

# DECKBLATT NR. 3

zum  
Bebauungs- und Grünordnungsplan

## „GE-KRINGELL II“



Landkreis:  
Regierungsbezirk:

Passau  
Niederbayern

### Begründung und Umweltbericht

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Beschreibung des Planungsgebietes
- D. Städtebauliche Konzeption
- E. Erschließung
- F. Gestalterische Ziele der Grünordnung
- G. Kenndaten der Planung
- H. UMWELTBERICHT**
  - 1. Einleitung
    - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
    - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
  - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
    - 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. Zwischenzeitlich wurden 2 Deckblätter zum Bebauungsplan rechtskräftig.

Die Grundstücke sind bereits vergeben und größtenteils bebaut.

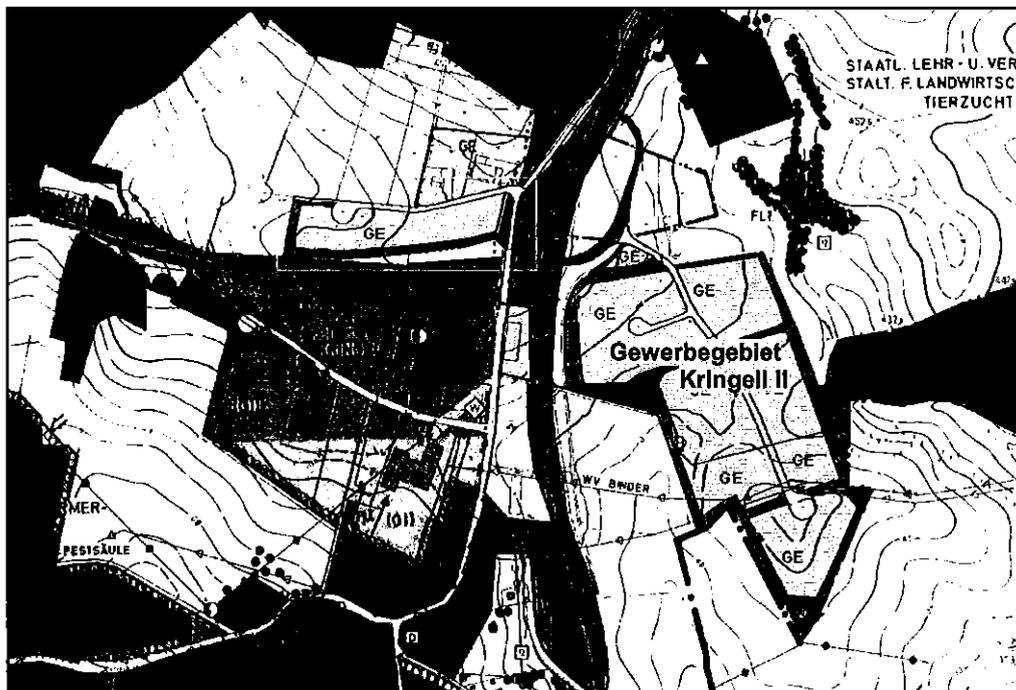
Die Firma auf welche ihren Betrieb auf Flur Nr. 540/10 hat, möchte ihren Betrieb erweitern.

Die Marktgemeinde Hutthurm hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan in nordöstlicher Richtung mittels Deckblatt Nr. 3 zu erweitern.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist keine Parzellenschärfe auf. Der Gesamtbereich des Gewerbegebietes Kringell II ist als GE-Fläche ausgewiesen.



*Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan*

### Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung:

Das Gewerbegebiet wird in nordöstlicher Richtung um 7.279 m<sup>2</sup> erweitert. Dabei beträgt die bebaubare GE-Fläche 5.468 m<sup>2</sup>.

