



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

“GI - JAHRDORF“ DECKBLATT NR. 12

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB


BEGRÜNDUNG MIT EINGRIFFSREGELUNG

Entwurf: 28.08.2020
Änderung/Ergänzung: 07.01.2021
Endausfertigung: 15.11.2021

Hauzenberg, 23. NOV. 2021

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




Bürgermeister / In
Donaubauer
1. Bürgermeisterin



1. Anlass der Änderung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI Jahrdorf I Deckblatt Nr. 1“, welcher die Grundlage der vorliegenden Industriegebietsfläche ist, ist seit seiner Bekanntmachung am 01.03.1989 rechtskräftig.

Zu diesem Bebauungsplan wurden bisher 11 Deckblätter erstellt.

Zwischenzeitlich sind fast alle Parzellen bebaut.

Auf dem, dieses Deckblatt betreffenden, Änderungsbereich ist die Fa. JELBA Werkzeug- und Maschinenbau GmbH & Co. KG angesiedelt. Auf Grund der guten Entwicklung mit zwischenzeitlich über 240 Mitarbeitern hat die Firma in letzter Zeit größere Erweiterungsbauten geschaffen und benötigt deswegen dringend Stellplatzflächen für die große Anzahl der Mitarbeiter.

Aus diesem Grund beschließt der Stadtrat von Hauzenberg den Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 12 zu ändern um die Firma nicht in seiner Entwicklung zu behindern.

Die Stadt Hauzenberg verspricht sich durch die Erweiterung der Flächen die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

2. Änderungen

- Die forstwirtschaftliche Nutzfläche auf Flur-Nr. 264 und Teilbereichen der Flur-Nr. 265 entfällt.
- Auf Teilbereichen der Flur-Nrn. 264, 263, 262/2 und 273,7 wird eine Stellplatzfläche geschaffen.
- Die Baugrenze wird um ca. 1953m² reduziert.
- Die Grünordnung wird für den betroffenen Bereich neu festgelegt.



Bisheriger Bebauungsplan (DB Nr. 10)



Bebauungsplan-Fortschreibung (DB Nr. 12)

- Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

3. Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche bereits komplett als Industriegebiet GI ausgewiesen. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des betroffenen Bereiches

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 12 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der betroffene Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „GI Jahrdorf“ und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg als Industriegebiet „GI“ ausgewiesen.

Die Art der Nutzung sowie die maßstabgebenden textlichen Festsetzungen werden gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung nicht verändert.

4. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

a) Schallschutz:

Mit der beiliegenden „Schalltechnischen Untersuchung“ des Büros ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, Bericht-Nr. ACB-0621-8494/08 vom 16.06.2021 wurde die zu erwartende Lärmbelastung der Umgebung durch den Betrieb einschließlich der verursachten Verkehrsgeräusche auf dem Gelände und auf öffentlichen Straßen ermittelt.

Die Berechnungen ergaben, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Gemäß der Anforderung des Bebauungsplans muss der Beurteilungspegel der Anlagengeräusche am nächstgelegenen Immissionsort außerhalb des Industriegebiets den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Diese Anforderung ist somit erfüllt. Im Sinne der TA Lärm befinden sich die Immissionsorte außerhalb des Einwirkbereichs der Anlage. Geräuschspitzen, die die Richtwerte der TA Lärm überschreiten und beurteilungsrelevante seltene Ereignisse sind nicht zu erwarten. Der anlagenbezogene Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen verursacht keine Immissionen, die organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs erfordern.

b) Allgemein:

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 12, nach Umsetzung der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen, nicht zu erwarten.

5. Erschließung

Abwasser:

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Hauzenberg – Einzugsgebiet KA Aubachtal. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist somit möglich. Auf das Ende der wasserrechtlichen Erlaubnis zum 31.12.2020 wird hingewiesen. Die Einleitungen aus den Mischwassereinleitungen bestehen weiterhin. Die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist beantragt.

Das Abwassersystem wurde durch das Tiefbau-Ing.-büro Fesl und Bauer aus Hauzenberg überprüft. Aus dem Plangebiet wird durch die Erweiterung kein Mischwasser abgeleitet, sondern Oberflächenwasser. Dieses wird auch nicht in einen Mischwasserkanal geleitet, sondern in einen Regenwasserkanal, der dann nach bestehender Rückhaltung in ein Gewässer eingeleitet wird.

Insoweit ist das Mischwassersystem durch die Regenwassereinleitung nicht betroffen. Mit der bebauungsplaninternen Anpassung erfolgen keine neuen Einleitungen, es werden bestehende Einleitungen genutzt. Auch entsteht dadurch kein zusätzlicher Rückhaltebedarf.

Verkehr:

Die Erschließung des Grundstückes der Fa. JELBA Werkzeug- und Maschinenbau GmbH & Co. KG ist über die Brünststraße gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass, um eine sichere Erschließung des gesamten Betriebsareals zu gewährleisten eine Verschmelzung aller Einzelgrundstücke anzustreben ist.

