

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 GE : Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 + 2 BauNVO

Daneben sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
(gem. BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 1)

Nicht zulässig sind:

- a) Die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 3. (=Vergnügungsstätten)
- b) Einzelhandelsbetriebe

1.2 Schallschutztechnische Festsetzungen

Im gesamten GE sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig und wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen das in der nachfolgender Tabelle genannte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Emissionskontingent L_{EK} bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

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

Tabelle A: Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)

	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m²
Tag (6.00-22.00 Uhr)	62
Nacht (22.00-6.00 Uhr)	47

Für die in der Abbildung A dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$.

Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)

Richtungssektor	Emissionskontingent $L_{EK,zus.}$ in dB(A)/m²	
	Sektor A	Sektor B
Tag (06.00-22.00 Uhr)	0	+3
Nacht (22.00-6.00 Uhr)	0	+3

Im Zuge einer Baugenehmigung ist entsprechend der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Damit ist gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Dachsberg III“ die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

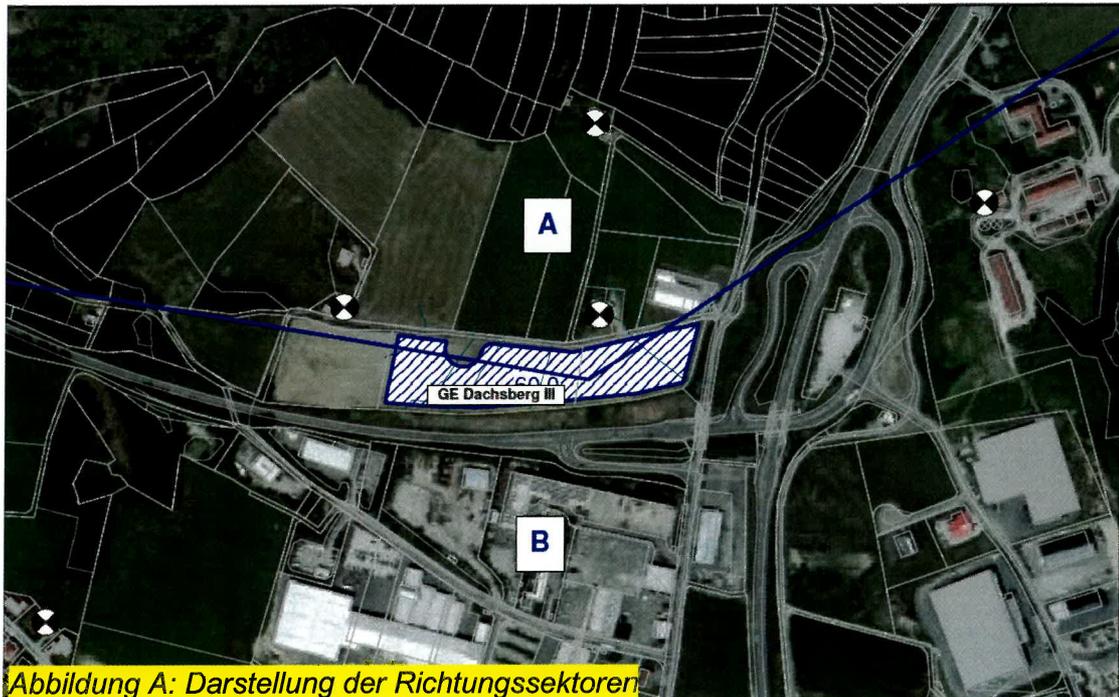


Abbildung A: Darstellung der Richtungssektoren

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis zu einem Abstand von ca. 50 m vom Straßenrand der Kr PA 93 überschritten. In diesem Bereich sollten daher keine Betriebsleiterwohnungen o.ä. errichtet werden. Sollten dennoch Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erstellt werden, so müssen deren Außenbauteile gem. DIN 4109 ein resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 40 dB aufweisen.

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Bei Wohngebäuden ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

Die beigeheftete "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan" ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und in jedem Falle zu beachten.

1.3 Zusätzl. schallschutztechnische Festsetzungen für Betriebsleiterwohnungen

Nach §9 Abs.1 Nr.24 BauGB wird für Wohnungen nach Pkt. 1.1 folgendes festgelegt: „Die Außenbauteile von Wohnungen oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäulichkeiten innerhalb des GE sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB erreichen.

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

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

1.5 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 für die GRZ bzw. die GFZ ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

1.6 Bauweise: Festgelegt wird **abweichende Bauweise** = **Abw.**

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

1.7 Abstandsflächen: Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO wird festgesetzt.
Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

1.8 Wandhöhe: Die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufseiten beträgt für geneigte Dächer 9,00 m.

Die Firsthöhen dürfen dabei max. 12,00 m betragen.

Bei Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 11,00 m.

(Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.)

1.9 Grundstücksteilungen: Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

2. Gebäude

Dachform:	<u>Zulässig sind:</u> Satteldächer mit 0 – 25° Dachneigung. Pulldächer, auch versetzt mit 0 – 15° Dachneigung. Zelt- u. Walmdächer mit 0 – 22° Dachneigung. Bogendächer, Flachdächer.
Dachdeckung:	Ziegel, dunkel, anthrazit; Gründach, Kiesdach. Blecheindeckung (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).
Dachgauben:	Unzulässig
EnEV:	Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.

3. Einfriedungen

Zäune/Einfriedungen sind zulässig bis max. 2,00 m Höhe.

Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. Geländeverhältnisse / Topographie

Aufschüttungen und Abgrabungen auf Baugrundstücken sind bis max. 3,50 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Böschungsneigungen sind bis zu max. 1 : 1,5 zulässig

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

In den Ansichten und Schnitten der Eingabepläne ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

5. Erschließung und Zufahrten / Stellplätze

5.1 Zufahrten zu den neuen Baugrundstücken

Zufahrten zu den neuen Baugrundstücken sind nur über die neue "Planstraße A" zulässig.

Im Bereich dieser neuen Planstraße A sind pro Grundstück maximal zwei Einfahrten mit einer maximalen Einfahrtsbreite von jeweils 9,00 m zulässig.

5.2 Stellplätze

Der Stellplatznachweis hat nach der Stellplatzsatzung des Marktes Hutthurm zu erfolgen.

Stellplätze sind samt Unterbauten versickerungsfähig auszubilden.

Die Lage von Stellplätzen ist innerhalb der Grundstücksgrenzen frei wählbar.

Dabei wird dabei festgesetzt, dass je 10 Stellplätze jeweils ein heimischer und ortstypischer Laubbaum, II. Wuchsklasse (II. Ordnung), als Stellplatzeingrünung zu pflanzen ist.

6. Anbauverbotszonen

6.1 Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße B 12 (Anschlussast) sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu allen baulichen Anlagen wie Hochbauten, Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, etc. mindestens 20 m
- bis zu Werbeanlagen mindestens 20 m
- bis zu einer stabilen Einzäunung mindestens 10 m
- bis zu einer einfachen Einzäunung (z.B. Maschendrahtzaun mit einem Pfostendurchmesser < 40 mm und einer Rohrwandstärke < 2,9 mm) mindestens 5 m
- bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen mindestens 20 m
- bis zu Bäumen mindestens 10 m
- bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m mindestens 7,5 m

Sämtliche bauliche Anlagen bzw. Bepflanzungen haben außerhalb Straßengrund zu erfolgen.

6.2 Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraße KrPA 93 sind folgende Abstände einzuhalten:

- bis zu Gebäuden mindestens 15 m
- bis zu Verkehrsflächen, Stellplätzen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, und sonstigen befestigten Flächen mindestens 15 m
- bis zu Zäunen und Einfriedungen mindestens 5 m
- bis zu Bäumen mindestens 6 m

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

7. Grünflächen

7.1 Private Grundstücksflächen

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

Mit den Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

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

7.2. Öffentliche und Private Grünflächen als Grünzug

Die planlich dargestellten Bereiche für öffentliche und private Grünflächen als Grünzug sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Pflanzqualifikation : Hochstämme und Stammbüsche: 3 x v., STU 12/16 cm.
Sträucher: 2 x v., 40 – 100 cm,

Pflanzdichte : Bäume : 1 Baum je 150 m² dargestellter Fläche des Grünzuges.
Sträucher: 1 Pflanze je 2 m² dargestellter Fläche des Grünzuges in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Die Ausführung dieser Eingrünung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

7.3. Straßenbegleitende Grünflächen entlang der neuen "Planstraße A"

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung dieser Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsfläche zu erfolgen.

7.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

8. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

8.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

8.2. Schutz des Oberbodens

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.

8.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

8.4. Erschließungsleitungen

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

8.5. Pflanzabstand zu Nachbargrundstücken

Gegenüber dem Grundstück Flur Nr. 286 ist für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von mind. 4 m einzuhalten

8.6. Wasserentsorgung

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider, und dgl. einzubauen.

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

9. Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Soweit Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen liegen, so sind für diese Leitungstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

11. Entfall der Genehmigungsfreistellung

Gemäß Art. 58 (1), Satz 2, BayBO wird von der Marktgemeinde Hutthurm festgelegt, dass im Sinne des Art. 81 Abs. 2, BayBO, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller handwerklichen und gewerblichen Betriebe ausgeschlossen wird.

12. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

12.1 Größe der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gemäß Berechnungen zum Umweltbericht 7.609 m².

12.2 Lage der Ausgleichsfläche

Folgende Fläche wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen verwendet:

Flur Nr.:	444
Gemarkung:	Hutthurm
Eigentümer:	Markt Hutthurm
Größe:	7.609 m ² aus 28.100 m ²

12.3 Ausgleichsmaßnahmen/Umsetzung

- Die 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, Frau Kotz, 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.

13. HINWEISE

13.1. Grundwasser / Oberflächenwasser

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.

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

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

13.2. Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte

Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. 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.

Dabei wird für Photovoltaikanlagen festgelegt, dass, um Blendungen zu vermeiden, diese Anlagen mit matter Oberfläche auszuführen sind.

Die Beheizung der Gebäude sollte mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

13.3. Wasserversorgung

a) Löschwasserversorgung:

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Wo die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine geeignete Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchen Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sichergestellt werden kann.

b) Wasserhaushalt:

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.

13.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der E.ON Bayern AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.
- Die Trassen unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.
- Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitzuteilen.
- Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Fa. E.ON Bayern AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der E.ON Bayern AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Pläne für Bau- und/oder Bepflanzungsmaßnahmen jeder Art sind der E.ON Bayern AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.
- Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

13.5. Denkmalschutz

Alle 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.