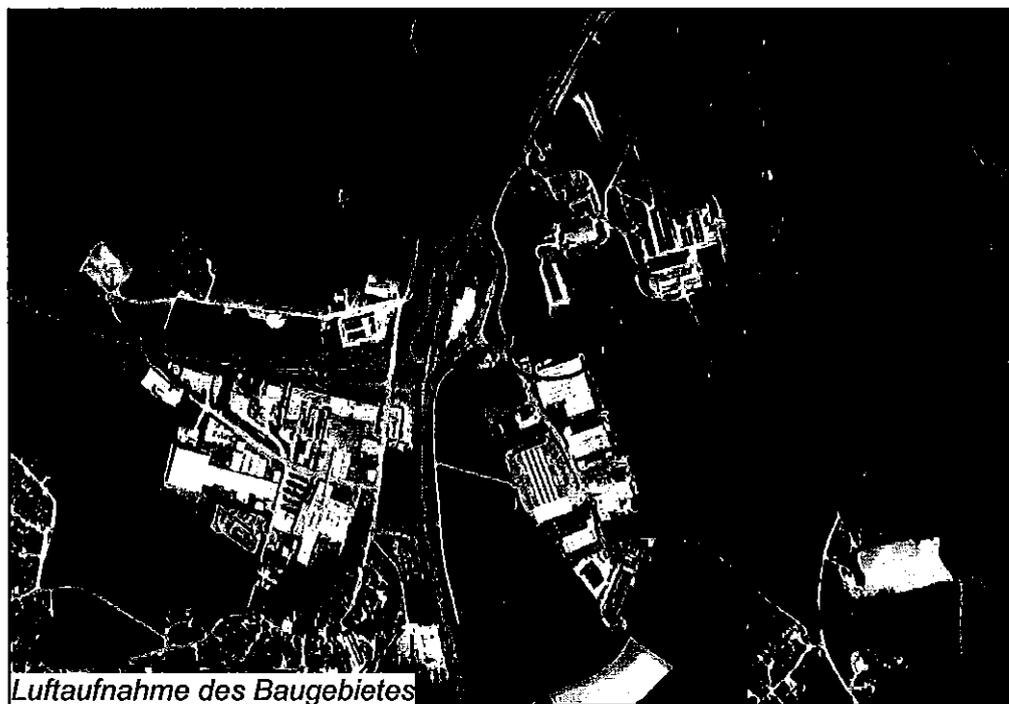
Die erweiterte Eingrünungsfläche beträgt 1.811 m<sup>2</sup>.

Für die Erweiterungsfläche gelten sämtliche Festsetzungen der rechtsgültigen Bebauungsplanung.

### C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

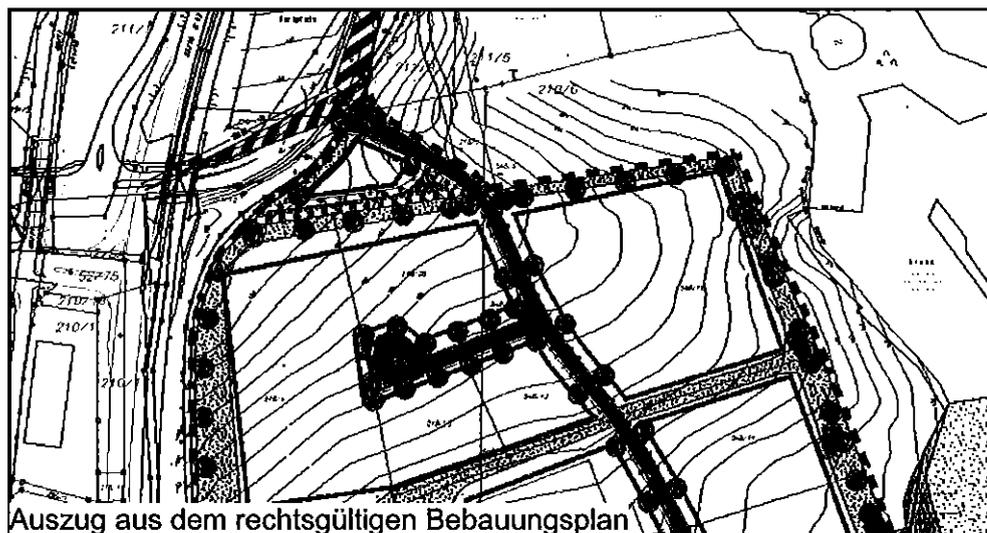
Das erweiterte Bebauungsplangebiet grenzt im Norden und Osten an den Bebauungsplan "GE Kringell II" an.

Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt des Marktes Hutthurm beträgt ca. 1,5 km. Nördlich des ausgewiesenen Baugebietes befindet sich das „Gut Kringell“. Der Abstand vom bewohnten Gebäudeteil des Gutes Kringell bis zur nächstmöglichen Bebauung innerhalb der neuen GE-Fläche beträgt ca. 240 m.

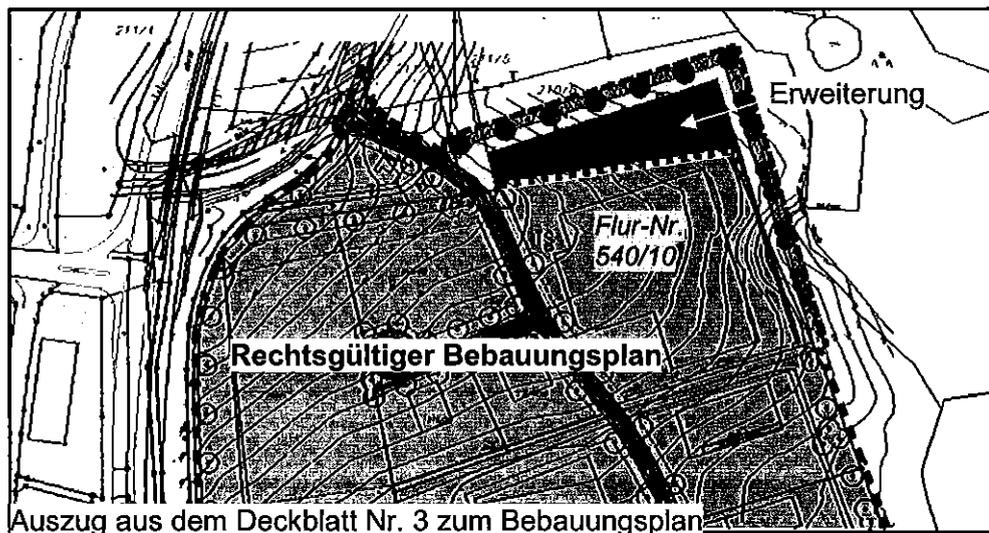


Luftaufnahme des Baugebietes

### D. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan



Auszug aus dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird Nordosten um ca. 7.279 m<sup>2</sup> erweitert.  
Die neu geplante Eingrünung wird, wie bisher, als Grüngürtel um das erweiterte Baugebiet geführt.

## E. ERSCHLIEßUNG

### a) Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Baugebietes ist bereits bestehend und bleibt unverändert.

### b) Stromversorgung

Die Strom- u. Energieversorgung ist bereits bestehend und bleibt unverändert.

### c) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist bereits bestehend und bleibt unverändert.

### d) Wasserwirtschaft

#### d1) Oberflächenwasser

Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswasser aus dem GE Kringell II erfolgt über die Niederschlagswasserbeseitigung des Kreuzungsknotens B12/Autobahnzubringer. Einleiter im wasserrechtlichen Sinn ist hier nicht der Markt Hutthurm, sondern der Freistaat Bayern, vertreten durch das Staatl. Bauamt Passau. Die Einleitung wurde in diesem Zusammenhang mit dem Planfeststellungsbeschluss der Reg. v. Ndb. für diesen Kreuzungsausbau wasserrechtlich behandelt.

Der Markt Hutthurm beantragte gemäß Antragsunterlagen vom 02.02.2007 die gehobene Erlaubnis zum Einleiten von Oberflächenwasser in den nahegelegenen Vorfluter im Bereich Regenrückhalteteich Staatsgut.

Bei der Planung des Gewerbegebietes „GE Kringell II“ wurde es 2007 so geregelt, dass der erforderliche Regenrückhalteteich des Marktes Hutthurm den Überlauf in den wasserrechtlich genehmigten Rückhalteteich im Zuge des Planfeststellungsverfahrens für den Knotenpunkt Autobahnzubringer / B 12 hat.

