

DECKBLATT NR. 2

zum Bebauungsplan
“**GE DACHSBERG III**”

Änderung und Erweiterung



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Passau
Niederbayern

Begründung und Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
 - B. Planungsrechtliche Situation
 - B.1. Denkmalschutz
 - C. Beschreibung des Planungsgebietes
 - D. Städtebauliche Konzeption
 - E. Erschließung
 - F. Gestalterische Ziele der Grünordnung
 - G. Kenndaten der Planung
 - H. UMWELTBERICHT**
 - 1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
 - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
 - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
 - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
 - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
 - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
 - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
-

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Firma WEHA-THERM GmbH & CoKG mit Sitz in Hutthurm, Industriestraße 7, ist spezialisiert auf die Herstellung von Gläsern. Auf dem rund 23.000 m² großen Firmengelände produzieren 140 Mitarbeiter täglich über 2.500 m² Isolierglas, sowie etwa 500 m² Einfachglas.

Aufgrund der langfristigen positiven Geschäftsentwicklung muss die Firma ihren Produktionsbereich um rund 5.000 m² erweitern.

Die erforderlichen Planungsüberlegungen haben ergeben dass auf dem bestehenden Betriebsgrundstück die Erweiterung in der erforderlichen Größe nicht mehr möglich ist.

Die Firmeninhaber und die Gemeinde Hutthurm haben sich deswegen intensiv bemüht, das Nachbargrundstück (neben dem Hauptfirmensitz in der Industriestraße 7) zu erwerben. Diese langwierigen und zeitintensiven Grundstücksverhandlungen mit dem Besitzer des Nachbargrundstückes haben jedoch letztendlich zu keinem Erfolg geführt.

Um die dringend notwendige Erweiterung dennoch realisieren zu können, hat die Firma WEHA-THERM deswegen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes "GE Dachsberg" die Grundstücke mit den Flur Nrn. 299 und 301 erworben. Die Flur Nr. 298 befindet sich bereits im elterlichen Besitz. Die Flur Nrn. 295/3 und 300 sind noch im Besitz der Gemeinde Hutthurm und werden an die Firma veräußert.

Damit das neue Gebäude so weit als möglich nach Süden an die bestehende Straße "Hochleiten" verlegt werden kann, plant die Firma WEHA-THERM auch den Erwerb der Flur Nr. 295/2 und den Abbruch des darauf bestehenden Gebäudes.

Das Grundstück mit der Parzelle Nr. 1 (=Bebauungsplan "GE Dachsberg I") wird in das vorliegende Deckblatt Nr. 2 integriert um eine gesamte städtebauliche Lösung zu erhalten.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die neue GE-Fläche erweitert faktisch die GE-Flächen der Bebauungspläne GE Dachsberg I + II. Diese beiden Bebauungspläne werden in einem separaten Verfahren aufgehoben (Aufhebungsbeschluss am 23.04.2015). Der neue B-Plan erhält die Bezeichnung „GE Dachsberg III – Deckblatt Nr. 2“.

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

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 45 entsprechend geändert und die Flächen als GE-Flächen ausgewiesen.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im vorliegenden Falle wurde, wie bereits erwähnt, versucht, in der Nähe der bisherigen Firma ein entsprechendes Grundstück in der erforderlichen Größe zu erwerben. Möglichkeiten zu Umnutzungen sind in Hutthurm in der erforderlichen Größe nicht vorhanden. Nach Abwägung aller Möglichkeiten stellt sich die vorliegende Lösung als die einzig praktisch funktionierende heraus.

B.1 Denkmalschutz:

Belange der Bodendenkmalpflege:

Im Zuge der Anhörung „Träger Öffentlicher Belange“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gehört.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Hr. Dr. Schlicksbier nimmt mit Schreiben v. 26.03.2015 wie folgt Stellung: (Kursiv gedruckt)

"In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7346-0174, Teilabschnitt der vereinigten Bergreichensteiner, Winterberger und Prachatitzer Zweige des mittelalterlichen-frühneuzeitlichen Altweges „Goldener Steig“.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen...."

Auf Grund der Stellungnahme des LfD fand am Freitag, den 17. April 2015 ein Ortstermin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Fachbereichsleiter Kreisarchäologie, Herrn Walter Wandling M.A. statt.

Als Ergebnis wurde festgestellt:

"Die geschützten Altwegabschnitte befinden sich im bewaldeten Areal, das durch die geplante Bebauung nicht angetastet wird! Daher muss hier auch keine Voruntersuchung erfolgen."

Herr Walter Wandling M.A. hat dieses Ergebnis an Hr. Dr. Koch vom BfD weitergeleitet.

Um trotzdem auf evtl. mögliche Funde hinzuweisen wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgender Satz aufgenommen:

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.

C. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Das Gewerbegebiet liegt westlich der B12 und nördlich des Autobahnzubringers KrPA 93. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße und die im Zuge der Ausweisung des "GE Dachsberg III" erstellte, bestehende Zufahrtsstraße "Hochleiten".

Das Gesamtareal der Gewerbegebietsfläche fällt im bebaubaren Bereich von Nord nach Süd von 484 ü.NN auf 469 ü.NN ab.

