

AUFHEBUNG

der vorhabenbezogenen Bebauungspläne

"GE DACHSBERG I" und "GE DACHSBERG II"



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Hauzenberg, 20.05.2015

Architekturbüro Feßl & Partner



INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Gründe für die Aufhebung

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

3. Auswirkung der Aufhebung

4. Umweltbericht

4.1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2. Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

4.3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen
Umweltauswirkungen

4.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

5. Verfahrensvermerke

1. Anlass und Gründe für die Aufhebung

Die Firma WEHA-THERM GmbH & CoKG mit Sitz in Hutthurm, Industriestraße 7, ist spezialisiert auf die Herstellung von Gläsern. Auf Grund der langfristigen positiven Geschäftsentwicklung muss die Firma ihren Produktionsbereich um rund 5.000 m² erweitern.

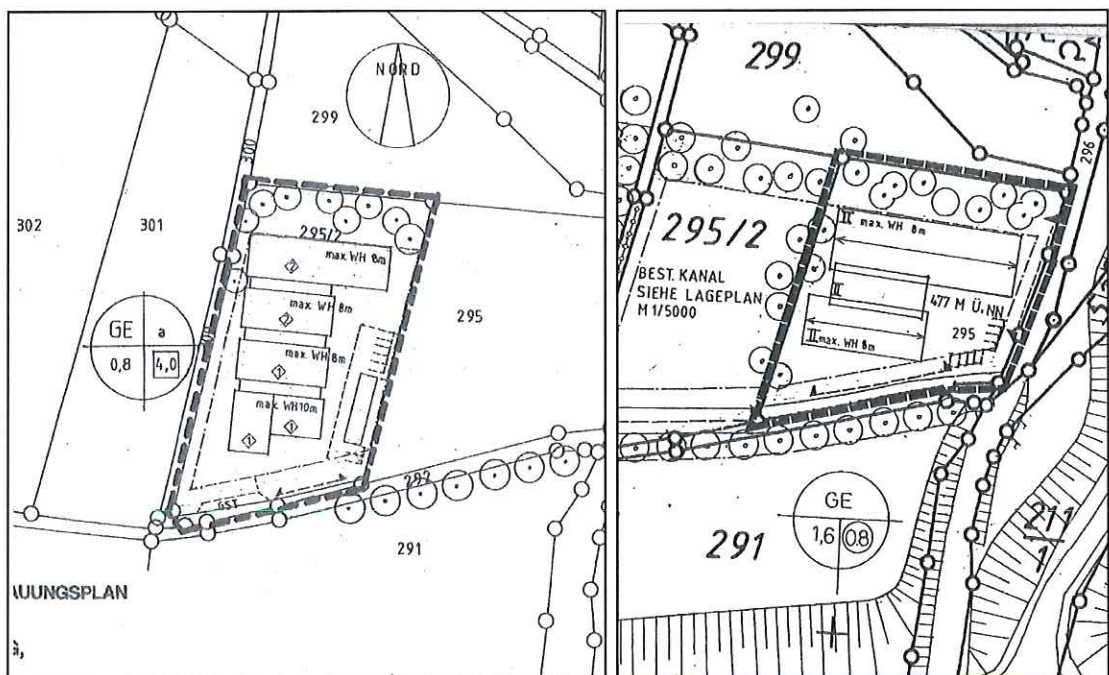
Die erforderlichen Planungsüberlegungen haben ergeben dass auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück die Erweiterung in der erforderlichen Größe nicht mehr möglich ist. Die langwierigen Grundstücksverhandlungen mit dem Besitzer des Nachbargrundstückes, um das Grundstück zu erwerben, haben zu keinem Erfolg geführt.

Um die dringend notwendige Erweiterung dennoch realisieren zu können, hat die Firma WEHA-THERM deswegen im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" die Grundstücke mit den Flur Nrn. 295/2, 299 und 301 erworben. Die Flur Nr. 298 befindet sich bereits im elterlichen Besitz.

