

# DECKBLATT NR. 5

zum  
Bebauungs - und Grünordnungsplan

## GE KRINGELL II



Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Passau  
Niederbayern

---

## Begründung und Umweltbericht

---

Entwurf: 27.02.2017  
Änderung/Ergänzung: 04.05.2017  
Endausfertigung: 27.07.2017



---

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

---

Gemeinde Hutthurm

## INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
  - o Flächenberechnungen
  - o Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben:
- H. UMWELTBERICHT**
  - 1. Einleitung
    - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
    - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
  - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
    - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
  - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
    - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
  - 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**

Die Gemeinde Hutthurm hat in den Jahren 2006/2007 den Bebauungsplan „GE Kringell II“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und wurde in zwischenzeitlich mittels 4 Deckblättern geändert bzw. erweitert.

Alle Grundstücke in diesem Gewerbegebiet sind seit längerem verkauft. Die hohe Nachfrage nach bebaubaren Gewerbeflächen im Baugebiet „GE Kringell II“ hält weiterhin an.

Der Gemeinde Hutthurm ist es, nach längeren Verhandlungsphasen, gelungen das südwestlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließende Grundstück zu erwerben, damit das Gewerbegebiet erweitert werden kann.

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

Die Marktgemeinde Hutthurm verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen GE-Flächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

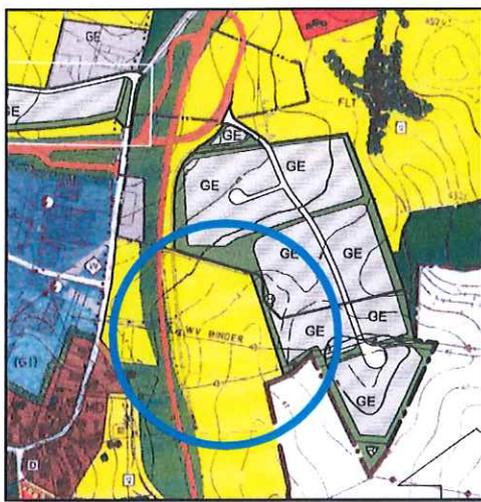
Aus diesem Grund hat der Gemeinderat von Hutthurm die Erweiterung des Gewerbegebietes „GE Kringell“ mittels Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

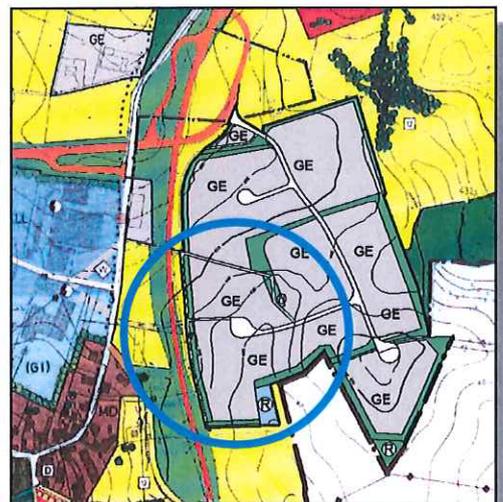
### Flächennutzungsplan

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. (U.s. ein Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung)



**Flächennutzungsplan Bestand**



**Flächennutzungsplan Fortschreibung**

### Regionalplan:

Nach dem Regionalplan Donau-Wald (RP 12) werden die beiden Nachbarorte Hutthurm und Büchlberg gemeinsam als Unterzentrum bestimmt.

Unter B IV, 2) Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung heißt es:  
„Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden. Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.“

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

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

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

Unter Teil A, Punkt 2.2 heißt es „Unterzentren sollen die Bevölkerung eines größeren Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen. Sie sollen ein in Qualität und Quantität ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen und Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben geeigneter Größe bieten“.

Die v.s. Aussagen/Forderungen im Regionalplan werden mit der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung in besonderem Maße erfüllt.

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

### **C. INNENENTWICKLUNG U. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG**

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

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das bestehende „GE Kringell II“ an.

#### C1. Anmerkungen zur Vision Bayern 2025

Mit ihrer Doppelstrategie im Leitbild „Bayern 2025“ – „Arbeit zu den Menschen bringen“ und „Zukunftsfeste Rahmenbedingungen für kleiner werdende Kommunen bzw. Teilräume schaffen“ – weist die Staatsregierung den Weg für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen.

