

# DECKBLATT NR. 6

zum  
Bebauungs - und Grünordnungsplan

# GE KRINGELL II



Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Passau  
Niederbayern

---

## Begründung und Umweltbericht

---

Entwurf: 10.09.2019  
Änderung/Ergänzung: 21.11.2019  
Endausfertigung: 12.03.2020



---

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. Erschließung
- E. Beschreibung des Planungsgebietes
- F. Städtebauliche Konzeption und Grünordnung
- G. Kenndaten der Planung
  - Flächenberechnungen
  - Begründung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

## **H. UMWELTBERICHT**

- 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 zwischenzeitlich mittels 5 Deckblättern geändert bzw. erweitert. Das Gebiet ist größtenteils bereits bebaut.

Die Erweiterung mittels vorliegendem Deckblatt Nr. 6 ist aus folgenden Gründen notwendig:

- 1) Die Fa. Würth Elektronik iBE GmbH, plant den Neubau ihrer Produktionsstätte in Hutthurm und benötigt dafür die gesamte zusammenhängende Fläche im südwestlichen Bereich.
- 2) Die auf Flur-Nr. 540/14 angesiedelte Firma BR Logistik GmbH plant die Erweiterung des Betriebes und benötigt dafür die entsprechende westlich angrenzende Fläche.
- 3) Die Fa. Feuchter Trapezblechwerk GmbH hat eine bestehende Produktionshalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 210/28. Diese Halle soll nach Süden erweitert werden.
- 4) Die zwischenzeitlich erstellten Infrastruktureinrichtungen wie Löschwasserbehälter und Trafostation, westlich anschließend an den Wendekreis, sowie die bereits vermessenen Grenzen der Planstraße A samt anschließenden beschränkt befahrbaren Fußweg werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 5) Der geplante Regenwasserrückhaltebereich ist wg. der o.g. erforderlichen Grundstücksgrößen linear in südliche Richtung zu verlegen.

Um die Voraussetzungen für die Betriebserweiterungen bzw. die Betriebsneuan siedlung zu schaffen hat der Gemeinderat von Hutthurm die Änderung des Bebauungsplanes „GE Kringell II“ mittels Deckblatt Nr. 6 beschlossen.

## **B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### Flächennutzungsplan

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan von Hutthurm erfasst und im Änderungsbereich bereits als GE-Fläche ausgewiesen. Der Erweiterungsbereich mit einer Größe von 7.117 m<sup>2</sup> ist derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

### 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.“*

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 UND 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 Gewerbegebiet „GE Kringell II“ an.

### **D. ERSCHLIEßUNG**

#### **a) Verkehr**

Neue Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

#### **b) Strom- Gasversorgung**

Die Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

#### **c) Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist im Baugebiet bereits vorhanden.

#### **d) Abwasserbeseitigung**

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung ist im bestehenden Gewerbegebiet bereits vorhanden.

Eine Schmutzwasserentsorgung über die vorhandene Abwasseranlage mit der Kläranlage Hutthurm-Kalteneck ist grundsätzlich möglich.

Das Ing.-Büro Dietl, Passau wurde mit Beschluss der Marktgemeinde Hutthurm vom 05.02.2019 mit der Kanalnetzüberrechnung beauftragt. Die Unterlagen sind bis zum 31.12.2019 beizubringen.

Die Schmutzwasserfracht aus dem Gebiet „GE Kringell II“ lässt sich als verhältnismäßig gering bewerten. Um dennoch eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten sind die auf Grundlage der Berechnung erforderlichen Maßnahmen zur Abwasserentsorgung umgehend umzusetzen.

#### **e) Oberflächenentwässerung der B12**

Der neue Geltungsbereich der Bauleitplanung kommt im Bereich der B12 zu liegen. Durch den neuen Geltungsbereich der Bauleitplanung ist die Entwässerung der Bundesstraße B12 betroffen. Aus diesem Grund ist, vor Satzungsbeschluss, die Entwässerung der B12 sowie deren geänderte Ableitung zur Vorflut aufzuzeigen. Dies hat in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung, mittels Vorlage der entsprechenden Unterlagen, zu erfolgen.

