

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„SO- Einzelhandel Kurallee“

Stadt Bad Griesbach i. Rottal

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

- | | |
|------------|---|
| Im Westen: | Hauptstraße (Kr PA 73) |
| Im Norden: | Geplantes Mischgebiet |
| Im Osten: | Weghofstraße, anschließend Misch- bzw. Wohngebiet |
| Im Süden: | Unbebautes Grünland |

Passau, den 05.05.2011

1. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die weitere Entwicklung bzw. Bereitstellung von weiteren Sondergebietsflächen zur Aufnahme eines großflächigen Lebensmittelmarktes bzw. unterschiedlichen Einzelhandelsflächen für differenzierte Sortimentsbereiche.

Anfragen für diese Flächen sind in großen Umfang vorhanden. Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren ist in den §§ 1-13 des BauGB geregelt.

Der Umweltbericht gem. BauGB mit Bearbeitung der Eingriffsregelung ist Bestandteil des Verfahrens.

2. Anlass zur Aufstellung:

Es bestehen vielfältige Anfragen nach Sondergebietsflächen für Lebensmitteleinzelhandel und Einzelhandelsflächen für andere Sortimente. Geeignete andere Flächen für diese Nutzung mit entsprechenden baurechtlichen Voraussetzungen sind nicht vorhanden.

Um die planungsrechtliche Zulassung für das Bauvorhaben zu erlangen, ist das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

3. Lage:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am westlichen Ortsrand der Stadt Bad Griesbach i. Rottal an der Weghofstraße und umfasst eine Teilfläche aus Fl.-Nr. 914, Gemarkung Bad Griesbach.

Das geplante Gebiet grenzt im Westen an die Hauptstraße (Kr PA 73), im Osten an die Weghofstraße mit anliegendem Misch- bzw. Wohngebiet, im Norden an das geplante Mischgebiet und im Süden an unbebautes Grünland.

Der Flächennutzungsplan weist derzeit für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche aus.

4. Ziel und Zweck der Planung:

Der Bauherr plant die Errichtung von Einzelhandelsgeschäften auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 914 der Stadt Bad Griesbach i. Rottal, ca. 1,5 km vom Ortskern, in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohngebiete, sowie an der Verbindungsstraße zwischen Stadt- und Kurgebiet.

Die Ansiedlung der Einzelhandelsgeschäfte verbessert nicht nur die innerörtliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, sondern verringert aufgrund der integrierten Lage auch den motorisierten Individualverkehr.

Für die Errichtung der Einzelhandelsgeschäfte wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes, ebenso wie die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

5. Vorgesehene Festsetzungen:

Der Geltungsbereich ist getrennt in SO 1 und SO 2 und weist für SO 1 ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO Einzelhandel) und für SO 2 ein Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 BauNVO aus.

Sortimente und Verkaufsflächen in den Sondergebieten sind definiert. Die Größen der Verkaufsflächen sind im Sondergebiet begrenzt. Es gilt die abweichende Bauweise (Gebäude dürfen länger als 50 m sein).

Die geplanten Gebäude sind auf max. 1 Vollgeschoss beschränkt, die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0.

6. Erschließung und Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung für das Sondergebiet erfolgt über die Weghofstraße.

7. Grünordnung

Ein Umweltbericht wird erstellt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes, eventuell benötigte Ausgleichsflächen sind nachzuweisen.

8. Schallschutz

Das Schallschutzgutachten des IB Geoplan vom 03.05.2011 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von

61 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Norden,
64 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Nordosten,
59 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Südosten und Osten,

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Gutachten als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

9. Abwasserbeseitigung

Das Schmutz- und Oberflächenwasser wird an die zentrale Abwasseranlage der Stadt Bad Griesbach angeschlossen.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserbildung zu fördern, soll die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.

Die schadlose Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser ist nachzuweisen und wasserrechtlich zu behandeln.

10. Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an das Leitungsnetz der Stadt Bad Griesbach i.Rottal anzuschließen.

11. Bodendenkmalpflege

Gemäß Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird auf die Meldepflicht bei im Zuge der Erdarbeiten zu Tage tretenden Bodendenkmälern hingewiesen.

12. Zweckverband Abfallwirtschaft Donau Wald

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge sind zu beachten. Ebenso zu beachten sind die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald und die Ausweisung und optimale Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter.

13. Mülldeponie

Auf dem östlichen Teil des Baugrundstücks entlang der Weghofstraße befindet sich eine Hausmülldeponie in unterschiedlichen Mächtigkeiten. Diese ist überdeckt und begrünt.

Sollte im Zuge der Aushub- bzw. Gründungsmaßnahmen in diesen Bereich eingegriffen werden, ist der anfallende Müll bis zum anstehenden Urgelände aufzunehmen und zu entsorgen. Die Arbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

Bezüglich der Abdeckung der Deponieflächen sind die Vorgaben des Gutachtens des Herrn Dr. Roscher vom 21.03.2011 einzuhalten.

Passau, den 05.05.2011

Stadt Bad Griesbach i.Rottal, den


mitschelen  gerstl

architekturbüro

Der Planfertiger

Der Bürgermeister

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO- Einzelhandel Kurallee“
Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

Stadt: Bad Griesbach im Rottal
Landkreis: Passau
Reg.- Bezirk: Niederbayern

Umweltbericht/ Eingriffs- Ausgleichsregelung



1. Umweltbericht

Vorbemerkung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil beizufügen.