Bebauungs- und Grünordnungsplan

“GE DACHSBERG III”



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Begründung und Umweltbericht

Architekturbüro F e ß l & P a r t n e r

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

Aufgrund von weiterhin vermehrten Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen in der Nähe des Autobahnzubringers, sowohl von ortsansässigen als auch von ortsfremden Firmen, war die Marktgemeinde Hutthurm seit einiger Zeit auf der Suche nach geeigneten Flächen.

Die Grundstücke des benachbarten Gewerbegebietes „GE Kringell“ sind bereits komplett vergeben und größtenteils bereits bebaut.

Die Gemeinde Hutthurm hat deswegen beschlossen die in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstücksfläche "Dachsberg III" als Gewerbegrundstücke auszuweisen.

Die nördlich gegenüber der Zufahrtsstraße (Planstraße A") liegenden Grundstücke mit den Flurnummern 295 und 295/2 sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Kommune hat die betreffenden Grundstücke zwischenzeitlich erworben und verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen GE-Flächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Flächennutzungsplan ist die neue Gewerbefläche derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 38 entsprechend geändert und die Flächen als GE-Flächen ausgewiesen.

C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Gewerbegebiet liegt westlich der B12 und nördlich der KrPA 93.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende nördlich gelegene Gemeindestraße welche im Zuge der neuen GE-Flächen auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut wird.

Das neue GE-Grundstück fällt im bebaubaren Bereich von West nach Ost von 474 ü.NN bis 457 ü.NN ab.

Im Norden grenzt das Plangebiet an das bereits bestehende Gewerbegebiet „GE Dachsberg I + II“ und landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im Osten befindet sich die Bundesstraße B12 sowie das Gewerbegebiet "GE Kringell II".

Im Süden grenzt die KrPA 93 sowie das "GI Kringell" an.

Im Westen befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Die Entfernung zum Ortsmittelpunkt des Marktes Hutthurm beträgt ca. 1,2 km.

D. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die neue GE-Fläche fügt sich in den Umgriff der bestehenden Gewerbeflächen "Dachsberg I + II", "GI Kringell" und "GE Kringell II" nahtlos eine und bietet sich für die Ausweisung als GE-Fläche förmlich an.

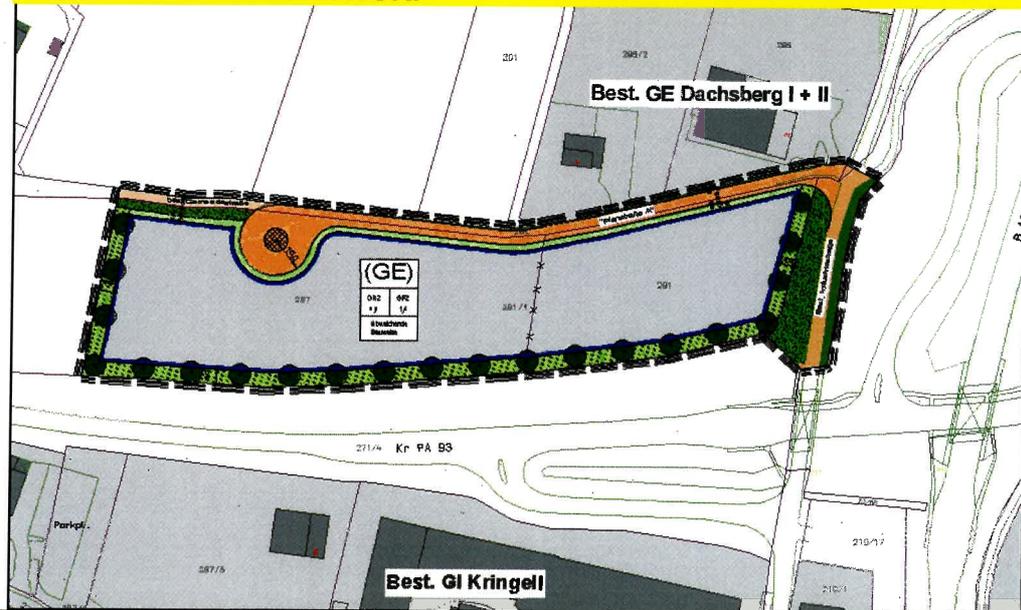
Die Straßenerschließung ist bereits vorhanden. Die "Planstraße A" wird auf 6,0 m verbreitert.

Landschaftsplanerisch wird eine Ortsrandeingrünungsfläche mit einer Breite von ca. 6,0 m im Westen, Süden und Osten um das neue Baugebiet gezogen. Die gemeindliche Fläche entlang der Industriestraße wird als öffentlicher Grünzug ausgewiesen.

LUFTBILD



BEBAUUNGSPLANENTWURF



E. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die bestehende Nord-Süd verlaufende Industriestraße.

Abzweigend von dieser Industriestraße führt die, zu verbreiternde und im Plan als "Planstraße A" bezeichnete, Gemeindestraße zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet "Dachsberg I + II" und dem neuen "GE Dachsberg III" nach Westen.

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die E.ON Bayern AG.

Diesbezügliche Festsetzungen zum Schutz der Leitungen sind in den textlichen Festsetzungen geregelt.

c) Gasversorgung

Im Zuge der Baugebietserschließung ist geplant Gasversorgungsleitungen zu verlegen.

d) Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen sind vor Beginn aller Baumaßnahmen mit der E.ON Bayern AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten.

Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der E.ON Bayern AG schriftlich mitzuteilen.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

e) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des gesamten neuen Baugebietes wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, vom Ing.büro Seitz, Hutthurm, geplant. Die Wasserversorgung ist durch das Leitungsnetz des Marktes Hutthurm sichergestellt.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, vom Ing.büro Seitz, Hutthurm, geplant. Die Ausreinigung der Schmutzwässer nach dem Stand der Technik ist in der mechanisch-biologischen Kläranlage Hutthurm sichergestellt.

- Oberflächenwasser

Die Oberflächenwasserentsorgung des gesamten neuen Baugebietes wird derzeit, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, vom Ing.büro Seitz, Hutthurm, geplant.

Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer ist dabei nachzuweisen und wasserrechtlich zu behandeln.

Die Kosten der Wasserver- und Entsorgung werden nach der Wassersatzung bzw. der Abwassersatzung der Marktgemeinde Hutthurm berechnet.

- Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.

Wo die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 300 m keine geeignete Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit solchen Volumen anzulegen, dass die Löschwasserversorgung über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sichergestellt werden kann.

F. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Gestalterisches Ziel der Grünordnung ist es, das gesamte Baugebiet mit einem Grüngürtel zu umschließen.

Dieser Grüngürtel enthält sowohl Strauch- als auch Baumpflanzungen und definiert einen eindeutigen, bepflanzten Bebauungsrand.

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

G. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück wird als Gewerbegebiet GE nach § 8 Abs. 1 +2 BauNVO ausgewiesen.

Daneben sind zulässig:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (gem. BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 1)

Nicht zulässig sind:

- a) Die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 3. (=Vergnügungsstätten)
- b) Einzelhandelsbetriebe

Im gesamten GE sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig und wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen das, in der in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgezeigten Tabelle, genannte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung:

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

GFZ 1,6: Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6

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

Die maximal zulässige Wandhöhe an den Traufseiten beträgt für geneigte Dächer 9,00 m. Die Firsthöhen dürfen dabei max. 12,00 m betragen.

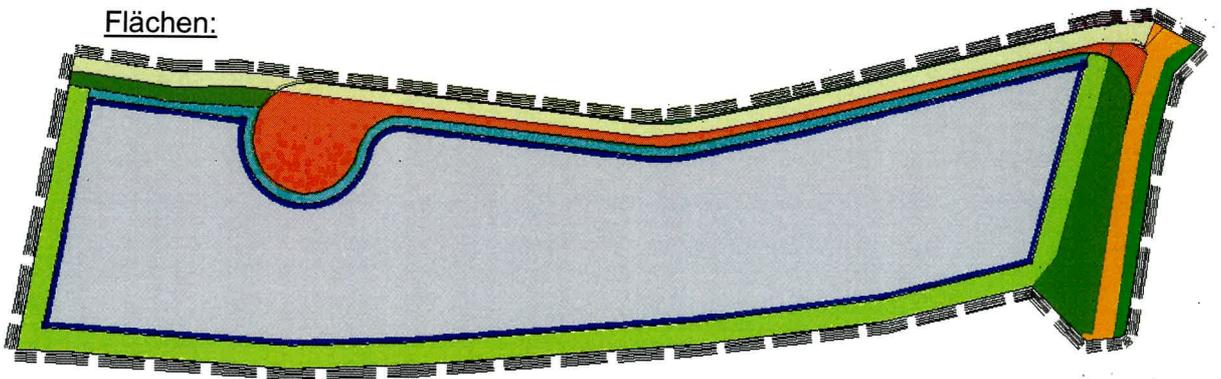
Bei Flachdächern beträgt die zulässige Wandhöhe max. 11,00 m.

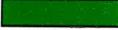
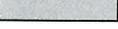
Bauweise:

Festgesetzt wird abweichende Bauweise.

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

Flächen:



	Bestehende Industriestraße	= ca. 527 m ²
	Bestehende Gemeindestraße	= ca. 1.200 m ²
	Verbreiterung der Gemeindestraße	= ca. 1.259 m ²
	Straßenbegleitende Verkehrsgrünstreifen	= ca. 584 m ²
	Zufahrtsbereich zu Grundstücken	= ca. 638 m ²
	Öffentliche Grünflächen	= ca. 1.044 m ²
	Private Grünzüge	= ca. 2.480 m ²
	Nettobaulandfläche	= ca. 14.402 m ²

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = ca. 22.134 m²

Geschätzter baulicher finanzieller Aufwand: (Ohne Grundstückskauf)

a)	Straßenbau (Innere Erschließung)		
	ca. 2.459 m ² x ca. 160,- €/m ²	= ca.	393.000,- €
b)	Bepflanzung, pauschal ca.	= ca.	25.000,- €
	<u>Gesamtsumme</u>	= ca.	<u>418.000,- €</u>

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans*

Die Marktgemeinde Hutthurm entspricht mit der Schaffung dieses neuen Gewerbegebietes der starken Nachfrage nach Gewerbebetriebsflächen in Hutthurm in unmittelbarer Nähe zum Autobahnzubringer.

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

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.

