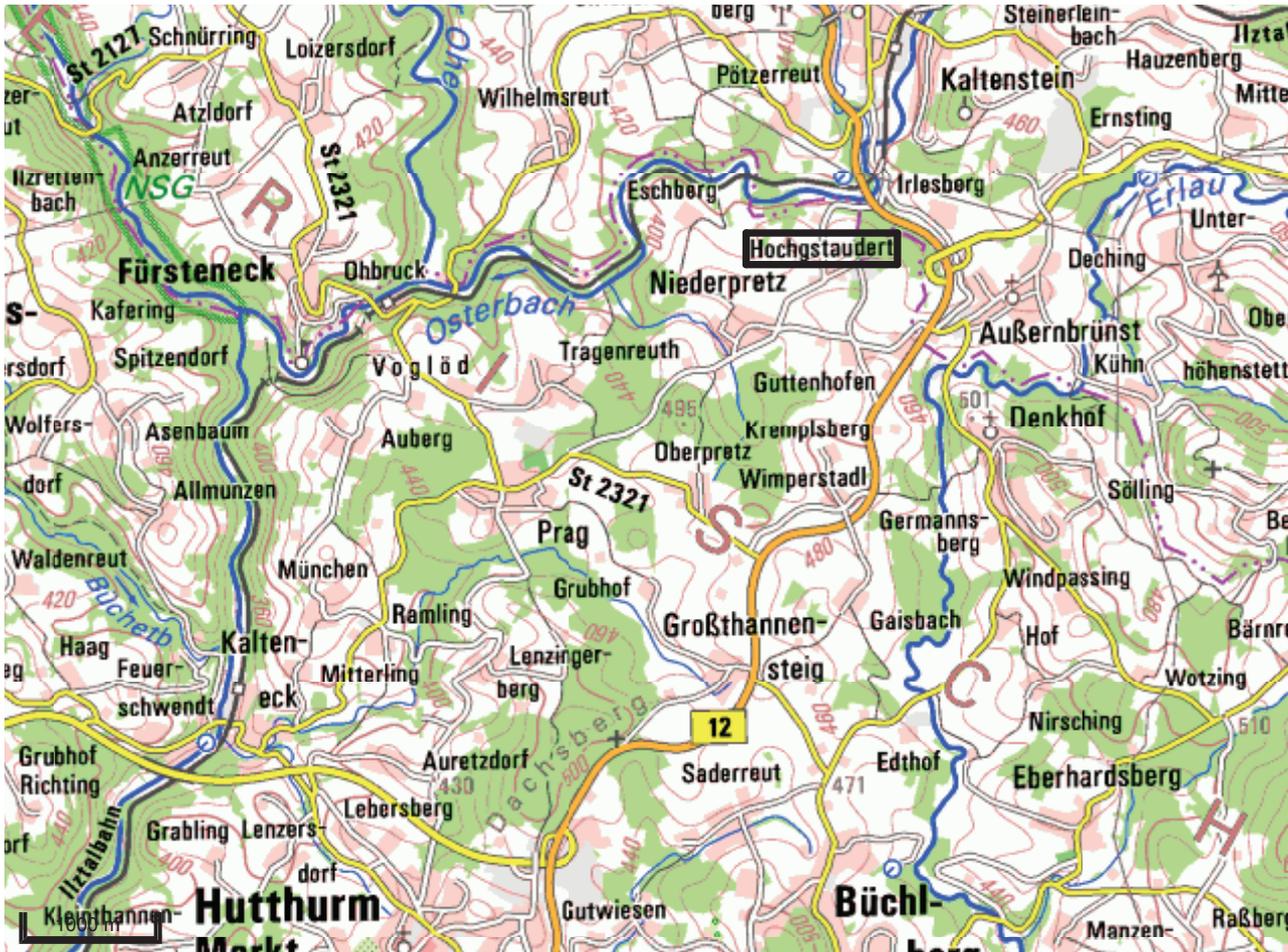


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GE GEIER-TRANS"



(c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2014

MARKT HUTTHURM LANDKREIS PASSAU

Begründung
Anlage 1 Umweltbericht
nach § 2a BauGB
Textliche Festsetzungen
Verbindlicher Bauleitplan M 1/1000
Vorhaben- und Erschließungsplan
Verfahrensvermerke

Datum Vorentwurf: 11.03.2014
Datum Entwurf: 29.04.2014
Endausfertigung: 24.06.2014

B E G R Ü N D U N G

zur Bebauungsplanaufstellung „GE GEIER-TRANS“

Markt Hutthurm

Landkreis Passau

Inhaltsübersicht

- 1.0. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2. Flächennutzungsplan

- 2.0. Beschreibung des Planungsgebietes
 - 2.1. Lage
 - 2.2. Gelände

- 3.0. Planungshinweise
 - 3.1. Erläuterung zur Planung
 - 3.2. Bebauungskonzept
 - 3.3. Erschließung
 - 3.4. Schallschutz

- 4.0. Fläche- und Dichtedaten
 - 4.1. Brutto- und Nettoflächen

- 5.0. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 - 5.1. Rechtsgrundlagen
 - 5.2. Verfahren
 - 5.3. Kostenerstattung

1.0. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. **Zweck und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Hutthurm hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Gebiet „GE GEIER-TRANS“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes schaffen.