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

1.1 Einleitung

1.1.1 Ziele und Darstellung

1.1.1.1 Ziel der Planung

Die Stadt Bad Griesbach hat die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „SO- Einzelhandel Kurallee“ für einer Teilfläche der Flurnummer 914, Gemarkung Karpfham, beschlossen, um mit der Planung die Rechtsgrundlagen für eine Bebauung zu schaffen. Die nördlich angrenzende Fläche wird durch eine Änderung des bestehenden, angrenzenden Bebauungsplanes „Am Lindenfeld“ parallel hierzu überplant, so dass diese beiden Flächen städtebaulich als Ganzes verstanden werden müssen.

1.1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

Für das Bearbeitungsgebiet liegt ein Flächennutzungsplan vor, welcher jedoch momentan überarbeitet wird. Im aktuell gültigen FNP ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, jedoch sieht die überarbeitete Version an dieser Stelle bereits das Sondergebiet vor.



Abb. 1:FNP, grün markiert die geplante Fläche

Der Regionalplan „Donau-Wald“ legt das Unterzentrum Bad Griesbach als „Tourismusgebiet“ fest. Dies wird neben den Thermalbädern begründet unter anderem mit der landschaftlichen Vielfalt, kulturellen und baulichen Sehenswürdigkeiten. Des Weiteren sieht der Regionalplan eine Stärkung der Einzelhandelszentralität in Bad Griesbach vor.

1.1.2 Lage im Raum

Das geplante Vorhaben liegt am südöstlichen Ortsrand von Bad Griesbach. Bad Griesbach selbst liegt im Rottal, in der Region Donau-Wald an der Grenze zum Landkreis Rottal-Inn, ca. 25 km südwestlich von Passau, 20 km südlich von Vilshofen an der Donau und 20 km östlich von Pfarrkirchen.

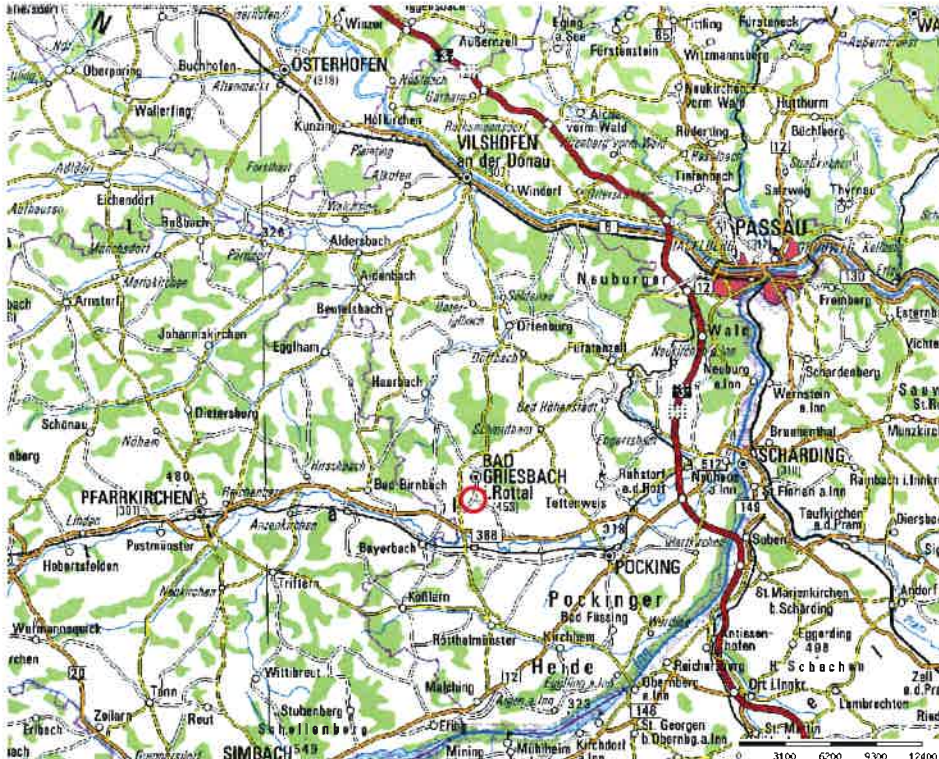


Abb. 2: Lage der Maßnahme

1.1.3 Beschreibung des Planungsbereiches

1.1.3.1 Geltungsbereich, Lage Größe Bestand

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.289 m², und setzt sich wie folgt zusammen:

BBP incl. eingrünende Maßnahmen:	9.462 m ²
Fläche Regenrückhaltebecken:	827 m ²
Gesamt:	10.289 m ²

Da es sich bei dem Regenrückhaltebecken um ein Erdbauwerk (mit Schutzfolie zur Vermeidung von Eindringen des Wassers in die darunterliegende Mülldeponie) handelt, welches mit einer südseitigen Bepflanzung und wechselhaften Wasserspiegeln innerhalb des Beckens eine ökologische Qualität aufweist, wird bei der folgenden Eingriffs-Ausgleichsregelung unter Punkt 2. lediglich die Fläche des tatsächlichen Bebauungsplanes (jedoch mit eingrünenden Maßnahmen) verwendet.