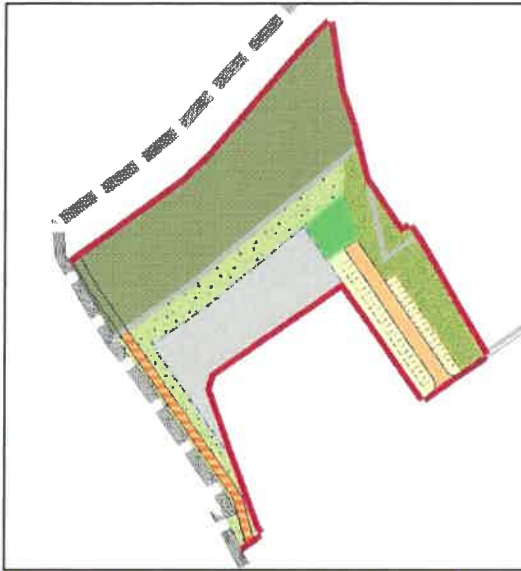
Sonstige:

Ansonsten sind sämtliche technischen Erschließungssparten bereits vorhanden bzw. im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits festgelegt.

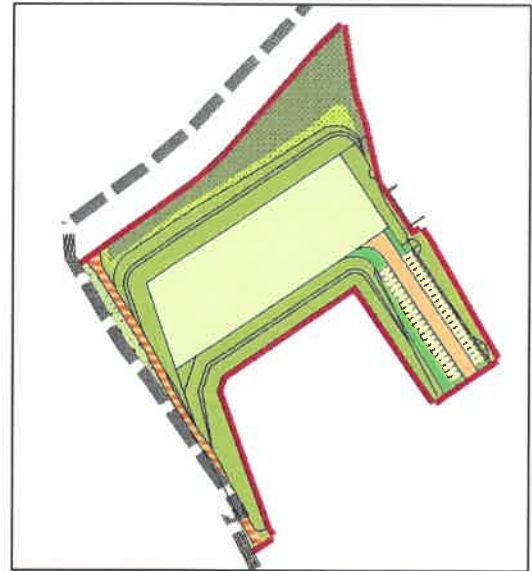
Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

6. Kenndaten der Planung

Nachfolgend werden die Flächen des rechtsgültigen Deckblattes Nr. 10 und die geänderten Flächen des vorliegenden Deckblattes Nr. 12 gegenübergestellt:



Bisheriger Bebauungsplan (DB Nr. 10)



Bebauungsplan-Fortschreibung (DB Nr. 12)

	Bestehender Bebauungsplan DB 10	Änderungsbereich Bebauungsplan DB 12
Private Straßenverkehrsflächen	401 m ²	416 m ²
Forstweg	338 m ²	354 m ²
Private Grünflächen	302 m ²	377 m ²
Flächen mit zulässiger Befestigung	743 m ²	3872 m ²
Ansaat artenreiche Säume / Anpflanzungen	1285 m ²	4310 m ²
Privater Waldsaum	1555 m ²	238 m ²
Erhalt Laubmischwald	4772 m ²	1432 m ²
Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB Neu zu pflanzender Waldmantel		350 m ²
bebaubare Fläche alt innerhalb der Baugrenzen	1953 m ²	
Gesamtfläche	11.349 m²	11.349 m²

7. Ökologie, Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Ausarbeitung:

Büro Landschaft + Plan • Passau, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann, Passauer Str. 21, 94127 Neuburg a. Inn - Fr. Dipl.-Ing. Dorothee Hartmann

a) Bestandsbeschreibung

Vegetation

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme am 25.6.2020 war der vorherige Bewuchs teilweise entfernt und mit einer relativ neuen Auffüllung überschüttet. Es kann aus dem Luftbild (Bayernatlas 2018, Googlemaps 2020) sowie aus der angrenzenden noch vorhandenen Vegetation einigermaßen auf den vorherigen Bestand rückgeschlossen werden.

Derzeitiger Bewuchs im Änderungsbereich des BPlans:

Die frischen nord- und ostexponierten Böschungen der Auffüllung sind fast unbewachsen und weisen nur einzelne krautige Pflanzen wie Pfefferknöterich, Gemeine Melde, Rote Taubnessel und Stumpfblättriger Amper auf.

Ältere Böschungen im Westen, die im Zuge der Auffüllung für die frühere Parkplananlage entstanden sind, sind stärker bewachsen, v.a. dicht mit einer Faulbaumsukzession. Auf dem Böschungsfuß und auf dem nördlich angrenzenden ebenen Gelände hat sich eine dichte Sukzession aus Gebüsch und Ruderalvegetation entwickelt, v.a. Faulbaum, etwas Haselnuss, Stieleichen-, Tannen- und Buchensämlinge, Eberesche, Him-, Kratz- und Brombeeren, Kleinblütiges Springkraut, Knäulgras, Seegrassesegge, Rasenschmiele und Flatterbinse (Verdichtungszeiger), Gemeine Distel, Pfefferknöterich u.a..

Am Rand des neuen Forstweges westlich sind kleine gehölzfreie Inseln mit blütenreichen Ruderalfluren, u.a. mit Echter Kamille vorhanden.