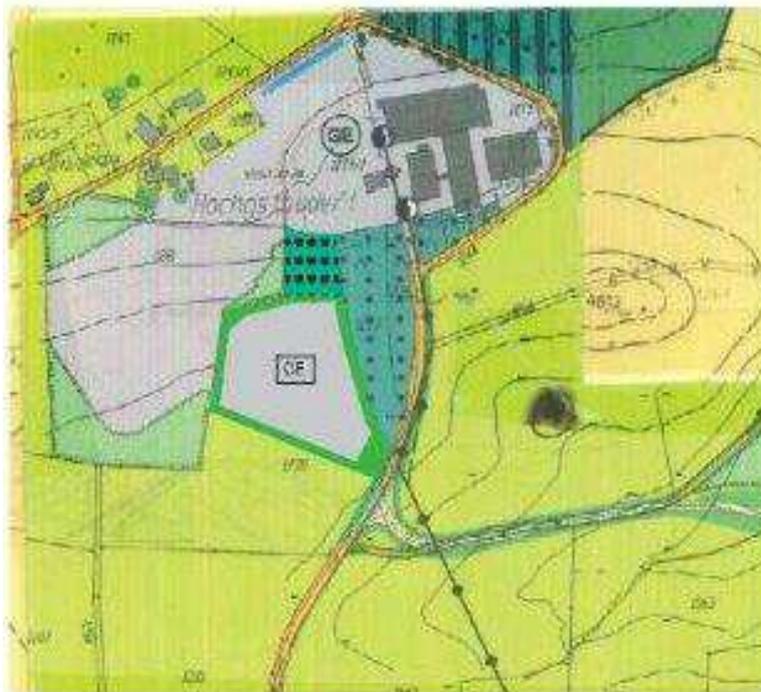
Der Gewerbebetrieb der Fa. Geier-Trans befindet sich z.Zt. in der Ortschaft Hochgstaudent Nr. 9. Durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes soll der Betrieb aus der Ortschaft herausgenommen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB behandelt.

1.2. **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 42



2.0. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1. **Lage**

Das geplante Gewerbegebiet ist eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes Hochgstaudent.

Im Osten des geplanten Gebietes liegt die Bundesstraße B 12 ca. 500 m entfernt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha und ist wie folgt umgrenzt:

- im Süden durch landwirtschaftliche Grundstücke
- im Norden durch das bestehende Gewerbegebiet
- im Osten durch ein bestehendes Waldstück
- im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet

Das Gebiet umfaßt folgende Flurstücknummern der Gemarkung Prag:

Flurstück-Nr. 1278/1

2.2. **Gelände**

Das Gelände ist ein leichter Hügel, der nach Norden und Süden leicht abfällt. Der Hügel soll im Zuge der Erschließung teilweise abgetragen werden. Die Fläche ist momentan teilweise bewaldet und wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt.

3.0. Planungshinweise

3.1. **Erläuterung zur Planung**

Das geplante Gebiet wird soweit eingeebnet, dass eine maximale Neigung des neuen Geländes von ca. 2,5 - 12 % entsteht. So können die für ein Gewerbe notwendigen ebenen Bereiche geschaffen werden.

Die entstehenden Böschungen werden grünordnerisch gestaltet.

Herr Gerhard Geier ist bereits seit mehr als drei Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Gewerbegrundstück für seinen Logistikbetrieb „Geier Transport- & Logistik-Service“.

Vom Markt Hutthurm wurden in den letzten sieben Jahren mehrere Gewerbegebiete ausgewiesen und einer Bebauung zugeführt. Im Einzelnen sind dies:

GE Kringell: Das seit 2007 bestehende Gewerbegebiet wurde bereits vollständig an Gewerbetreibende verkauft, welche aufgrund Bauverpflichtung mit dem Freistaat Bayern innerhalb sieben Jahre einen Gewerbebetrieb errichtet haben müssen. Hier ist für Herrn Geier kein Grundstück mehr zur Verfügung.

GE Goldener Steig: Im bestehenden Gewerbegebiet „GEe Goldener Steig I – BA 2“ – das im Jahre 2010 erschlossen wurde - ist lediglich noch eine Fläche von ca. 6.000 m² frei, welche aufgrund der Bodenverhältnisse nur bedingt für eine größere Bebauung geeignet ist. Trotzdem befindet sich hier der Markt Hutthurm bereits in fortgeschrittenen Grundstücksverhandlungen mit einem Investor, welches dieses Grundstück bebauen und anschließend vermieten möchte.

GE Dachsberg: Im Gewerbegebiet „GEe Dachsberg III“, welches im Jahr 2013 erschlossen wurde, sind bereits alle Grundstücke verkauft. Da hier ebenfalls eine Bauverpflichtung innerhalb 5 Jahre festgelegt wurde, ist mit einer zeitnahen Bebauung der jeweiligen Käufer zu rechnen.

GE/SO Prag: Der Bebauungsplan „GE Prag“ besteht seit 2007. Auf Antrag des Grundstückseigentümers wurde seit Dezember 2013 ein Bauleitplanverfahren zur Umnutzung in eine Freiflächenphotovoltaikanlage begonnen. Der Marktgemeinderat hat dieses Bauleitverfahren jedoch in seiner Sitzung vom 27.05.2014 gestoppt. Ein Gewerbebetrieb habe nämlich starkes Interesse für dieses Gebiet bekundet und möchte hier ca. 5 – 6 Millionen Euro investieren. Eine endgültige Entscheidung ist hier jedoch noch nicht getroffen.

Bei allen Grundstückseigentümern der o. g. gewerblichen Grundstücke, welche noch nicht gebaut haben, scheidet ein Verkauf aufgrund Eigenbedarfs aus. Des weitern ist der Markt Hutthurm stets bemüht, die oben beschriebenen Gewerbegebiete an hierfür geeigneten Flächen zu erweitern. Aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer (Insbesondere GE Kringell, GE Dachsberg) scheidet eine Erweiterung dieser Flächen aktuell aus.

Für die Firma „Geier Transport- & Logistik-Service“ steht somit kein geeigneter Gewerbegrund des Marktes Hutthurm in der Größenordnung von 15.000 m² zur Verfügung.

Herr Geier hat in den letzten drei Jahren mehrere Grundstücke im Gemeindegebiet Hutthurm für eine mögliche Bebauung prüfen lassen, welche zu einem Kauf zur Verfügung gestanden hätten. Im Einzelnen waren dies:

Wimperstadl - Fl.Nr. 1690/1, 1691/1, Gmkg. Prag

Herr Geier war sich mit den Grundstückseigentümern bezüglich eines Kaufes einig. Die Fläche schied jedoch aufgrund der fehlenden Angebotsbereitschaft aus. Hierzu war auch Herr Schmauß im Jahre 2012 involviert.

Erdreichdeponie Oberpretz – Fl.Nr. 146, Gmkg. Prag

Das Grundstück der Erdreichdeponie in Oberpretz steht im Eigentum des Marktes Hutthurm. Ebenfalls wegen der fehlenden Angebotsbereitschaft war eine Bebauung nicht möglich.