„Internationale Arbeitsteilung und globale Abhängigkeiten von Märkten nehmen zu. Bei der fortschreitenden Globalisierung wird Bayern im Wettbewerb um Unternehmen und Menschen erfolgreich sein, wenn es über eine gute infrastrukturelle Ausstattung, ausreichende Flächen für künftige

Entwicklungen, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen und eine intakte Umwelt verfügt.“ (Vision Bayern 2025).

Die Gemeinde Hutthurm setzt mit der Erweiterung des bestehenden, und auf Grund der infrastrukturellen Lage weithin gefragten, Gewerbegebietes Kringell die Vision Bayern 2025 mustergültig um.

#### **D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Die Marktgemeinde Hutthurm liegt im Norden des Landkreises Passau.

Die Entfernung zur Stadt Passau beträgt ca. 10 km.

Das beplante Grundstück liegt etwa 1,0 - 1,5 km östlich des Ortskerns von Hutthurm direkt an der B12.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet „GE Kringell II“

im Westen durch die B12

im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

im Osten durch das bestehende Gewerbegebiet „GE Kringell II“



*Luftaufnahme des Baugebietes mit Kennzeichnung des betroffenen Areals*

## **E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG**

Der Erweiterungsbereich wird über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen. Eine neue Stichstraße mit einem Wendekreis mündet rechtwinklig in die bestehende Straße „Gewerbepark“.

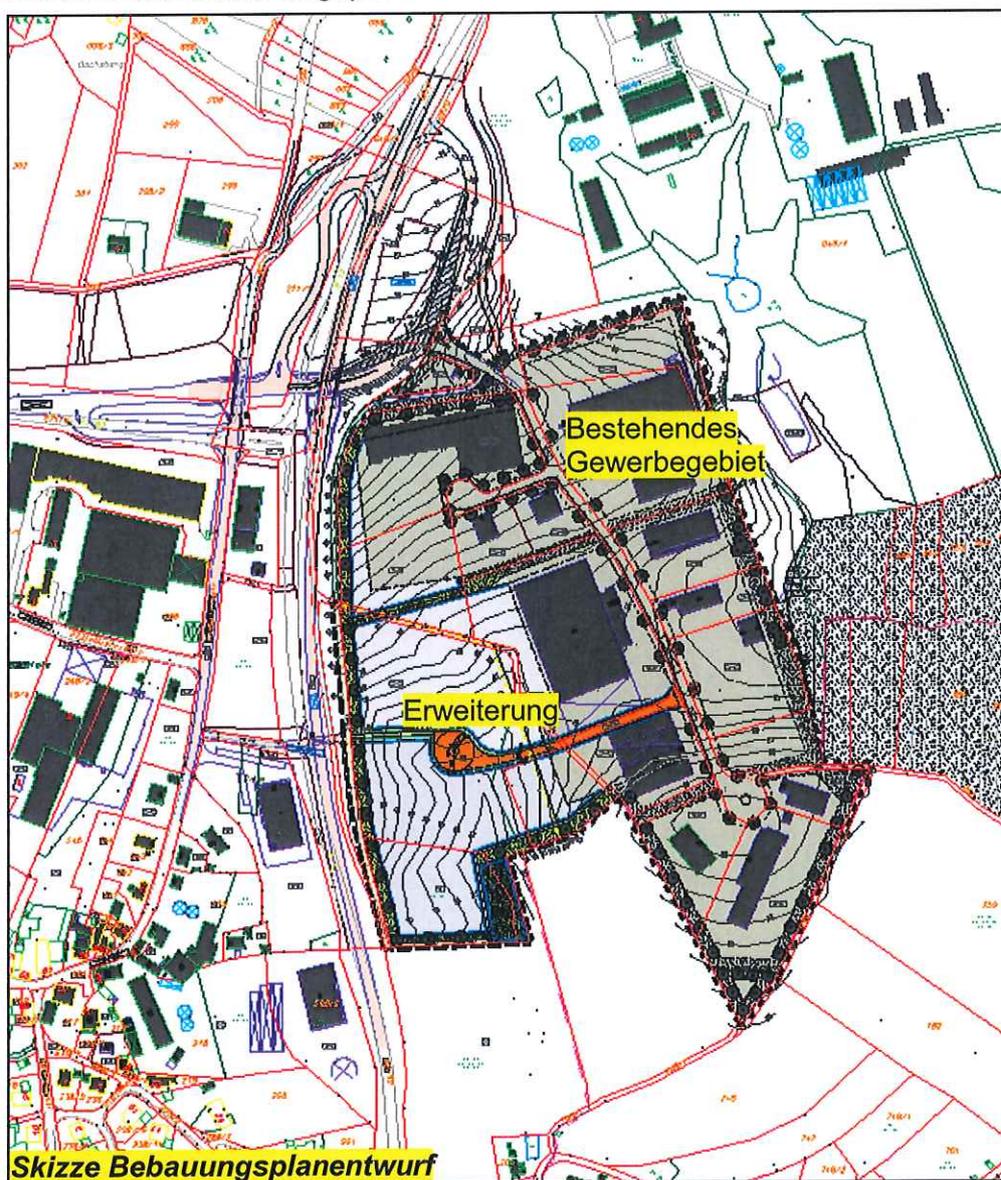
Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft etwa parallel zur bestehenden Bundesstraße B12.

