

Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE GEIER – TRANS“ durch Deckblatt Nr. 1

Markt Hutthurm



Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber

Markt Hutthurm
Rathausplatz 1
94416 Hutthurm

Geier Transport & Logistik Service
Herr Gerhard Geier
Hochgstaudent 9
94116 Hutthurm

Deckblatt

Scheurle Weißenbek Architekten
Klosterhof 3
84130 Dingolfing

Grünordnung

Rainer Wolf, Landschaftsarchitektur
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg

Inhalt

1.	Vorbemerkung/Begründung.....	3
1.1	Planungsziele	3
2.	Änderungen im Bebauungsplan	5
3.	Änderungen im Immissionsschutz.....	7
4.	Änderungen in der Grünordnung.....	7
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	8
5.1	Erfassung, Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskat.....	8
5.2	Ermittlung der Bestandskategorie und der möglichen Kompensationsfaktoren	9
5.3	Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimier...	9
5.4	Berechnung der Ausgleichsfläche	9
5.5	Nachweis des Ausgleichs und Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen	11
6.	Flächenbilanz	12
6.1	Flächenbilanz - <u>Bestand</u>	12
6.2	Flächenbilanz - <u>neu</u>	12
6.3	Flächenbilanz - Eingriffsregelung.....	12

1. Vorbemerkung/Begründung

Der Marktrat von Hutthurm hat am 28.07.2016 die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE GEIER – TRANS“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

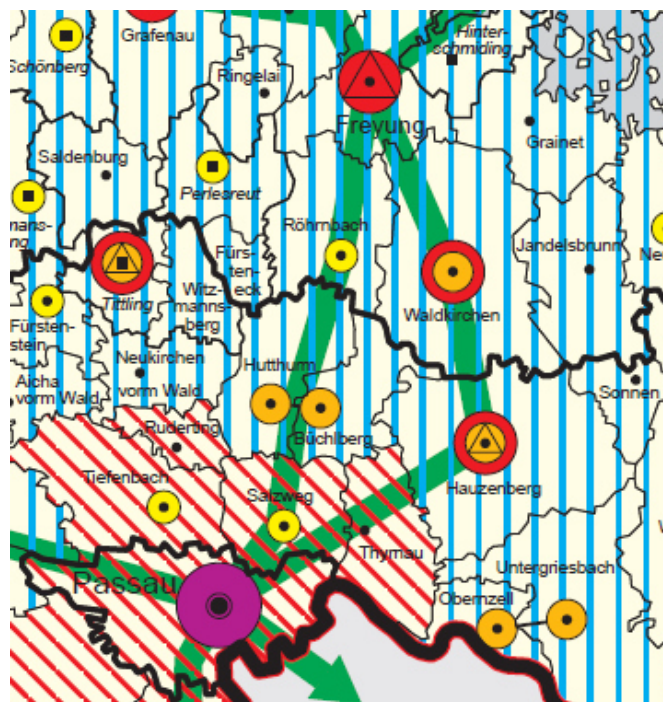
Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet GE nach §8 BauNVO.

Das Baugebiet liegt im Gemeindegebiet Hutthurm zwischen den Ortschaften Hochgstaudent und Guttenhofen. Es liegt ca. 6 km nordöstlich von Hutthurm, im Landkreis Passau.

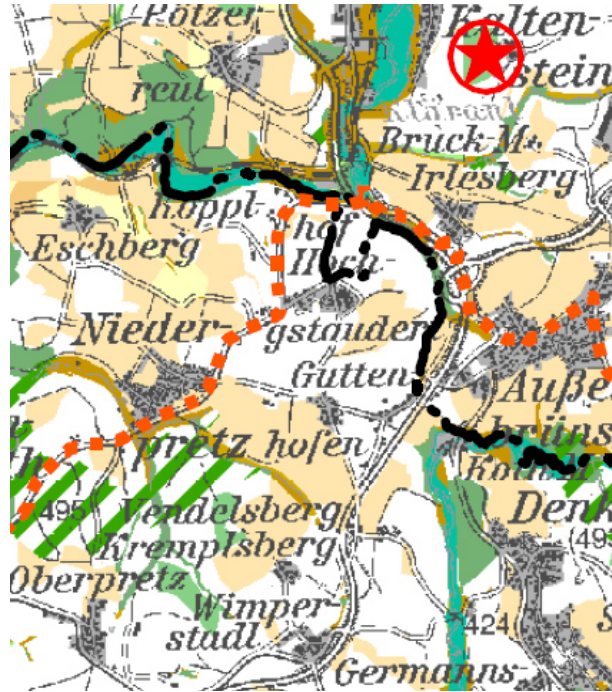
Nachdem durch die geplanten Änderungen und Ergänzungen, die Grundzüge der bestehenden Planung nicht im wesentlichen berührt werden, soll bei der Aufstellung des Deckblattes das Vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB angewandt werden.