Hochgstaudent – Fl.Nr. 1267, Gmkg. Prag

Dieses Grundstück befindet sich direkt neben dem Betrieb „ES Plastik“ in Hochgstaudent. Dies war das Wunschgrundstück von Herrn Geier, jedoch scheiterten hier die Grundstücksverhandlungen. Das Grundstück weist jedoch von der Erschließung her die gleichen Gegebenheiten auf wie das jetzige Gebiet auf Grundstück Fl.Nr. 1278/1, Gmkg. Prag.

Hochgstaudent – Fl.Nr. 1283, Gmkg. Prag

Das Grundstück schied trotz Verfügbarkeit aufgrund der mangelnden verkehrlichen Erschließung aus.

Zum Abschluss ist von Seiten des Marktes Hutthurm festzustellen, dass auf dem jetzigen Grundstück Fl.Nr. 1278/1, Gmkg. Prag die einzige Möglichkeit für Herrn Geier besteht, seine beabsichtigte Ansiedlung seines Gewerbebetriebes zu verwirklichen, zumal das Grundstück direkt an das Gewerbegebiet „ES Plastik“ angrenzt .

Der Markt Hutthurm ist sich der Verantwortung der möglichst flächensparenden Siedlungsentwicklung bewusst. Aus diesem Grund wird bei sämtlichen Gewerbegrundstücken die der Markt Hutthurm verkauft eine Bauverpflichtung von 5 Jahren notariell festgeschrieben. So kann eine zeitnahe Bebauung der Käufer und somit keine brachliegenden Flächen sichergestellt werden.

Gemäß § 1 a BauGB sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Um die Umnutzung so schonend wie möglich durchzuführen, wird der nördliche Teil des Gewerbegebietes wieder aufgeforstet. Außerdem werden im Bebauungsplanverfahren Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen ausgewiesen.

3.2. **Bebauungskonzept**

Um den Erhalt des Industrie- bzw. Gewerbegebietes zu sichern, werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO
- Schrottplätze
- Einzelhandel von zentralrelevanten Sortimenten

Im Baugebiet sind sowohl Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer erlaubt. Flachdächer sollten mit extensiver Begrünung ausgestattet werden. Das Gebiet soll mit einer Grünfläche als Abschirmung versehen werden.

3.3. **Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt durch eine 6,5 m breite Erschließungsstraße, die im Südosten an die bestehende Gemeindestraße angeschlossen wird.

Die „neue“ Erschließungsstraße zur B 12 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE ES-Plastik“ vom 01.03.2004.

Durch den dreispurigen Ausbau der B 12 zwischen Außernbrünst und Wimperstadl ist die neue Gemeindeverbindungsstraße zwingend erforderlich, da die Ein- und Ausfahrt zur B 12 zw. Guttenhofen und Vendelsberg entfällt. Für die Firma ES-Plastik, aber auch die bereits jetzt in Hochgstaudent Hs.Nr. 9 bestehende Firma „Geier-Trans“ würde dann keine Ausfahrt mehr bestehen. Eine Zu- und Abfahrt müsste folglich dann über Niederpretz/Prag/Oberpretz oder Röhrnbach erfolgen, was nicht zugemutet werden kann.

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 21.01.2013 wurde der dreispurige Ausbau der B 12 zw. Außernbrünst und Wimperstadl beschlossen / genehmigt.

Nach telefonischer Rücksprache am 15.04.2014 mit Herrn Stoiber vom Staatlichen Bauamt Passau ist folgender Zeitablauf geplant:

- Das Brückenbauwerk bei Außernbrünst (Bachl-Tankstelle) wird 2014 gebaut. Zurzeit läuft die Ausschreibung, die Submission findet am 29.04.2014 statt. Baubeginn des Brückenbauwerks ist voraussichtlich der 02.06.2014.
- Im Jahr 2015 sollen die Äste des Kreuzungsbereiches Außernbrünst erstellt werden. Voraussichtlich werden 2015 auch die anderen Brückenbauwerke bei Vendelsberg und Wimperstadl gebaut.
- Die dreispurige Straßenbaumaßnahme soll dann 2016/2017 erfolgen.
- Geplant sei von Seiten des Staatl. Bauamtes Passau, dass die komplette Bau- maßnahme 2017 abgeschlossen ist.

Folglich ist spätestens 2015 bzw. 2016 von Seiten des Marktes Hutthurm auch die neue Gemeindeverbindungsstraße erforderlich. Das Ingenieurbüro Seitz, Lebers- berg ist bereits mit der Anpassung der Gemeindeverbindungsstraße an das Brückenbauwerk beauftragt. Die Grundstücksverhandlung zum Erwerb der Straßen- fläche laufen bereits, wurden jedoch noch nicht abgeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung, Trinkwasser und Energieversorgung wird an das be- stehende Netz des vorhandenen Gewerbegebietes angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem ausgeführt.

Das wasserrechtliche Verfahren nach § 8 WHG wird vom Ing.-Büro Seitz durchge- führt.

3.4. Schallschutz

- 3.4.1. Für den Bebauungsplan „GE Geier-Trans“ wurde die schalltechnische Unter- suchung 4947.0/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 06.03.2014 angefertigt, um die Lärmimmissionen (Gewerbe) an den relevanten Immissionsorten quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.
- 3.4.2. „Die Fa. Geier Transporte ist gem. Betriebsbeschreibung derzeit mit rund 15 Lkw als Transportunternehmen für nationale und internationale Transporte sowie Sonder- und Schüttguttransporte tätig. Die Lkw (> 7,5 t) sind in der Regel unter der Woche im Fernverkehr unterwegs. Ein Großteil der Fahrer nimmt seinen Lkw am Wochenende mit nach Hause. Teilweise beginnen die Fahrten aber auch am Werksgelände (z.B. Montag ab 3 Uhr oder Samstag bis 22 Uhr).