Zur Oberflächenentwässerung der B12 wurde das Ing.Büro Seitz, Lebersberg, bereits damit beauftragt, die Entwässerung der B12 sowie deren geänderte Ableitung zur Vorflut, mit entsprechenden Unterlagen aufzuzeigen und vorzulegen.

#### f) Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurde bereits im Jahr 2018 für das Gewerbegebiet „GE Kringell II“, unter Berücksichtigung der jetzigen Erweiterungsfläche, ein Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 150 m<sup>3</sup> (Az.: 20182130) im Bereich der Wendeschleife, Flur Nr. 206/8 Gmkg. Leoprechting, errichtet.

### **E. 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.

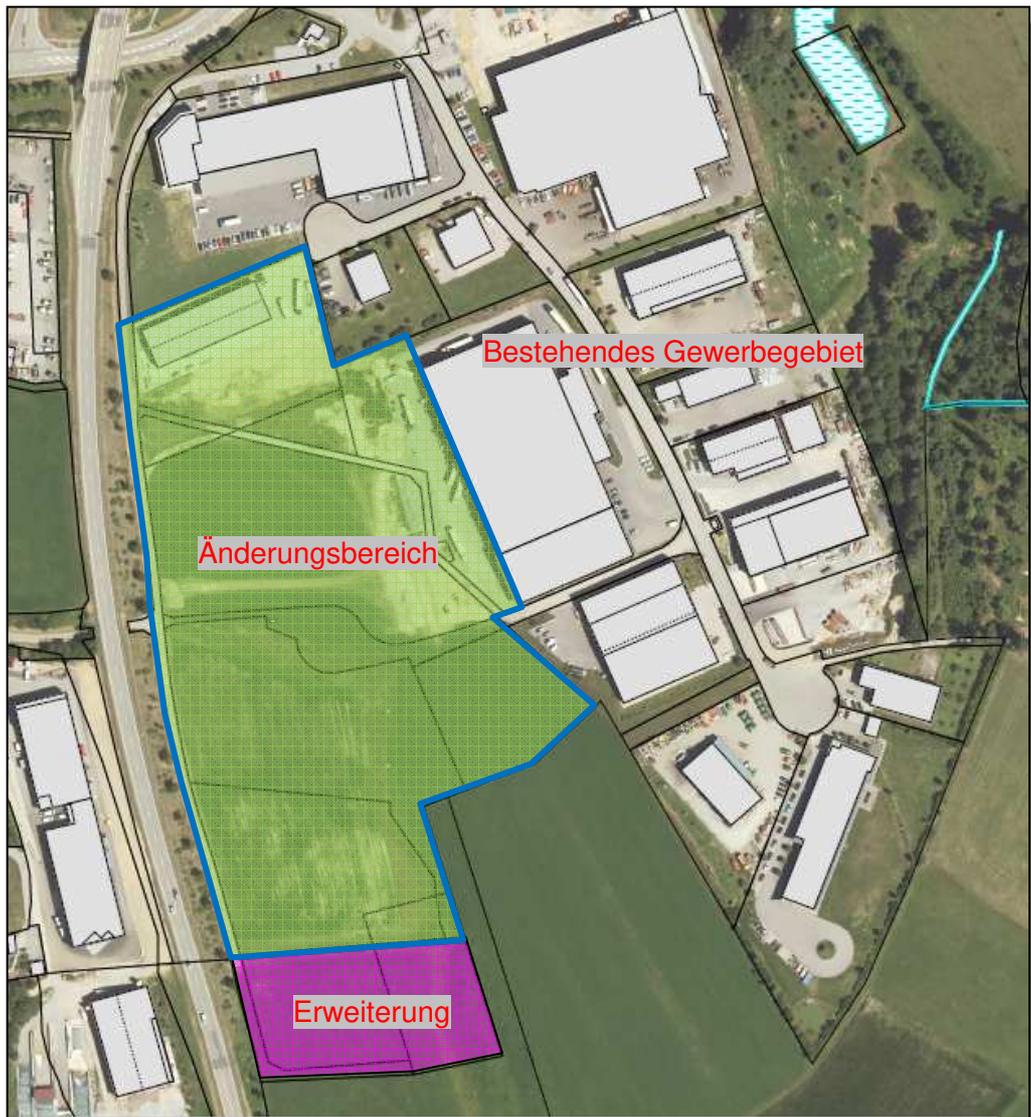
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