Abb. 3: Geplanter Bebauungsplan

1.1.3.2 Tatsächlicher Bestand

Die Fläche des eigentlichen Planbereichs ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Osten wird der Geltungsbereich von der PA 73 abgegrenzt. Während im Westen neben der Kreisstraße noch ein Radweg verläuft und in diesem Zwischenbereich Baumgruppen vorhanden sind, säumt im Osten eine Allee die PA 73 auf der Seite des Geltungsbereiches. Der im Norden verbleibende Zwickel wird wie erwähnt über eine weitere Bebauungsplanänderung beplant.



Abb.4: Panoramablick auf das Gelände, Blickrichtung Westen- Nordwesten



Abb. 5: Luftbild mit gekennzeichnetem Geltungsbereich

1.1.3.3 Topographie, Geologie und Vegetation

Topographie

Die Fläche fällt vom Westen ca. 15 m nach Südosten. Da auch die östlich angrenzende PA 73 sich höher als der Geltungsbereich befindet, bildet dieser eine nach Südosten hin auslaufende Senke.

Geologie

Der Planungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit „Isar- Inn- Hügelland“ bzw. der geologischen Haupteinheit d. oberen Meeresmolasse. Im östlichen Geltungsbereich liegt jedoch eine Hausmülldeponie.

Vegetation

Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich keine landschaftsprägenden bzw. ökologisch wertvollen Gehölze oder Strauchgruppen auf der Fläche, sie befindet sich weder im Naturschutzgebiet noch im Naturpark. Auch gibt es keine Vorkommen von Natura-2000-Flächen oder Biotopen.



Abb. 6: Luftfoto, gelb markiert der Geltungsbereich, rot schraffiert kartierte Biotope

1.1.3.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem beplanten Gebiet um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche handelt, kann auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichtet werden.

1.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Durch die Einbettung der Fläche zwischen Straßen (West, Nord und Ost) sowie der Lage am Ortsrand (die nördlich angrenzende Fläche wird wie bereits erwähnt ebenfalls

überplant, so dass der Eindruck des Luftfotos, die Fläche befinde sich in der freien Landschaft, falsch ist) muss lediglich das Mischgebiet im Osten im Hinblick auf direkte Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Mensch untersucht werden.

Durch die Erweiterung des Angebots an Gewerbeflächen kann das Angebot an Arbeitsplätzen erweitert werden, was positiv für die Region und ihre Bewohner bewertet werden kann. Auch der im Regionalplan geforderten Stärkung der Einzelhandelszentralität wird durch den Bau des Sondergebietes Rechnung getragen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Jede Versiegelung einer offenen Fläche stellt eine Verschlechterung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ dar, so auch in diesem Fall. Durch die vorherige Nutzung als Ackerfläche, sowie durch die Tatsache, dass keine Schutzgebiete betroffen sind, die Fläche keine wichtige Rolle in der Vernetzung von Grünflächen einnimmt und auch keine Gehölzstrukturen entfernt werden müssen, kann jedoch dieser Eingriff, wie in der nachfolgenden Eingriffs- Ausgleichsermittlung dargestellt, ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes „SO- Einzelhandel Kurallee“ sind teils massive Eingriffe in das Bodengefüge notwendig, da hier sowohl abgetragen als auch aufgeschüttet werden muss. Abgetragen wird in erster Linie im Westen der Fläche (bis zu ca. 6 m). Zu diesem Zweck wird der Oberboden abgetragen, gelagert und an geeigneter Stelle wieder eingebaut.

Jedoch handelt es sich hier nicht ausschließlich um natürlichen Boden. Im Osten der Fläche befindet sich eine Hausmülldeponie, welche teilweise bis 5 m tief reicht. Wo möglich wird versucht, diese Hausmülldeponie nicht anzugreifen, wo dies trotzdem erforderlich ist, muss der Hausmüll dementsprechend entsorgt werden. Hierfür liegt ein Bodengutachten vor, welches die genaue Lage und den genauen Umgang mit dem Müll festlegt.

Durch die Überbauung (Parkplatz, Gebäude) bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen werden Teile des bisher unversiegelten Bodens versiegelt, wodurch in diesen Bereichen sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen. Obwohl es sich jedoch wie erwähnt um landwirtschaftlichen Boden handelt, muss eine Beeinträchtigung gegenüber dem Bestand angenommen werden.

Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich liegen keine oberirdischen Gewässer vor.

Schutzgut Luft / Klima

Da es sich nicht um produzierendes Gewerbe handelt, kann von einer nicht allzu starken Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft / Klima ausgegangen werden.

Inwieweit es zu einem erhöhten oder reduzierten Gesamtverkehrsaufkommen kommt, kann hier schwer beurteilt werden.

Landschaft

Durch die oben angesprochene Lage der landwirtschaftlichen Fläche, umgeben von einer Kreisstraße, ist das Landschaftsbild des beplanten Gebiets nur geringfügig „intakt“. Da es sich jedoch um einen Ortsrandbereich handelt und die bestehende, für die Region typische, Topographie verändert wird, kann hier von einer deutlichen Verschlechterung dieses Schutzgutes ausgegangen werden.