Die ebenfalls im Änderungsbereich gelegene ältere Böschung entlang des neuen Forstweges ist mit einer höheren Gehölzsukzession und einer Gras-Krautflur bewachsen: u.a. jüngere Bergahorn und Salweide, Gemeine Brennessel, Brombeere, Gemeiner Glatthafer, Wiesen-Schwingel. Als Art der Vorwarnliste gefährdeter Farn- und Blütenpflanzen Niederbayerns ist hier der Waldgamander (*Teucrium scorodonia*) zu finden.

Nördlich der dichteren Sukzession im ebenen Gelände auf Flur Nr. 264 wurde teilweise der Baumbewuchs eines kleinen Wäldchens entfernt und noch nicht überschüttet. Überwiegend sind große Fichten-Wurzelstubben aus der Fällung zu finden. Es stocken noch jüngere Birken, Buchen, Eberesche sowie ein lockere Fichtensukzession. In der nun voll besonnten Fläche wächst an krautigen Pflanzen eine Mischung aus eingewanderten Wiesen- und Ruderalarten wie Vogelwicke, Gemeine Melde, Kleinblütiges Springkraut, Bunter Hohlzahn und Pfefferknöterich als auch typische Vertreter der schon im Wald oder am Waldrand vorhandenen Waldpflanzen wie Heidekraut, Seegrassesegge und Heidelbeere.

Bewuchs angrenzend an den Änderungsbereich des BPlans:

Auf dem nördlich anschließenden Grundstück Flur Nr. 265 (im Eigentum der Stadt Hauzenberg) ist der Wald noch überwiegend vorhanden. Es handelt sich um einen schmalen Waldstreifen eines bodensauren Buchen-Tannenwaldesrestes, dessen nördlicher Waldrand von größeren Bergahornen geprägt wird. Die Baumschicht setzt sich aus Buche, Fichte, Wildkirsche, Tanne und Eberesche zusammen. Der Altersaufbau ist unterschiedlich: so finden sich neben großen Bäumen (die stärkste Buche weist einen Stammdurchmesser von 40 cm auf) in lichterem Bereichen auch Nester mit dichter, bereits etwas höherer Buchen- oder Bergahornverjüngung oder mit Faulbaum. Die Strauchschicht weist Hasel und Faulbaum auf, in der Krautschicht wachsen Tannensämlinge, Farne, Heidelbeere, Seegrassesegge, Brom- und Kratzbeere. Zur Staatsstraße hin ist ein breiter Gras-Kräutersaum ausgebildet.

Der derzeitige, zur Auffüllung hin orientierte Waldrand wird im Ostabschnitt von Fichten eingenommen und ist nicht gestuft, der Westabschnitt hingegen ist hübsch gestuft und weist neben Tanne, Buche auch niedrigere Sträucher wie Faulbaum, Schwarzer Holunder und Bergahornsämlinge auf.

Fauna

Im Planungsgebiet sind in der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Nachweise naturschutzrelevanter Tierarten verzeichnet. Es wurden zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Erweiterungsbereiches zwei Übersichtsbegehungen durch Frau Dipl.-Ing. Yvonne Sommer, Büro für Landschaftsökologie aus Untergriesbach durchgeführt.

Vögel

Im verbleibenden Waldstreifen wurden Kleinvögel wie Zilpzalp, Amsel und Kohlmeisen beobachtet. Die Laubgehölzsukzession kommt derzeit genauso wie dieser Waldstreifen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte v.a. für Kleinvogelarten in Frage, potentiell weitere Allerweltsarten wie z.B., Buchfink, Singdrossel, Blau-meise.

Reptilien

Trotz relativ günstigem Wetter wurden durch Frau Sommer keine Reptilien entdeckt. Die lockere Ruderalvegetation sieht zwar auf den ersten Blick günstig aus, aber der Boden ist sehr dicht und es gibt keine Quartiermöglichkeiten (keine Strukturen wie z. B. Wurzelstöcke oder Totholz, keine Mäusegänge) auf dem aufgefüllten Gelände. Das angrenzende, derzeit offene Waldgelände wie auch die Gehölzränder zu Nachbargrundstücken könnten schon für Reptilien geeignet sein, diese sind jedoch nicht betroffen.

Insekten

Für Insekten des Offenlandes ist v.a. die blütenreiche Ruderalflur mit Echter Kamille als Spenderfläche für Pollen und Nektar interessant, so wurden hier Kaisermantel, Admiral Trauerrosenkäfer und verschiedene Wildbienenarten beobachtet. Ansonsten dienen die vorkommenden Straucharten unterschiedlichsten Insektengruppen als Nahrungs- und Fortpflanzungsstätte (z.B. Zitronenfalter an Faulbaum).

Säugetiere

Niederwild wie Hasen können die gesamte Fläche nutzen. Im Wald finden sich zudem Rehwildspuren.

Wasserhaushalt

Im Planungsbereich oder angrenzend sind keine Fließgewässer oder Quellen vorhanden. Der Erweiterungsbereich gehört zum Einzugsgebiet der westlich fließenden Erlau.