Im Norden und Osten grenzt die neue GE-Fläche direkt an das bestehende Gewerbegebiet an.

Über einen begrenzt befahrbaren Fußweg welcher parallel zur B12 verläuft wird der neue Regenwasserrückhaltebereich erschlossen. Ebenso wird der neue Wendekreis über einen beschränkt befahrbaren Fußweg an diesen westlichen Fußweg angeschlossen.

Im Süden begrenzen eine öffentliche Grünfläche und der Regenwasserrückhalteweiher das erweiterte Gewerbegebiet.

Die äußeren Ränder der Erweiterungsfläche bilden private und öffentliche Grünflächen als Ortsrandeingrünung in welchen jeweils eine Baumreihe als deutlicher Abschluss eingepflanzt ist.



## **F. ERSCHLIEßUNG**

### a) Verkehr

Die Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt über den Autobahnzubringer, die bestehende Straße „Gewerbepark“ und eine rechtwinkelig daran anschließende neue Straße mit Wendekreis.

### b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

### c) Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung ist geplant. Die entsprechende Erschließungsvereinbarung ist zur fälligen Zeit vom Markt Hutthurm abzuschließen.

### d) Wasserwirtschaft

#### Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz des Marktes Hutthurm mit Eigenversorgung und Wasserbezug von der „Wasserversorgung Bayer. Wald“ angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vom Ing.-Büro Seitz, Hutthurm, geplant.

#### Abwasser-/Regenwasserbeseitigung

Die bestehende Pumpstation auf Flur Nr. 540/9 wird aufgelassen. Innerhalb des Erweiterungs- und Änderungsgebietes werden die anfallenden Schmutzwässer einer neu zu errichtenden Pumpstation mit Anschluss an die bestehende Kanalisation in Richtung Industriestraße und die anfallenden Oberflächen- und Regenwässer einem neu zu errichtendem Regenrückhalteteich mit Überlauf in den bestehenden Vorfluter zugeführt.

Das hierzu erforderliche Wasserrechtsverfahren wird vom Ing.-Büro Seitz, Hutthurm derzeit vorbereitet und zeitnah der Genehmigungsbehörde mit Antrag auf gehobene Erlaubnis vorgelegt.

#### Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen zur Grundversorgung sicherzustellen, wird bei der Tiefbauplanung ein Löschwasserbehälter mit 150 cbm Fassungsvermögen neu errichtet. Bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage sind die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