Kultur- und Sachgüter

Dieser Belang wird durch die Planung nicht tangiert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

1.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes die Umsetzung des momentan aktualisierten Flächennutzungsplanes darstellt, ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Maßnahme ein Bebauungsplan in ähnlicher Form in absehbarer Zeit aufgestellt werden würde.

Bis dahin wäre vom Beibehalten des Ist- Zustandes auszugehen, was für die genannten Schutzgüter eine bessere Situation als die Planung darstellen würde.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Randeingrünung des Gebietes, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten
- Innere Grünstruktur
- Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material

Den Ausgleich der verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gilt es zu ermitteln.

1.5 Planungsalternativen

1.5.1 Standortalternativen

Vor dem Hintergrund der großen benötigten Fläche und der grundstücksrechtlichen Fragestellung können momentan keine Standortalternativen in Erwägung gezogen werden.

1.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie in Punkt 1.3 bereits erwähnt, sieht der aktualisierte FNP für die Fläche ein SO- Gebiet vor, so dass die Alternative eine spätere Aufstellung des Bebauungsplanes wäre.

1.6 Beschreibung der verwendeten Methodik

Zur Grundlagenermittlung des Umweltberichtes wurde der FNP der Stadt Bad Griesbach herangezogen, sowie im Regionalplan „Donau- Wald“ nach grundlegenden Zielsetzungen für den Bereich gesucht. Über das gis-Portal- „Umwelt2“ des FIS Natur im Internet wurden Erkundungen über eventuell vorhandene Biotope und Schutzgebiet, über das Bodeninformationssystem Bayern wurden Informationen zur Geologie eingeholt. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung wurde nach dem entsprechenden Leitfadens des Bayerischen Ministeriums angewandt.

1.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche ist im noch gültigen FNP als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen, in der momentan überarbeiteten Version ist jedoch hier bereits ein SO- Gebiet vorgesehen.

Die Versiegelung großer Flächen und Geländeänderungen stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der im folgenden Punkt „Eingriffs- Ausgleichsregelung“ ermittelt und dann ausgeglichen werden muss, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben erkennbar sind.

2. Eingriffs- Ausgleichsregelung

Vorbemerkungen

Die hier behandelte Fläche ist in engem Zusammenhang mit der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplanes „Am Lindenfeld“ zu sehen. Vor dem Hintergrund, große, zusammenhängende Ausgleichsflächen schaffen zu wollen, wird daher vorgeschlagen, die Eingriffs- Ausgleichsregelung für beide Bauleitverfahren gemeinsam abzuwickeln. Dies bietet sich auch insofern an, da die unten abgehandelten Schutzgüter als identisch zu verstehen sind.

2.1 Erster Schritt, Bestandsaufnahme

Die tatsächlich auszugleichende Fläche (Geltungsbereiche ohne Fläche für Regenrückhaltebecken) setzt sich wie folgt zusammen:

	Gesamt	MI Gebiet	SO- Gebiet
Gesamt:	19.387 m²	9.925 m ²	9.462 m ²

Wie im Umweltbericht beschrieben, handelt es sich bei der beplanten Fläche um momentan landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) ohne nennenswerte Vegetationseinheiten.

Zusammenfassend ist das Areal wie folgt einzuordnen:

Arten und Lebensräume (Ackerflächen)	Kategorie I, oberer Wert
Boden (Grünland)	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	keine Wertung
Klima und Luft (Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild (ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft)	Kategorie I, oberer Wert
Bzw. Landschaftsbild (Ortsrandbereiche)	Kategorie II, unterer Wert

2.2 Zweiter Schritt, Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs I

Um den Eingriff berechnen zu können, müssen der Umfang und das Ausmaß des Eingriffs festgehalten werden:

Gesamtfläche des Eingriffs: 19.387 m²

Die Eingriffsfläche von 19.387 m² kann als Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35), definiert werden.

Um die negativen Auswirkungen des notwendigen Eingriffs zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wurden seitens der Planung folgende Maßnahmen getroffen:

- Randeingrünung des Gebietes, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten
- Innere Grünstruktur
- Stellplätze mit wassersuchlässigem Material

2.3 Dritter Schritt, Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie in den vorhergehenden Punkten angesprochen, müssen 19.387 m² Eingriff Typ A ausgeglichen werden. Von den behandelten Schutzgütern des Bestandes wurde dreimal „Kategorie 1, oberer Wert“ und einmal „Kategorie 2, unterer Wert“ ermittelt.

	Kat. 1, unten	Kat. 1, oben	Kat. 2, unten	Kat. 2, oben	Kat. 3
Arten und Lbsr.		x			
Boden			x		
Wasser					
Klima und Luft		x			
Landschaftsbild		x	x		

Der Leitfaden schlägt folgende Berechnungswerte vor:

Bestand Kategorie 1; Eingriff Typ A: 0,3 – 0,6

Bestand Kategorie 2; Eingriff Typ A: 0,8 – 1,0

So ergibt sich: $(3 \times 0,6) + (2 \times 0,8) = 3,4$

$3,4 / 5 = 0,68$

Vor dem Hintergrund der genannten Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen kann im vorliegenden Fall der Faktor 0,4 zur Berechnung herangezogen werden.