Über den Grundwasserhaushalt sind keine Daten bekannt.

Das Oberflächenwasser des Industriegebietes wird zum nordwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken im Quellgebiet eines Zubringerbaches zur Erlau geleitet.

Boden

Gemäß der digitalen geologischen Karte M 1: 25.000 (https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz.de) wird der geologische Untergrund durch pleistozäne Fließerde geprägt, die als sandiger Lehm, oft lagenweise steinig bis blockig vorliegt. Beim Bodentyp handelt es sich gemäß der digitalen Bodenübersichtskarte M 1: 25.000 (Bay. Umweltatlas-Boden) um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)-Lehm, die sich aus dem geologischen Ausgangsmaterial entwickelt hat.

Der Auffüllbereich ist als künstlich anzusprechen.

Klima/Lokalklima

Die lokale bzw. mikroklimatische Situation wird durch die Exposition, die Bebauung sowie die Vegetation geprägt. Das Industriegebiet ist mit seinen Gebäuden und versiegelten Erschließungsflächen als lokale Wärmeinsel einzustufen. Mikroklimatisch wird dadurch auch das nähere Umfeld mit trockeneren und etwas wärmeren Standortbedingungen beeinflusst. Ausgleichend wirkt die umgebende Vegetation, insbesondere der verbliebende Waldstreifen im Norden.

Landschafts- und Ortsbild, Naherholung

Das Ortsbild wird im Bereich der Planung durch das bereits vorhandene Industriegebiet mit großen, unmaßstäblichen Gebäuden und großen versiegelten Flächen bestimmt. Die natürliche Topografie wurde zudem durch hohe Auffüllungen für die gewerbliche Nutzung verändert. Im Nahbereich lockern grüne Außenanlagen die Bebauung auf.

Im Gegensatz dazu steht im Umfeld der tiefer gelegene Waldstreifen als naturnähere Vegetation. Auch westlich davon sind Waldbereiche, allerdings derzeit aufgrund von Sturm- und Käferschäden überwiegend ohne Baumbestand vorhanden, so dass das Industriegebiet insgesamt in ein naturnäheres Waldumfeld gebettet ist.

Da am westlichen Rand des Industriegebietes ein Forstweg entlang führt, der zum Spaziergehen z.B. von Bewohnern aus dem südlich gelegenen Niederbrünst genutzt werden kann, spielt der Erweiterungsbereich für Naherholung eine gewisse Rolle. Im Wald besteht zudem das allgemeine Betretungsrecht, z.B. zur Beerensuche.

b) Auswirkungen der Planung

Die 12. BPlan-Änderung umfasst sowohl Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes als auch nördlich davon gelegene neue Flächen. Es ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bis zur Staatsstraße komplett als Industriegebiet der Stadt dargestellt.

Durch die 12. Änderung wird eine große Auffüllung mit Böschungen festgesetzt. Die GRZ (Grundflächenzahl) beträgt nachwievor 0,8. Die Umsetzung der Planung ist mit folgenden Wirkungen verbunden:

Im bisherigen Bebauungsbereich:

- Verlust von Gehölzsukzession und Ruderalfluren auf vorhandenen Böschungen durch Überschüttung
- Damit Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vorwiegend von Kleinvogelarten
- Versiegelung (ebene Pflanzfläche) von bisher offenen Böschungen mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit verringerter Grundwasserbildung und Verstärkung des Wärmeinseleffektes des Industriegebietes. Davon war bereits durch den bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan eine Teilfläche als GE-Fläche festgesetzt. Von dieser Ge-Fläche wird umgekehrt auch ein Teil künftig als offene Böschung festgesetzt.

Im erweiterten Bebauungsbereich der Flur-Nrn. 264 und 265:

- Inanspruchnahme und Verlust von Laubmischwald über 60 Jahre
- Verlust von Waldbäumen und Waldboden als Kohlenstoffspeicher
- Verlust von potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vorwiegend von Kleinvogelarten (bereits teilweise gefällt). Inwieweit Bäume mit Höhlen oder anderen Strukturen, die für Fledermäuse als Unterschlupf dienen konnten, verloren gegangen sind, kann nicht mehr festgestellt werden. Aufgrund der großen Durchmesser der Baumstubben ist jedoch ein Vorkommen solcher Strukturen nicht auszuschließen.
- Verlust von Lebensraum für Nieder- und Rehwild
- Versiegelung von Boden mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit verringerter Grundwasserbildung, höheren Oberflächenabflüssen und Verstärkung des Wärmeinseleffektes des vorhandenen Industriegebietes
- Starke Veränderung der natürlichen Topographie und des Landschafts- und Ortsbildes durch eine hohe Auffüllung auf 509,58 üNN, deren Höhe im Südwesten am Waldrand ca. 8,25 m, am ansteigenden Weg ca. 6,0 m und Norden ca. 7,5 über dem tiefer gelegenen Urgelände beträgt.
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Verlust von naturnaher Vegetation

c) Grünordnungskonzept- Grünflächenentwicklung

Die bisher geplante Parkplatzbegrünung ist weiterhin festgesetzt, auch wenn der Parkplatz räumlich etwas verschoben wurde. Hierzu werden keinen neuen Festsetzungen vorgesehen.