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

#### Entwässerung der B12

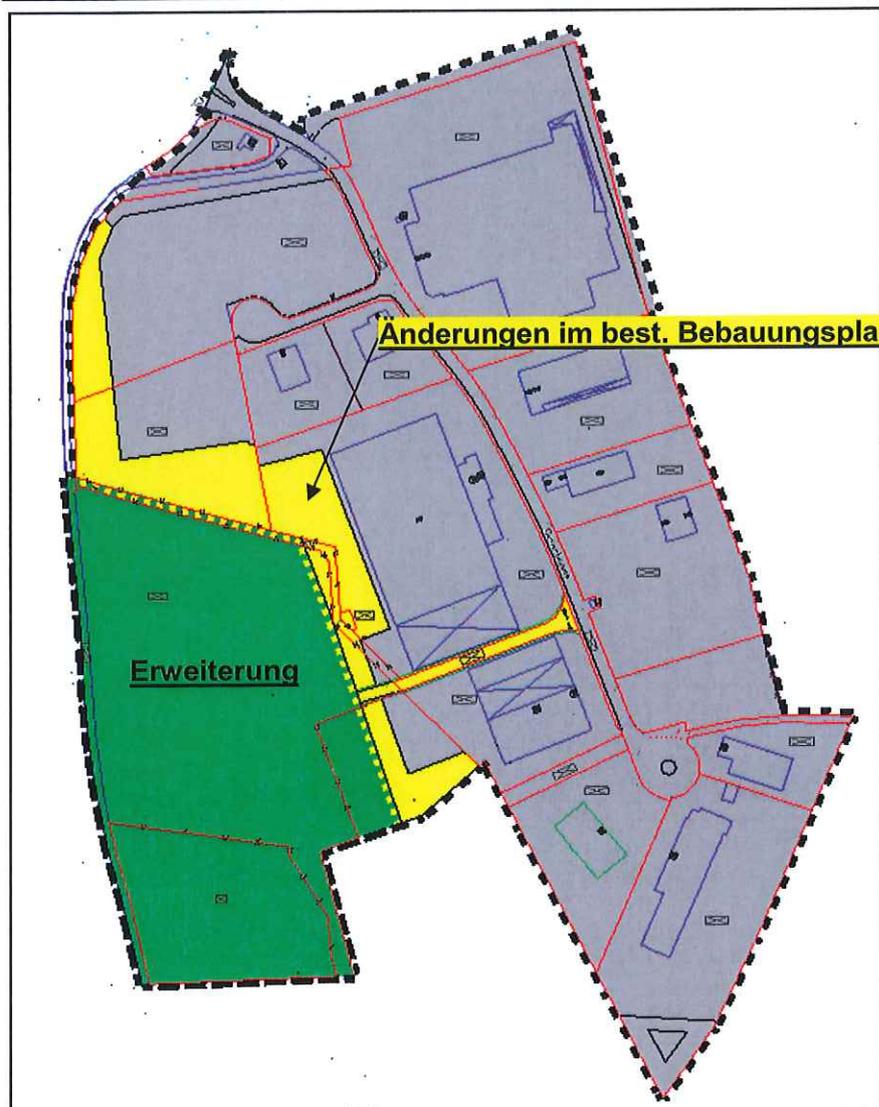
Wie bereits im Vorfeld gegenüber dem Staatlichen Bauamt mitgeteilt, wird das Erweiterungsgebiet und Teile des Industriegebietes (Bereich Schrauben Reidl und Kringeller Straße auf Höhe Glaserei Bichlmeier) wasserrechtlich neu erfasst und in den im Bebauungsplan dargestellten Regenrückhalteteich eingeleitet. Für den Überlauf des RRT in den namenlosen Wiesengraben auf dem Grundstück Fl.-Nr. 206, Gmkg. Leoprechting besteht bereits eine dingliche Sicherung.

Mit dieser Überplanung ist von Seiten der Kommune angedacht, auch die bestehende Oberflächenwasseranlage der B 12 im Anwandweg Fl.-Nr. 210/9, Gmkg. Leoprechting in den neuen gemeindlichen Regenwasser einzubinden und dem RRT zuzuführen. Damit soll auch die Ableitung des Staatlichen Bauamtes für die Zukunft den Rang einer gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis genießen. Diese geplante Vorgehensweise ist anhand einer zu schließenden Zweckvereinbarung zwischen dem Staatlichen Bauamt Passau und dem Markt Hutthurm rechtlich und kostenmäßig noch zu klären.

