünung erstellt.

Der südlich der St 2320 gelegene bereits bestehende Fußweg wird durch eine neue Baumreihe begleitet und definiert somit einen eindeutigen Bauungsrand.

Im Westen schließt das neue GI-Gebiet an das bestehende Industriegebiet Jahrdorf an.



**Ausschnitt bestehende Bebauungspläne mit Erweiterungsbereich II**

## E. ERSCHLIEßUNG

### a) Verkehr

Die äußere Erschließung des neuen GI-Grundstückes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße auf Flur Nr. 180 welche in die St 2320 einmündet. Der Einmündungsbereich ist gemäß Erschließungsplanung umzugestalten. Die bestehende Gemeindestraße auf Flur Nr. 180 wird auf 6,50 m verbreitert.

### b) Strom-/Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

Die bestehende Freileitung der E.ON, welche quer über das Grundstück verläuft, wird gemäß Vereinbarung zwischen der Stadt Hauzenberg und der E.ON, abgetragen und unterirdisch nördlich des betroffenen Grundstückes verlegt.

### d) Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes ist durch die Stadt Hauzenberg sichergestellt.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung kann durch die bestehenden Kläranlagen der Stadt Hauzenberg aufgenommen werden.

Sowohl für die Wasserversorgung, als auch für die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung wird derzeit, parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung, eine neue Gesamtplanung vom Ing.büro Andorfer, Hauzenberg, erstellt.

### Löschwasserversorgung

Eine mengenmäßig ausreichende Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Hauzenberg sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist durch Oberflurhydranten sicherzustellen. Dabei darf der Abstand zum nächstmöglichen Gebäudezugang nicht mehr als 100 m betragen.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 in der Erschließungsplanung umzusetzen.

Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung nachzuweisen.

### Kosten der Wasserver- und entsorgung

Die Kosten der Wasserver- und entsorgung werden nach der Wassersatzung bzw. der Abwassersatzung der Stadt Hauzenberg berechnet.

## **F. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ERWEITERUNG**

### Auswirkungen auf Privatpersonen:

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes und die Art und das Maß der Nutzung wirkt sich wirtschaftlich und nutzungsrechtlich, soweit derzeit ersichtlich, auf keinen privaten Grundstückseigentümer negativ aus.

### Auswirkungen auf die Umwelt:

Siehe Umweltbericht.

### Auswirkungen auf die Stadt Hauzenberg:

Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel kann aus dem Haushalt der Stadt Hauzenberg erwartet werden. Fällige Erschließungskosten werden nach den entsprechenden Satzungen der Stadt Hauzenberg verrechnet.

Die Ausweisung dieses neuen GI-Grundstückes, ermöglicht es, dass die Fa. Draxinger GmbH, weiterhin in Hauzenberg ansässig bleiben kann, so dass die dringend benötigten Arbeitsplätze vor Ort gehalten werden können.

### Abwägung der Belange:

Im Zuge von Vorbesprechungen der Stadt Hauzenberg mit den Vertretern der Fa. Draxinger und den betroffenen Grundstückseigentümern wurden die Weichen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „GI Jahrdorf Ost - Erweiterung II“ gestellt.

### Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Evtl. Parzellierungen könnten, bei Bedarf, innerhalb des Geltungsbereiches getätigt werden.

## **G. KENNDATEN DER PLANUNG**

### Art der baulichen Nutzung:

Industriegebiet GI = Industriegebiet (Nach § 9 BauNVO).

Dabei wird folgendes einschränkend festgesetzt:

- a) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
- b) In den Industriegebietsflächen des „GI Jahrdorf Ost - Erweiterung II“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die Wohngebäude auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 175, 184/2 und 1 der Gemarkung

Jahrdorf ein Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dez. 2006) von 65 dB (A)/m<sup>2</sup> tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und von 52 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Emissionskontingent) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dez. 2006) vorzunehmen.