Somit war der Markt Hutthurm nicht mehr Direkteinleiter und nach dem Wasserhaushaltsgesetz auch zu keinem Wasserrechtsverfahren verpflichtet. Dies wurde mit der Rücksendung der Antragsunterlagen mit Schreiben vom 13.09.2010 durch Herrn Reiss, LA Passau bestätigt.

Die Grundstückseigentümer haben jedoch im Baugenehmigungsverfahren die wasserrechtliche Beurteilung abzuhandeln. Denn mit der Flächen- und Bauerweiterung wird sich auch der Abflusswert und somit die Größe des gemeindlichen Regenrückhalteteiches verändern. Eine eventuell erforderliche RRT-Erweiterung mit seinen Bau-, Neben- und Grunderwerbskosten geht sodann zu Lasten der Antragsteller.

#### d2) Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Hutthurm und ist im Wesentlichen abwassertechnisch erschlossen.

Neubauvorhaben im Geltungsbereich sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Evtl. noch erforderliche abwassertechnische Erschließungsmaßnahmen sind bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der einzelnen Bauvorhaben zu erstellen. § 55 Abs. 2 WHG ist zu beachten, wonach Niederschlagswasser ohne Vermischung mit Schmutzwasser zu entsorgen ist.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist bereits festgelegt dass unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen nicht zulässig sind.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der § 25 oder § 46 WHG erfolgt. Hierzu erforderliche wasserrechtliche Verfahren sind beim Landratsamt Passau zu beantragen, falls der Umfang der Benutzung der bisherigen Erlaubnis nicht eingehalten werden kann.

#### e) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 bereits vorhanden.

## **F. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG**

Die neu geplante Eingrünung wird wie bisher als Grüngürtel um das erweiterte Baugebiet geführt und definiert somit einen eindeutigen Bebauungsrand.

Die Bepflanzung diese Grüngürtels ist qualitativ und quantitativ bereits in der rechtsgültigen Bebauungsplanung festgesetzt.

## **G. KENNDATEN DER PLANUNG**

Art der baulichen Nutzung: (gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan)

Gewerbegebiet GE(e) nach § 8 BauNVO.

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO ist im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits festgesetzt, dass nur weniger störende Gewerbebetriebe zulässig sind, 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 und Einzelhandelsbetriebe sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung: (gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan)

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).

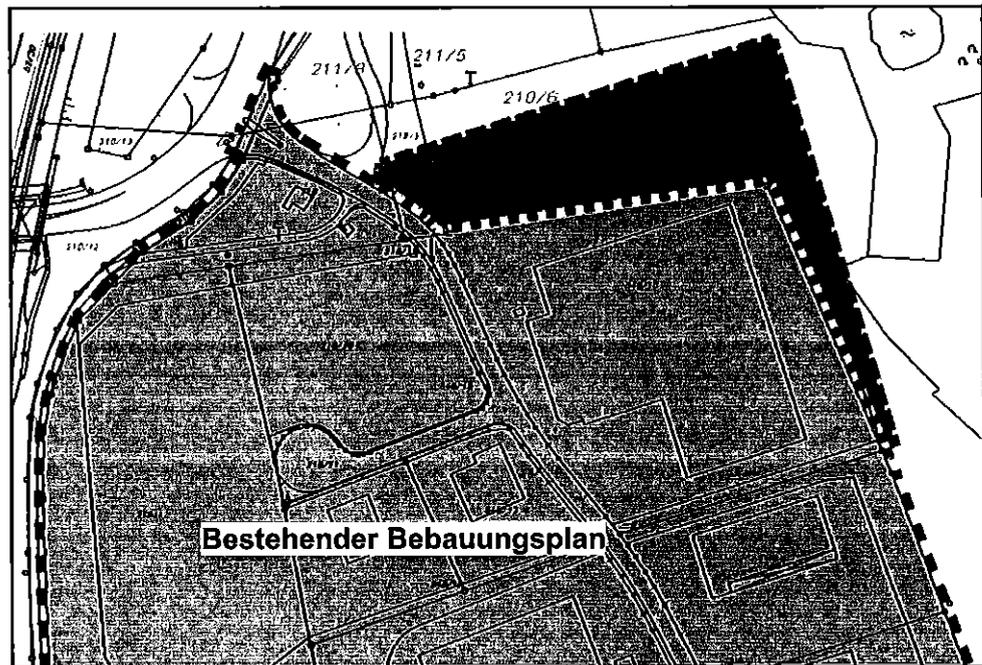
Bauweise: (gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan)

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.