Für eine Grünflächenentwicklung stehen die neuen Böschungen sowie ein offener Bodenstreifen entlang der Nordböschung zur Verfügung. Außerdem können Ziele für den Wald auf städtischem Grund formuliert werden. Ziel ist es zum einen, eine Begrünung mit hohem Biodiversitätspotential anzustreben und zum anderen den verbleibenden Waldstreifen zu stabilisieren. Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

Erhalt des verbleibenden Laubwaldstreifens im Norden

Zur Einbindung des Industriegebietes und Abschirmung gegen die Staatsstraße hin, sind der Erhalt und eine stabilisierende Entwicklung des verbleibenden Laubwaldstreifens nördlich der Auffüllung wesentlich. Dieser Waldstreifen bzw. das Grundstück Flur Nr. 265 sind im Eigentum der Stadt Hauzenberg. Der Waldstreifen wird als zu erhaltend festgesetzt.

Entwicklung Böschungen

Zunächst sollen sich die offenen Böschungen mit artenreichen Säumen zur Sicherung gegen Erosion zügig bewachsen. Die bisherige Festsetzung eines „Waldsaums“ auf den Böschungen wird daher beibehalten. Dazu werden die Böschungen mit geeigneten Regio-Saagutmischungen (Mischungen siehe Anhang) des Herkunftsgebietes 19 angesät. Alternativ kann ein Druschgut von Magerrasen aus dem Stadtgebiet gewonnen und aufgebracht werden.

Für eine artenreiche Entwicklung wird vorgeschlagen, die Böschungen mager auszubilden und wenig Oberboden aufzubringen. Somit können die Böschungen z.B. erdnistenden Wildbienen als Lebensraum dienen. Die arten- und blütenreiche Entwicklung wird in den ersten Jahren die Offenlandinsekten fördern. Hautflügler und Tagfalter sind insbesondere auf ein großes Pollen- und Nektarangebot von heimischen, angestammten Kräutern angewiesen. Gleichzeitig werden auch andere Insektenarten wie Honigbienen und Heuschrecken gefördert.

Zur Belebung des Landschaftsbildes, Strukturanreicherung und als Lebensraum von Vögeln sind auf den Böschungen einige Pflanzinseln mit Gebüschern vorgesehen. Insbesondere entlang des Forstweges, der auch von Spaziergängern genutzt werden kann, ist zur Einbindung des Gebietes und Begrünung der Böschungen eine rasche Einbindung mit auflockernden Gebüschern zielführend. Insgesamt werden die Böschungen dann der Sukzession überlassen und eine dynamische Vegetationsentwicklung Richtung Gehölzbewuchs zugelassen.

Die Vegetationsentwicklung wird wegen der Gefahr, dass neophytische Pflanzenarten wie der konkurrenzstarke Staudenknöterich beispielsweise durch Auffüllmaterial eingeschleppt werden könnte, 2-3 Jahre lang durch eine ökologisch versierte Fachkraft kontrolliert. Die problematischen Neophyten, die die heimische Flora und die daran gebundenen Insektenarten verdrängen und einen Biodiversitätsschaden darstellen, sollten sofort bekämpft werden.

d) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB anzuwenden, jedoch wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Nachfolgend werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG zunächst die notwendigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt. Im Anschluss erfolgen die Bilanzierung des Eingriffs und die Maßnahmenentwicklung.

d 1) Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, der Lebewelt und das Landschafts- und Ortsbild zu mindern bzw. zu verhindern, ist das Vermeidungsgebot des § 15 (1) BNatSchG zu beachten. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen und werden durch Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt 12 oder älterer Deckblätter berücksichtigt:

Neue Festsetzungen

Überwiegend für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG

- Erhalt des verbleibenden Waldstreifens im Norden und Förderung der Stabilität durch einen Waldmantel und ggfs. weiteren Entwicklungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem für die Gemeinde zuständigen Vertreter des AELF
- Beachtung des Artenschutzes -Zulässiger Zeitraum für die Fällung von Gehölzen:
Die Fällung der Gehölze vor der Auffüllung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Beseitigung zwischen 1. März. und 30. September. ist nicht zulässig.
- Festsetzungen zur Verwendung von tierfreundlicher Beleuchtung (warmweiße LED mit 3000K), damit Nachtinsekten nicht angezogen oder andere nachtaktive Tiere wie Fledermäuse nicht irritiert werden. Keine Abstrahlung Richtung Wald vom Industriegebiet aus.
- Die naturschutzbedeutsame Art Waldgamander (*Teucrium scorodonia*) ist vor Überfüllung zu sichern und wieder auszubringen
- Entwicklung blütenreicher magerer Säume mit soweit als möglich mageren Bodenverhältnissen auf Böschungen
- Gestaltung von Kleinstrukturen für Kleintiere wie Amphibien und Reptilien mit vorhandenen Wurzelstöcken und Stein- und Felsblöcken auf den Böschungen und am Waldrand.