#### 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:

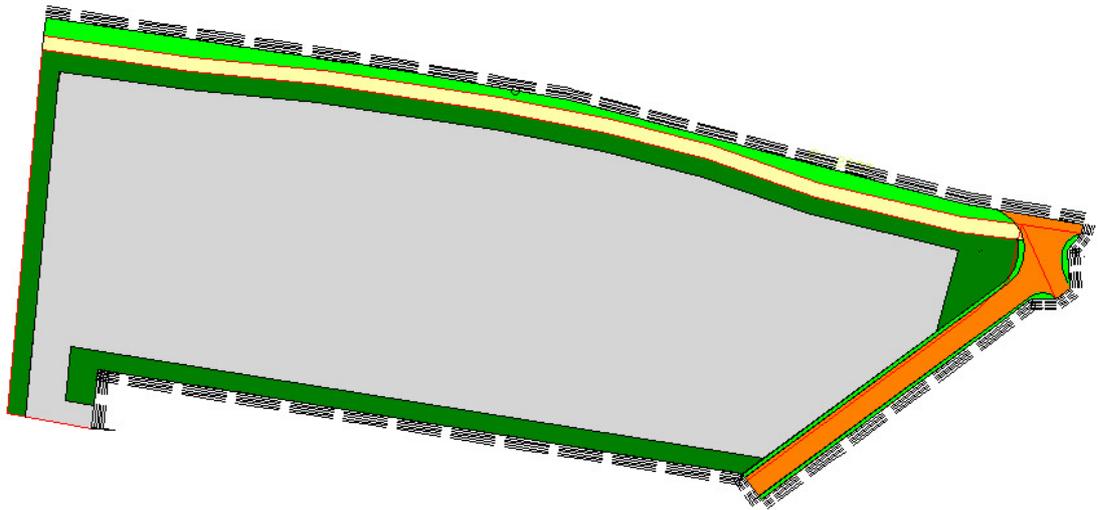
Festgesetzt wird abweichende Bauweise. Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

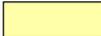
#### Geschätzter finanzieller Aufwand:

Der bauliche Aufwand kann im Zuge der Bebauungsplanung nicht seriös geschätzt werden, da es sich insbesondere um verschiedene und Gebietsübergreifende Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Kanalverlegung, Wasserleitungen, Regenrückhaltebecken, Verlegung der E.ON-Freileitung, Grundstückskosten, etc. handelt.

Die Kosten sind im Zuge der Erschließungsplanung detailliert zu ermitteln.

FLÄCHEN:



	Nettobaulandfläche	= 17.089 m <sup>2</sup>
	Ortsrandeingrünungsfläche	= 3.042 m <sup>2</sup>
	Bestehender Fußweg	= 1.075 m <sup>2</sup>
	Straßenverkehrsfläche	= 860 m <sup>2</sup>
	Straßenbegleitendes Verkehrsgrün	= 1.135 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 23.201 m<sup>2</sup>

---

## H. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans

Um die Umsiedlung der Fa. Draxinger GmbH vom bisherigen Standort „Sterlwaid“ innerhalb der Stadt Hauzenberg zu ermöglichen, hat der Stadtrat von Hauzenberg die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes in Jahrdorf mittels „GI Jahrdorf Ost - Erweiterung II“ beschlossen.

Ziel der Planung ist es, durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI-Jahrdorf – Erweiterung Ost“ eine städtebaulich, landschaftsplanerisch und ortsplannerisch sinnvolle Lösung zur Erweiterung des bestehenden Industriegebietes zu schaffen.

- a) Das Industriegebiet „GI – Jahrdorf“ wird in östlicher Richtung um Teilflächen der anschließenden Flur Nummern 183 und 180 erweitert.
- b) Das neue GI-Grundstücke wird über die bestehende Gemeindestraße auf Flur Nr. 180 erschlossen. Diese Gemeindestraße wird auf 6,50 m Fahrbreite erweitert.
- c) Entlang der St 2320 führt ein bestehender Fußweg. Dieser Fußweg wird durch eine neue Baumbepflanzung ergänzt.
- d) Ortsrandeingrünungsmaßnahmen sind aus landschaftsplanerischen Gründen im Süden und Norden vorgesehen.
- e) Im Westen grenzt das neue GI-Gebiet an das bestehende Industriegebiet Jahrdorf. Im Osten liegt die zu erweiternde Zufahrtsstraße
- f) Die textlichen Festsetzungen werden für den Erweiterungsbereich komplett neu erstellt und den inzwischen gültigen und anerkannten rechtlichen und gestalterischen Bedingungen angepasst.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **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:*

Geologisch dominiert als Untergrundgestein Granit.