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“ bzw. im südlichen Bereich durch landwirtschaftliche Nutzflächen.



*Luftaufnahme des Baugebietes mit Kennzeichnung des betroffenen Areals*

## **F. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GRÜNORDNUNG**

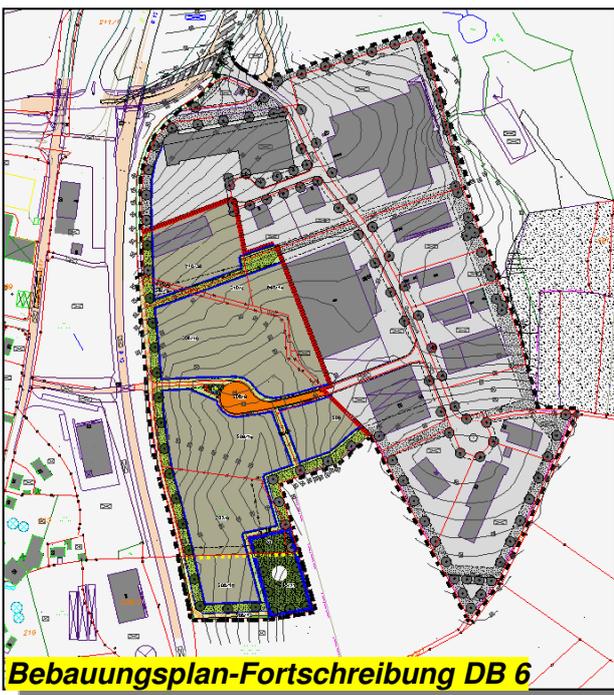
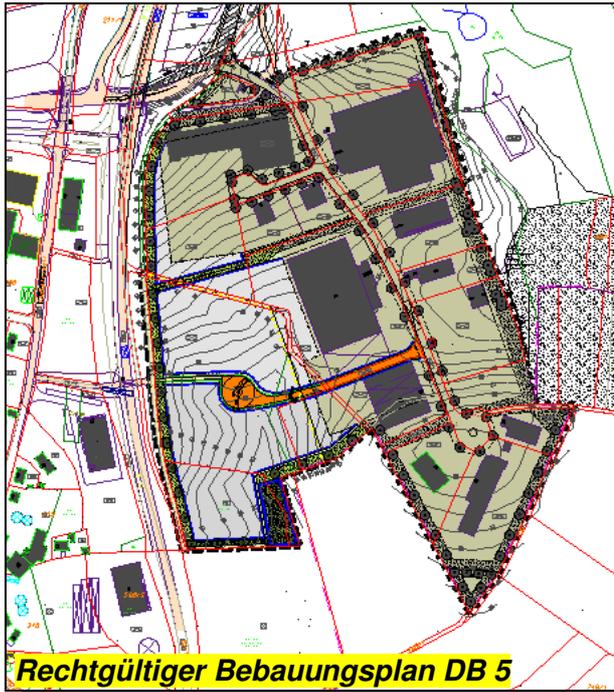
Der Erweiterungsbereich schließt in südlicher Richtung an das bestehende Gewerbegebiet an. Dabei handelt es sich im Erweiterungsbereich in erster Linie um eine Vergrößerung des bisherigen Baugrundstückes welches von der Fa. Würth erworben wurde.