4.0. Fläche- und Dichtedaten

4.1. Brutto- und Nettobauflächen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

15.000 m²
 =====

Private Zufahrt	165 m ²
private Grünflächen als Abschirmung	2.471 m ²
Ausgleichsfläche	2.064 m ²
Regenrückhaltebecken	167 m ²
sonstige Fläche	399 m ²

Erschließungs- und Grünflächen	5.266 m²
---------------------------------------	----------------------------

⇒ entspricht 35,10 % der Bruttofläche

Grundstücksflächen

bebaubare Fläche	9.734 m ²
------------------	----------------------

Grundstückfläche	9.734 m²
-------------------------	----------------------------

⇒ entspricht 64,90 % der Bruttofläche

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

5.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Bauparzelle stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die Gewerbefläche kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. III. Grünordnerische Festsetzungen Ziffer 5.).

Drei Flächen, eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1278/1, Gemarkung Prag, ein Grundstück mit der Flurnummer 1014, Gemarkung Prag und ein Teilstück des Grundstücks mit der Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm werden künftig als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der §13, §15 und § 18 BNatSchG gesichert und finden gemäß Art. 9 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung gemäß den Empfehlungen des "Leitfadens zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern" (ergänzte Fassung 2003) auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 wie folgt angewandt:

5.2.1. Schritt 1

Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Areal, auf dem die Eingriffsregelung anzuwenden ist, war in unterschiedliche Nutzungsarten unterteilt. Eine Fläche von 8.983m² war - ausgehend vom verbliebenden Restbestand - Waldfläche, zum überwiegenden Teil mit Koniferen mit hohem Tannenanteil bestanden. Ein Waldmantel mit Laubgehölzen dürfte vorhanden gewesen sein. Die Fläche wurde zuerst vom Voreigentümer kahlgeschlagen und daraufhin vom Investor ohne Rodungsgenehmigung gerodet.

Auf der Restfläche von 5.970 m² befand sich, ausgehend vom Bestand der umliegenden Wiesenflächen, intensiv bewirtschaftetes Grünland.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen entsprechend der Beschreibung als Fläche für die Forstwirtschaft und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Schutzstaaten wie FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Die mögliche Betroffenheit geschützter Arten wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen. Es sind keine entsprechenden Vorkommen bekannt, bzw. betroffen. Vorsorglich werden jedoch Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse an geeigneten Stellen angebracht.

Die Höhe beträgt ca. 460 - 466 m üNN.

Es handelt sich hierbei um ein heterogenes hängiges, im Wesentlichen im nordöstlichen Drittel nordöstlich exponiertes, im südlichen Teil südexponiertes Gelände mit ca. 5 – 13 % Gefälle. Von Süden, Westen und Norden ist das Gewerbegebiet von den umliegenden Dörfern einsehbar.

Augenscheinlich und aufgrund der Höhenlage liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben durch die Baumaßnahmen im Baugebiet unberührt.

Zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zur Aufnahme des Oberflächenwassers angrenzend an den Bereich der Ausgleichsfläche A wurde ein ca. 20 - 30 Jahre alter Fichtenbestand gerodet. Diese Fläche wird nicht als Eingriffsfläche bewertet, da das Regenrückhaltebecken möglichst naturnah gestaltet wird.

Die ehemalige Grünlandfläche wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft (**Kategorie I, oberer Wert**). Die ehemalige Mischwaldfläche und deren Waldrandbereich fällt als Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in die **Kategorie III**.

5.2.2. Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Gewerbegebiet lässt eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 zu, das heißt es ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Auf Grund der Eingriffsschwere erfolgt die Zuordnung der Fläche zum **Typ A**.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind dabei gemäß § 13 BNatSchG vorrangig zu vermeiden.

Die Planung im Rahmen des Deckblattes sieht folgende Maßnahmen zur **Vermeidung** bzw. zur **Ortseingrünung** vor:

Schutzgut Arten- und Lebensräume:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen o. Bauteile (Verzicht auf Zaunsockel, Bodenfreiheit Zaun)
- Schaffung von Grünstrukturen wie Bäume und Gehölzstreifen

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (außer Zufahrt)

Schutzgut Boden:

- Schutz vor Erosion durch entsprechende Eingrünung
- überwiegend landschaftsverträgliche Bodenmodellierung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

- Einbau strukturbildender Bäume und Gehölzstreifen zur Eingrünung der Baufläche

Die durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen haben Einfluss auf die Festlegung der Höhe des Kompensationsfaktors (siehe Schritt 3).

5.2.3. Schritt 3

Ermitteln des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen nach Leitfaden-Matrix

Aufgrund der Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im zu überbauenden Plangebiet und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung in Typ A ergibt sich durch Überlagerung folgende Flächenaufteilung für die Beeinträchtigungsintensität:

Ca. **8.983 m²** Mischwald entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **AIII**.

Ca. **5.970 m²** intensives Grünland entsprechen einer Beeinträchtigungsintensität des Feldes **AI**.

Auf dieser Grundlage wird der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Aufgrund der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen auf dem geplanten Gewerbegebiet (vgl. obige Auflistung aus Schritt 2) wird für die Waldfläche aus der Faktorenspanne des Feldes AIII (1,0 - 3,0) aufgrund des hohen Koniferenanteils der niedrigste Faktor **1,0** angesetzt.

Es ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf für die Waldfläche von ca. $8.983\text{m}^2 \times 1,0 = \mathbf{8.983\text{m}^2}$.

Für die Wiesenfläche wird aus der Faktorenspanne des Feldes AI (0,3 - 0,6) aufgrund der teilweise hohen Aufschüttung bis 6,8m ein höherer Faktor von **0,5** angesetzt.

Hier ergibt sich demzufolge ein Ausgleichsbedarf von ca. $5.970\text{m}^2 \times 0,5 = \mathbf{2.985\text{m}^2}$.

Der **erforderliche Ausgleich** von $8.983\text{m}^2 + 2.985\text{m}^2 = \mathbf{11.968\text{m}^2}$ erfolgt außerhalb des Gewerbegebietes auf teilweise externen Ausgleichsflächen.