Das betroffene Grundstück ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Durch die regelmäßige Düngung ist ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben.

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

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen (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.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 4) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört insb. eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

#### *Ergebnis:*

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind baubedingte Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, bezüglich der betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **SCHUTZGUT WASSER**

#### *Beschreibung:*

Durch die vorhandene Geländeneigung 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. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind möglich.

Oberflächengewässer sind im Baugebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der 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 hangabwärts liegenden östlichen Grundstücksbereiche.

#### *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.

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

Bei Industrieansiedlungen besteht generell immer die Gefahr, dass schadstoffbelastete Abwässer ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind entsprechend vorkehrende Festsetzungen zu treffen.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen möglich.

Betriebsbedingt sind durch den hohen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

Anlage- und betriebsbedingt ist von geringen Umweltwirkungen auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

#### *Beschreibung:*

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

Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Staatsstraße St 2320 anreichern.

#### *Auswirkungen:*

Die Auswirkungen der vorbeiführenden St 2320 können durch die neue Bebauungsplanung nicht eliminiert werden.

Der Fahrverkehr auf der bestehenden und auf das Maß von 6,50 m verbreiterten Gemeindestraße der Flur Nr. 180 wird im Einmündungsbereich zur St 2320 zunehmen.

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

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

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

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

#### *Ergebnis:*

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

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

#### *Beschreibung:*

Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. BayNatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

#### *Auswirkungen:*

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

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den neuen mit Sträuchern zu bepflanzenden, nördlich und südlich gelegenen, Grünzug in diesem Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern erfährt das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand kein wesentliches Negativum.

#### *Ergebnis:*

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bau-, anlage- und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT MENSCH

#### *Beschreibung:*

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut und hat auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Erholungsfunktion.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der nördlich vorbeiführenden Staatsstraße St 2320 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Die Entfernung von bebaubaren Flächen innerhalb des GI-Gebietes bis zur nächstliegenden Wohnbebauung beträgt Richtung Süden ca. 211 m.

Im östlich gelegenen Einzelanwesen befindet sich die Gaststätte „Fischerstüberl Furtweiher“. Dieses Gebäude ist ca. 107 m von der nächstmöglichen Bebauung innerhalb des neuen GI entfernt.

Das im nordwestlich gelegenen Dorfbereich von Jahrdorf nächstbenachbarte Wohngebäude befindet sich etwa 170 m vom geplanten Industriegebiet entfernt.

Auf dem derzeit als „Sportplatz“ bezeichneten Grundstück plant die Stadt Hauzenberg, ein größeres gemeinsames Feuerwehrgebäude für die Feuerwehren Jahrdorf und Germannsdorf zu errichten.

#### *Auswirkungen:*

Auf Grund, und abhängig von der Auftragslage, führt die Fa. Draxinger GmbH die Arbeiten in der neu geplanten Halle teilweise im 3-Schicht-Betrieb aus.

Dies würde bei voller Ausnutzung der Schallschutzwerte nach TA-Lärm in einem GI eine Beeinträchtigung der o.g. Wohngebäude bedeuten.

Aus diesem Grunde sind Maßnahmen zum Schallschutz der Nachbargebäude notwendig .

Siehe dazu „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“.