Die Größe des Erweiterungsbereiches beträgt 7.117 m<sup>2</sup>.

Der Regenwasser-Rückhaltebereich wird linear in südliche Richtung verschoben.

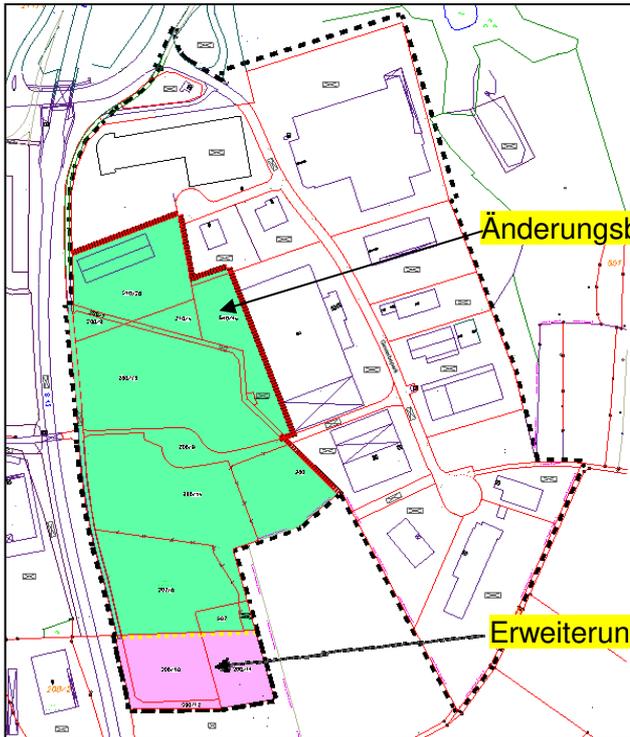
Die neue Straßenführung ist bereits vermessen.

### **Vergleich rechtsgültiger Bebauungsplan Deckblatt 5 und Fortschreibung mittels Deckblatt 6**



## G. KENNDATEN DER PLANUNG

### Gesamtflächen:



Änderungsbereich im bestehenden Bebauungsplan (grün)	= 47.580 m <sup>2</sup>
Erweiterungsbereich (violett)	= 7.117 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche Änderung im Bestand und Erweiterung	= 54.697 m <sup>2</sup>

### Einzelflächen im Erweiterungsbereich:



Bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenze (grau)	= 2.606 m <sup>2</sup>
Fläche Regenwasser-Rückhaltebereich (blau)	= 2.677 m <sup>2</sup>
Wegefläche (beige)	= 499 m <sup>2</sup>
Grünfläche (grün)	= 1.335 m <sup>2</sup>
Gesamte Erweiterungsfläche	= 7.117 m <sup>2</sup>

### Art der baulichen Nutzung:

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

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

Im Gewerbegebiet Kringell II sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in nachfolgender Tabelle genannten Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen) sind von der Kontingentierung ausgenommen.

Die Prüfung der Einhaltung der maximal zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, unter Berücksichtigung der Größe der emittierenden Fläche und dem Abstand vom Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung ( $10 \log(4\pi r^2)$ ).

Bei Vorhaben, denen nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, bzw. bei Vorhaben, denen mehrere Teilflächen oder Teile einer Teilfläche zuzuordnen sind, sind die Immissionskontingente  $L_{IK}$  nach Kap. 5 der DIN 45691 zu ermitteln.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente  $L_{IK}$  der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb der GE-Gebiete liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung (Urteil vom 07.12.2017- BVerwG 4 CN 7.16) zur Festsetzung von Emissionskontingenten für ein Gewerbegebiet, wird auf das uneingeschränkte Industriegebiet „GI Kringell“ (§ 9 BauNVO) verwiesen. Das Industriegebiet „GI Kringell“ ist mit keiner Geräuschkontingentierung belegt und liegt unweit der geplanten Erweiterungsfläche.