Über die ganzen Flächen der beiden bestehenden v.g. vorhabenbezogenen Bebauungspläne mit den ergänzten nördlich und westlich gelegenen Grundstücken wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt welcher das Gesamtgebiet umfasst und die Weichen für die zukünftige Bebauung in dem bezeichneten Gebiet stellt.

Es ist deswegen notwendig, dass die beiden Bebauungspläne "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" aufgehoben werden um eine nachhaltige Entwicklung in dem Gesamtgebiet zu gewährleisten.

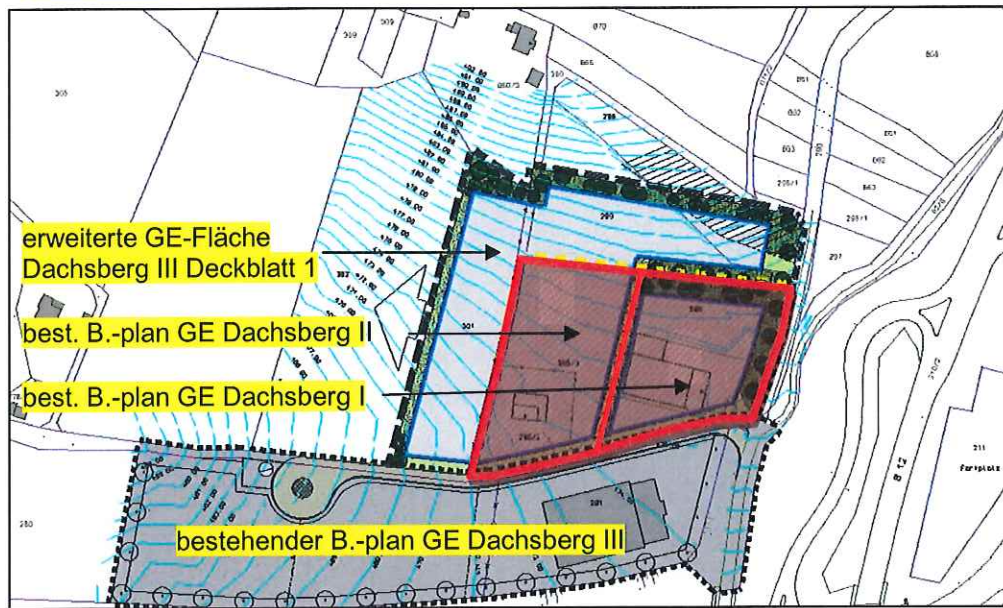
Darstellung der aufzuhebenden Bebauungspläne:



Best. B.plan "GE Dachsberg II"

Best. B.plan "GE Dachsberg I"

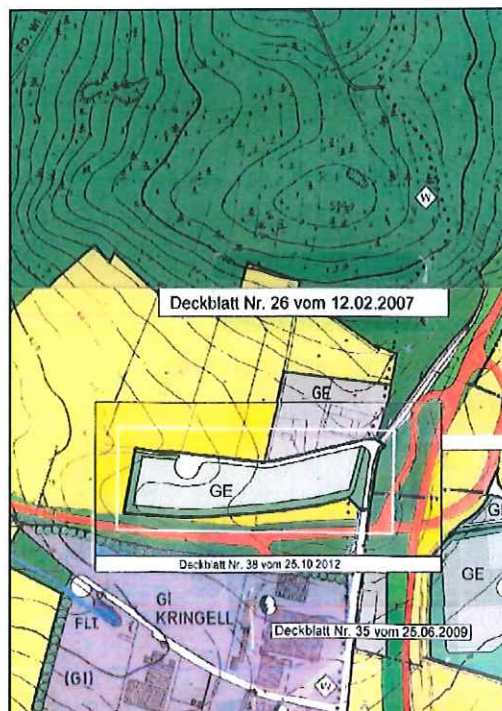
Darstellung des neuen Bebauungsplanes:



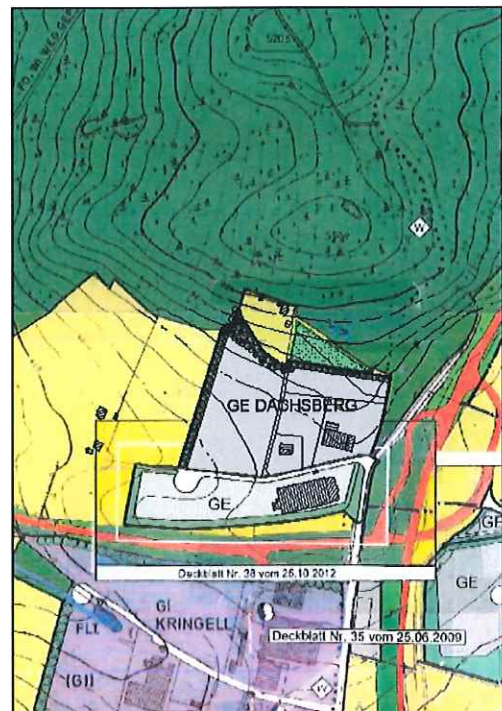
2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufhebung der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" wird ein übergreifender Gesamtbebauungsplan erstellt welcher die beiden Aufhebungsbereiche einschließt.

Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.



Bisher gültiger Flächennutzungsplan



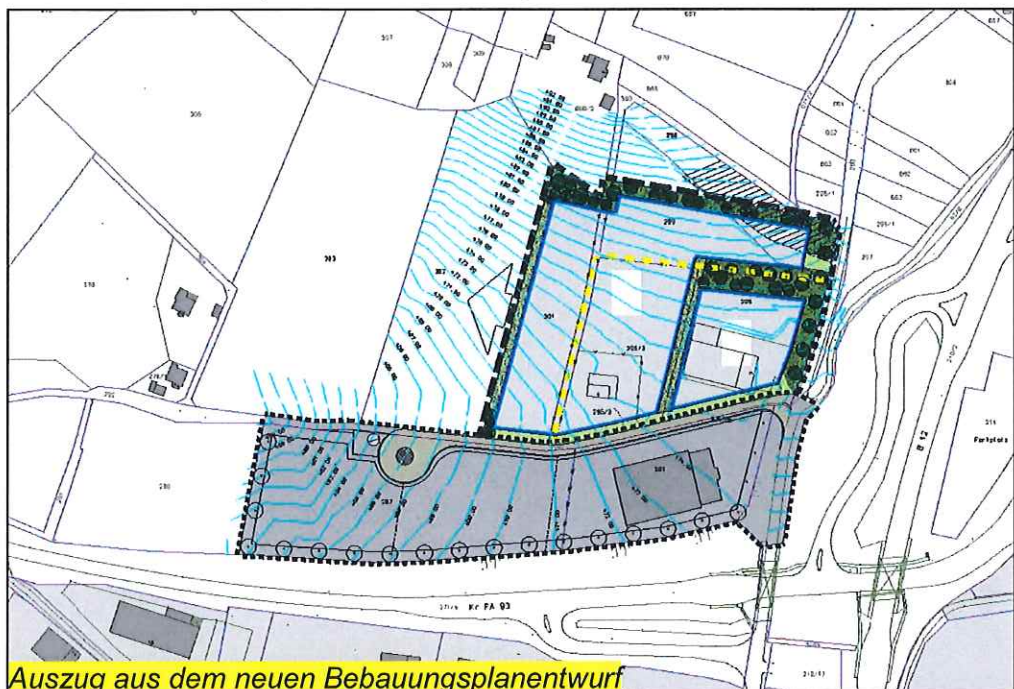
Neuer Flächennutzungsplan

3. Auswirkung der Aufhebung

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" besteht die Chance, ein Gesamtkonzept für den Bereich des Gewerbegebietes Dachsberg zu machen.

In diesem Gesamtkonzept kann die Fa. WEHA-Therm nunmehr die dringend benötigte Betriebserweiterung vollziehen. Dies sichert nicht nur die Auftragslage der Firma, sondern auch die Arbeitsplätze welche in der Region dringend benötigt werden.