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

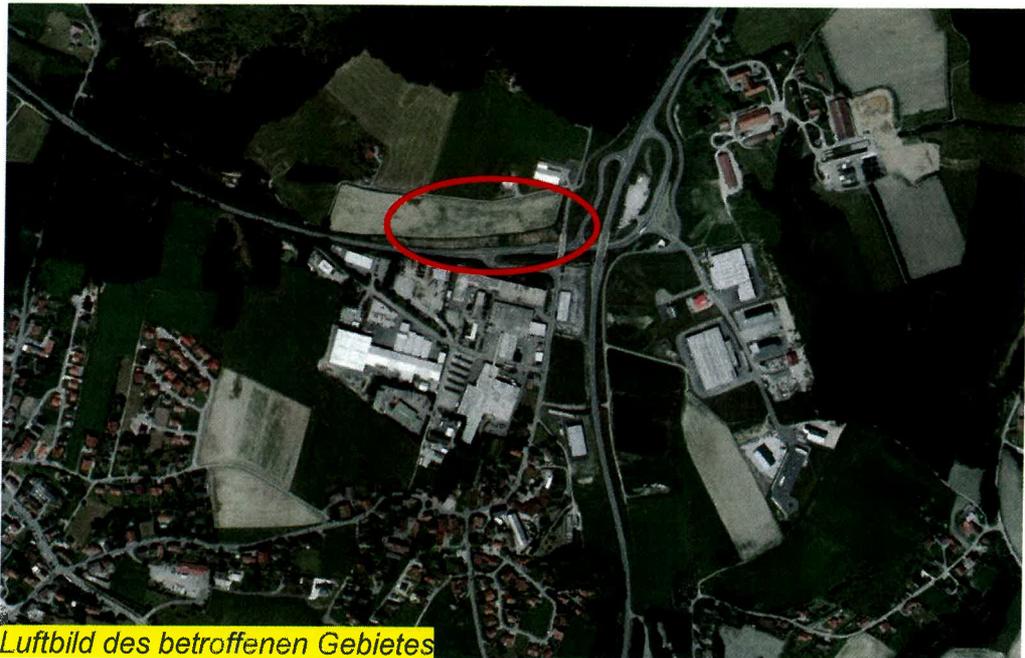
Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

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

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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



SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

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

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

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

Seltene, naturnahe Böden kommen nicht vor.

Altlasten sind nicht bekannt.

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 insgesamt bis zu ca. 67% der Flächen dauerhaft versiegelt werden. (Siehe dazu Berechnung gem. Pkt. 4.2)

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.

Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt 4) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört insb. eine Begrenzung der versiegelten Flächen.

Der Ausgleich für nachteilige Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

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

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

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

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind möglich.

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

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

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

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

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

Je nachdem, welche Gewerbebetriebe sich ansiedeln, besteht die Gefahr, dass schadstoffbelastete Abwässer ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden könnten. Hier sind entsprechende Festsetzungen zu treffen. (Siehe Pkt. 8.5 der textlichen Festsetzungen).

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.

Beim Oberflächenwasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit möglich.

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

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

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

Ansonsten ist das Klima und die Lufthygiene geprägt von den Schadstoffen, welche sich aus der vorbeiführenden Bundesstraße B12 bzw. der Kreisstraße KrPA 93 anreichern.

Auswirkungen:

Die Auswirkungen der vorbeiführenden B12 und KrPA 93 können durch die neue Bebauungsplanung nicht eliminiert werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans muss mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen auf der Industriestraße und der neuen "Planstraße A" gerechnet werden.

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

Betriebs- und anlagebedingte Schadstoffemissionen/-immissionen sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.

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 gem. NatSchG ausgewiesen. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

Auswirkungen:

Während und nach der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtierspezies betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert.

Der Lebensraum für Kriechtiere und Vögel wird durch den neuen Grünzug, welcher das GE-Gebiet umschließt, in diesem Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

Das Schutzgut Pflanzen wird durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

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 und hat auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Erholungsfunktion.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von den Immissionen und Emissionen der östlich vorbeiführenden Bundesstraße B12, der südlichen Kreisstraße KrPA 93 und der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke.

Das nächstgelegene Wohngrundstück im Außenbereich liegt etwa 63 m von der möglichen bebaubaren Fläche in westlicher Richtung entfernt.

Auswirkungen:

Während der Bauzeit von Gebäuden und Straßen kann eine Behinderung der Zufahrtsmöglichkeit zu den westlichen Nachbargebäuden auftreten.

Bzgl. der Schallschutzproblematik zu Wohnungen/Wohngebäuden werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Siehe dazu "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" unter Punkt 4.1.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bau- anlage- und betriebsbedingt bei Einhaltung der entsprechenden unter "Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen" dargestellten Festsetzungen von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