Somit ist der planerische Wille der Marktgemeinde Hutthurm zur geordneten Städtebaupolitik von eingeschränkten bzw. uneingeschränkten Gewerbeflächen nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegeben.

### Maß der baulichen Nutzung:

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

Anrechenbar für die GRZ ist die gesamte Grundstücksfläche mit Ausnahme der festgelegten privaten Grünzüge.

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 der baulichen Nutzung 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.

### Abstandsflächen:

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, d.h. es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

### 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.

## **H. Umweltbericht**

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

Die Bebauungsplanänderung hat folgenden Inhalt und Ziel:

- 1) Die Fa. Würth Elektronik iBE GmbH, plant den Neubau ihrer Produktionsstätte in Hutthurm und benötigt dafür die gesamte zusammenhängende Fläche im südwestlichen Bereich.
- 2) Die auf Flur-Nr. 540/14 angesiedelte Firma BR Logistik GmbH plant die Erweiterung des Betriebes und benötigt dafür die entsprechende westlich angrenzende Fläche.
- 3) Die Fa. Feuchter Trapezblechwerk GmbH hat eine bestehende Produktionshalle auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 210/28. Diese Halle soll nach Süden erweitert werden. Aus diesem Grund sind auch hier die Baugrenzen und Grundstücksgrenzen zu ändern.
- 4) Die zwischenzeitlich erstellten Infrastruktureinrichtungen wie Löschwasserbehälter und Trafostation, westlich des Wendekreises, sowie die bereits vermessenen Grenzen der Planstraße A samt anschließendem beschränkt befahrbaren Fußweg werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 5) Der geplante Regenwasserrückhaltebereich ist wg. der o.g. erforderlichen Grundstücksgrößen in südliche Richtung zu verlegen.

Um die Voraussetzungen für die Betriebserweiterungen bzw. die Betriebsneuan siedlung zu schaffen hat der Gemeinderat von Hutthurm die Änderung des Bebauungsplanes „GE Kringell II“ mittels Deckblatt Nr. 6 beschlossen.

### **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 Erweiterungsbereich ist im gültigen FNP als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der FNP ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern.

Hinsichtlich der aktuellen Rechtsprechung (Urteil vom 07.12.2017- BVerwG 4CN7.16) zur Festsetzung von Emissionskontingenten für ein Gewerbegebiet, wird auf das uneingeschränkte Industriegebiet „GI Kringell“ (§ 9 BauNVO) verwiesen. Das Industriegebiet „GI Kringell“ ist mit keiner Geräuschkontingentierung belegt und liegt unweit der geplanten Erweiterungsfläche. Somit ist der planerische Wille der Marktgemeinde Hutthurm zur geordneten Städtebaupolitik von eingeschränkten bzw. uneingeschränkten Gewerbegebieten nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gegeben.

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

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

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

### **SCHUTZGUT BODEN**

#### ***Beschreibung:***

Das betroffene Erweiterungsgrundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht. Durch die regelmäßige Düngung kann bei nicht sachgemäßer Anwendung der Güllebringung ein landwirtschaftlicher Schadstoffeintrag gegeben sein.

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

#### ***Auswirkungen:***

Die maximal bebaubare Fläche innerhalb des Erweiterungsbereiches beträgt 2.606 m<sup>2</sup> für Gebäude und 499 m<sup>2</sup> für Wege.

D.h. Es können max.  $2.606 + 499 = 3.105$  m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Bei einer Größe des erweiterten Geltungsbereiches von 7.117 m<sup>2</sup> entspricht dies einer maximal versiegelbaren Fläche von  $3.105/7.117 = 43,6$  %

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.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

#### ***Ergebnis:***

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Dementsprechend muss jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und dementsprechende Maßnahmen in die Wege leiten.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden.

Überdies sind entstandene schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen.

Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Grundsätzlich wird bei allen erforderlichen Aushubarbeiten empfohlen, das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

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 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 jedoch möglich. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Grundstück wird derzeit regelmäßig gedüngt.