## G. KENNDATEN DER PLANUNG

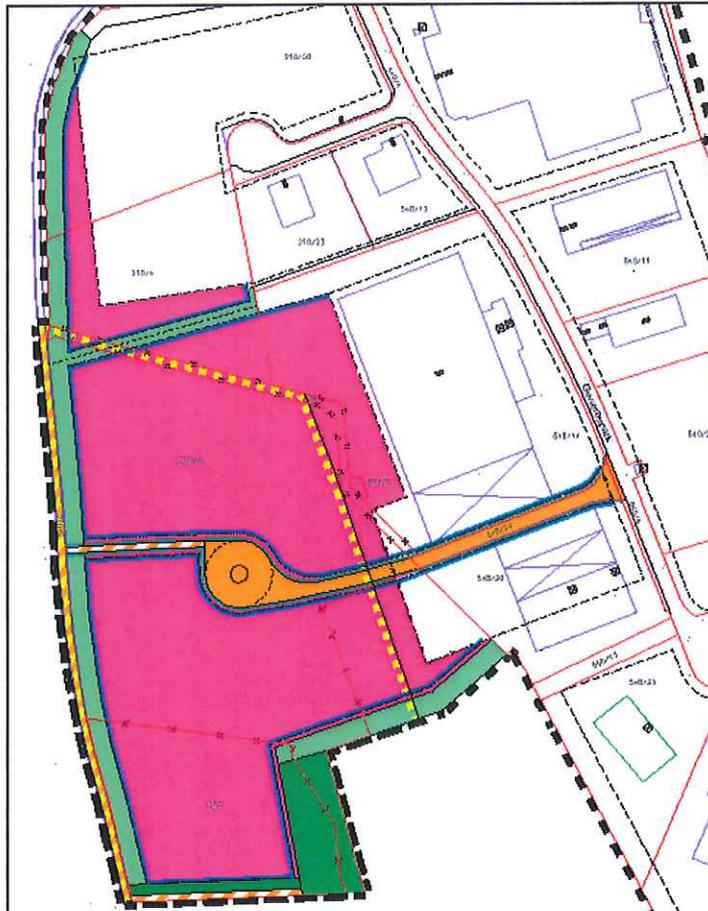
### FLÄCHENBERECHNUNGEN

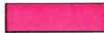
Flächen der Änderungen im Bestand und Erweiterungsbereich:



Änderungsbereich im bestehenden Bebauungsplan (gelb)	= 10.963 m <sup>2</sup>
Erweiterungsbereich (grün)	= 33.733 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Änderung im Bestand und Erweiterung</b>	<b>= 44.696 m<sup>2</sup></b>

Einzelflächen im Erweiterungs- bzw. Änderungsbereich:



	Nettobaulandfläche
	Neue Straßenfläche
	Bestehender beschränkt befahrbarer Fußweg
	Neuer beschränkt befahrbarer Fußweg
	Straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
	Private Grünzüge
	Öffentliche Grünflächen
	Regenwasserrückhaltebereich

Einzelflächenberechnungen:

Nettobaulandfläche	=	33.354 m <sup>2</sup>
Neue Straßenverkehrsfläche	=	2.122 m <sup>2</sup>
Bestehender beschränkt befahrbarer Fußweg	=	1.146 m <sup>2</sup>
Neue beschränkt befahrbare Fußwege	=	431 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitender Verkehrsgrünfläche	=	560 m <sup>2</sup>
Private Grünzüge	=	4.954 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	=	399 m <sup>2</sup>
Regenwasserrückhaltebereich	=	1.730 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße des Geltungsbereiches</b>	<b>=</b>	<b>44.696 m<sup>2</sup></b>

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand:  
*ohne Abwasser- u. Wasserwirtschaft*

a.	Straßenbau ca. 2.122 m <sup>2</sup> x ca. 160,- €/m <sup>2</sup>	= ca. 340.000,- €
b.	Neue beschränkt befahrbare Fußwege ca. 431 m <sup>2</sup> x ca. 93,- €/m <sup>2</sup>	= ca. 40.000,- €
c.	Bepflanzung u. Verkehrsgrünfläche Pauschal ca.	= ca. 20.000,- €
<hr/>		
	Gesamtsumme	= ca. 400.000,- €
<hr/>		

Art der baulichen Nutzung:

Es wird ein Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO wird dabei festgesetzt, dass nur weniger störende Gewerbebetriebe zulässig sind, welche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw<sup>''</sup>) von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags nicht überschreiten. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist vom Bauwerber im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), Satz 1, BauNVO und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

BEGRÜNDUNG ZUM AUSSCHLUSS VON EINZELHANDELSBETRIEBEN:

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

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

Nach Feststellung der Gemeinde, ermöglicht die Nutzungsart Gewerbegebiet GE(e) auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben. Demnach bestünde somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der Vorlage eines entsprechenden Antrages. Dies bezieht sich auch auf Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, beziehungsweise Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben würden. Allerdings stünde die Realisierung derartiger Vorhaben im erheblichen Widerspruch zu den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde Hutthurm.

Die Gemeinde Hutthurm hat in den letzten Jahren erhebliche Mittel im Rahmen der Städtebauförderung in die Revitalisierung des Ortskerns investiert um einen attraktiven Marktplatz zu schaffen in welchem wieder Leben und Einkaufen stattfinden kann.