Im Norden grenzt das Plangebiet an eine Gemeindestraße welches das bestehende Außenbereichsanwesen auf Flur Nr. 666/3 erschließt sowie an landwirtschaftliche Nutzfläche.

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

Im Süden grenzt das bestehende Gewerbegebiet "GE Dachsberg III" an.

Im Westen befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

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

D. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

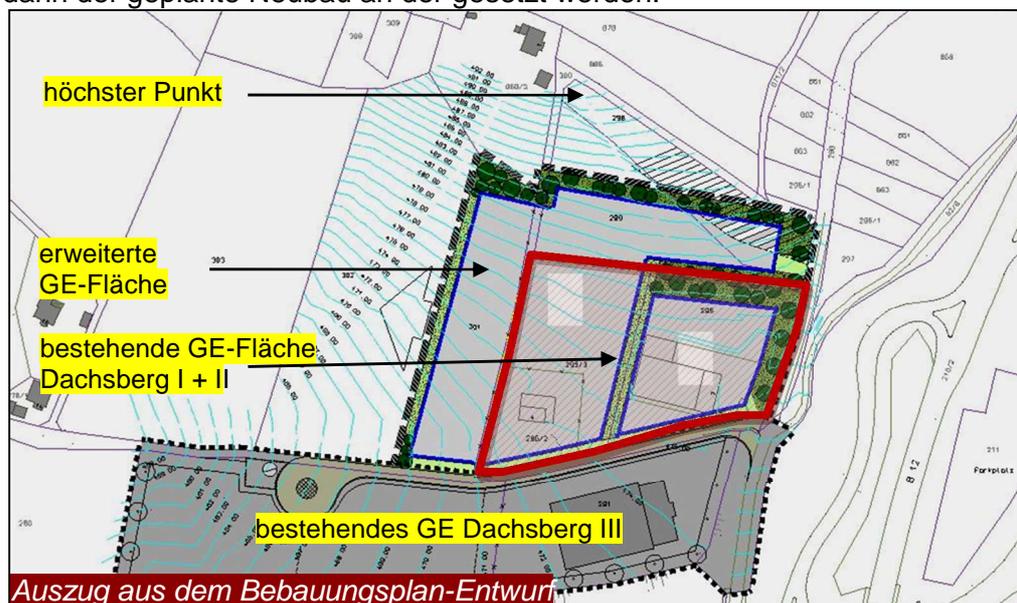
Die bisherigen Gewerbegebietsflächen GE-Fläche "Dachsberg I+II" (im Plan unten rot gekennzeichnet) werden im Westen und im Norden erweitert.

Das südlich gelegene Gewerbegebiet "GE Dachsberg III" ist rechtsgültig, bleibt unverändert und ist zwischenzeitlich bereits größtenteils bebaut.

Die Straßenerschließung mit Wendehammer ist bereits vorhanden.

Das Gesamtareal steigt topografisch von Süden nach Norden um etwa 15 m an und hat somit im nördlichen Bereich eine deutliche Fernwirkung. Die ursprünglich geplante Einbeziehung und Bebauung der gesamten Flur-Nrn. 298+299, welche am topografisch höchsten Punkt bei ca. 493 m ü. NN gelegen wären, wurde insb. aus städtebaulichen Gründen wegen der großen Fernwirkung wieder verworfen. Somit bleibt dieser höchstgelegene Bereich vor der nördlich gelegenen Waldfläche von neuer Bebauung frei. Die Fernwirkung ist damit sehr deutlich abgemildert.

Damit das geplante, etwa 5.000 m² große Gebäude der Fa. WEHA-THERM so weit als möglich nach Süden, im topografisch tiefer gelegenen Bereich, errichtet werden kann, wurde im Vorfeld abgeklärt dass das bisher noch bestehende, wesentlich kleinere Gebäude auf der Flur Nr. 293/2 von der Firma WEHA-THERM erworben und abgetragen werden kann. An dieser Stelle kann dann der geplante Neubau an der gesetzt werden.



E. ERSCHLIEßUNG

a) Verkehr

Die Verkehrserschließung des gesamten Baugebietes erfolgt über die bestehende Nord-Süd verlaufende Industriestraße und die westlich anschließende ebenfalls bereits bestehende Straße mit Wendehammer "Hochleiten".

b) Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

c) Gasversorgung

Die Gasversorgung ist an der Straße "Hochleiten" vorhanden.

d) Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Gemeinde Hutthurm zu klären.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

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.

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.

e) Wasserwirtschaft

- Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser

Das geplante Gebiet gehört zum Gesamtgebiet GE Dachsberg. Die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus diesem Gebiet erfolgt über den bestehenden Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in einen Wiesengraben zum Lebersberger Bach und wurde mit Bescheid des LRA Passau vom 12.12.2013 wasserrechtlich erlaubt. Diese Erlaubnis endet am 31.12.2032.

Die der Erlaubnis zugrundeliegenden hydraulischen Berechnung zur Größe der erforderlichen Rückhalteeinrichtung beinhaltet jedoch die nunmehrigen Erweiterungsflächen gem. vorliegendem Deckblatt zum Bebauungsplan als unbebaute Außenbereichsflächen und deshalb nur mit einem Abflussbeiwert von 0,1, was aufgrund der vorgesehenen Bebauung dann so nicht mehr stimmen dürfte.