### *Auswirkungen:*

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

Das Regenrückhaltebecken wird an die südöstliche Ecke verlegt.

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

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

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser ist bau- und anlagebedingt von mittleren, betriebsbedingt von geringen Umweltauswirkungen auszugehen.

Beim Oberflächenwasser ist bau-, anlage- und betriebsbedingt 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.

Ansonsten handelt es sich nur um die Erweiterung einer bereits bestehenden Gewerbegebietsfläche für die sich neu ansiedelnde Firma Würth.

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

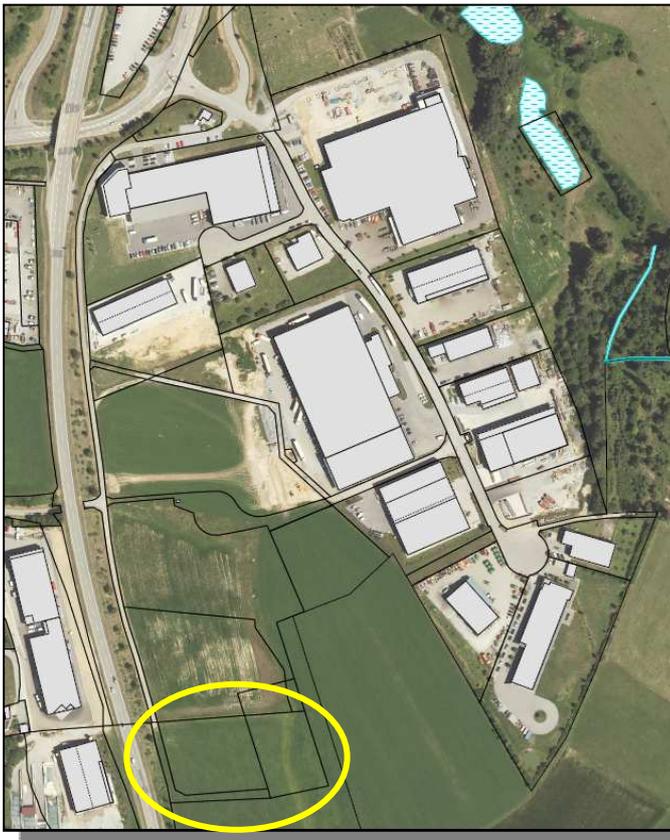
#### *Ergebnis:*

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 Biotope.



Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

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

*Luftbild mit gekennzeichnetem Erweiterungsbereich*

### *Auswirkungen:*

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

Wie bereits dargestellt können innerhalb der Erweiterungsfläche von 7.116 m<sup>2</sup> max. 43,6 % bebaut bzw. versiegelt werden.

Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Düngung können im Bereich der Grünflächen mit einer Größe von 1.335 m<sup>2</sup> und auch innerhalb des Bereiches der Regenwasserrückhaltung mit einer Größe von 2.677 m<sup>2</sup> neue Kleinst- und Kriechtiere Platz finden sowie die Flora sich hier positiv entwickeln.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch diese neuen Grünflächen mit den festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

### *Ergebnis:*

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

## SCHUTZGUT MENSCH

### *Beschreibung:*

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

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von 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. 123 m.

### *Auswirkungen:*

Es handelt sich im Erweiterungsbereich lediglich um die Vergrößerung des Grundstückes der Fa. Würth sowie um die Verlegung des RR-Beckens.

In Bezug auf den Schallschutz wurde vom Büro Accon eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. ACB-0119-8579/02 vom 29.01.2019) erstellt.

Es wurden die Auswirkungen auf die Schallsituation bzw. die im Bebauungsplan festgesetzten zul. Emissionskontingente untersucht.

Mit den für die Gewerbegebietserweiterung vorgeschlagenen Emissionskontingenten von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts werden sich die vom Gewerbegebiet Kringell II verursachten Beurteilungspegel an der benachbarten Wohnbebauung nur geringfügig, < 1 dB(A), erhöhen.