Die Einbeziehung der gesamten Flächen erlaubt nun auch den Erwerb und den Abbruch des derzeit noch bestehenden Gebäudes im "GE Dachsberg II" und die Integration dieser dann freiwerdenden Fläche in das neue Gebäude. Somit kann das neue, wesentlich größere, Gebäude der Fa. WEHA-Therm deutlich mehr nach Süden in die topografisch tieferliegenden Bereiche gesetzt und die Fernwirkung somit erheblich abgemildert werden



4. UMWELTBERICHT

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Bewertung der Auswirkungen, die durch die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne entstehen.

Im Zuge der neuen Bebauungsplanung sind die Umweltauswirkungen entsprechend der Ergänzungen und/oder Änderungen zu beschreiben und ein entsprechender Ausgleich dem Eingriff zuzuordnen.

4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

SCHUTZGUT BODEN

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Freiflächen geprägt und somit das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Alle bestehenden Gebäude sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine Versickerung auf den Grundstücken findet nicht statt. Das Grundwasser ist durch die bestehende Bebauung nicht tangiert. Die Planaufhebung führt zu keinen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Derzeit ist das Klima und die Lufthygiene belastet durch die Schadstoffe der vorbeiführenden Bundesstraße B12 bzw. der Kreisstraße KrPA 93. Die nördlich gelegene Waldfläche filtert schädliche Partikel und reinigt die Luft im Mikrobereich. Die Auswirkungen der vorbeiführenden B12 und KrPA 93 können durch die Aufhebung nicht eliminiert werden, jedoch führt die Planaufhebung zu keiner Verschlechterung der Luftqualität.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Im beplanten Bereich befinden sich keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher und sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen.

Die Aufhebung der Bebauungspläne hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna.

SCHUTZGUT MENSCH

Die betroffenen Grundstücke sind bereits bebaut und haben auf Grund der gewerblichen Nutzung keine Erholungsfunktion.

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen der östlich gelegenen Bundesstraße B12 und der südlichen Kreisstraße KrPA 93 entsprechend vorbelastet.

Die Aufhebung hat für das Schutzgut Mensch keine Auswirkungen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Auf den Gewerbegebieten "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" befindet sich derzeit jeweils ein Betriebsgebäude.

Das Landschafts- und Stadtbild wird geprägt von der nach Norden ansteigenden Topografie, mit anschließendem Waldbestand an der höchsten Stelle und durch die vorgelagerten bestehenden Gewerbebauten.

Die Aufhebung hat auf das Landschafts- und Stadtbild keine Auswirkungen. Bei Aufstellung der neuen Bebauungsplanung ist das Landschafts- und Stadtbild jedoch entsprechend zu werten.

4.2 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

In der Bauleitplanung ist die Eingriffsregelung immer dann anzuwenden und in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist.

Durch die Aufhebung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" ist kein direkter Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten.

Bei der Aufstellung des neuen und erweiterten Bebauungsplanes kann jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft stattfinden. Dies ist bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes zu untersuchen und zu berücksichtigen.

4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Aufhebung der Bebauungspläne wurde insofern notwendig, damit im Rahmen der Neuaufstellung eines erweiterten Bebauungsplanes welcher das Gesamtgebiet umschließt neue Gewerbegebietsflächen für die Fa. WEHA-THERM geschaffen werden können. Das Areal liegt in mittelbarer Nähe zum bestehenden Firmensitz und wurde größtenteils von der Firma bereits erworben.

Alternativ wurde im Vorfeld von der Fa. WEHA-THERM seit längerer Zeit versucht, das Nachbargrundstück neben dem derzeit bestehenden Firmensitz in der Industriestraße 7, zu erwerben. Dies war jedoch trotz intensiver Bemühungen, wg. der Nichtabgabewilligkeit des Besitzers, nicht möglich.