5.2.4. Schritt 4

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

5.2.4.1 Ausgleichsfläche A im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Zur Umsetzung des Ausgleichs wird zuerst eine 2.064 m² große private Fläche im direkten Anschluss an das geplante Gewerbegebiet ausgewählt. Es handelt sich hierbei um einen 20 - 30 Jahre alten Fichtenbestand, der kahlgeschlagen und mit Wurzelstöcken und Erdreich bis zu einer Höhe von ca. 2,0m aufgeschüttet und verdichtet wurde. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Fläche ist als nicht standortgemäßer Wald der Kategorie II, unterer Wert (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen. Das Ziel ist hier, einen

artenreichen, naturnahen Laubwald mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation zur Erhöhung der biologischen Vielfalt entstehen zu lassen. Die Formulierung der erforderlichen Maßnahmen sind den Grünordnerischen Festsetzungen, Ziffer 6 zu entnehmen.

Die dort beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen heben die Bedeutung dieser Fläche um eine Kategorie in Kategorie III (Fläche mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft). Der **Anerkennungsfaktor** als Ausgleichsfläche wird aufgrund der Erdaufschüttung auf **0,5** festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche A deckt somit $2.064 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.032 \text{ m}^2$ des aus der Matrix resultierenden Kompensationsbedarfs von 11.968 m^2 ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Ausgleichsfläche A erweitert.

Es ergibt sich ein Defizit von $11.968 \text{ m}^2 - 1.032 \text{ m}^2 = 10.936 \text{ m}^2$, das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsgebietes als externe Ausgleichsfläche herangezogen werden muss.

5.2.4.2 Externe Ausgleichsfläche B (vgl. Entwurf externe Ausgleichsfläche B)

Ein Teil des externen Ausgleichs wird auf dem Privatgrundstück mit der Flurnummer 1014, Gemarkung Prag durchgeführt.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die westlich gelegene Kahlschlagfläche, sowie die östliche 30 - 40-jährige Mischwaldfläche (Fichten mit einzelnen Eichen und Birken) sind als nicht standortgemäßer Wald der Kategorie II, unterer Wert (Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen.

Das Ziel ist hier, einen artenreichen, naturnahen Laubwald mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation entstehen zu lassen. Die Formulierung der erforderlichen Maßnahmen sind den Grünordnerischen Festsetzungen, Ziffer 6 zu entnehmen. Die dort beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen heben die Bedeutung dieser Fläche um eine Kategorie in Kategorie III (Fläche mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft). Der **Anerkennungsfaktor** als Ausgleichsfläche wird aufgrund des festgesetzten Nutzungsverzichtes auf **1,4** festgesetzt.

Die Ausgleichsfläche B deckt somit $7.238 \text{ m}^2 \times 1,4 = 10.133 \text{ m}^2$ des nach Abzug der Ausgleichsfläche A noch erforderlichen Kompensationsbedarfs von 10.936 m^2 ab.

Es ergibt sich ein Defizit von $10.936 \text{ m}^2 - 10.133 \text{ m}^2 = 803 \text{ m}^2$, das wiederum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsgebietes als Ausgleichsfläche herangezogen wird.

5.2.4.3 Externe Ausgleichsfläche C (vgl. Entwurf externe Ausgleichsfläche C)

Der restliche Teil des externen Ausgleichs wird auf einem Teilstück des gemeindlichen Grundstücks mit der Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm durchgeführt, das zum Ökokonto der Marktgemeinde gehört. Diese Fläche war lt. Angabe der Marktgemeinde Hutthurm als Sturmschutzwald zum größten Teil vom Borkenkäfer befallen und musste somit abgeholzt werden. Aus der Gesamtgrundstücksfläche wurde für andere Bauleitverfahren bereits ein Teilbereich von 14.289 m^2 abgebucht. Auch diese Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Es ist von einem **Anerkennungsfaktor** von **1,0** auszugehen.

Ein im Osten des Flurstücks liegender Teilbereich wird dem geplanten Gewerbegebiet als Ausgleichsfläche C zugeordnet. Die Formulierung der erforderlichen Maßnahmen sind den Grünordnerischen Festsetzungen, Ziffer 6 zu entnehmen.

Die Ausgleichsfläche C deckt somit die nach dem Abzug von Ausgleichsflächen A und B noch als Defizit verbleibenden Ausgleich von **803 m²** ab.

Der notwendige Ausgleich kann mit der Durchführung oben genannter Maßnahmen erfolgen. Bezüglich der geforderten Verwendung von autochthonem Pflanzgut wird angeregt, sich wegen der entsprechenden Arten an Herrn Dr. Zahlheimer bei der Regierung von Niederbayern zu wenden um entsprechende Artenlisten für das Gebiet der Marktgemeinde Hutthurm zu erhalten.

5.3. Kostenerstattung

Da die Marktgemeinde Hutthurm weder Eigentümer des Gewerbegebietes noch Eigentümer der dem Gewerbegebiet zugeordneten Ausgleichsfläche A ist, wird bis zum Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit dem Eigentümer der Flächen abgeschlossen, der die Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen auf der Baufläche und der die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen regelt.

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der in Privateigentum befindlichen Ausgleichsfläche B sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern, erfolgt bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Marktgemeinde Hutthurm und zugunsten des Freistaates Bayern im Grundbuch. Wiederkehrende Leistungen werden gegenüber dem Eigentümer mit einer Reallast abgesichert.

Soweit dem Gewerbegebiet Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet sind, übernimmt die Marktgemeinde Hutthurm die Ausgleichsmaßnahmen anstelle, sowie auf Kosten des Bauherrn und stellt die hierfür erforderliche Fläche bereit, wie hier mit Ausgleichsfläche C erfolgt. Damit kann eine von der Marktgemeinde refinanzierbare Sammelausgleichsmaßnahme durchgeführt werden. Die Refinanzierung geschieht durch die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen bzw. durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Zur Regelung der Kostenerstattung für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen sowie den Aufwand für die Planung und Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Marktgemeinde Hutthurm eine Satzung erlassen, die Aussagen enthält über

- den Umfang der erstattungsfähigen Kosten,
- die Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten,
- die Verteilung der erstattungsfähigen Kosten,
- die Anforderungen von Vorauszahlungen,
- die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages,
- die Ablösung und
- die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Hutthurm, den 24.06.2014

Der Bürgermeister

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB verpflichtet. Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauNVO).