Auszugleichende Gesamtfläche

$19.387 \text{ m}^2 \times 0,4 = 7.755 \text{ m}^2$

2.4 Vierter Schritt, Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich

Da ein Ausgleich direkt vor Ort nicht möglich ist, wurden 2 Fläche in der Nähe, welche sich im Besitz der Stadt Griesbach befinden, zum Ausgleich herangezogen.



Abb. 7: Lage von Eingriff (rot), Ausgleichsfläche 1 (gelb) und Ausgleichsfläche 2 (grün)

2.4.1 Ausgleichsfläche 1

Die erste Fläche befindet sich auf der nördlichen Seite der Stadt, auf der teilweise bereits Ausgleichsmaßnahmen realisiert wurden. Auf einer landwirtschaftlichen Fläche (Fl.nr. 353, Gemarkung Stadt Griesbach) mit einer Gesamtfläche von 10.240 m² wurden auf 5.736 m² Obstbäume zum Ausgleich einer anderen Baumaßnahme gepflanzt.

Es ist geplant, auch auf der Restfläche Obstgehölze zu pflanzen. Da es sich dabei jedoch um eine Gesamtfläche um 10.240 m² handelt, ist vorgesehen diese Fläche durch eine 6-reihige Hecke zu gliedern. Dadurch wird das Landschaftsbild aufgelockert bzw. es entstehen auf knapp 100 Meter Habitate für Kleintiere und Vögel.

Festsetzungen (sind als Teil der Satzung in diese zu übernehmen)

1. Hecke:

Die Gehölzhecke, bestehend aus 20 % Heister und 80 % Sträucher, ist einem natürlichem Saum entsprechend größengestaffelt durchzuführen. Der Pflanzabstand ist zwischen 1,5 m und 2 m zu wählen.

Pflanzqualität und -auswahl:

- Heister: h, 2xv, 150- 200 cm,
 - Acer campestre, - Acer platanoides, - Acer pseudoplatanus, - Alnus glutinosa,
 - Carpinus betulus, - Fraxinus excelsior, - Prunus avium, - Quercus robur,
 - Salix fragilis, - Sorbus aucuparia
- Sträucher: Str: 2xv, 60-100 cm,
 - Cornus sanguinea, - Crataegus monogyna, - Corylus avellana,
 - Euonymus europeaeus, - Ligustrum vulgare, - Lonicera xylosteum
 - Prunus padus, - Prunus spinosa, - Rhamnus catharticus, - Rhamnus frangula
 - Rosa canina, - Salix caprea, - Salix cinerea, - Sambucus nigra, - Viburnum opulus
 - Viburnum lantana

2. Obstwiese:

Zu pflanzen sind 36 einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Als Pflanzabstand sind 10 m einzuhalten. Die Mahd hat jährlich 2-3 schüurig zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden.



Abb. 8: Ausgleichsfläche 1

Durch die Strukturierung der Fläche kann diese Maßnahme mit einem Ausgleichsberechnungsfaktor von 1 berechnet werden.

$$4.504 \text{ m}^2 \times 1 = 4.504 \text{ m}^2$$

2.4.2 Ausgleichsfläche 2

Als zweite Fläche wird die Fl.nr. 54/3, Gemarkung Weng, ebenfalls im Eigentum der Stadt Griesbach, herangezogen. Auch wurde in der Vergangenheit bereits ein Teilbereich von 0,19 ha als Ausgleich herangezogen. Der bestehende Bach wurde durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Südlich dieser bestehender Maßnahme soll auf dem gleichen Grundstück hier angeknüpft werden und ebenfalls ein natürlichen Ufersaum bzw. ein kleiner Bach aufgeweitet werden und auf der Restfläche eine Obstwiese entstehen. Da es sich bei dieser Fläche um fette, landwirtschaftlich- geprägte Böden handelt, soll die ersten beiden Jahre weiterhin Getreide angebaut werden, jedoch mit dem kompletten Verzicht auf Düngung. So können die Nährstoffe aus dem Boden gezogen werden. Im Anschluss wird, unabhängig von der jeweiligen Maßnahme, Mähgut einer ähnlichen Fläche über das *Heudrusch* verfahren aufgebracht.

Festsetzungen (sind als Teil der Satzung in diese zu übernehmen)

1. Ufersaum:

Die Uferbereiche sind naturnah abzugraben, so dass ein gewundenes Bachbett entsteht. Als Initialpflanzung ist geplant, im Abstand 5- 10 m Weiden- und Erlenstecklinge zu pflanzen. In der weiteren, sukzessiven Entwicklung sind natürliche Ufergehölze gewünscht und zugelassen.

2. Obstwiese:

Zu pflanzen sind hier 15 einheimische Obstbäume autochthoner Herkunft, Hochstämme 3-4 x verpflanzt, m.B., 14- 16 cm Stammumfang. Als Pflanzabstand sind 10 m einzuhalten. Die

Mahd hat jährlich 2-3 schüurig zu erfolgen. Das Mähgut ist zu entfernen, auf Düngung muss restlos verzichtet werden.
Diese Maßnahme kann ebenfalls mit einem Ausgleichsberechnungsfaktor von 1 berechnet werden.