Als einzige denkbare Alternative stellte sich deswegen das Areal der beiden Bebauungspläne "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" dar.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung der Bebauungspläne nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufhebung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne "GE Dachsberg I" und "GE Dachsberg II" sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

5. Verfahrensvermerke

A. Aufhebungsbeschluss

Der Gemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom 23.4.15 die Aufhebung der Bebauungspläne "GE Dachsberg I" + "GE Dachsberg II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.5.15 ortsüblich bekannt gemacht.

B. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Aufhebung der Bebauungspläne mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

C. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Aufhebung der Bebauungspläne mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

D. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zur Aufhebung der Bebauungspläne mit Begründung i. d. Fassung vom 20.5.15 wurden die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2BauGB in der Zeit vom 15.6.15 bis 20.7.15 beteiligt.

E. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Aufhebung der Bebauungspläne mit Begründung in der Fassung vom 20.5.15 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.15 bis 27.7.15 öffentlich ausgelegt.

F. Satzung

Die Gemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.7.15 die Aufhebung der Bebauungspläne gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.5.15 als Satzung beschlossen.

G. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur Aufhebung der Bebauungspläne wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 22.1.16 durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

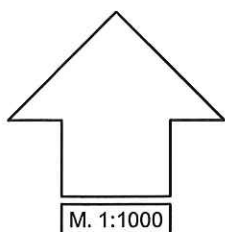
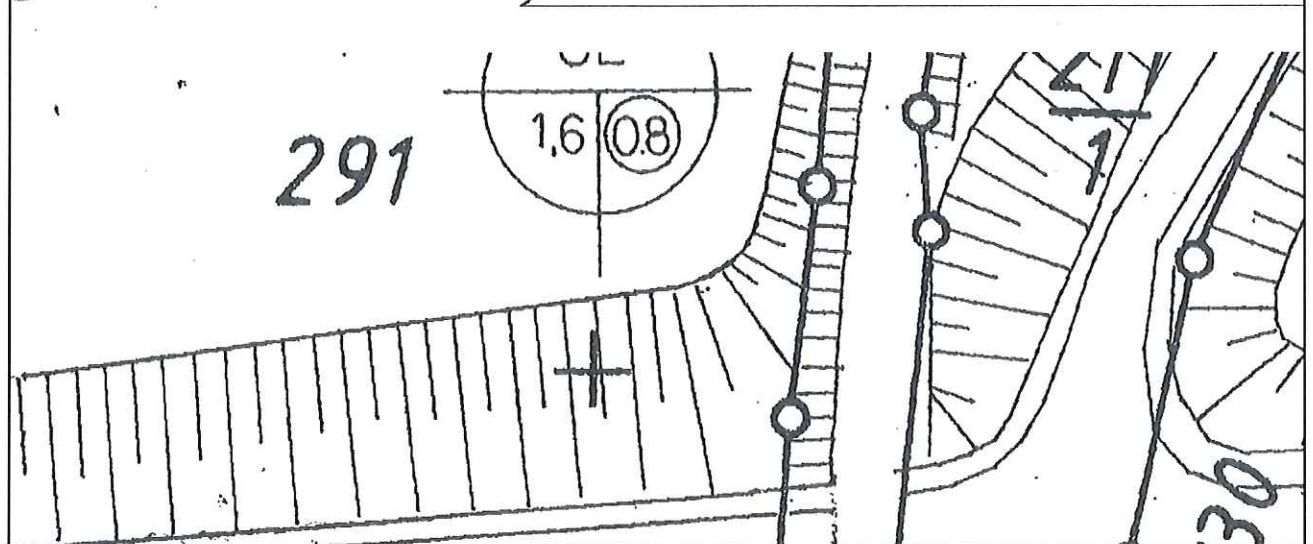
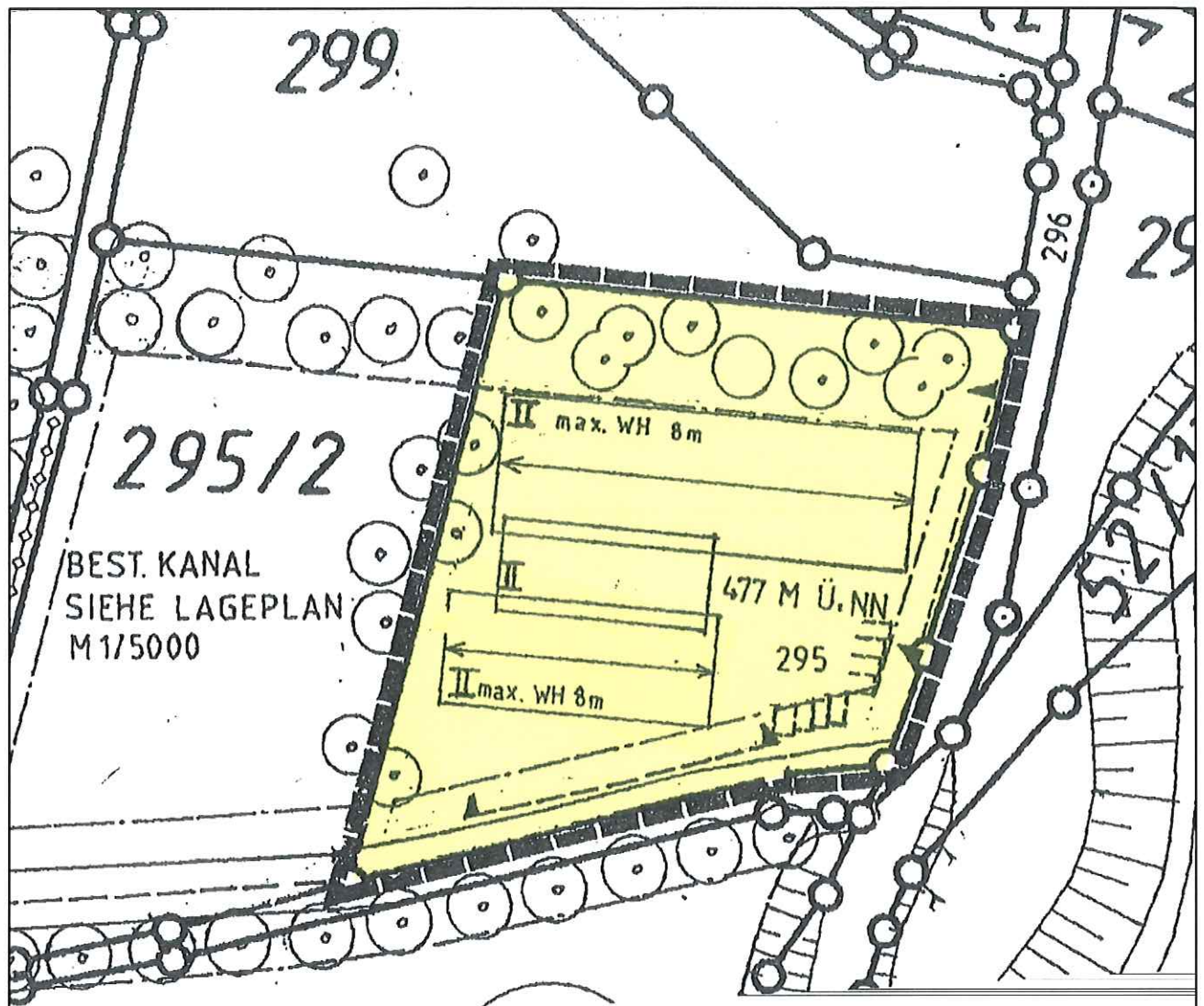
Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung der Bebauungspläne in Kraft.