1.1.1. Baugebiete

1.1.1.1. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.1.2. Ausschluss bestimmter Arten von allgemeinen Nutzungen im GE (§ 1 Abs.5 BauNVO)

Von den Nutzungen im Sinne von § 8 Abs. 2 und Abs. 3 sind nicht zulässig:

1.1.2.1. Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

1.1.2.2. Schrottplätze

1.1.2.3. Einzelhandel mit zentralrelevanten Sortimenten

1.1.3. Untergeordnete Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO:

1.1.3.1. Eingeschossige Gebäude für Abfallbehälter, Fahrräder.

1.1.4. Festsetzungen zum Schallschutz

1.1.4.1. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Tabelle 1: Emissionskontingente B-Plan „GE Geier-Trans“

Name	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	Fläche
GE TF 1	65 dB (A)	50 dB (A)	9.092,8 m ²
GE TF 2	61 dB (A)	46 dB (A)	2.653,5 m ²
GE TF 3	62 dB (A)	47 dB (A)	2.073,3 m ²
GE TF 4	57 dB (A)	42 dB (A)	1.017,7 m ²

- 1.1.4.2. Für die Teilflächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} für die im Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingent in dB(A) für die Richtungssektoren

Richtungssektor	Zusatzkontingent Tag und Nacht in dB(A)	Sektorwinkel (von Norden im Uhrzeigersinn; Bezugspunkt im GK-System 4612012,5 / 5399022,0)
A	2	5° bis 54°
B	6	176,5° bis 219°
C	4	275° bis 296°
D	2	296° bis 321°

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungsfaktor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

- 1.1.4.3. Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} einschließlich Zusatzkontingent nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.
- 1.1.4.4. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück(en) ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Kontingentfläche heranzuziehen.
- 1.1.4.5. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Ein Freistellungsverfahren wird ausgeschlossen (siehe Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO).
- 1.1.4.6. Die schalltechnische Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair v. 06.03.2014 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1. Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

GE 0.8

1.2.2. Höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ)

GE 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. GFZ ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:

1.2.3.1. Wandhöhe traufseitig: max. 8,00 m

1.2.3.2. Wandhöhe First: max. 12,00 m

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand.

1.3. BAUWEISE

Fest gelegt 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.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1.4.1. Siehe Einzeichnungen im Plan

1.4.2. Ausnahmen zu den Baugrenzen

Als Ausnahme können die festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, Eingangsüberdachungen und Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1.5 m überschritten werden.

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

1.5.1. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf dem Grundstück in genügender Anzahl für Inhaber, Beschäftigte und Besucher auszuweisen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

2.1.1. Dachform

Zulässig sind:

SD	Satteldächer
PD	Pulldächer, auch versetzt
FD	Flachdächer

2.1.2. Dachneigung

SD	Satteldächer	0° - 25°
PD	Pulldächer	0° - 15°
FD	Flachdächer	-----

2.1.3. Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel- und Betondachsteine in naturroter oder anthraziter Farbe sowie beschichtete Blechdächer in gedämpfter Farbe (reflektierende Fassadenverkleidungen sind unzulässig).

Ausnahmen:

Blechdächer ohne Beschichtung sind ausnahmsweise zulässig, wenn entsprechend den Regeln der Technik Bodenfilter zur Rückhaltung der Schwermetalle auf den Baugrundstücken in ausreichendem Maße vorgesehen werden. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Vordächer, Dachrinnen usw.).

Dachgauben sind unzulässig.

2.1.4. Äußere Gestaltung der Bauteile

Fassaden über 40 m Länge sind durch Vordächer, Vorbauten usw. zu gliedern.

2.1.5. Werbeanlagen

2.1.5.1. Zulässigkeit von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung im Dachbereich ist unzulässig. Werbung ist bis zu einer max. Höhe von 1.50 m zulässig.

2.1.5.2. Art der Werbung

Nachstehende Werbeanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich unzulässig:

- a) Großflächenwerbung ab einer Größe von 5 m²
- b) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- c) Lichtwerbung in grellen Farben

2.2. HINWEISE

- 2.2.1. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Ein Freistellungsverfahren wird ausgeschlossen (siehe Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO).
- 2.2.2. Die in diesem Bebauungsplan genannten Normblätter und Richtlinien können beim Markt Huthurm an Werktagen während der Geschäftszeiten eingesehen werden.
- 2.2.3. Zur Nachtzeit ist die gewerbliche Nutzung wegen der gewerblichen Vorbelastung und entsprechend den in der Umgebung (MI, AU, GE) zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten eingeschränkt. Bei Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.
- 2.2.4. Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- 2.2.5. Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} zuzüglich der Zusatzkontingente als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} (ggf. mit Zusatzkontingent) nach DIN 45691: 2006-12 nicht überschreiten darf.
- 2.2.6. Die künftigen Grundstückseigentümer haben etwaige von den angrenzenden Flächen ausgehenden Emissionen zu dulden.
- 2.2.7. Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen sind bei der Erschließung zu beachten.
- 2.2.8. Alle Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14 020 entsprechen.

III. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke werden als Grünfläche gärtnerisch angelegt und unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie LKW-Stell- und Rangierflächen, PKW-Stellplätze, sowie Zufahrten und Zugänge benötigt werden. Die gesamte versiegelte Fläche ist zu minimieren. Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Die Gewebefläche ist mit Ortsrandeingrünung aus mindestens 3-reihigen, freiwachsenden Hecken zu versehen. Die Breite der Heckenpflanzung beträgt mindestens 6 m.

Bei der südlichen, westlichen und nördlichen Eingrünung betragen der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand höchstens 2 m. In diese Heckenpflanzung sind im Höchstabstand von 20 m Bäume I oder II Ordnung zu pflanzen.

Arten und Qualitäten der Bäume und Sträucher sind gemäß der Pflanzenliste (Ziffer 2.) auszuwählen.

Beim östlichen Pflanzstreifen entlang der offenen Waldfront ist zur baldmöglichen Beschattung eine mindestens 2-reihige Hecke aus schnellwachsenden Gehölzen (z.B. Birke, Aspe, Haselnuss, Arten und Pflanzqualität gemäß Absprache mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt hier ebenfalls höchstens 2 m.

Hinweise:

Die Vorschriften der Art 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hiernach ist für Gehölze über 2 m Höhe ein Grenzabstand von mindestens 2 m, zu landwirtschaftlichen Flächen mindestens 4 m einzuhalten.