Bereits in Deckblatt 6 enthaltene Festsetzungen zur Minderung der Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt. Flora und Fauna und das Ortsbild werden zur Vollständigkeit noch mal aufgeführt:

- Festsetzung von „grünen“ Freiflächen ohne Schotter- und Kiesschüttungen zur Förderung der Artenvielfalt und Minderung der Klimawandelfolgen
Schotter- und Kiesflächen sind nicht zulässig. Sie verstärken den Wärmeinseleffekt von Siedlungen, insbesondere von hoch versiegelten Industrieflächen und stellen biologische Wüsten für die heimische Tierwelt dar. Grüne Außenanlagen wirken solchen Effekten wirksam entgegen und entfalten eine Wohlfahrtswirkung für die Allgemeinheit. **bereits im Deckblatt 6, Ziffer 0.11.7 enthalten**
- Festsetzung zur Beschränkung der Bodenversiegelung
Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Parkplätzen, **bereits im Deckblatt 6, Ziffer 0.11.5 enthalten**
- Festsetzungen zur Vorreinigung von ggfs. schadstoffbelastetem Wasser zum Schutz des Wasserhaushaltes vor Verunreinigung, **bereits im Deckblatt 6, Ziffer 0.11.9 enthalten**
- Festsetzung zum eigenverantwortlichen Schutz der Bauherren vor Sturzfluten und Überschwemmungen und schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers **bereits im Deckblatt 6, Ziffer 0.11.13 enthalten**
- Festsetzung zum Denkmalschutz bei Fund von Bodendenkmalen, **bereits im Deckblatt 6, Ziffer 0.11.14 enthalten**
- Festsetzung, dass nur für Kleintiere durchlässige Zäune ohne Sockelmauer errichtet werden dürfen, **bereits im Deckblatt 6, Ziffer 0.11.15 enthalten**
- Festsetzung zum Schutz des Oberbodens zur Erhaltung seiner Funktionen im Landschaftshaushalt durch sachgerechte Behandlung mit einer maximalen Höhe der Mieten von 1,5 m **im Deckblatt 1, Ziffer 0.8.4 enthalten** (Zulässig ist nach der DIN 19731 eine Oberboden-Mietenhöhe von 2,0 m).
- Hinweise zum sparsamen Wasserverbrauch und wassersparenden Technologien (Schutzgut Wasser): **bereits im Deckblatt 6 enthalten**
- Hinweise zu energiesparendem Bauen und zum Einsatz von Photovoltaik- und Solarenergie **bereits im Deckblatt 6 enthalten**

d 2) Bilanzierung des Eingriffs

Grundlage für die Ermittlung von Eingriff und notwendiger Kompensationsfläche stellt der „Leitfaden“ zur Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT, ERGÄNZTE FASSUNG 2003) dar.

Es werden entsprechend der Matrix des „Leitfadens“ die Zuordnung der Eingriffsschwere nach Typ A (hoher Versiegelungsgrad) vorgenommen, die naturschutzfachliche Bedeutung des Vegetationsbestandes gewertet und aus den Spannen der Eingriffsfaktoren je nach betroffenem Bestand die Eingriffsfaktoren gewählt. Diese wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau abgestimmt.

Dabei ist zu beachten, dass auf den bereits beplanten Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplans nicht der derzeitige Bewuchs bewertet und bilanziert wird, **sondern die planlich festgesetzten Flächen**. Im anschließenden Erweiterungsbereich ist der tatsächliche Bewuchs Grundlage der Bilanzierung.

Nachfolgende Übersicht zeigt die Einstufung und Bewertung des Änderungsbe-
reiches Db 12 und die Ausgleichsflächenermittlung:

Geplante Nut- zung/Festset- zung	Betroffene Nutzung/ be- troffener Be- stand	Bedeutung für Naturhaushalt und Land- schaftsbild	Größe in m ²	Versiege- lungsgrad	Ein- griffs- faktor	Aus- gleichs- bedarf in m ²
1. Flächen rechtsgültiger BPlan						
Parkplätze teilver- siegelt	Festgesetzte Pflanzfläche*	mittel, unterer Wert	260	hoch	0,9	234
Verlegung Zu- fahrt, vollversie- gelt	Festgesetzte Pflanzfläche*	mittel, unterer Wert	270	hoch	1	270
Böschung	Festgesetzte Pflanzfläche*	mittel, unterer Wert	275	gering	0,8	220
Befestigte Stpl.fläche	Festgesetzte private Grünflä- che	gering, oberer Wert	310	hoch	1	310
Befestigte Stpl.fläche	Festgesetzte Pflanzfläche*	mittel unterer Wert	135	hoch	1	135
Befestigte Stpl.fläche	Festgesetzter Waldsaum * (Gebüsch)	mittel, oberer Wert	990	hoch	1	990
Anpassung und Anschüttung vor- handene Bö- schung	Festgesetzter Waldsaum	mittel, oberer Wert	270	hoch, un- terer Wert	1	270