Grenzabstände nach BayBO Art. 6 sind einzuhalten.

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

**Flächen:**



Erweiterte GE-Fläche	(rot gekennzeichnet)	= 5.468 m <sup>2</sup>
Erweiterte Eingrünungsfläche	(grün gekennzeichnet)	= 1.811 m <sup>2</sup>
Gesamte Fläche der Erweiterung		= 7.279 m <sup>2</sup>

## H. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele der Erweiterung des Bebauungsplanes*

Da die Firma welche sich auf Flur Nr. 540/10 angesiedelt hat ihren Betrieb erweitern möchte, hat der Marktgemeinde Hutthurm die Erweiterung des Bebauungsplanes "GE Kringell II" beschlossen.

Ziel ist es der betreffenden Firma die Möglichkeit der Zukunftssicherung durch die Erweiterung der Betriebsstätte zu geben und somit die Stabilität der Arbeitsplätze zu gewährleisten.

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

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

Beim gesamten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmemissionen und für der Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen.

Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

### 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:*

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

Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

##### *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 bebaubaren Gewerbegebietsflächen 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 im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits erstellten Gebäuden, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

*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.

Die Abwasserbeseitigung ist bereits komplett vorhanden und für die Erweiterung des bestehenden Betriebes nicht wesentlich relevant.

Während der Bauarbeiten besteht geringe Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser. Schadstoffbelastete Abwässer dürfen nicht ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits entsprechende Festsetzungen getroffen.

*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 Festsetzungen bzgl. schadstoffbelasteter Abwässer ordnungsgemäß umgesetzt werden.

Beim Oberflächenwasser sind auf Grund der bereits ordnungsgemäß bestehenden Abwasserbeseitigung nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

### SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

*Beschreibung:*

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

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

*Auswirkungen:*

Die Auswirkungen der vorbeiführenden B12 können durch die neue Bebauungsplan-Erweiterung nicht eliminiert werden. Der Kfz-Verkehr wird durch die Erweiterung des Bestandes nur unmerklich tangiert.

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen sind durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. 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 und Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. den gültigen Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine gesetzlich geschützten Biotope. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

*Auswirkungen:*

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert. Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den neuen, umgreifenden Grünzug, in diesem Bereich geringfügig verbessert und artenvielfältiger werden.

*Ergebnis:*

Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Es ist deswegen 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 der Lage keinerlei Erholungsnutzwert. Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Emissionen der Bundesstraße B12 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Der Abstand der nördlichen Erweiterung bis zum bewohnten Teil des Gutes Kringell beträgt ca. 240 m.

*Auswirkungen:*

Durch die großen Entfernung zum bewohnten Teil des nördlich gelegenen Gutes Kringell sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering einzustufen, zumal dazwischenliegende Betriebsgebäude einen zusätzlichen natürlichen Schallpuffer bilden. Schallschutzaufgaben sind zusätzlich in den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes festgelegt. Ein wesentlich erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Erweiterung des Betriebes nicht zu erwarten.

*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 Bebauung der bereits bestehenden GE-Fläche und insb. durch die Einfahrtsschleife des Autobahnzubringers zur B12.

### *Auswirkungen:*

Durch die geringe Größe der Erweiterungsfläche, im Vergleich zum Bestand, und die Umfassung der Fläche mit einem Grünzug wird die Gebäudeerweiterung kaum spürbar 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 baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Erweiterungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. DSchG noch andere Denkmäler, Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

### *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 Klimaanpassung**

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 Grund der Tatsache, dass nur ein einziges Gebäude erweitert wird, ist der Einfluss dieses erweiterten Gebäudes auf den Klimaschutz verschwindend gering und daher kaum zu erfassen.

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

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

Die Bebauung des Areals wird, in erster Linie bei der Vorbeifahrt an der B12 erlebbar werden.