Bäume entlang der Straßen und Wege sind zum Schutz von Versorgungsleitungen mit entsprechenden Schutzeinrichtungen zu versehen. Das „ATV - H - 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ - Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) in Zusammenarbeit mit dem DVGW und der FGSV, Dez. 1989 ist zu beachten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Baugebietes zu erstellen.

2. Pflanzenliste

Fremdländische Koniferen, wie Thujen oder Scheinzypressen bzw. züchterisch beeinflusste Gehölze wie Trauer-, Hänge- und Säulenformen sind für die Eingrünung und die Parkplatzbeschattung nicht zulässig.

Folgende Baumarten und Qualitäten sind zu pflanzen:

Bäume I. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Tilia platyphyllos

Spitzahorn
Bergahorn
Sommer-Linde

Quercus robur
Tilia cordata
Eiche
Winter-Linde

Bäume II. Ordnung, Mindestqualität: Hochstamm/Halbstamm, 3 x verpflanzt,
Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre
Prunus avium
Apfel

Feldahorn
Vogelkirsche
Obstgehölz

Carpinus betulus Hainbuche
Kirsche Obstgehölz

Für freiwachsende Pflanzungen werden grünlaubige, standortgerechte, heimische Gehölzarten verwendet, deren natürliche Wuchshöhe mindestens 2,0m beträgt.

3. Flächenversiegelung

Die Versiegelung von nicht überbauten Flächen ist zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushalts auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

KFZ- und LKW-Stellplätze, sowie LKW-Rangierflächen und Wege sind wasser- und luftdurchlässig in Ober- und Unterbau zu gestalten, z. B. aus Pflaster mit wasser-durchlässiger Fuge, wassergebundener Decke (Schotterdecke), Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen.

Überschüssiges, nicht verschmutztes Dachflächenwasser und Hofflächenwasser sind dem herzustellenden Regenwasserkanal zuzuleiten. Dieser entwässert in das im Norden herzustellende Regenrückhaltebecken. Die Inhalte des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung für die geplante Oberflächenwasserableitung aus dem Gewerbegebiet „GE Geier Transport & Logistik“ des Marktes Hutthurm vom 10.04.2014 (Planfertigung: ibs - Ingenieurbüro Dipl. Ing. (FH) Johann Seitz in Hutthurm) und die Inhalte der entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigung sind zu beachten. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken und allen darunterliegenden Grundstücken ist auszuschließen.

4. Einfriedung und Geländemodellierung

Eine Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Doppelstabgitterzaun bis höchstens 2,0m Höhe ohne befestigte Sockel, mit mindestens 10cm Bodenfreiheit und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 2,0m zulässig. Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 1,5m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Abgrabungen und Aufschüttungen sind entsprechend der Bestandsaufnahme und Planung des neuen Geländeverlaufes des Planums vom Vermessungs-, Planungs- und Konstruktionsbüros Karl Liebl, Waldkirchen vom 09.03.2014, Ausschnitt 001 bis 003 zuzüglich 0,5m zulässig. Diese Planung wird Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Bauanträgen sind die Geländeänderungen mit bestehendem und geplantem Gelände darzustellen.

Stützmauern ab einer Höhe von 0,5 m sind nicht zulässig.

5. Zuordnung der Ausgleichsflächen und der Ausgleichsmaßnahmen

Der Gewerbefläche mit der Erschließungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine direkt im Norden an das Baugebietes

angrenzende aufwertbare Fläche zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 1278/1 der Gemarkung Prag kann durch Ersatzaufforstung einer Fichten-Kahlschlagfläche durch Laubbaumbestockung mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation (schnellwachsende Gehölze, z.B. Birke, Aspe, Haselnuss) ein Teil des notwendigen Ausgleichs erfolgen.

Darüber hinaus werden der Gewerbefläche zwei externe Ausgleichsfläche zugeordnet: Auf dem privaten Waldstück mit der Flurnummer 1014, Gemarkung Prag wird mit Laubgehölzen aufgeforstet, bzw. der Waldbestand unter Förderung der Laubhölzer stabilisiert. Da sich diese Ausgleichsfläche nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet wird durch Eintrag einer Dienstbarkeit mit Reallast in das Grundbuch der Ausgleichsflächenstatus mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert. Die erforderliche Grunddienstbarkeit soll bis zum Satzungsbeschluss eingetragen sein und muss spätestens vier Wochen nach dem Satzungsbeschluss bei der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden. Die Inhalte der Dienstbarkeit mit Reallast sind mit der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Passau abzustimmen.

Die Vorgaben und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Ziffer 6. sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

Der Gewerbefläche wird eine zweite externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Diese befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Hutthurm und ist Bestandteil des kommunalen Ökokontos.

6. Entwicklungsziele und Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen A - C

Entwicklungsziel auf einer Teilfläche des Flurst.Nr. 1278/1, Gemarkung Prag (Fläche A):

Artenreicher, naturnaher Laubwald mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation.
Zielzeitraum für die Waldentwicklung: 26 - 79 Jahre (mittlerer Zeitraum gemäß BayKompV)

Maßnahmen auf einer Teilfläche des Flurnummer 1278/1 Gemarkung Prag (Fläche A):

- Die durch Baumaschinen und Verdichtungsgeräte verdichtete, undurchlässige Ausgleichsfläche ist vor der Pflanzung tiefgründig (40 - 50 cm) durch Aufreißen zu lockern.
- Pflanzung von Laubgehölzen. Die Pflanzarbeiten sind bis Frühjahr 2015 durchzuführen. Die Baumarten mit Pflanzqualitäten, ihre Anteile und Mischungsformen, sowie weitere Maßnahmen zum Verbiss-Schutz und zur dauerhaften Waldpflege gemäß Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rottalmünster festzulegen.
- Bäume sind mit geeigneter Herkunft nach dem Forstlichen Vermehrungsgesetz (FoVG), Sträucher (Waldmantel) aus dem entsprechenden Wuchsgebiet (Wuchsgebiet 12) zu verwenden.
- Der Abbau des Kulturzaunes erfolgt, wenn die Schutzfunktion nicht mehr nötig ist. Bei der Bewirtschaftung sind die naturschutzrechtlichen Belange vorrangig zu beachten. Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind erlaubt.
- Die Herstellung, bzw. die erfolgte Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Diese nimmt mit dem Maßnahmenträger und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine gemeinsame Abnahme (Herstellungskontrolle) vor.
Nach einem weiteren Jahr erfolgt die Wirksamkeitskontrolle, die ggf. die