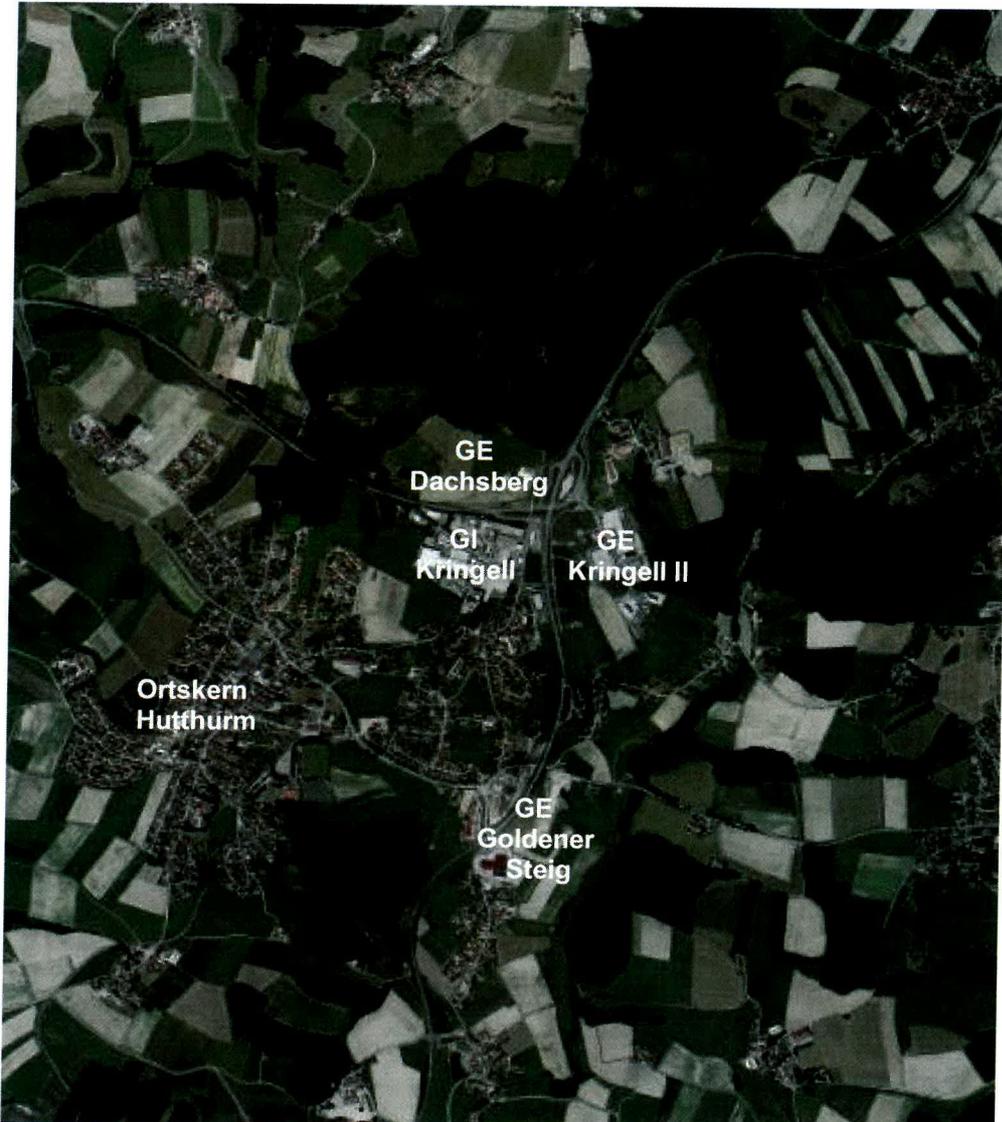
Beschreibung:

Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden B12 mit der westlich angegliederten Ortschaft Hutthurm, sowie von einzelnen Weilern und kleineren Dörfern entlang der B12. Waldflächen sind in erster Linie nur mehr Binnenwaldflächen.

Östlich der B12 wurde gegenüber dem Ortskern von Hutthurm das GE „Kringell II“ und das GE „Goldener Steig I“ ausgewiesen.

Diese beiden Gewerbegebiete sind größtenteils bereits bebaut.

Das best. GE „Dachsberg I + II“ wird nunmehr erweitert um das "GE Dachsberg III".



Auswirkungen:

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

Der allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch einen Grünzug, welcher das Baugebiet umschließt und einen eindeutigen, bepflanzten Bebauungsrand darstellt.

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 hohen, ansonsten von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. BayDSchG 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 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.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen. Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Durch die Schaffung von Gewerbegebieten in geringer Entfernung zum Ortskern und in direkter Anbindung zum Autobahnzubringer wird der CO₂-Ausstoss durch unnötigen Fahrverkehr zu weiter entfernten Arbeitsplätzen verringert.
- Die städtebauliche südlich gelegene Anordnung der neuen Fläche zur Planstraße A ergibt Zufahrts- und Zugangsbereiche im Norden und passive sowie solare Sonnenenergienutzungen nach Süden.
- Öffentliche und private Grünflächen sind als Grünzug mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Durch die festgelegten Baumpflanzungen entsteht eine CO₂-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

- Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle gem. textlichen Festsetzung einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen sowie Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. 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.
- Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die Schaffung einer neuen dezentralen Gasversorgung mit Erdgas ist geplant.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
 - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
 - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungs-fähigen Belägen

Aufgrund der geringen Fläche des Planungsgebietes der bestehenden und der künftigen Nutzungen besitzen die Flächen des vorliegenden Bebauungsplans derzeit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen sind diesbezüglich keine negativen Veränderungen zu erwarten.

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 Plangebietes wird gemeinsam mit der Grünordnung, insbesondere bei der Vorbeifahrt an der B12 sowie von der südlich gelegenen Ortschaft Leoprechting aus wahrnehmbar werden.

Im Nettobaulandgebiet kann es zu Versiegelungen von bis zu 80 % der betroffenen Fläche kommen.

Ansonsten entwickelt sich der Umweltzustand wie in den vorgenannten Punkten aufgezeigt.

b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Lärmbelastung durch die B12 und die KrPA 93 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der beplanten Fläche erheblich ein.

Es ist davon auszugehen, dass sie bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt würde.

Einerseits würde die Freifläche östlich der B 12 erhalten bleiben, andererseits bliebe bei einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung 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 müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

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

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

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern.

Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen - 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.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig. 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.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen als Empfehlung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

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

Vermeidung von Auswirkungen - 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.

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, höher setzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

Um das Oberflächenwasser nicht konzentriert in die hangabwärtsliegenden Grundstücke zu leiten, ist im Zuge der Erschließungsplanung eine Rückhaltemöglichkeit zu planen.