Hutthurm, den 22.01.2016

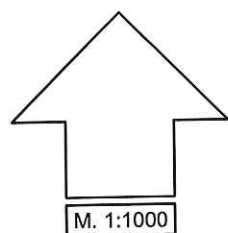
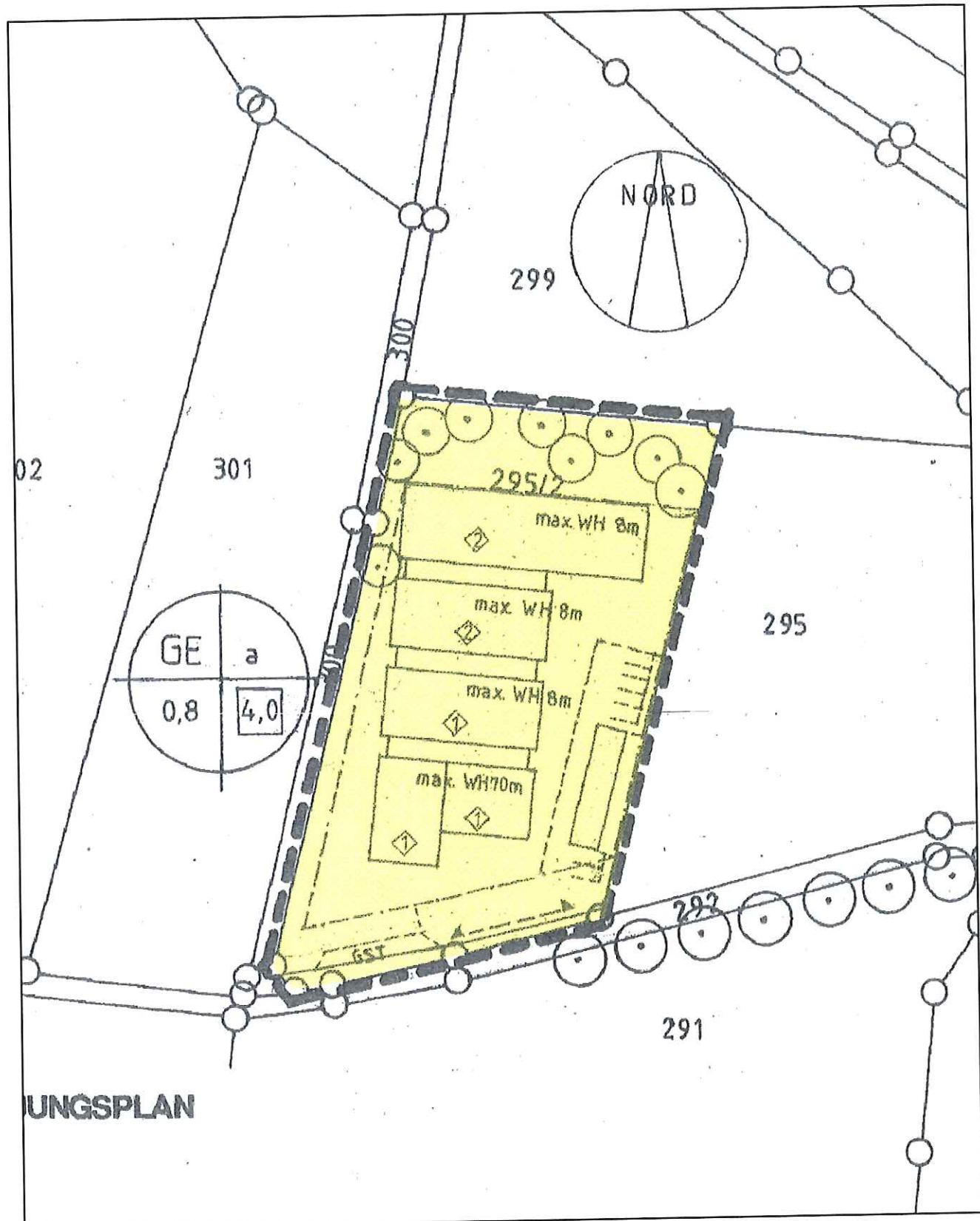

H. Baumann
1. Bürgermeister



Der Bürgermeister



Aufhebung
vorhabenbezogener
Bebauungsplan
"GE Dachsberg I"



Aufhebung

vorhabenbezogener
Bebauungsplan

"GE Dachsberg II"