Abb. 9: Ausgleichsfläche 2

$$3.250 \text{ m}^2 \times 1 = 3.250 \text{ m}^2$$
$$3.250 \text{ m}^2 + 4.504 \text{ m}^2 = 7.754 \text{ m}^2$$

Unter Vernachlässigung eines Quadratmeters kann die ermittelte Eingriffsfläche von 7.755 m² somit ausgeglichen werden.

Die genannten Maßnahmen werden von der Stadt Griesbach auf deren Grundstücken durchgeführt, es erfolgt eine finanzielle Einigung mit dem Investor, der HCH Projektentwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbh, vertreten durch Hr. Peter Christa, Wachholderweg 8 93197 Zeitlarn. Die Pflegemaßnahmen werden ebenfalls von der Stadt Griesbach durchgeführt.

Karl Kiendl

Deggendorf, 14.12.2011

KARL KIENDL
DIPL. ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Dipl.-Ingenieure
Kiendl & Moosbauer
Ingenieurarchitekten für Grünanlagen
Am Tegelberg 3
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 - 370 07 - 0
Fax: 0991 - 370 07 - 20
E-mail: ib@kiendl-moosbauer.de
Internet: www.kiendl-moosbauer.de



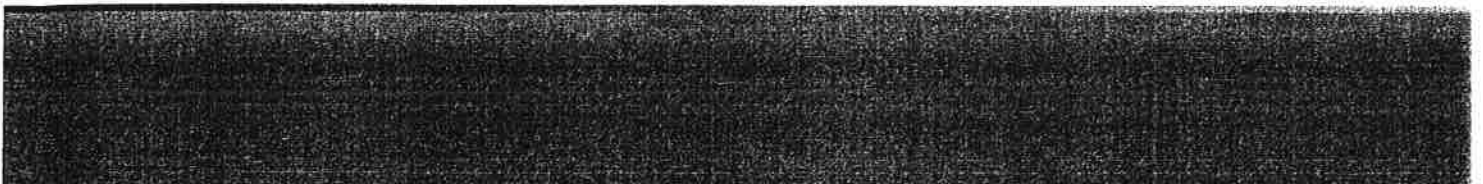


GeoPlan

**Umwelttechnischer Bericht
Nr. SCH1104-021**

SO Einzelhandel "Kurallee", Bad Griesbach

Osterhofen, den 03.05.2011





Umwelttechnischer Bericht

Nr. SCH1104-021

Auftraggeber: Mitschelen & Gerstl Architekten
Neuburgerstr. 43
94032 Passau

Gegenstand: SO Einzelhandel "Kurallee", Bad Griesbach

Datum: Osterhofen, den 03.05.2011

Dieser Bericht umfasst Textseiten und Anlagen.
Die Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ohne unsere Zustimmung nicht zulässig.

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgang	1
2. Beurteilungsgrundlagen	1
3. Berechnungsgrundlagen	2
3.1 Beurteilungszeitraum	2
3.2 Immissionsorte	3
3.3 Hindernisse	3
4. Ergebnisse	3
5. Textvorschlag für den BP (Textliche Festsetzungen):	4
6. Zusammenfassung.....	5

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtslageplan
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Tabellen

1. Vorgang

Die Fa. CEC Consult, beabsichtigt in der Ortschaft Bad Griesbach, Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern, mehrere Einzelhandelsgeschäfte zu errichten. Im Umgriff des Einzelhandels befinden sich mehrere Wohngebäude dessen Bewohner mit zusätzlichen Immissionen rechnen müssen. Daher wurde aufgrund der entstehenden Lärmproblematik um einen rechnerischen Nachweis der Verträglichkeit gebeten.

Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme regelt zunächst die Vergabe (Festsetzungen) von den Emissionskontingenten auf der Bauleitebene unter Berücksichtigung der Vorbelastung. Im Falle einer Nichteinhaltung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte werden, wenn möglich, entsprechende Abhilfemaßnahmen, die eine Einhaltung sicherstellen sollen, aufgezeigt. Aufbauend auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan und die darin übernommenen textlichen Festsetzungen bezüglich der Emissionskontingente wird im Einzelbauvorhaben ein gesonderter Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Kontingente erbracht.

2. Beurteilungsgrundlagen

Bei der Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsgeschäfte und deren Nebeneinrichtungen auf die vorhandene (geplante) Wohnbebauung (Nutzung) in der Nachbarschaft wurde die „TA-Lärm“ (vom 26. August 1998), die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ (1996) herangezogen.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte (Gewerbelärm) genannt:

Mischgebiet

Tags	60 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Allgemeines Wohngebiet

Tags	55 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Im Umgriff des Plangeländes, Richtung Osten, befinden sich (können erstellt werden) Wohngebäude die die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes besitzen. In Richtung Südosten, Osten und Nordosten sind Allgemeine Wohngebiete angesiedelt.

Vom Sondergebiet „SO-Einzelhandel Kurallee“ aus gesehen Richtung Norden wird ein Mischgebiet ausgewiesen, das sowohl als Immissionsort (IM 6) relevant wird, als auch als mögliche Vorbelastung in die Berechnung mit einbezogen werden muss.