Berücksichtigt man auch noch die Vorbelastung durch das GI Kringell westlich der B12, so dürfte die Veränderung noch geringer ausfallen.

Die von der geplanten Erweiterung verursachten Immissionsrichtwertanteile liegen deutlich, > 15 dB(A), unter den maßgebenden Immissionsrichtwerten (vgl. Relevanzgrenze nach DIN 45691).

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt 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:*

Da es sich nur um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes handelt sind die Auswirkungen dieses Erweiterungsbereiches in Relation zum bestehenden Gewerbegebiet als gering anzusehen.

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

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 bestehenden 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.
- 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 würde das Grundstück weiterhin regelmäßig gedüngt werden.

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

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

##### **SCHUTZGUT BODEN**

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.

Bei allen erforderlichen Aushubarbeiten wird empfohlen, das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Dementsprechend muss jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden und dementsprechende Maßnahmen in die Wege leiten.

Im Rahmen von Bauarbeiten oder Auffüllungen bzw. Abgrabungen ist darauf zu achten dass schädliche Bodenveränderungen durch Schadstoffeinträge vermieden werden.

Überdies sind entstandene schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen.

Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

## 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 Toiletenspülkästen, 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 wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und erstellt. Diese wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## 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. DSchG noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

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

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 Im Landratsamt Passau 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.

### **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			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 Gewerbegebiet „GE Kringell II“ bisher verfahren - ebenfalls auf 0,4 festgesetzt.

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 = 7.117 m<sup>2</sup>

**Berechnung der naturschutzrechtlichen notwendigen Ausgleichsfläche:**

7.117 m<sup>2</sup> x 0,4 = 2.847 m<sup>2</sup>

---

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung auf der Ökokontofläche auf Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm



Grundstücksgröße: = 28.100 m<sup>2</sup>

Bereits abgebucht: = 22.877 m<sup>2</sup>

Derzeit noch vorhandene Ökokontofläche: = 5.223 m<sup>2</sup>

**Abbuchung für das vorliegende  
DB 6 zum Bebauungsplan GE Kringell** = **2.847 m<sup>2</sup>**

---

**verbleibende Restfläche** = **2.376 m<sup>2</sup>**

---

Die Abbuchung der notwendigen Ausgleichsfläche vom Ökokonto ist seitens der Kommune an das Ökflächenkataster 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 Abbuchung der o.g genannten Flächengrößen und Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf der Ökokontofläche ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Änderungsbereich handelt es sich um bestehende Firmen im Gewerbegebiet welche ihren Betrieb erweitern möchten.

Das betroffene Erweiterungsgrundstück im Süden ist gedacht als Gesamtgrundstück für die sich neu ansiedelnde Fa. Würth.

Insofern wurden alternative Standorte nicht geprüft, da es sich um projektbezogene Grundstücke handelt.

## **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 Bauerfahrung 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**

Die Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes "GE-Kringell II" mittels Deckblatt Nr. 6 dient sowohl bestehenden Firmen innerhalb des Gewerbegebietes welche ihren Betrieb erweitern möchten als auch der Neuansiedlung eines neuen Betriebes (Fa. Würth) mit der benötigten Grundstücksgröße.

Die Kommune verspricht sich durch die Änderung/Erweiterung der Gewerbeflächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

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 regelmäßigen Düngung 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 die grünordnerischen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden differenzierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen.

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

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

Der naturschutzrechtlich notwendige Ausgleich von 2.847 m<sup>2</sup> erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Marktgemeinde Hutthurm auf Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm.

Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt der Erweiterungsbereich 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>gering</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>

- - - - -

### **Anlage:**

Schalltechnische Untersuchung

„Erweiterung Gewerbepark Kringell II - Deckblatt 6 - Markt Hutthurm“

v. Büro ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg vom 29.01.2019