Es ist deshalb nachzuweisen, ob die Niederschlagswasserbeseitigung einschließlich Rückhaltevolumen den wasserwirtschaftlichen Vorschriften nach der GE-Erweiterung und damit der Erlaubnis noch entspricht.

Vom Ing.büro Seitz, Hutthurm wird derzeit der erhöhte Niederschlagswasseranfall berechnet. Anschließend wird ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

- Löschwasserversorgung

Ein Löschwasserbehälter wurde im Zuge der Straßenerschließung der Straße "Hochleiten" (an der neuen Wendeplatte) errichtet.

Die maximale Entfernung von Bauflächen innerhalb der Baugrenzen bis zu dieser Löschwasserentnahmestelle beträgt 280 m.

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu berücksichtigen.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Hochleiten“ erfolgen.

F. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Gestalterisches Ziel der Grünordnung ist es insbesondere, die Ränder zur freien Landschaft einzugrünen.

Ebenso ist die Ostseite des Baugebietes, entlang der Industriestraße als bepflanzte Grünfläche festgesetzt.

Die Parzellen 1 , und 2 werden zur Gliederung durch einen Grünzug getrennt.

An der Westseite ist eine ca. 4 m breite Grünfläche eingeplant. Im Falle einer Erweiterung der GE-Fläche nach Westen und der gleichen Grünflächenbreite im neuen Grundstück entsteht somit ein 8 m breiter Grünstreifen.

Bei den bepflanzten Grünflächen sind alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher zulässig.

Die am topografisch am höchsten gelegenen Bereiche der einbezogenen Flurnummer 298 und 299 werden von Bebauung freigehalten. Diese Flächen werden als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Obstbaumwiese angepflanzt und bilden somit einen landschaftlich angenehmen Vorbereich vor der dahinterliegenden Waldfläche

G. KENNDATEN DER PLANUNG

Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück wird als Gewerbegebiet **GE** nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Nicht zulässig sind:

- a) Die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 1 - 3
- b) Einzelhandelsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung:

Höchstzulässige Grundflächenzahl =GRZ 0,8

Höchstzulässige Geschossflächenzahl =GFZ 1,6

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

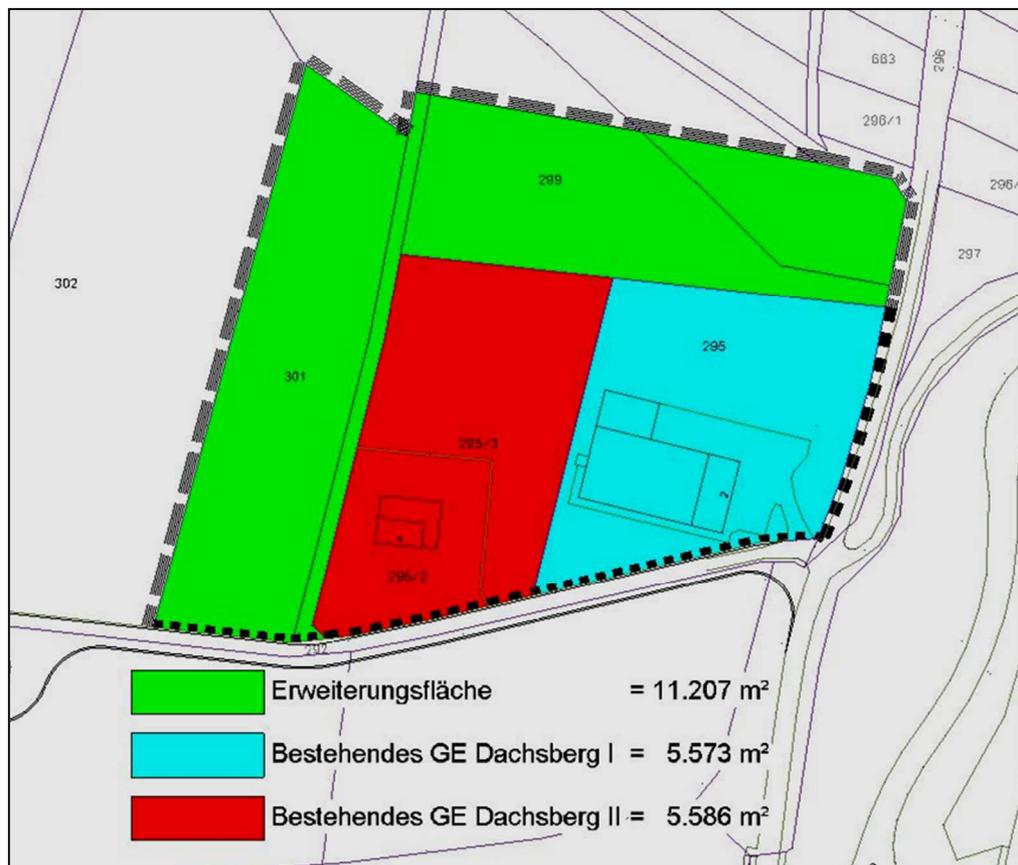
Bauweise:

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.