Die Größe dieses Rückhaltebereiches ist durch das zuständige Ingenieurbüro, vor Beginn der ersten Maßnahmen, zu errechnen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

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

Durch die neue Eingrünung des Baubereiches ist generell eine makroklimatische Luftreinigung gegeben, da diese einen Filter für Rußpartikelchen bilden. Die neue Bepflanzung, insb. die Bäume, wandeln allgemein Kohlendioxid in Sauerstoff um.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

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

Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung ist ein umschließender Grünzug geplant. Dieser planlich dargestellte Bereich für öffentliche und private Grünzüge sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Pflanzqualifikation: Hochstämme und Stammbüsche: 3xv., STU 12/16 cm.

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

Pflanzdichte: Bäume: 1 Baum je 150 m² dargestellter Grünfläche.

Sträucher: 1 Pflanze je 2 m² in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

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. 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.

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

Mauern als Einfriedungen und Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

Mit den Bauanträgen sind jeweils Freiflächengestaltungspläne einzureichen.

SCHUTZGUT MENSCH

Bzgl. der Schallschutzproblematik zu bestehenden Wohngebäuden werden entsprechende, nachfolgend dargestellte, Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

"Im gesamten GE sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig und wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen das in der, in den textlichen Festsetzungen dargestellten, Tabelle genannte Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Emissionskontingent L_{EK} bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Zuge einer Baugenehmigung ist entsprechend der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die Emissionskontingente eingehalten werden. Damit ist gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes „Dachsberg III“ die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.“

Weiters wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt:

"Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden bis zu einem Abstand von ca. 50 m vom Straßenrand der Kr PA 93 überschritten. In diesem Bereich sollten daher keine Betriebsleiterwohnungen o.ä. errichtet werden. Sollten dennoch Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erstellt werden, so müssen deren Außenbauteile gem. DIN 4109 ein resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ≥ 40 dB aufweisen.

Zur erforderlichen hygienischen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die ausschließlich Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel von 50 dB(A) in der Nacht überschritten wird, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen, welche das erforderliche Schalldämmmaß nach DIN 4109 nicht verschlechtern.

Bei Wohngebäuden ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eine genaue Dimensionierung der Außenbauteile hat nach VDI-Richtlinie 2719 zu erfolgen.

Die beigeheftete "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan" ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und in jedem Falle zu beachten."

Für Betriebsleiterwohnungen werden zusätzliche Festsetzungen getroffen

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

Für evtl. Photovoltaikanlagen wird festgelegt, dass, um Blendungen zu vermeiden, diese Anlagen mit matter Oberfläche auszuführen sind.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Das Baugebiet entwickelt sich parallel zur Kreisstraße in leichtem Gefälle von Ost nach West.

Die maximal zulässigen Wandhöhen an den Traufseiten wird für geneigte Dächer auf max. 9,00 m festgelegt. Die Firsthöhen dürfen dabei max. 12,00 m betragen.

Bei Flachdächern wird die zulässige Wandhöhe auf max. 11,00 m begrenzt.

Dachgauben sind unzulässig.

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

Um das Gesamtareal wird ein, teilweise öffentlicher und teilweise privater, Grünzug festgelegt. Diese planlich dargestellten Bereiche für öffentliche und private Grünzüge sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Die Ausführung dieser Eingrünung hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsstraßen zu erfolgen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz aufzunehmen:

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

4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

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

Schritt 1:

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

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

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

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund 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 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.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt 22.134 m²

Davon können maximal versiegelt werden:

Verbreiterung der Gemeindestraße		=	1.259 m ²
Zufahrtbereich zu den Grundstücken	= 10 x 18	=	180 m ²
Baulandfläche	= (14.402+2.480) x 0,8	=	13.505 m ²
Gesamt		=	14.944 m²

D.h. der Anteil der möglichen zusätzlich versiegelbaren Flächen beträgt maximal $14.944/22.134 = \text{ca. } 67\%$ aus der Gesamtfläche.

Durch die umfangreichen zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) und durch die Tatsache, dass max. ca. 67 % der bestehenden Planungsfläche versiegelt werden können sowie die Nettobaulandfläche mit einer GRZ von 0,8 erfahrungsgemäß in der Praxis nie zu 80 % vollkommen versiegelt wird, hat der Gemeinderat von Hutthurm beschlossen, den Kompensationsfaktor mit 0,4 anzusetzen.

Berechnung der zu bilanzierenden Eingriffsfläche:

Größe des Geltungsbereiches		=	22.134 m ²
abzüglich:			
Bestehende Industriestraße		= -	527 m ²
Bestehende Gemeindestraße		= -	1.200 m ²
Straßenbegleitender Grünstreifen an der Industriestraße		= -	584 m ²
Öffentliche Grünfläche an der Industriestraße		= -	800 m ²
Zu bilanzierende Eingriffsfläche		=	19.023 m²
Rechenansatz:	19.023 m ² x 0,4	=	7.609 m ²

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 7.609 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Fläche wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen verwendet:

Flur Nr. 444, Gemarkung Hutthurm, Gesamtgröße = 28.100 m².