2. Inanspruchnahme neue Flächen						
Befestigte Stpl.fläche	Laubmischwald über 60 Jahre	hoch	1095	hoch	1,5	1642,5
Böschung	Laubmischwald über 60 Jahre	hoch	2640	niedrig	1,5	3960
Fällbereich nördl neue Böschung , ca 3 m breit L 130 m	Laubmischwald über 60 Jahre	hoch	390	hoch	1,5	585
Summe						8616,5
3. Abzgl. Entsie- gelungen						
Böschung - Ent- siegelung	Festgesetzte GE Fläche	gering	1010	hoch, un- terer Wert	0,3	303
Böschung - Ent- siegelung	Festgesetzte Zufahrt	gering	30	hoch, un- terer Wert	0,3	9
Summe Gesamt						8304,5
* beim Alter der im Bebauungsplan festgesetzten Bestände wird das Entwicklungsziel zu Grunde gelegt, also ältere Bestände über 25 Jahre						

Zur Kompensation der durch die Erweiterung des Industriegebietes GI Jahrdorf, DB12 verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist eine Ausgleichsfläche von **gerundet 8.305 m²** erforderlich.

d 3) Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen für den flächigen Eingriff:

1. Aufbau Waldrand Ausgleichsmaßnahme intern auf Flur Nr. 265

Zum Aufbau eines gestuften Waldrandes soll die Pflanzung eines 2-3 reihigen Waldmantels mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 2. und 3. Ordnung sowie Sträuchern den derzeit teilweise sehr offenen Waldrand vor dem künftigen Böschungsfuß schließen. Dabei sind zur Erhaltung der angestammten genetischen Diversität Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Die artenreiche Saumentwicklung auf der Böschung ergänzt den Waldrand. Die Maßnahme findet auf einem städtischen Grundstück statt.

Flächengröße: 350 m², Anerkennung 350 m²

Maßnahmen: Zwischen dem nordseitigen Böschungsfuß der Auffüllung und dem verbleibenden Waldstreifen wird ein 2-3-reihiger Waldmantel mit Laubbäumen 2. und 3. Ordnung und Laubsträuchern gemäß den angegebenen Pflanzlisten gepflanzt. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Ein Zaun ist zu unterhalten und sobald er nicht mehr notwendig ist, abzubauen.

2. Ausgleich durch Inanspruchnahme städtisches Ökokonto

Da mit der Pflanzung eines Waldmantels nur ein kleiner Teilausgleich geleistet wird und im Änderungsbereich des Deckblattes 12 zum GE Jahrdorf keine weitere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung steht, wird in Abstimmung mit der Stadt Hauzenberg auf das städtische Ökokonto zugegriffen. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird von der stadteigenen Ökokontofläche Flur Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, ‚Am Klättingberg‘ nördlich von Germannsdorf, Waldort: I.1,0 - I.1,6, abgebucht.

Der Anerkennungsfaktor für die Ökokontofläche beträgt 0,5, d.h. es ist eine Fläche von 15.910 m² (7.955 m² / 0,5) abzubuchen. Der Maßnahmenumfang ist im Ökokontokonzept festgelegt.

Zusammenstellung Ausgleichsflächen:

Ausgleichsfläche	Zielzustand	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bedarf Größe in m²	Anerkennungsfaktor	Tatsächlicher Bedarf in m²
Ausgleichsfläche intern	Waldmantel	hoch	350	1	350
Ökokontofläche Klätting	Laubmischwald	hoch	7.955	0,5	15.910
Summe			8.305		16.260

Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Fauna:

Vögel und Baumfledermäuse

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird aufgrund der Beeinträchtigungen der heimischen Tierwelt (potenziell Vögel, Fledermäuse) durch vorzeitiges Entfernen eines Teils des Baumbewuchses die Ausbringung von künstlichen Kästen festgelegt. Es werden für jede der beiden Tiergruppen je 7 künstliche Kästen im angrenzenden Wald ausgebracht.

Fledermäuse, Ausbringung in einer Gruppe in mind. 3-4 m Höhe, freier Anflug zu gewährleisten

- 2 Stück Großraumhöhle Sommerhöhle, z. B. Fa. Schwegler Typ „N06“ oder gleichwertig
- 5 Stück Holz-Flachkästen

Vögel:

- 3 Stück Vogelbrutkästen für Kleinvögel z. B. Fa. Schwegler Typ „1B“ - Fluglochweite Ø 32 mm oder „2GR“ - Fluglochweite oval 30 x 45 mm oder gleichwertig
- 2 Halbhöhlen- oder Nischenbrüterhöhlen, z. B. Fa. Schwegler Typen „2B“, „2BN“, „2H“ oder „2HW“ oder gleichwertig
- 2 Stück Vogelbrutkästen für Kleinvögel z. B. Fa. Schwegler Typ „1B“ – Fluglochweite Ø 26 mm“ oder Typ „2GR“ – Fluglochweite Ø 27 mm oder gleichwertig

Zeitpunkt der Umsetzung: spätestens bis zur nächsten Brut- bzw. Wochenstubezeit nach der Gehölzfällung.