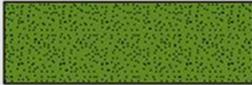
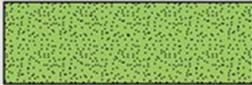
Flächen:

a) Gesamtflächen:



b) Einzelflächen:



	Nettobaulandfläche	= 17.014 m ²
	Grünfläche mit Pflanzgebot	= 3.230 m ²
	Garten-/Wiesenfläche	= 1.106 m ²
	Zufahrtsbereich zu Grundstücken	= 1.016 m ²

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches = 22.366 m².

H. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans*

Die Fa. WEHA-THERM welche bereits in Hutthurm, Industriestraße 7, ansässig ist, benötigt zur Erweiterung der Produktion für die Glasherstellung neue Gewerbegebietsflächen, da am vorhandenen Standort der Firma eine Erweiterung der Produktionskapazität in der erforderlichen Größe von 5.000 m² nicht mehr möglich ist.

Die Marktgemeinde Hutthurm hat in verschiedenen Verhandlungen und Absprachen mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Bereich des Gewerbegebietes Dachsberg die Voraussetzungen für die Baumöglichkeit und somit den Verbleib der Gesamtproduktion der Fa. WEHA-THERM in Hutthurm geschaffen.

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

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

Bzgl. Schallschuttimmission-/emission war die Erstellung eines Schallschutzgutachtens notwendig. (Dieses ist beiliegend)

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.

Die betroffene Erweiterungsfläche 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, Zufahrten und Stellplätze können insgesamt bis zu ca. 77 % der geänderten 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.

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:

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

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

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

Auswirkungen:

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

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

Damit schadstoffbelastete Abwässer nicht ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden, sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

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, anlage- und betriebsbedingt geringer Erheblichkeit möglich.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Beschreibung:

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Grundstücke und 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.

Die nördlich gelegene Waldfläche filtert schädliche Partikel und reinigt die Luft im Mikrobereich.

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 Zufahrtsstraße "Hochleiten" gerechnet werden. Dieses ist jedoch auf Grund der möglichen Anzahl neuer Betriebe und der bestehenden Zufahrtssituationen zu vernachlässigen.

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

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 erhöht, 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 erhaltenswerten Bäume oder Sträucher und 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 Kriechtiere betroffen sein.

Der Lebensraum für Kriechtiere und Vögel wird durch die neuen zusätzlichen Bepflanzungen für diese kleinen Mikrobereiche jedoch leicht verbessert und kann artenvielfältiger werden.

Das Schutzgut Pflanzen wird durch die festgelegte Begrünung 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 betroffene Grundstück ist derzeit noch unbebaut und hat auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung mit regelmäßiger Düngung und Schnitt keine Erholungsfunktion.

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

Etwa 180 m westlich der neuen GE-Fläche befinden sich 2 Wohngebäude. Am nordwestlichsten Punkt grenzt ein Wohnhaus an den Geltungsbereich an.

Es handelt sich dabei jeweils um Wohngebäude im Außenbereich.

Auswirkungen:

Um den Schutz der bestehenden Wohnbebauungen zu gewährleisten, ist es erforderlich, die Lärmbelastung durch die gewerbliche Nutzung zu begrenzen. Dazu wurden gemäß der "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan" immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel als Vermeidungsmaßnahme textlich festgesetzt. In diesem Fall entstehen keine erheblichen Belastungen für die angrenzenden Wohngebäude.

Baubedingt ist mit den üblichen Lärmentwicklungen während der Bauzeit zu rechnen. Durch die Lage und den Abstand der neuen Grundstückszufahrten zu den benachbarten Wohngebäuden von mindestens 160 m und dem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen sind diesbezüglich anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu vernachlässigen.