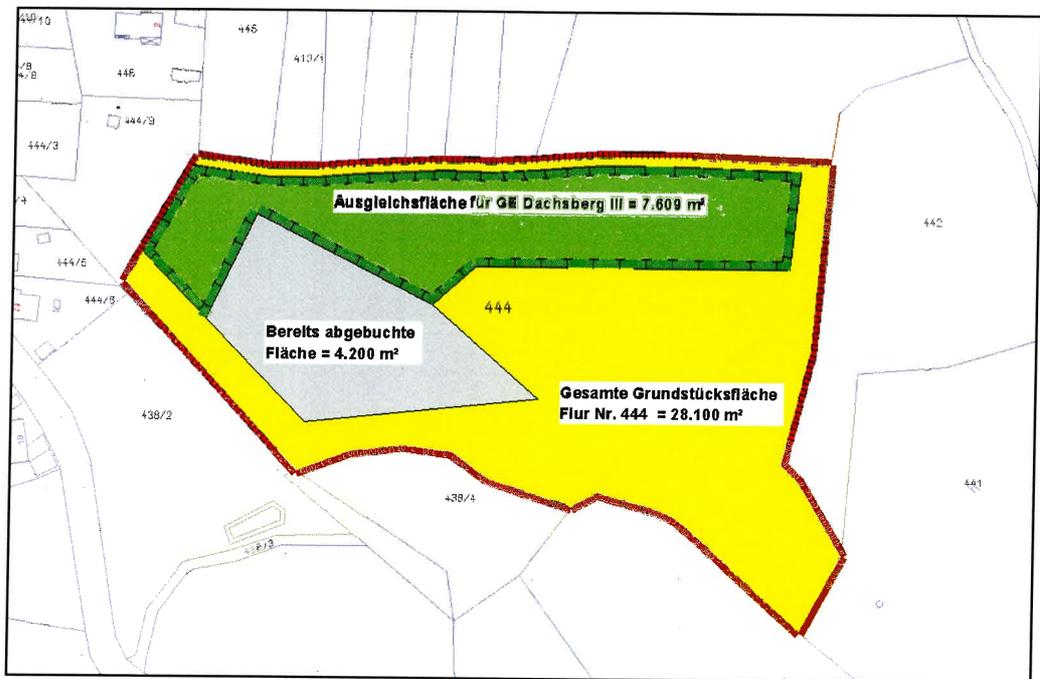
Das Amt für Landwirtschaft und Forsten hat diese Fläche als Sturmschutzwald festgestellt. Jedoch war der größte Teil des Grundstücks vom Borkenkäfer befallen und müsste somit abgeholzt werden.

Aus der Gesamtfläche von 28.100 m² wurden bereits 4.200 m² als Ausgleichsfläche abgebucht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Dachsberg III werden gemäß v.g Berechnung weitere 7.609 m² aus der Ökokontofläche abgebucht.



Luftbild mit Darstellung der betroffenen Gesamtfläche



Lageplan mit dem Gesamtgrundstück und Darstellung der betreffenden Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 444

AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUF FLUR NR. 444:

- Die 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, Frau Kotz, 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

Die Marktgemeinde Hutthurm bemüht sich bereits seit mehreren Jahren um die Ausweisung von neuen Gewerbegebieten.

Auf Grund dieser Situation hat sich die Gemeinde Gedanken gemacht, wo Grundstücke für eine entsprechende Nutzung ausgewiesen werden können.

Nach intensiven Grundstücksverhandlungen konnte die betreffende Fläche zur Ausweisung eines neuen GE-Gebietes erworben werden.

Die Lage des Areals bietet sich zur Ausweisung als Gewerbegebiet aus folgenden Gründen förmlich an:

1. Unmittelbare Anbindung an den Autobahnzubringer.
2. Direkte Nachbarschaft zu den GE-Gebieten Dachsberg I + II.
3. Ebenfalls unmittelbare Nachbarschaft zu den GE-Gebieten Kringell I und II.
4. Verfügbarkeit der Grundstücke.
5. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße und die bestehende und zu erweiternde Gemeindestraße.

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.

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.

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

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der bayerische Leitfaden 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 auf Grund 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)

Auf Grund der topografischen Situation des Grundstückes können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn das Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß abgeführt wird. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit des Regenrückhalteweiher und dessen Zu- bzw. Abflüsse jährlich einmal, sowie jeweils nach Starkregenereignissen, zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

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

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Bepflanzungen entsprechend den Vorgaben erstellt wurden.

Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach LEP-Grundsatz ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raums fördern.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE-Dachsberg III" dient sowohl ortsansässigen Firmen, welche an den derzeitigen Standorten keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr haben als auch ortsfremden Firmen zur Neuansiedlung.

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

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

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

Es sind insgesamt keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

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

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

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Entwässerungseinrichtungen für
Oberflächenwasser sowie für die Funktionsfähigkeit der Eingrünung vor.

Wie dargestellt, müssen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung,
Verminderung und Kompensation vorgesehen werden.

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

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.

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

ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.
Es ist jedoch zu festzustellen dass die Erheblichkeit betriebsbedingter
Auswirkungen manchmal nicht exakt vorab beurteilt werden können.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis be- zogen auf die Erheblichkeit
Boden	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Grundwasser	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>mittel</i>
Oberflächen- wasser	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Tiere und Pflanzen	<i>mittel</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Klima/ Lufthygiene	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</i>
Mensch	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>
Landschaft	<i>hoch</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>	<i>mittel</i>
Kultur- und Sachgüter	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>	<i>keine</i>

Entwurf: 03.07.2012
Änderung/Ergänzung: 20.09.2012
Endausfertigung: 25.10.2012