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung:

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

GFZ 1,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6

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

Bauweise:

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.

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

## **H. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

*Im Folgenden werden nur die Erweiterungsflächen zum bestehenden Bebauungsplan betrachtet, da für den rechtsgültigen Bebauungsplan mit den zwischenzeitlich größtenteils bebauten Flächen im seinerzeitigen Verfahren bereits ein Umweltbericht erstellt und entsprechende Ausgleichsflächen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung errechnet und geschaffen wurden.*

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

Die Marktgemeinde Hutthurm entspricht mit der Schaffung der vorliegenden erweiterten Gewerbegebietsfläche der Nachfrage nach Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer.

Ziel ist es, die Arbeitsmarktsituation in Hutthurm weiter zu beleben.

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

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

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

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

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

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

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

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **SCHUTZGUT BODEN**

##### *Beschreibung:*

Hutthurm ist gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bayern), nach Meyen & Schmidhülsen, dem „Ilz-Erlau-Hochland“ zuzuordnen.

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

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

Felsvorkommen auf der Baulandfläche ist nicht auszuschließen.  
Altlasten sind nicht bekannt.  
Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

#### *Auswirkungen:*

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

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

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

Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.

#### *Ergebnis:*

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

### SCHUTZGUT WASSER

#### *Beschreibung:*

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

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die südlich unterhalb liegenden Grundstücke ab.

#### *Auswirkungen:*

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

Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der fehlenden und in Frage kommenden Flächen nicht möglich ist, muss ein Regenrückhaltebecken am tiefergelegenen südlichen Grundstücksende eingeplant werden.

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

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

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

#### *Ergebnis:*

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

Betriebsbedingt sind durch den hohen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen zu erwarten wenn die o.g. Festsetzung bzgl. schadstoffbelasteter Abwässer ordnungsgemäß umgesetzt wird.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

Anlage- und betriebsbedingt ist nach der Erstellung des Regenrückhalteteiches und tlw. Verrohrung von geringen Umweltwirkungen auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFTHYGIENE

#### *Beschreibung:*

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

Ansonsten sind das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Bundesstraße B12 anreichern.

#### *Auswirkungen:*

Die Auswirkungen der vorbeiführenden B12 können durch die neue Bebauungsplan-Erweiterung nicht eliminiert werden.

Der Fahrverkehr in Richtung des erweiterten Gewerbegebietes wird durch Lieferverkehr und durch die Mitarbeiter und Besucher der einzelnen Firmen zunehmen.

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

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

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

#### *Ergebnis:*

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

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

### *Beschreibung:*

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

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

### *Auswirkungen:*

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

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

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

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

### *Ergebnis:*

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

## SCHUTZGUT MENSCH

### *Beschreibung:*

Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung und Vorbelastung keinerlei Erholungsnutzwert.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der westlich vorbeiführenden Bundesstraße B12 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung des landwirtschaftlichen Grundstückes.

Gegenüber der B12 liegen das Industriegebiet „GI Kringell“ und das Gewerbegebiet „GE Kringell“.

Die Entfernung von bebaubaren Flächen im neuen des GE-Gebiet bis zur nächstliegenden Wohnbebauung im Süden beträgt ca. 180 m.

Im Bereich der bestehenden Einfahrtsschleife erfolgt die verkehrsmäßige Anbindung an das neue GE. Die Entfernung dieses Anbindungspunktes bis zum bewohnten Teil des Gutes Kringell im Norden beträgt ca. 230 m.

### *Auswirkungen:*

Am Zufahrtspunkt der Einfahrtsschleife zur B 12 ist sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen. Allerdings ist die Auswirkung wegen der großen Entfernung zum bewohnten Bereich des Gutes Kringell und der dazwischenliegenden Nebengebäude, welche der Lärmabschirmung dienen, nur als gering anzusehen.

Durch die großen Entfernungen zu den Nachbarbebauungen von 180 m im Süden sind die anlagebedingten Auswirkungen auf die Nachbarn als sehr gering einzustufen zumal auch festgelegt wird, dass im gesamten GE nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur weniger störende Gewerbebetriebe zulässig sind, welche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ( $L_w$ ) von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags nicht überschreiten. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ist vom Bauwerber im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf diesen Nachweis kann nur verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt, und/oder kein Nachtbetrieb geplant ist.