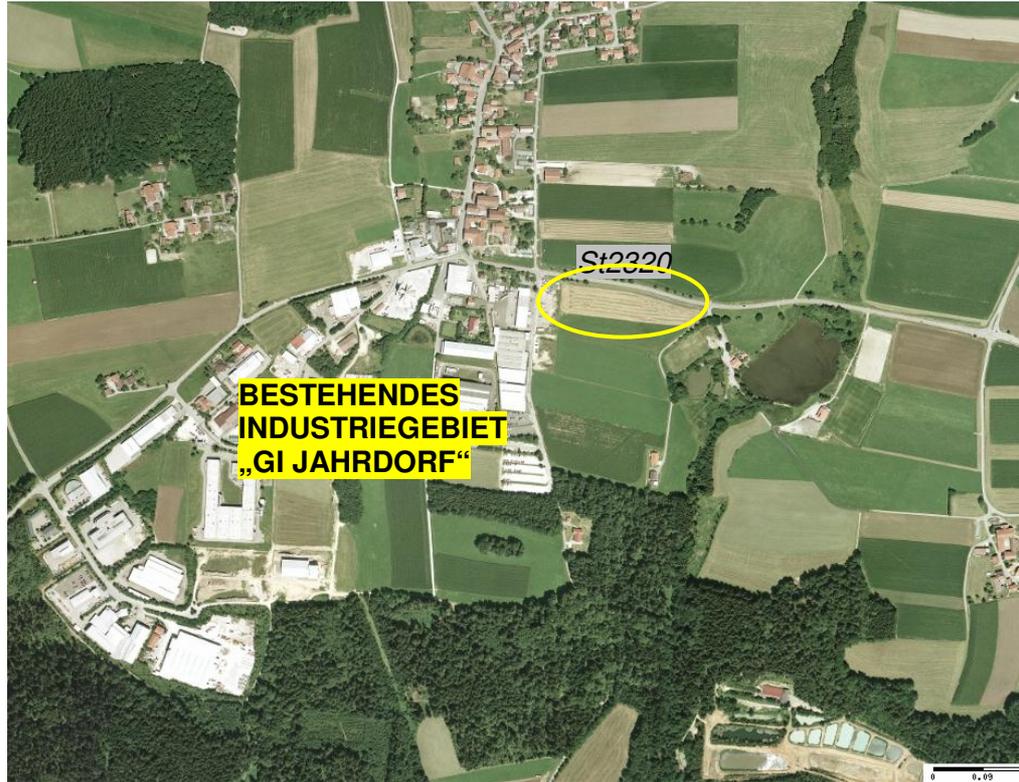
Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Durch die neue GI-Fläche ist von höherem Verkehrsaufkommen während der Bauzeit und nach Fertigstellung des Betriebes auszugehen. Die Beeinträchtigung durch dieses erhöhte Verkehrsaufkommen ist jedoch, durch die direkte Lage an der St 2320 voraussichtlich als gering anzusehen.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



### *Beschreibung:*

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt vom alten, nördlich gelegenen, Ortskern des Dorfes Jahrdorf. Südlich dieses Dorfkerns trennt die in Ost-West-Richtung verlaufende Staatsstraße St 2320 das alte Dorf vom Industriegebiet GI. Die Erweiterung dieses Industriegebietes erfolgt südlich entlang der St 2320 und östlich des bestehenden Industriegebietes.

Wie im obigen Luftbild zu erkennen ist, gibt es beim derzeitigen Bestand keinen „weichen“ Übergang zur freien Landschaft, sondern eine harte bauliche Zäsur zwischen GI und landwirtschaftlicher Nutzfläche. Ein gestalteter Ortsrand ist nicht zu erkennen. Im geplanten Erweiterungsbereich sind keine Pflanzungen vorhanden

### *Auswirkungen:*

Durch die Gestaltung einer neuen Ortsrandeingrünung wird der anthropogene Eingriff in das Landschafts- und Stadtbild, so weit damit möglich, etwas abgemildert.

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

Die Entfernung der St 2320 bis zur möglichen bebaubaren Fläche innerhalb des erweiterten Geltungsbereiches beträgt mindestens 20 m.

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist anlage- bau- und betriebsbedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz 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.