Auf der erweiterten GE-Fläche kann es zu Versiegelungen bis zu 80 % kommen. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad der gesamten Erweiterungsfläche von ca.  $5.468 \text{ m}^2 \times 0,8 / 7.279 \text{ m}^2 = \text{ca. } 60 \%$ .

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten 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 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Mutterbodenüberdeckung bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen muss.

##### **SCHUTZGUT WASSER**

*Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:*

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 ist festgesetzt, dass schadstoffbelastete Abwässer keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden dürfen. Ansonsten ist die Abwasserbeseitigung für Schmutz- und Oberflächenwasser bereits vorhanden.

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 ein Grüngürtel, welcher mit dem östlichen Wald verbunden ist, 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.

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

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

SCHUTZGUT MENSCH

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind in schalltechnischer Hinsicht folgende Schallschutzmaßnahmen bereits festgesetzt:

"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 maximal zulässige Wandhöhe ist festgelegt.

Dachgauben sind unzulässig.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

An den Rändern des Geltungsbereiches ist, wie planlich dargestellt, eine Ortsrandeingrünungsbepflanzung herzustellen. Qualität und Quantität sind dabei bereits festgelegt. 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 bekannt.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in den rechtsgültigen 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 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 landwirtschaftlich genutzte Fläche
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland.
Wasser	x				Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	x				bestehendes Gewerbegebiet

Die 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

Auf Grund 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 Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) festgesetzt sind und der Tatsache dass die bauliche Erweiterung nur 5.468 m<sup>2</sup> (= ca. 75 % der Gesamtfläche) und die Grünflächenerweiterung bereits 1.811 m<sup>2</sup> (= ca. 25 % der Gesamtfläche) beträgt, ist es gerechtfertigt, den Kompensationsfaktor mit 0,4 anzusetzen.

Folgende Fläche ist auszugleichen.

Erweiterung der GE-Fläche = 5.468 m<sup>2</sup>

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$\underline{5.468 \text{ m}^2 \times 0,4} \qquad \qquad \qquad \underline{= 2.187 \text{ m}^2}$$

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Fläche wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen verwendet:

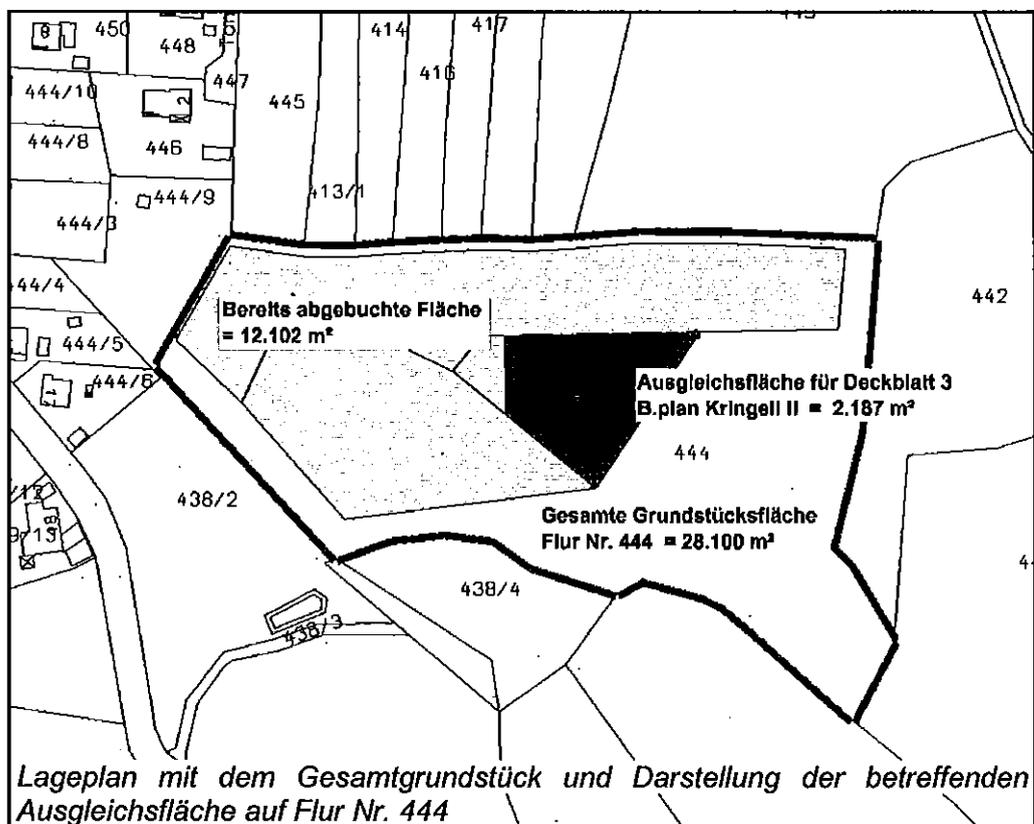
Flur Nr. 444, Gemarkung Hutthurm, Gesamtgröße = 28.100 m<sup>2</sup>.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten hat diese Fläche als Sturmschutzwald festgestellt. Jedoch war der größte Teil des Grundstücks vom Borkenkäfer befallen und müsste somit abgeholzt werden.