Die Anwohner bzw. die Nutzer des Mischgebiets/Allgemeinen Wohngebiets sind durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen. Durch die Festsetzungen der Emissionskontingente (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) nach DIN 45691 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet werden. Zunächst wird im Folgenden ein Emissionskontingent (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) angenommen, welches die Einhaltung der Immissionsrichtwerte

bei der Nachbarschaft sicherstellen soll. Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die festzusetzenden Emissionskontingente (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) wird eine Prognoseberechnung durchgeführt.

Im ersten Rechengang bei der Festlegung des Emissionskontingent (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) wurde von

61 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Norden,

64 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Nordosten,

59 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Südosten und Osten,
ausgegangen.

Bei 64 dB(A)/m² am Tag bzw. 49 dB(A)/m² in der Nacht lässt sich erfahrungsgemäß ein Einkaufsmarkt ohne weitere Schallschutzmaßnahmen betreiben.

Nördlich der geplanten Einkaufsmärkte ist eine Erweiterungsfläche für die Sondergebietsfläche dargestellt.

Für diese Fläche wurde mit einem Emissionskontingent (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) von

60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht
gerechnet.

Nordöstlich des „SO-Einzelhandel Kurallee“ befindet sich ein Möbelhaus welches sich durch eine Riegelbebauung Richtung Norden gegen die anstehende Wohnbebauung abschirmt.

Für diese Fläche wurde mit einem Emissionskontingent (flächenbezogener, immissionswirksamer Schalleistungspegel) von

55 dB(A)/m² am Tag bzw. 40 dB(A)/m² in der Nacht
gerechnet.

3. Berechnungsgrundlagen

3.1 Beurteilungszeitraum

Tag

Der Beurteilungszeitraum Tag erstreckt sich von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr. In diesem Zeitraum wurde mit den angegebenen Tagwerten gerechnet.

Nacht

Der Beurteilungszeitraum Nacht erstreckt sich von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

3.2 Immissionsorte

Die Lage der Immissionsorte ist der Anlage 2 zu entnehmen. Ihre Höhe wurde mit 5 m über GOK angesetzt. Die Immissionsorte wurden als MI (Mischgebiet) bzw. WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß Bebauungsplan bzw. tatsächlicher Nutzung eingestuft.

3.3 Hindernisse

Auf Bebauungsplan-Ebene wurden keine Hindernisse berücksichtigt.

4. Ergebnisse

Summenpegel

An den Immissionsorten errechnet sich, verursacht durch die vorgeschlagenen Emissionskontingente (*flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel*) aller betrachteten Flächen (Bestand bzw. Vorbelastung inkl. Plangebiet und Erweiterungsfläche) folgende Pegel.

	Werktag(6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
IM 1	55	54	40	40
IM 2	55	55	45	41
IM 3	55	55	45	41
IM 4	55	54	40	34
IM 5	55	53	40	33
IM 6*	60*	59*	45*	43*

*ohne eigenes Kontingent berechnet

Die Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten eingehalten, somit sind die angenommenen Emissionskontingente (*flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel*) als Festsetzung im Bebauungsplan geeignet.

Planfläche „SO-Einzelhandel Kurallee“

Der von der Planfläche „SO-Einzelhandel Kurallee“ verursachte Beurteilungspegel beträgt:

	Werktag(6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
IM 1	55	53	40	39
IM 2	55	54	45	40
IM 3	55	51	45	37
IM 4	55	48	40	29
IM 5	55	47	40	28
IM 6*	60*	59*	45*	43*

*ohne eigenes Kontingent berechnet

Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an den betrachteten Immissionsorten

verursachte durch die Planfläche „SO-Einzelhandel Kurallee“ ist nicht zu besorgen.

Erweiterungsfläche

Der von der Erweiterungsfläche verursachte Beurteilungspegel beträgt:

	Werktag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)	
	IRW	L _{r,A}	IRW	L _{r,A}
	/dB	/dB	/dB	/dB
IM 1	55	51	40	32
IM 2	55	48	45	33
IM 3	55	53	45	38
IM 4	55	51	40	32
IM 5	55	50	40	31

Eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes an den betrachteten Immissionsorten verursacht durch die Erweiterungsfläche ist nicht zu besorgen.

5. Textvorschlag für den BP (Textliche Festsetzungen):

Textvorschlag Sondergebiet "SO-Einzelhandel Kurallee"

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von

61 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Norden,

64 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Nordosten,

59 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in Richtung Südosten und Osten,

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Gutachten als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Textvorschlag "ERWEITERUNGSFLÄCHE"

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel)

60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im Gutachten als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

6. Zusammenfassung

Es war zu prüfen, ob die beabsichtigte Ausweisung eines Sondergebietes in Bad Griesbach, Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern, durch welche die Möglichkeit eröffnet wird dort mehrere Einzelhandelsgeschäfte zu errichten, aus schalltechnischer Sicht möglich ist. Durch die unter Punkt 5 vorgeschlagenen Festsetzungen könnte den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen werden.