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

#### a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bebauung des Areals wird gemeinsam mit der Grünordnung, insbesondere bei der Vorbeifahrt an der St 2320, und von der nordöstlichen Fernwirkung her gesehen, spürbar werden.

Im Planungsgebiet kann es durch die geplante Bebauung und durch die Erschließung zu Versiegelungen von bis zu 80 % der Fläche kommen.

Durch die Eingrünung des Baubereiches wird die Wirkung des baulichen Eingriffes etwas abgemildert.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

#### b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung und die Lärmbelastung durch die nördlich direkt vorbeiführende St 2320 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche erheblich ein. Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden würde.

Bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der ungünstige Stoffeintrag 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 müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

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

Private bzw. gewerbliche Grundstücksflächen, welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze oder Lagerflächen benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

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.

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

###### 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.

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.

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 auf das Schutzgut Oberflächenwasser:*

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Es ist Sorge zu tragen, dass das Oberflächenwasser nicht konzentriert in die hangabwärtsliegenden Grundstücke geleitet wird. Dies ist im Zuge der Erschließungsplanung vom zuständigen Ing.büro, bzw. im Zuge der einzelnen Bauanträge jeweils einzeln, nachzuweisen.

### SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Schadstoffemissionen/–immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

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.

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist eine dichte Ortsrandeingrünung, vorgesehen.

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.

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.

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

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

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

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

Mit den Bauanträgen und/oder Genehmigungsverfahren sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

### SCHUTZGUT MENSCH

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wird die geplante Errichtung des neuen Feuerwehrgebäudes auf Flur Nr. 179 (bisher Sportplatz) einen Schallpuffer zu der östlich gelegenen Gaststätte „Fischerüberl Furtweiher“ bilden.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebäude wird folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„In den Industriegebietsflächen des „Gl Jahrdorf Ost - Erweiterung II“ sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die Wohngebäude auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 175, 184/2 und 1 der Gemarkung Jahrdorf ein Emissionskontingent ( $L_{EK}$ ) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dez. 2006) von 65 dB (A)/m<sup>2</sup> tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und von 52 dB (A)/m<sup>2</sup> nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) nicht überschreiten.“

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (Emissionskontingent) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dez. 2006) vorzunehmen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten/gewerblichen Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Am südlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine Ortsrandeingrünungsbepflanzung herzustellen. Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Pflanzqualifikation: Hochstämme und Stammbüsche: 3 x v., STU 12/16 cm.  
Sträucher: 2 x v., 40 – 100 cm, je nach Art.

Pflanzdichte: Bäume: gemäß zeichnerischer Darstellung.  
Sträucher: 1 Pflanze je 3 m<sup>2</sup> in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 17,00 m.  
Dachgauben sind unzulässig.

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen:

„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.

<b>Schutzgut</b>	<b>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</b>		<b>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</b>		<b>Bemerkung/ Bezeichnung</b>
	<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			Kleinklimatisch kaum wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			landwirtschaftliche Agrarfläche

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der Untersuchung der Schutzgüter (siehe Punkt 2), 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 u. der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer 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:

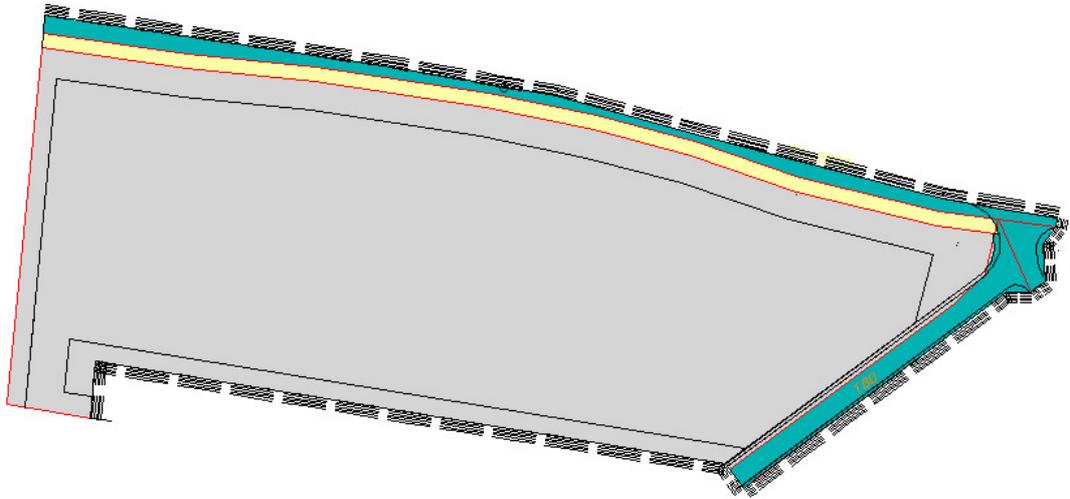
#### Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ A bei 0,3 – 0,6.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau zur frühzeitigen Behördenanhörung ist der Kompensationsfaktor mit mind. 0,5 anzusetzen.