Durchführung von Optimierungsmaßnahmen notwendig macht.
Danach erfolgt die Entwicklungskontrolle des Waldbestandes in regelmäßigen Abständen mit jeweiligem Bericht des Maßnahmenträgers an die Untere Naturschutzbehörde und an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Entwicklungsziel auf Flurstück Nr. 1014, Gemarkung Prag (Fläche B):

Kahlschlagfläche im Westen: Artenreicher, naturnaher Laubwald mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Zielzeitraum für die Waldentwicklung: 26 - 79 Jahre (mittlerer Zeitraum gemäß BayKompV)

Mischwaldfläche im Osten: Artenreicher, naturnaher Laubwald mit Arten der potentiell natürlichen Vegetation
Zielzeitraum für die Umstellungsmaßnahmen: ca. 20 Jahre

Maßnahmen auf Flurstück Nr.1014, Gemarkung Prag (Fläche B):

Kahlschlagfläche

- Entfernen der Fichtenpflanzung unter Eindämmen des Sukzessionsaufwuchses (Holunder abknicken!) und unter Belassung von vorhandenen Totholzhaufen auf der Fläche
- Aufforstung mit Laubholz bis Frühjahr 2015.
Die Baumarten mit Pflanzqualitäten, ihre Anteile und Mischungsformen, sowie weitere Maßnahmen zum Verbiss-Schutz und zur dauerhaften Waldpflege gemäß Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rottalmünster festzulegen.
- Bäume sind mit geeigneter Herkunft nach dem Forstlichen Vermehrungsgesetz (FoVG), Sträucher (Waldmantel) aus dem entsprechenden Wuchsgebiet (Wuchsgebiet 12) zu verwenden.
- Der Abbau des Kulturzaunes erfolgt, wenn die Schutzfunktion nicht mehr nötig ist. Bei der Bewirtschaftung sind die naturschutzrechtlichen Belange vorrangig zu beachten. Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht sind erlaubt.
- Die Herstellung, bzw. die erfolgte Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Diese nimmt mit dem Maßnahmenträger und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine gemeinsame Abnahme (Herstellungskontrolle) vor.
Nach einem weiteren Jahr erfolgt die Wirksamkeitskontrolle, die ggf. die Durchführung von Optimierungsmaßnahmen notwendig macht.
Danach erfolgt die Entwicklungskontrolle des Waldbestandes in regelmäßigen Abständen mit jeweiligem Bericht des Maßnahmenträgers an die Untere Naturschutzbehörde und an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Mischwaldfläche mit Bestandsstabilisierung unter Förderung der Laubhölzer

- Durchforstung in zwei zeitlich getrennten Abschnitten, dabei Freistellen der Laubhölzer (Eiche, Birke) unter Belassung von Totholz im Bestand;
1. Maßnahme bis Frühjahr 2015,
2. Maßnahme 5-8 Jahre später, der Zeitpunkt ist mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten festzulegen.

- Oberhalb der östlichen Böschung des Wirtschaftsweges Pflanzung einer zweireihigen Laubgehölzhecke mit autochthonem Pflanzmaterial aus dem entsprechenden Wuchsgebiet.
- Anbringen von jeweils drei Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse.
- Die Herstellung, bzw. die erfolgte erste Durchforstung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Diese nimmt mit dem Maßnahmenträger und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine gemeinsame Abnahme (Herstellungskontrolle) vor.
Nach einem weiteren Jahr erfolgt die Wirksamkeitskontrolle, die ggf. die Durchführung von Optimierungsmaßnahmen notwendig macht.
Danach erfolgt die 2. Durchforstung und die Entwicklungskontrolle des Waldbestandes in regelmäßigen Abständen mit jeweiligem Bericht des Maßnahmenträgers an die Untere Naturschutzbehörde und an das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.
Nach Durchführung der 2. Durchforstung wird auf jede wirtschaftliche Waldnutzung verzichtet. Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht sind erlaubt.

Entwicklungsziel auf einem Teilstück der Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm (Fläche C):

Mischwald mit 40% Laubholzanteil
Zielzeitraum für die Waldentwicklung: 26 - 79 Jahre (mittlerer Zeitraum gemäß BayKompV)

Maßnahmen auf einem Teilstück der Flurnummer 444, Gemarkung Hutthurm (Fläche C):

- Aufforstung mit Mischwald mit einem Laubholzanteil von 40% bis Frühjahr 2015. Die Baumarten mit Pflanzqualitäten, ihre Anteile und Mischungsformen, sowie weitere Maßnahmen zum Verbiss-Schutz und zur dauerhaften Waldpflege gemäß Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) sind mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rottalmünster und der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau festzulegen.
- Bäume sind mit geeigneter Herkunft nach dem Forstlichen Vermehrungsgesetz (FoVG), Sträucher (Waldmantel) aus dem entsprechenden Wuchsgebiet (Wuchsgebiet 12) zu verwenden.
- Der Abbau des Kulturzaunes erfolgt, wenn die Schutzfunktion nicht mehr nötig ist.
- Die Herstellung, bzw. die erfolgte Umsetzung der Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Diese nimmt mit dem Maßnahmenträger und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eine gemeinsame Abnahme (Herstellungskontrolle) vor.
Weitere Kontrollmaßnahmen gemäß Angabe des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde.

7. Zeitliche Vorgaben

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen sind von den Eingriffsverursachern, bzw. von der Marktgemeinde Hutthurm möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind

jedoch spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 1 – 4, 8 – 10 und 30 BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung, auf die Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung und auf die Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90) vom 18.12.1990.

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Hutthurm hat in der Sitzung vom die Auf-stellung des Bebauungsplanes „GE Geier-Trans“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß Art. 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs-planes mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

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

6. Satzung

Die Gemeinde Hutthurm hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

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

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „GE Geier-Trans“ in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hutthurm, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

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

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Hutthurm, den

.....
Der Bürgermeister