### *Ergebnis:*

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

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD



### *Beschreibung:*

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der dominanten B12 und den Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.

Die bestehenden Gewerbegebiete östlich und westlich der B12 sind deutlich erkennbar. Die Eingrünung der bestehenden Gewerbegebiete ist bis dato noch nicht erfolgt.

#### *Auswirkungen:*

Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben.

Der allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch eine öffentliche Grünfläche welche als südlicher Abschluss zur freien Landschaft einen grünen Ortsrand erzeugt.

Die privaten Grünzüge im Südosten und entlang der B12 im Westen des Baugebietes tragen ebenfalls zur Abmilderung des anthropogenen Einflusses bei.

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

#### *Ergebnis:*

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

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

#### *Beschreibung:*

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

#### *Auswirkungen:*

Keine.

#### *Ergebnis:*

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

### WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

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

## 2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

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

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

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

- Durch die Schaffung von Gewerbegebieten in geringer Entfernung zum Ortskern in ländlicher Lage und in direktem Anschluss an eine Staatsstraße bzw. an eine Kreisstraße wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoss durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.
- Öffentliche und private Grünflächen sind als Grünzug mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.  
Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung sowie einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.
- Es wird textlich festgelegt dass die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren ist. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Für jedes Gebäude werden Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
  - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

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

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

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

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

Die vorhandene Lärm- und Umweltbelastung durch die vorbeiführende B12 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche erheblich ein. Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

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

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

##### 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

###### SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

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

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

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

###### SCHUTZGUT WASSER

###### *Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:*

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

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

###### *Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:*

Es wird festgesetzt, dass schadstoffbelastete Abwässer keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden dürfen. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen. Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

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

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

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

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

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

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist eine bepflanzte, tlw. öffentliche und tlw. private, 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.

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

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

## SCHUTZGUT MENSCH

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind in schalltechnischer Sicht folgende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen:

Im gesamten GE sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur weniger störende Gewerbebetriebe zulässig, welche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags nicht überschreiten. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist vom Bauwerber im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), Satz 1 BauNVO (Wohnungen) sowie Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Gebäude werden im gesamten Baugebiet höhenmäßig beschränkt. Dachgauben sind unzulässig.

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

An den Rändern des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine Ortsrandeingrünungsbepflanzung herzustellen.

In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste der zulässigen Bäume und Sträucher vorgegeben.

Festgesetzte Pflanzqualifikationen: Bäume: 3 x v., STU 14/16 cm.

Sträucher: 2 x v., 40–100 cm, je nach Art.

Festgesetzte Pflanzdichte:

Bäume: 1 Baum je 200 m<sup>2</sup> Grünzugsfläche.

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.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.“

### 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

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

#### Schritt 1:

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

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

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

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

Schritt 2:

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

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

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

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

Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) festgesetzt sind, wird der Kompensationsfaktor - wie beim Ausgleich für das gesamte „GE Kringell II“ bisher verfahren - ebenfalls auf 0,4 festgesetzt.

Die Öffentliche Grünfläche ist eine eigene Grundstücksfläche auf separater Flurnummer und erfährt durch ihre Bepflanzung bereits eine erhebliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Bestand, so dass sie naturschutzrechtlich nicht ausgeglichen werden muss.

Die Flächen welche im rechtsgültigen Bebauungsplan geändert werden, wurden bereits naturschutzrechtlich in den bisherigen Verfahren ausgeglichen und müssen nicht noch einmal angesetzt werden.

**Folgende Flächen sind auszugleichen:**

Erweiterungsbereich (grün)	= 33.733 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	= 399 m <sup>2</sup>
<hr/>	<hr/>
Gesamte auszugleichende Fläche	= 33.334 m <sup>2</sup>
<hr/>	<hr/>

**Berechnung der naturschutzrechtlichen notwendigen Ausgleichsfläche:**

$33.334 \text{ m}^2 \times 0,4$	= 13.334 m <sup>2</sup>
<hr/>	<hr/>

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der notwendigen Flächengrößen wird der Ausgleich auf zwei verschiedenen Ökokonto-Grundstücken vollzogen:

**Fläche 1:**  
**Ökokontofläche auf Flurnummer 2476/1, Gemarkung Leoprechting**



Grundstücksgröße:	= 10.000 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Größe:	= 11.700 m <sup>2</sup>
Bereits abgebucht:	= 1.213 m <sup>2</sup>
Noch vorhandene Ökokontofläche:	= 10.487 m <sup>2</sup>

Für den vorliegenden Bebauungsplan „GE Kringell - Deckblatt Nr. 5“ werden **10.487 m<sup>2</sup>** abgebucht. Somit ist die Ökokontofläche vollständig verbraucht.