Angesetzter Kompensationsfaktor = 0,5
---------------------------------------

### Darstellung der auszugleichenden Flächen:



Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	= 23.201 m <sup>2</sup>
Davon bereits bestehender Fußweg	= 1.075 m <sup>2</sup>
Davon bereits bestehende Straßenverkehrsfläche	= 1.819 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Auszugleichende Fläche	= 20.307 m <sup>2</sup>
<hr/>	

### Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$20.307 \text{ m}^2 \times 0,5 = 10.154 \text{ m}^2$$

**D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 10.154 m<sup>2</sup>.**

#### Schritt 4:

#### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.

Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid v. 10.08.2004, Az:51-01, die Waldflächen mit den Fl.Nrn: 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.

In diesem Bescheid wird für die Fl-Nrn. 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt.

Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Erweiterung des Industriegebietes Jahrdorf erfolgt auf dem Grundstücken mit den Flur Nummern 1338 und 1339.

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

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

Notwendige Ausgleichsfläche	= 10.154 m <sup>2</sup>
Anerkennungsfaktor	= 1,2

<b>Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:</b> <b>10.154 m<sup>2</sup> : 1,2</b>	<b>= 8.462 m<sup>2</sup></b>
---	------------------------------

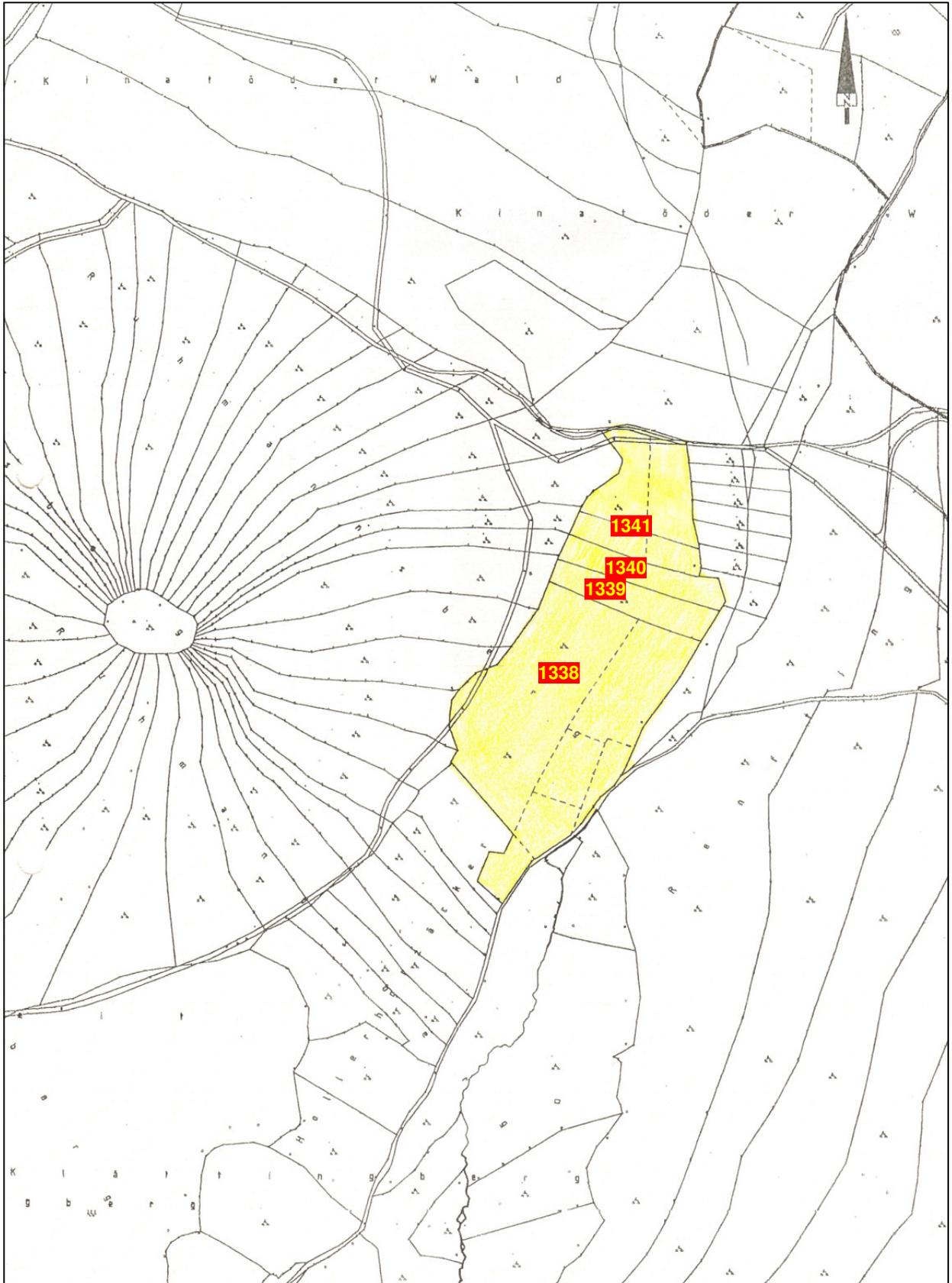
Die ökologischen Maßnahmen auf diesen Ökokontoflächen sind entsprechend den Anträgen zur Aufnahme in das Ökokonto bzw. nach dem o.g. Bescheid des Landratsamtes Passau zu erstellen.

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

Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung 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 den Grundstücken des Ökokontos als Ausgleichsgrundstücke ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.



**FLÄCHEN DES ÖKOKONTO DER STADT HAUZENBERG**  
(Gelb dargestellt ist die Gesamtfläche des betreffenden Ökokontos)



## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Stadt Hauzenberg ist bereits seit längerer Zeit, gemeinsam mit der Fa. Draxinger, auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück, damit das Bauvorhaben der Fa. Draxinger im Bereich der Stadt Hauzenberg verwirklicht werden kann.