1.1 Planungsziele

Regionalplanerisch gehört die im nördlichen Bereich des Landkreises Passau gelegene Gemeinde Hutthurm der Region 12 – Donau-Wald an. Die kreisangehörige Gemeinde (Einheitsgemeinde) wird als Unterzentrum dargestellt und liegt unmittelbar an der Entwicklungsachse Passau – Freyung. Als ländlicher Teilraum soll dessen Entwicklung im besonderen Maß gestärkt werden.

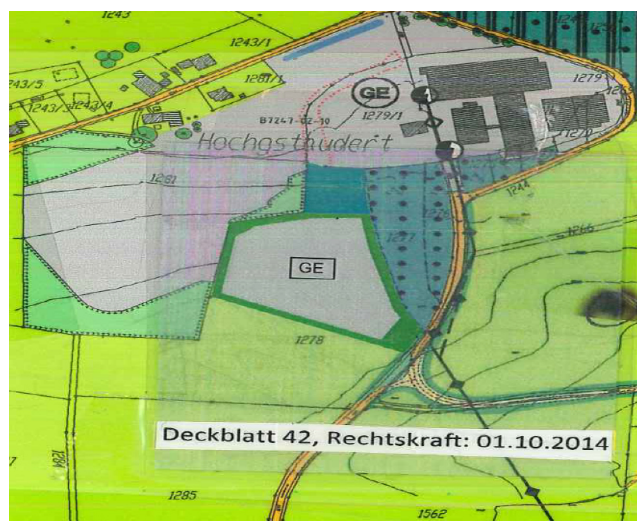


Laut Fachbeitrag Natur und Landschaft zum Landschaftsrahmenplan, beschreibt die Karte „Zielkonzept“ (Karte 6) den Geltungsbereich, als „Wassereinzugsgebiet der prioritären Flussperlmuschelgewässer“. Hierin wird besonderer Wert auf den Erhalt oder Entwicklung der Lebensräume bedrohter Arten (nach ABSP) hingewiesen.



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan der Region 12 – Donau-Wald (Karte 6)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Nördlich und westlich schließt das Gewerbegebiet „GE ES – Plastik“ an. Nördlich und östlich grenzen bestehende Flächen für Wald an. Südlich des Geltungsbereiches werden Flächen für die Landwirtschaft und Vegetationsstrukturen als extensives Grünland beschrieben. Umschlossen wird die gesamte Gewerbefläche von Heckenstrukturen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1, soll zum einen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes schaffen. Und zum anderen um den bereits angesiedelten Betrieb mehr wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten geben zu können.

2. Änderungen im Bebauungsplan

Geringfügige Baufelderweiterung im Norden

Betriebswirtschaftlich benötigt das ansässige, expandierende Unternehmen, durch die Vernetzung des Lager- und Logistiksektors der beiden Firmen ES – Plastik und Geier – Trans am Standort Hutthurm, eine neue Lagerhalle. Um dessen Anforderungen zukunftsorientiert gerecht zu werden, soll die Baugrenze in nördliche Richtung verschoben werden.

Berechnung der Baufelderweiterung:

Baufeld Neu	10.187 m ²
Baufeld Bestand	<u>9.715 m²</u>
Baufelderweiterung	472 m²



Höhe der baulichen Anlage

Die Höchstgrenzen der Wandhöhen werden

- Wandhöhe traufseitig von max. 8,00 m auf max. 13,85 m
- Wandhöhe First von max. 12,00 m auf max. 15,60 m

gesetzt.

Die Wandhöhe wird nicht, wie bisher, von der natürlichen Geländeoberfläche, sondern vom Bezugspunkt **466,80 m.ü.NN** gemessen (Wandhöhe = Außenkante Mauer/Oberkante Dachhaut, ab dem aufgeschütteten bzw. planiertem Gelände, gem. Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Diese Änderungen liegen in der geplanten Paletteneinlagerungsmenge der Firma Geier-Trans begründet. Ein wirtschaftlich kostendeckendes Betreiben des Hochregallagers wird so gewährleistet.

Werbeanlagen

Die maximal zulässige Höhe einer Werbung wird von 1,50 m auf 2,80 m erweitert.

Unzulässig wird die Art der Großflächenwerbung größer 3% Wandfläche. Ehemals galt dies ab einer Größe von 5 m².

Äußere Gestaltung der Bauteile

Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, entfällt unter Punkt „Äußere Gestaltung der Bauteile“, das Fassaden über 40 m Länge durch Vordächer, Vorbauten usw. zu gliedern sind.