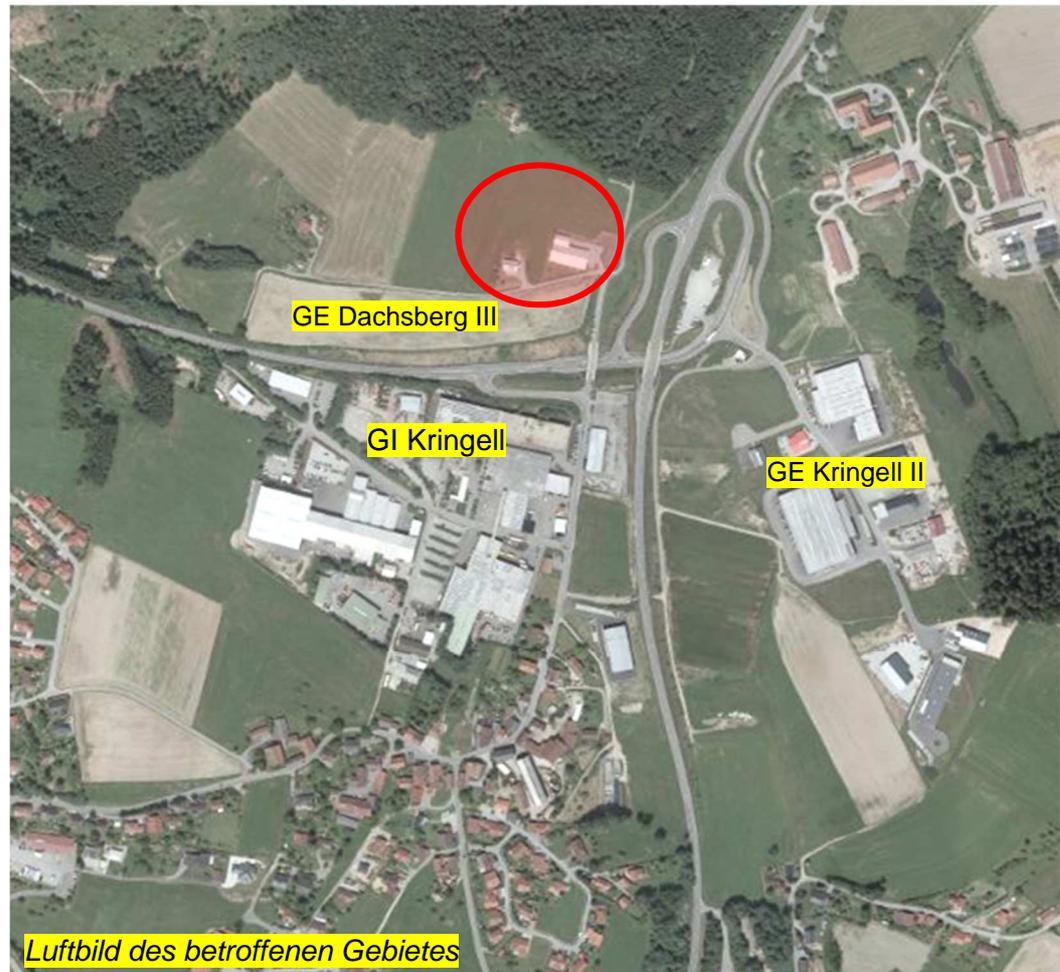
Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist baubedingt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Anlage- und betriebsbedingt ist bei Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen zum Bebauungsplan von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Beschreibung:



Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von der nach Norden ansteigenden Topografie, mit anschließendem Waldbestand an der höchsten Stelle.

Östlich der B12 liegt das Gewerbegebiet "GE Kringell II". Südlich der KrPa 93 befindet sich das Industriegebiet "GI Kringell". Das GE Dachsberg III befindet sich nördlich der KrPa 93.

Diese Gewerbe-/Industriegebiete sind größtenteils bereits bebaut.

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

Auswirkungen:

Die höchstgelegenen Punkte der Flurnummern 298 + 299 bleiben von Bebauung frei und werden als Streuobstwiese angepflanzt.

Damit das geplante, etwa 5.000 m² große Gebäude der Fa. WEHA-THERM so weit als möglich nach Süden, im topografisch tiefer gelegenen Bereich, errichtet werden kann, wurde im Vorfeld abgeklärt dass das bisher noch bestehende, wesentlich kleinere Gebäude auf der Flur Nr. 293/2 von der Firma WEHA-THERM erworben und abgetragen werden kann. An dieser Stelle kann dann der geplante Neubau an der gesetzt werden.

Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer hohen, ansonsten von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Zuge der Anhörung „Träger Öffentlicher Belange“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wie folgt Stellung genommen: (Kursiv gedruckt)

"In unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7346-0174, Teilabschnitt der vereinigten Bergreichensteiner, Winterberger und Prachatzter Zweige des mittelalterlichen-frühneuzeitlichen Altweges „Goldener Steig“.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen...."

Am Freitag, den 17. April 2015 fand ein Ortstermin mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Fachbereichsleiter Kreisarchäologie, Herrn Walter Wandling M.A. mit folgendem Ergebnis statt.

"Die geschützten Altwegabschnitte befinden sich im bewaldeten Areal, das durch die geplante Bebauung nicht angetastet wird! Daher muss hier auch keine Voruntersuchung erfolgen."

Herr Walter Wandling M.A. hat dieses Ergebnis an Hr. Dr. Koch vom BfD weitergeleitet.

Im Bebauungsgebiet selbst 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 VORGENANNTE 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 Erschließung im gesamten "GE Dachsberg" ist bereits vorhanden, so dass keine zusätzlichen Naturressourcen für Straßenbau benötigt werden.
- Private Grünflächen sind teilweise 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 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.
- Eine Gasversorgung mit Erdgas ist vorhanden.
- 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 erweiterten Planungsgebietes, der bestehenden und der künftigen Nutzungen und Festsetzungen 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 von Süden aus wahrnehmbar werden.

Im erweiterten Baugebiet kann es zu Versiegelungen von bis zu 77 % 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 westlich 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 gem. Festsetzung 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:](#)

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.).

SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

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

Durch die neue Begrünung 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. (Siehe dazu auch die Ausführungen unter Pkt. 2.1 = Klimaschutz und Klimaanpassung).

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 sind Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese planlich dargestellten Bereiche 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 300 m² dargestellter Grünfläche.