Auf Grund der benötigten zusammenhängenden Fläche ist das durch diesen Bebauungsplan erfasste Grundstück die einzige Möglichkeit das Bauvorhaben der Fa. Draxinger zeitnah zu realisieren.

Mehrere Grundstücksverhandlungen an anderen Standorten sind fehlgeschlagen.

## **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.

Da keine einzelnen Gutachten zur Verfügung standen, wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

Die topografischen Höhenaufnahmen wurden von der Stadt Hauzenberg per PDF-Datei zur Verfügung gestellt, eingescannt und übernommen.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayrische Leitfaden verwendet.

### 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 Bauerfahrung abgeschätzt werden.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Auf Grund der topografischen Situation des Grundstückes können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn das Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß abgeführt wird. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des Regenwasserabflusses und dessen Zu- bzw. Abflüsse jährlich einmal, sowie jeweils nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Die wichtige Ortsrandeingrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit eines aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten Grünzuges.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob Dichte und Struktur ausreichen, um die optische Wirkung der landschaftsplanerischen Eingrünung des Baubereiches zu erzielen. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die Entwicklung des neuen Baugebietes sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Industriegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

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 Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

Die Umweltgegebenheiten-/auswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

### **SCHUTZGUT BODEN**

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

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

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Bis zu ca. 80 % der Flächen können dauerhaft versiegelt werden. Durch diese 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 durch die neue Bebauung.