Aus der Gesamtfläche von 28.100 m<sup>2</sup> wurden bereits 4.200 m<sup>2</sup> + 7.609 m<sup>2</sup> + 293 m<sup>2</sup> = 12.102 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche abgebucht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan "GE Kringell II" Deckblatt Nr. 3 werden gemäß v.g. Berechnung weitere 2.187 m<sup>2</sup> aus der Ökokontofläche abgebucht.

## DARSTELLUNG DER FLÄCHEN



## **AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUF FLUR NR. 444:**

---

- Die betroffene Grundstücksfläche ist als Mischwald aufzupflanzen.
- Dabei muss der wertvolle Laubholzanteil mindestens 40 % betragen.
- Vor der Aufforstung ist die genaue Pflanzliste mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, festzulegen.
- Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird.
- Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden.

Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

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

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

### **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um eine Einzelmaßnahme mit einer gezielten baulichen Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt sind weitere Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

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

#### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

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

#### Angewandte Untersuchungsmethoden

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

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

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayrische Leitfadent verwendet.

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

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

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

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit eines aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten bepflanzten Grüngürtels.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Dichte und Struktur ausreicht, um die Wirkung der optischen Verbindung mit dem östlichen angrenzenden Wald und die landschaftsplanerisch wichtige Eingrünung des Baubereiches zu erzielen. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das bestehende Gewerbegebiet "Kringell II" wird um eine Fläche von ca. 7.279 m<sup>2</sup>, nordöstlich an den bestehenden Bebauungsplan angrenzend, erweitert, um der Firma auf Flur Nr. 540/10 die Möglichkeit der Betriebserweiterung zu geben.

Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen.

Durch eine intensive Eingrünung des Gesamtareals und bereits bestehende Festsetzungen zur Grünordnung im rechtsgültigen Bebauungsplan werden die Umweltauswirkungen so gering als möglich gehalten.

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

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch Schadstoffeintrag und der eingeschränkten Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer unteren Stufe zugeordnet.

Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte.

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung auszugehen welche durch die Bebauung des Areals in dieser Form entfällt.

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

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

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

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE:

<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 Stadtbild</b>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

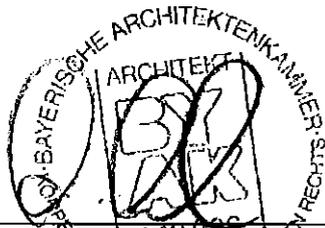
Aufgestellt:

Zur frühzeitigen Bürger-/Behördenbeteiligung:

18.02.2014

Ergänzung:

10.04.2014



Architekturbüro Feßl & Partner  
 Alexander Feßl  
 Architekt + Stadtplaner

# V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 - (BGBl. 1991 I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509) geändert worden ist.

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Hutthurm hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes „GE Kringell II“ mit Deckblatt Nr. 3“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich durch ..... bekannt gemacht.

## **2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

## **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

## **4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

## **5. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

## **6. Satzung**

Der Gemeinderat Hutthurm hat am ..... das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „GE Kringell II“ in der Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

## **7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... durch ..... bekannt gemacht.

### **Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan in Kraft.**

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hutthurm, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hutthurm, den .....

.....  
Bürgermeister