Sträucher: 1 Pflanze je 4 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.

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 zulässig 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. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der L_{WA} und des Abstandsmaßes von $10 \log(4\pi r^2)$.

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

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Im gesamten Gewerbegebiet werden die Ausnahmen nach BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 1 - 3 sowie Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Planerisch wurde durch den Erwerb des kleineren Gebäudes auf Flur Nr. 295/2, dessen Abtrag und der Errichtung des neuen wesentlich größeren Gebäudes an der topografisch niedrigsten Stelle deutlich reagiert. (Siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt D = Städtebauliche Konzeption).

Die maximal zulässigen Wandhöhen werden differenziert festgelegt. Dachgauben sind als unzulässig festgelegt.

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

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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
	unterer Wert	oberer Wert	unterer Wert	oberer Wert	
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**.

Folgende Flächen sind maximal zu versiegeln:

	Versiegelbar	Grünfläche
Bebaubare Fläche	= 8.311 m ²	
Grünfläche mit Pflanzgebot		= 1.967 m ²
Garten-/Wiesenfläche		= 601 m ²
Zufahrtbereich zu Grundstücken	= 328 m ²	
Maximal Versiegelbar	= 8.639 m²	
Grünflächen		= 2.568 m²

Größe des Erweiterungsbereiches = 11.207 m²

D.h. die maximal versiegelbaren Flächen betragen 8.639 m².

Dies entspricht $8.639/11.207 = \text{ca. } 77\%$ aus der Gesamtfläche.

D.h. der nicht versiegelbare Bereich in Addition zum bepflanzten Grünflächenanteil beträgt mindestens 23 %.

Dies entspricht in etwa auch dem bisherigen Grünflächenanteil der beiden rechtsgültigen Bebauungspläne GE Dachsberg I + II.

Durch die umfangreichen zusätzlichen Vermeidungsmaßnahmen welche in Punkt 4. (= Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen) beschrieben wurden und durch die Tatsache, dass max. ca. 77 % der Erweiterungsfläche versiegelt werden könnten, ist es angemessen den Kompensationsfaktor mit 0,5 anzusetzen.

Zu bilanzierende Eingriffsfläche = 11.207 m²

Rechenansatz für die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche:

$11.207 \text{ m}^2 \times 0,5 = 5.604 \text{ m}^2$

D.h. die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 5.604 m².

Schritt 4:

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund der notwendigen Flächengrößen wird der Ausgleich auf zwei verschiedenen Grundstücksbereichen vollzogen:

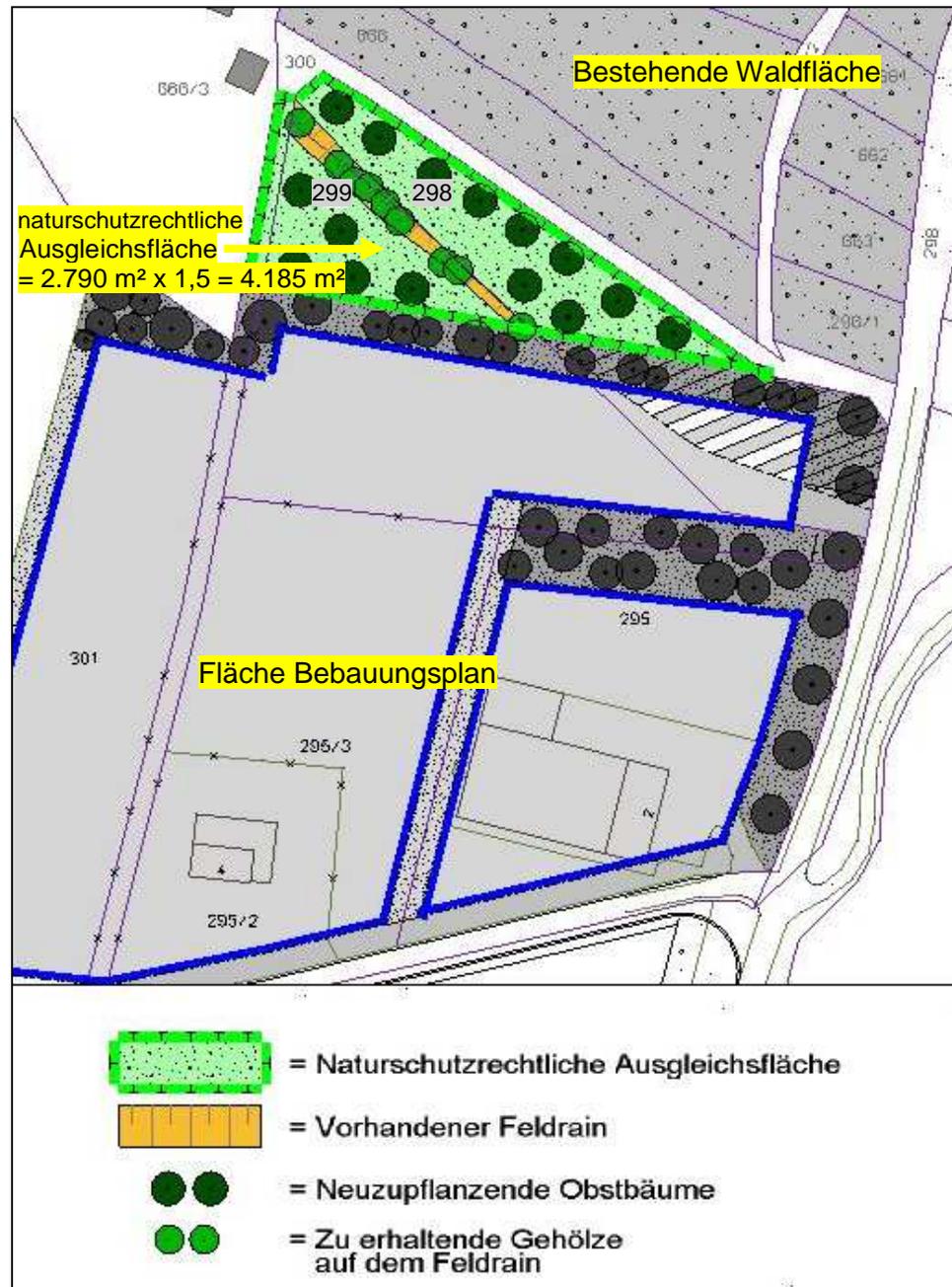
Fläche 1 = Nördliche Teilflächen der Flurnummern 298 + 299, Gemarkung Leoprechting