Erschließung

Die neue Erschließungsstraße zur Bundesstraße B12, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE ES – Plastik“ vom 01.03.2004. Das Gewerbegebiet wird damit auf direktem Weg mit der Bundesstraße verbunden.

Wasserrecht

Laut Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht (Hr. Reiss, 29.09.2016), ist die Niederschlagswasserbeseitigung gesichert. Für die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem beplanten Gebiet GE Geier – Trans, über die Niederschlagswassereinleitungsstelle Nr. E.33 „E-S. Plastik Hochgstaudent“, wurde mit Bescheid vom 29.04.2015 die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

3. Änderungen im Immissionsschutz

Es soll auf der Ebene der Bauleitplanung, sinnvollen Vorkehrungen getroffen werden, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten eine Einhaltung respektive eine Unterschreitung der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 gewährleistet ist.

Die im Bebauungsplan vom 24.06.2014, zulässigen Lärmemissionskontingente, besitzen ihre Gültigkeit.

4. Änderungen in der Grünordnung

Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept

Durch die Vergrößerung des Baufeldes, in Bereiche welche für freiwachsende Hecken zur Orstrandeingrünung vorgesehen wurden, wird die Breite der Heckenpflanzung von den allgemein Festgesetzten 6,00 m, teilweise zum einen südwestseitig auf mindestens 4,00 m und nordostseitig auf mindestens 5,00 m verringert. Zudem wird in der Nordwestecke eine Stützmauer ermöglicht.

Einfriedung und Geländemodellierung

Die Festsetzungen über Einfriedungen und Zäune bleibt erhalten.

Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Rest „Abgrabungen und Aufschüttungen ... und geplantem Gelände darzustellen.“ entfällt.

Die Zulässigkeit der Höhen von Stützmauern wird von 0,50 m auf 1,80 m gesetzt.

Ausweisung einer Ausgleichsfläche

Die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung dazugehörigen Belange des Naturschutzes sollen mit eingearbeitet werden. Von der unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau, wird ein Ausgleich sowohl für die Erweiterung des Baufeldes, als auch der Verringerung der bestehenden Ausgleichsfläche, gefordert.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen in Natur und Landschaft.

Mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“ hat das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung festgelegt. Die Grundsätze des Leitfadens werden, auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Passau, für die Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

5.1 Erfassung, Bewertung der Schutzgüter und Vegetationstypen mit Einordnung in Bestandskategorien

Schutzgut – Arten und Lebensräume

Die Zusatzfläche wird derzeit als eine wassergebundene Verkehrs- und Lagerfläche genutzt. Der Bereich ist absolut naturfern und wird stark anthropogen beeinflusst.

Einstufung: Kategorie I, unterer Wert

Schutzgut – Boden

Im Bereich der Baufelderweiterung finden wir eine durch eine Kiesfläche, wassergebundenen Boden, stark anthropogen geprägt, vor. Nutzung als Verkehrs- und Lagerflächen.

Einstufung: Kategorie I, unterer Wert

Schutzgut – Wasser

Oberflächengewässer sind direkt im ergänzenden Bereich nicht vorhanden. Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich ein zeitweise wassergefülltes Rückhaltebecken. Dieses kann als naturfern ausgebauten Becken bezeichnet werden. Die vorhandenen Lagerflächen haben eine geringe Versickerungsleistung.

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut – Klima und Luft

Wegen seiner windexponierten freien Lage und der geringen Größe besitzt das überplante Gebiet nur eine geringe Bedeutung für den Kalt- und Frischlufttransport. Kleinklimatisch ist der großflächig, versiegelte Bodenbereich als gering bedeutsam einzustufen.

Einstufung: Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut – Landschaftsbild

Wir bewegen uns in einem Gewerbegebiet, mit bestehenden Gewerbegebäude, vollversiegelten Flächen, ohne nennenswerte Eingrünung.

Einstufung: Kategorie I, unterer Wert

5.2 Ermittlung der Bestandskategorie und der möglichen Kompensationsfaktoren

Wegen der insgesamt geringen Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima Luft und Landschaftsbild ist die Fläche der **Kategorie I - Gebiete geringerer Bedeutung** zuzuordnen.

Die möglichen Kompensationsfaktoren liegen bei einer hohen Eingriffsschwere **Typ A** (Feld A I), mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) in Verbindung mit Kategorie I zwischen 0,3 und 0,6.

5.3 Festlegung des Kompensationsfaktors unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die sehr hohe Grundflächenzahl von 0,8, kommen die festgelegten grünordnerischen Festsetzungen, als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kaum zu tragen. Eine sehr hohe Bebauung, bzw. Versiegelung der Grundstücksfläche von 80 % ist demnach möglich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau, ist somit als **Kompensationsfaktor** der obere Wert für das Gewerbegebiet, mit **0,6** anzusetzen.