Osterhofen, den 03.05.2011

R. Gebel
Dipl.-Geogr.

Johann Sepp
Dipl.-Ing. (FH)

Anlage 1



Lage des Untersuchungsgebiets

SO Einzelhandel "Kurallee"

Auftraggeber	Mitschelen & Gerstl
Bearbeitung	Johann Sepp
Datum	03.05.2011
Maßstab	1 : 50.000
Kartenvorlage	TK Bayern Süd

Übersichtsplan

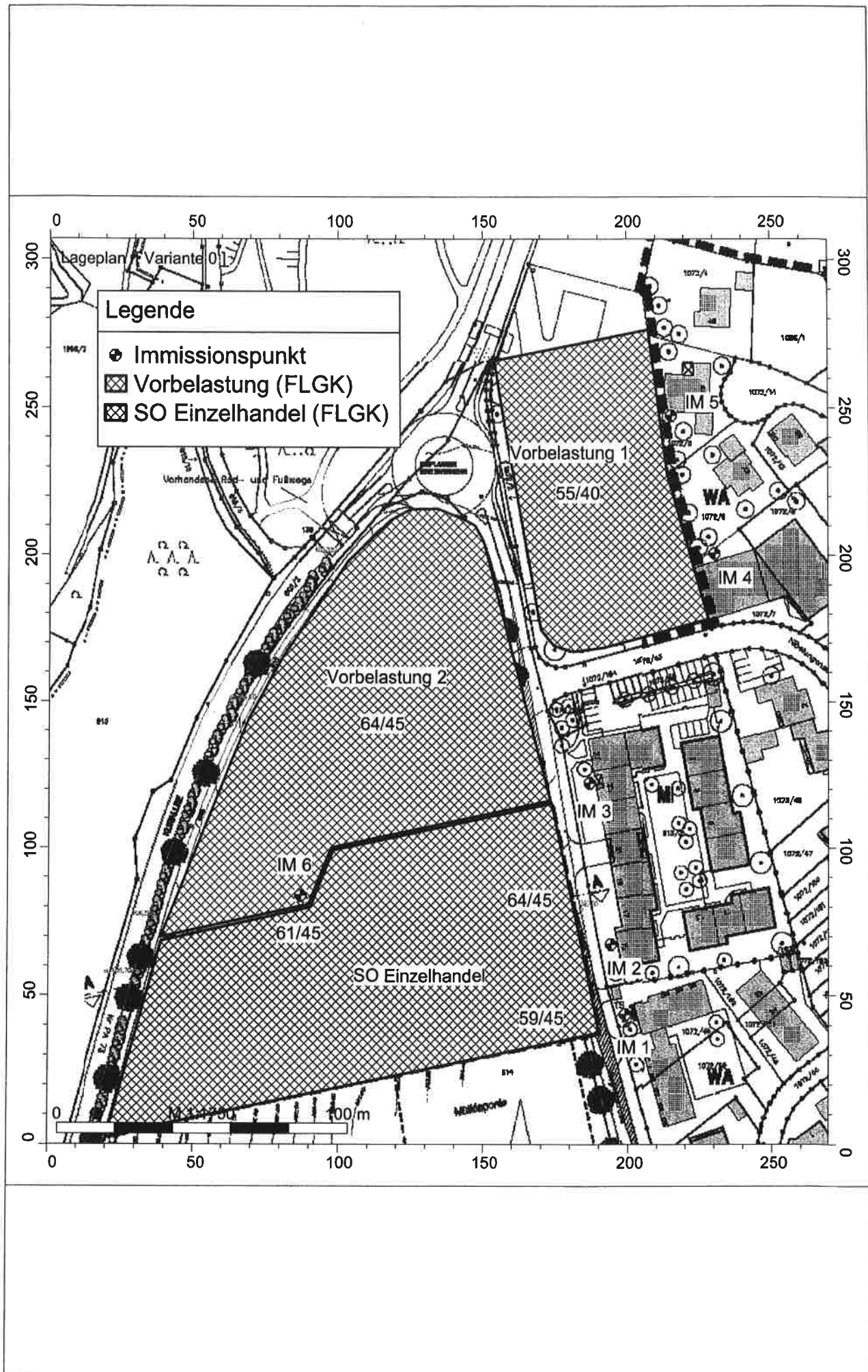


GeoPlan

Anlage
1

Blatt
1

Anlage 2



Anlage 3

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
Vorbelastung+SO NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IM 1	55	55	40	40		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
Vorbelastung+SO NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt002	IM 2	60	60	45	41		
IPkt003	IM 3	60	60	45	41		
IPkt004	IM 4	55	55	40	38		
IPkt005	IM 5	55	55	40	38		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
Vorbelastung 1+SO NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt006	IM 6	60	59	45	43		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
SO NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IM 1	55	53	40	39		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
SO NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt002	IM 2	60	59	45	40		
IPkt003	IM 3	60	56	45	37		
IPkt004	IM 4	55	48	40	29		
IPkt005	IM 5	55	47	40	28		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
SO NEU		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt006	IM 6	60	59	45	43		

Kurze Liste		Punktberechnung					
Immissionsberechnung		Beurteilung nach DIN 18005					
Vorbelastung Erweiterungsfläche		Einstellung: Referenzeinstellung					
		Tag (6h-22h)		Nacht (22h-6h)			
		IRW	L r,A	IRW	L r,A		
		/dB	/dB	/dB	/dB		
IPkt001	IM 1	55	51	40	32		
IPkt002	IM 2	60	52	45	33		
IPkt003	IM 3	60	57	45	38		
IPkt004	IM 4	55	51	40	32		
IPkt005	IM 5	55	50	40	31		