Aus landschaftsplanerischen und städtebaulichen Überlegungen heraus wird die Fläche welche zwischen dem neuen GE-Gebiet "Dachsberg III - Deckblatt Nr. 2" und der nördlich anschließenden Waldfläche liegt, als erste naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt. Dies hat den sehr großen Vorteil, dass dieser topografisch am höchsten gelegenen Grundstücksbereich in absolut exponierter Lage nicht bebaut, sondern dauerhaft als Grünfläche gesichert wird.

Die Größen dieser betroffenen Flächen der Flurnummern 298 und 299 betragen insgesamt 2.790 m².

Der Anerkennungsfaktor beträgt auf Grund der unten genannten, geplanten Maßnahmen gem. Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau, Frau Kotz 1,5.

Dies ergibt eine rechnerische Ausgleichsfläche von 2.790 m² x 1,5 = 4.185 m²



Durchzuführende Maßnahmen auf den betroffenen Flächen der Flur-Nrn. 298 + 299:

1. Der vorhandene Feldrain mit nährstoffreichem Krautsaum ist zu erhalten und zwischen den Gehölzen 1 x im Herbst zu mähen; Das Mähgut ist abzutransportieren.
2. Die vorhandenen Gehölze auf dem Feldrain sind zu erhalten.
3. Entwicklung als artenreiche, extensiv genutzte Glatthaferwiese
Maßnahmen: Entfernung der Grasnarbe beidseits des Rains auf einer Breite von je 5 m und Übertragung von Mähgut artenreicher Wiesen des Gemeindegebietes (z.B. Blumenwiese in München) zu 2 verschiedenen Erntezeitpunkten.
Extensive Folgenutzung mit 2- maliger Mahd pro Jahr (Mitte Juni und ab Anfang September), Abfuhr Heu, keine Düngung, Obstbäume dürfen punktuell, zur Entwicklung eines guten Zustandes, bei Bedarf gedüngt werden.
Entwicklung der Wiese mit ökologischer Baubegleitung zur Festlegung der Behandlung der Übertragungsflächen in den ersten 3 Jahren.
4. Obstbäume sind gemäß Plandarstellung als Hochstämme zu pflanzen
Pflanzqualifikation: H 3xv m.B., Stammumfang >12-14 cm.
Pflanzung mit Wühlmauskorb und Rindenschutz,
Entwicklungspflege der Krone über 10 Jahre
Zulässig sind alle geeigneten Sorten, z.B.:
Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bittfelder Sämling, Klarapfel, u.a.
Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna, u.a.
Birnsorten: Gute Luise, Alexander, u.a.
Zwetschgensorten: Hauszwetschge
Walnuss
5. Schutzmaßnahmen
Beachtung des Artenschutzrechtes gemäß § 44 (1) BNatSchG
Bei geplanter Fällung von Gehölzen während der Vegetationsperiode (01.03.-30.09.jeden Jahres) sind die Gehölze auf brütende Vögel durch ein Fachbüro zu kontrollieren. Falls Brutnachweise erfolgen, dürfen die Bäume zunächst nicht gefällt werden und das weitere Vorgehen ist mit der UNB Passau abzustimmen.
6. Nach 5 Jahren ist im Rahmen des Monitoring zu überprüfen ob das Entwicklungsziel erreicht wurde. Ggf. sind dann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau ergänzende Maßnahmen zu treffen.

Fläche 2 = Teilfläche der Flurnummer 2476, Gemarkung Leoprechting

Da insgesamt 5.604 m² an naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche geschaffen werden müssen, auf den v.s. Flurnummern 298 und 299 jedoch nur 4.185 m² möglich sind, muss die Differenzfläche von 5.604 - 4.185 = **1.419 m²** an anderer Stelle geschaffen werden.