5.4 Berechnung der Ausgleichsfläche

Für die Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche wird zum einen die Fläche der Baufelderweiterung, als auch die Verringerung der bestehenden Ausgleichsfläche, in Betracht gezogen.

Die Flächen werden mittels CAD aus der digitalen Zeichnung ermittelt.

Baufelderweiterung

Fläche, welche neu überbaut werden kann.

Erweiterungsfläche:

Baufeld Neu	10.187 m²
Baufeld Bestand	<u>9.715 m²</u>
Baufelderweiterung	472 m²

Ausgleichsbedarf:

Baufelderweiterung	472 m ²
Kompensationsfaktor	x 0,6

Ausgleichsbedarf der Baufelderweiterung 283 m²

Ausgleichsflächenverringerung

Die bestehende Ausgleichsfläche wird durch die Baufelderweiterung überdeckt und sollte eins zu eins ausgeglichen werden.



Ausgleichsfläche:

Ausgleichsfläche Bestand	2.181 m ²
Ausgleichsfläche Neu	<u>1.681 m²</u>

Ausgleichsflächenverringerung **500 m²**

Ausgleichsbedarf:

Ausgleichsflächenverringerung	500 m ²
-------------------------------	--------------------

Ausgleichsbedarf der Flächenverringerung 500 m²

GESAMTFLÄCHE AUSGLEICHSBEDARF 783 m²

Diese Gesamtfläche Ausgleichsbedarf mit 783 m², im Bezug zur Bebauungsplanfassung vom 24.06.2014, ist durch eine geeignete Maßnahme auszugleichen.

5.5 Nachweis des Ausgleichs und Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Der Nachweis des Ausgleichs wurde in Absprache mit der Gemeinde Hutthurm, der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau (Frau Vidal) und Herrn Geier (Geier-Trans), abgestimmt. Die Gesamtfläche des Ausgleichsbedarfs in Höhe von 783 m², muss vor dem Satzungsbeschluss, vom Ökokonto des Marktes Hutthurm abgebucht bzw. ausgeglichen werden.

Laut Markt Hutthurm, Bauamt (Frau Maier), wurde am 22.11.2016 der „Zweckvereinbarung für die Bereitstellung einer ökologischen Ausgleichsfläche“ im Marktrat zugestimmt.

6. Flächenbilanz

Die Flächen werden mittels CAD aus der digitalen Zeichnung ermittelt.

6.1 Flächenbilanz – Bestand

Berechnungsgrundlage: Flächenangaben aus der Begründung vom 11.12.2000.

1.	Grünflächen	2.471 m ²
2.	Wasserflächen	167 m ²
3.	Verkehrsflächen	165 m ²
4.	Gewerbeflächen (Nettobauland, bebaubare Fläche)	9.734 m ²
5.	Ausgleichsfläche	2.064 m ²
6.	Sonstige Flächen	399 m ²

Fläche des Geltungsbereiches – Bestand **15.000 m²**

6.2 Flächenbilanz – neu

Berechnungsgrundlage: Flächenermittlung aus dem digitalen Lageplan mittels CAD.

1.	Grünflächen	2.594 m ²
2.	Wasserflächen	167 m ²
3.	Verkehrsflächen	165 m ²
4.	Gewerbeflächen (Nettobauland)	10.564 m ²
5.	Ausgleichsfläche	1.514 m ²

Fläche des Geltungsbereiches – neu **15.004 m²**

6.3 Flächenbilanz – Eingriffsregelung

Berechnung des Ausgleichsbedarfs (siehe Pkt. 5.4)

Baufelderweiterung	472 m ²
Kompensationsfaktor	x 0,6

Ausgleichsbedarf der Baufelderweiterung **283 m²**

Ausgleichsflächenverringerung (1:1)	500 m ²
-------------------------------------	--------------------

Ausgleichsbedarf der Flächenverringerung **500 m²**

GESAMTFLÄCHE AUSGLEICHSBEDARF **783 m²**

Deckblatt

Scheurle Weißenbek Architekten
Klosterhof 3
84130 Dingolfing

Dingolfing, 08. September 2016
Geändert, 22. November 2016
Ausfertigung, 08. Dezember 2016

Grünordnung

Rainer Wolf, Dipl.Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg

Falkenberg, 08. September 2016
Geändert, 22. November 2016
Ausfertigung, 08. Dezember 2016

Auftraggeber

Markt Hutthurm
Rathausplatz 1
94116 Hutthurm

Hermann Baumann, 1. Bürgermeister

Geier Transport & Logistik Service
Hochgstaudent 9
94116 Hutthurm

Gerhard Geier