Die Kästen sind 10 Jahre lang zu warten, d.h. alle 2 Jahre im Herbst zu reinigen, bei Beschädigung oder Verlust zu ersetzen. Der Unteren Naturschutzbehörde sind die Berichte zum Besatz vorzulegen. Durchführung durch eine faunistisch versierte Fachkraft.

Strukturmaßnahmen für Kleintiere wie Reptilien

Zur Erhöhung des Angebots an Unterschlupfen für Kleintiere wie beispielsweise Reptilien werden die Böschungen und der Waldrand mit 3 Felsblock/Stein-Strukturen mit einer Länge von je ca. 5 m strukturiert und es werden dazu mindestens 10 Wurzelstubben ausgebracht. Durchführung unter Begleitung durch eine faunistisch versierte Fachkraft.

e) Anhang Regiosaatgutmischungen Herkunftsregion 19

Für eine artenreiche Entwicklung der Böschungen wird die Ansaat einer Kombination aus beiden nachfolgend aufgeführten Mischungen empfohlen:

Regiosaatgutmischung Böschung

70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen

**HK 19 / UG 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald
und angrenzend nach RegioZert®**

Saatstärke: 5 g/m² / bei Erosionsgefährdung* bis 7 g/m²

Gräser		%
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras	4,0
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	5,0
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	10,0
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	5,0
<i>Festuca nigrescens</i>	Horst-Schwingel	20,0
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel	12,0
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispe	5,0
<i>Poa trivialis</i>	Gew. Rispe	6,0
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,0
Leguminosen		
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfenklee	3,0
Kräuter		
<i>Achillea millefolium</i>	Gew. Schafgarbe	2,0
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	2,0
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gew. Ferkelkraut	0,5
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Zahnöhrchen-Margerite	6,0
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke	1,0
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	5,0
<i>Plantago media</i>	Mittlerer Wegerich	0,5
<i>Prunella vulgaris</i>	Gew. Braunelle	1,0
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	2,0
<i>Silene latifolia</i> subsp. <i>alba</i>	Weißer Lichtnelke	4,0
<i>Silene vulgaris</i>	Gew. Leimkraut	2,8
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere	0,2
Summe		100,0

* Bei Erosionsgefahr wird zudem die Beimischung von 2 g/m² Roggentresse (*Bromus secalinus*) als Schnellbegrünung empfohlen.

RegioSaatgutmischung Magerrasen sauer**70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen****HK 19 / UG 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald****und angrenzend nach RegioZert®**Saatstärke: 3 - 5 g/m²; in Böschungslagen bis 7 g/m² + zusätzlichAmmensaat von 2 g/m²

Gräser		%
<i>Agrostis capillaris</i>	Rot-Straußgras	5,0
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Ruchgras	7,5
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer	2,0
<i>Briza media</i>	Zittergras	5,0
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse	8,0
<i>Cynosurus cristatus</i>	Kammgras	5,0
<i>Festuca nigrescens</i>	Horst-Schwingel	17,0
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Risppe	17,5
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer	3,0
Leguminosen		
<i>Lotus corniculatus</i>	Gew. Hornklee	0,5
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee	2,5
Kräuter		
<i>Achillea millefolium</i>	Gew. Schafgarbe	1,0
<i>Betonica officinalis</i>	Heilziest	1,0
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume	0,1
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel	2,8
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	2,0
<i>Clinopodium vulgare</i>	Wirbeldost	2,0
<i>Dianthus deltoides</i>	Heide-Nelke	0,5
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	1,0
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Hartheu	2,0
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gew. Ferkelkraut	0,5
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume	0,5
<i>Leontodon hispidus</i>	Steifhaariger Löwenzahn	1,0
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Zahnöhrchen-Margerite	2,0
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	2,0
<i>Prunella vulgaris</i>	Gew. Braunelle	0,5
<i>Silene latifolia</i> subsp. <i>alba</i>	Weißer Lichtnelke	2,5
<i>Silene vulgaris</i>	Gew. Leimkraut	2,5
<i>Solidago virgaurea</i>	Echte Goldrute	1,5
<i>Stellaria graminea</i>	Gras-Sternmiere	1,5
<i>Thymus pulegioides</i>	Feld-Thymian	0,1
Summe		100,0

Vorbehaltlich ausreichende Saatgutverfügbarkeit. Ein Angebot zur aktuell lieferfähigen Saatgutmischung können Sie unter anfrage@saaten-zeller.de anfordern.

8. Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Angaben bzw. Festlegungen zur Ökologie, zur Grünordnung und zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB sind in Pkt. 7 bearbeitet und erläutert.

Ausarbeitung der Unterlagen Ökologie, Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB vom Büro Landschaft + Plan, Passau, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Thomas Herrmann, Neuburg a. Inn, Fr. Dipl.-Ing. Dorothee Hartmann

Anlage:

„Schalltechnische Untersuchung“, Bericht-Nr.: ACB-0621-8494/08 vom 16.06.2021 des Büros „ACCON GmbH“, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg

- - - - -