Da insgesamt 13.334 m<sup>2</sup> an naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche notwendig sind, auf der v.s Ökokontofläche jedoch nur mehr 10.487 m<sup>2</sup> vorhanden sind, muss die Differenz von 13.334  $\cdot$  10.487 = 2.847 m<sup>2</sup> an anderer Stelle geschaffen werden.

**Fläche 2:**  
**Ökokontofläche auf Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm**



Grundstücksgröße:	= 28.100 m <sup>2</sup>
Bereits abgebucht:	= 16.571 m <sup>2</sup>
Noch vorhandene Ökokontofläche:	= 11.529 m <sup>2</sup>
<b><u>Abbuchung für GE Kringell - DB 5</u></b>	<b>= 2.847 m<sup>2</sup></b>

Somit verbleiben für die Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm noch  
11.529 m<sup>2</sup>./ 2.847 m<sup>2</sup> = 8.682 m<sup>2</sup> als Ökokontofläche.

### **Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)**

#### Zusammenfassung:

Abbuchung auf Flurnummer 2476/1, Gemarkung Leoprechting	= 10.487 m <sup>2</sup>
Abbuchung auf Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm	= 2.847 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamte abgebuchte Fläche	= 13.334 m <sup>2</sup>

Nach Abbuchung der o.g genannten Flächengrößen und Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf den Ökokontoflächen ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

#### Hinweis zu Ökokontofläche auf Flurnummer 2476/1, Gem. Leoprechting:

Auf der Ökokontofläche (Ausgleichsfläche) Fl.Nr. 2476/1, der Gemarkung Leoprechting befindet sich eine 20-kV Freileitung der Bayernwerk AG.

Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungsachse. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größerer Schutzzonenbereiche ergeben.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw, Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig dem Netzbetreiber zur Stellungnahme vorzulegen sind.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Grundstück liegt an der B12 und bildet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes.

Da alle Grundstücke im Gewerbegebiet „GE Kringell“ bereits seit längerem verkauft sind, bemüht sich die Marktgemeinde Hutthurm seit mehreren Jahren um das durch diesen Bebauungsplan betroffene Grundstück.

Nach sehr langen Verhandlungen konnte dieses Grundstück nun endlich von der Marktgemeinde Hutthurm erworben werden.

Alternative Standorte wurden nicht geprüft, da allein dieses Grundstück auf der Liste der Gemeinde für potentielle Gewerbeflächen stand und es sich als Gewerbegebiet in hervorragender Weise anbietet.

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

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

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

### Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Zur Beurteilung wurden die einschlägigen Regelwerke sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

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

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

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

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

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

Dazu sind, spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung und dann anschließend alle 4 Jahre, bis zum 12ten Jahr, Ortstermine durchzuführen und jeweils eine Fotodokumentation zu erstellen.

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

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

Nach LEP-Ziel sollen handwerkliche Wirtschaftsstrukturen erhalten und neue Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein. In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes "GE-Kringell II" mittels Deckblatt Nr. 5 dient sowohl ortsansässigen Firmen, welche an den derzeitigen Standorten keine weitere Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben als auch ortsfremden Firmen zur Neuansiedlung.

Die Kommune verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche in der gesamten Region dringend benötigt werden.

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Im beplanten Bereich befinden sich keine Schutzgebiete gem. NatSchG, besonders geschützten Biotope, Bäume, Sträucher oder Gewässer.

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

Es sind insgesamt keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

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

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

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

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich von 13.334 m<sup>2</sup> erfolgt durch Abbuchung von den Ökokonten der Marktgemeinde Hutthurm.

Abbuchung auf Flurnummer 2476/1, Gemarkung Leoprechting = 10.487 m<sup>2</sup>

Abbuchung auf Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm = 2.847 m<sup>2</sup>

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

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

## ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

<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>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
<b>Grundwasser</b>	<i>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>Tiere und Pflanzen</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Klima/ Lufthygiene</b>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Mensch</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</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>

-----