Ausgewählt wird deswegen als weitere Ausgleichsfläche die Flur Nr. 2476, Gemarkung Leoprechting, Gemeinde Büchlberg.

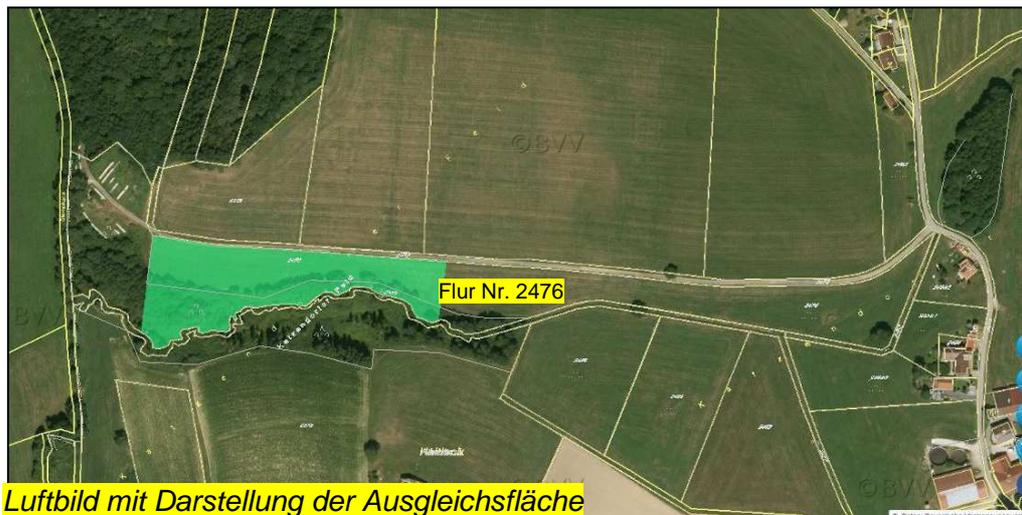
Es handelt sich hierbei um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im sog. "Katzendorfer Feld".

Die Marktgemeinde Hutthurm hat aus der Gesamtfläche der Flur-Nr. 2476 eine Teilfläche von 10.000 m² erworben. (Siehe hellgrüne Darstellung im u.s. Bild).

Auf dieser Fläche der Flur Nr. 2476 wurde vom Landschaftsarchitekturbüro Landschaft und Plan, Passau ein - Ausgleichs- und Ökokontokzept "Katzendorfer Feld" - erstellt welcher die entsprechenden naturschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen planlich und textlich festsetzt.

Gemäß dieser Planung und den erfolgten Absprachen mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, Fr. Kotz, beträgt der Anerkennungsfaktor dieser Ökokontofläche 1,17.

D.h. Auf Grund der v.s. Berechnungen zur Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind noch 1.419 / 1,17 = 1.213 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche aus diesem Ökokonto abzubuchen.



Luftbild mit Darstellung der Ausgleichsfläche

Die ökologischen Maßnahmen auf diesen Ökokontoflächen sind entsprechend dem Ausgleichs- und Ökokontokzept "Katzendorfer Feld", datiert vom Juli 2015, ausgearbeitet vom Landschaftsarchitekturbüro "Landschaft und Plan", Passau, zu erstellen.

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.

Dingliche Sicherung

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6a BayNatSchG auf den privaten Grundstücken Flur Nr. 298 + 299, sowie Flur Nr.2476, jeweils Gemarkung Leoprechting, zu gewährleisten, ist auf den Ausgleichsgrundstücken der Flurnummern 298 + 299 die Bestellung einer unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde – erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Die dingliche Sicherung hat noch vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

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 auf Flurnummer 2476 sind bei 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 den Ausgleichsgrundstücken ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich in erster Linie um neue Gewerbegebietsflächen für die Fa. WEHA-THERM damit die benötigte Produktionslinie erweitert werden kann.

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 ist jedoch trotz intensiver Bemühungen, wg. der Nichtabgabewilligkeit des Besitzers, nicht möglich.

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

Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im und 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.

Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (in Bezug auf Lärm) wird das beauftragte Schallschutzgutachten 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 Bau erfahrung abgeschätzt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die wichtige Begrünung des Baugebietes stützt sich auf die Wirksamkeit einer aus Bäumen und Sträuchern zusammengesetzten Bepflanzung.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Bepflanzungen entsprechend den Vorgaben erstellt und die beabsichtigte Wirkung erreicht wurde.

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 soll eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen 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 - Deckblatt Nr. 2" dient in erster Linie der Sicherung ortsansässiger Firmen, welche an den derzeitigen Standorten keine weitere Entwicklungsmöglichkeit mehr haben.

Die Kommune verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen GE-Flächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung bzw. Erhaltung 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 definierte intensive Bepflanzung 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 direkt nicht betroffen.

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

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Erstellung und Funktionsfähigkeit der festgelegten Bepflanzung 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 bezogen 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>
Oberflächenwasser	<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>gering</i>	<i>gering</i>	<i>gering</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: 06.03.2015
Änderung/Ergänzung: 22.05.2015
Endausfertigung: 16.07.2015



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt + Stadtplaner