### **SCHUTZGUT WASSER**

Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind möglich. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der regelmäßiger Düngung des Grundstückes ist der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser möglich.

Es ist Sorge zu tragen, dass das neu anfallende Oberflächenwasser nicht konzentriert hangabwärts in die angrenzenden Grundstücke fließt.

Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen

des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasser-Neubildungsrate verringert.

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

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen nicht ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Das Klima und die Lufthygiene sind geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Staatsstraße St 2320 anreichern.

Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung des Grundstückes bedingt, geringfügig beeinträchtigt werden.

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

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume oder Sträucher.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird im Bereich der mit Sträuchern bepflanzten neuen Ortsrandeingrünungsfläche verbessert und artenvielfältiger werden.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern erfährt das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand keine wesentlich negativen Auswirkungen.

#### SCHUTZGUT MENSCH

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der Staatsstraße St 2320 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke und hat keinerlei Erholungswert.

Es ist Seitens der Fa. Draxinger GmbH geplant, dass die Arbeiten in der neu geplanten Halle im neuen GI-Gebiet im 3-Schicht-Betrieb ausgeführt werden.

Dies würde bei voller Ausnutzung der Schallschutzwerte nach TA-Lärm in einem GI eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude bedeuten.

Aus diesem Grunde sind Maßnahmen zum Schallschutz der Nachbargebäude notwendig .

Wenn die Stadt Hauzenberg, wie derzeit geplant, das Feuerwehrgebäude auf dem derzeitigen Sportplatz errichtet, wird dieses Feuerwehrgebäude den Lärm aus dem neuen Industriegebiet zur Gaststätte voraussichtlich zusätzlich abschirmen.

Auf Grund der neuen GI-Fläche ist von höherem Verkehrsaufkommen auf der erweiterten Gemeindestraße auf Flur Nr. 180, während der Bauzeit und nach Fertigstellung der Betriebe, auszugehen.

Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt vom alten, nördlich gelegenen Ortskern des Dorfes Jahrdorf. Südlich dieses Dorfkerns trennt die in Ost-West-Richtung verlaufende Staatsstraße St 2320 das alte Dorf vom Industriegebiet ab. Die Erweiterung dieses Industriegebietes erfolgt in östlicher Richtung, südlich entlang der St 2320.

Im geplanten Erweiterungsbereich sind keine Pflanzungen vorhanden.

Durch die Gestaltung einer intensiven neuen Ortsrandeingrünung wird der anthropogene Eingriff in das Landschafts- und Stadtbild, so weit damit möglich, etwas abgemildert.

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

Die Entfernung der St 2320 bis zur nächstmöglichen bebaubaren Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt mindestens 20 m.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

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

### WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZ-GÜTERN

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

### MONITORING

Durch das Monitoring sollen unerwartete Effekte, insbesondere im Hinblick auf die Ableitung des Niederschlagswassers und die Eingrünung des Baubereiches gewährleistet werden.

## ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen. Sie verdeutlicht allerdings auch, dass die Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen manchmal nicht exakt vorab beurteilt werden können.

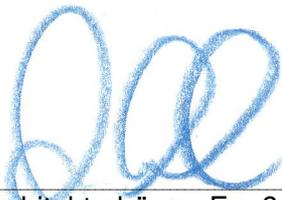
<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
<b>Boden</b>	<i>mittel</i>	<i>gering/mittel</i>	<i>gering/mittel</i>	<i>mittel</i>
<b>Grundwasser</b>	<i>gering/mittel</i>	<i>mittel</i>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

Aufgestellt:

Zur frühzeitigen Bürger-/Behördenbeteiligung : 24.02.2011

Zur öffentlichen Auslegung : 27.04.2011

Endausfertigung : 24.06.2011



Architekturbüro F e ß l & Partner