



Markt Hutthurm

Landkreis Passau

Regierungsbezirk Niederbayern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN „GE GEIER – TRANS“ durch Deckblatt Nr. 2

Entwurf

In der Fassung vom 20. September 2018

Geändert am 16. April 2020

Endausfertigung vom 21.01.2021



Auftraggeber

Markt Hutthurm
Christian Grünberger, Erster Bürgermeister

Rathausplatz 1
94116 Hutthurm
Tel 08505 9001 0
Email *markt-hutthurm@hutthurm.de*

Geier Transport & Logistik Service
Gerhard Geier

Guttenhofen 22
94116 Hutthurm
Tel 08582 979 1099
Email *gerhard.geier@geier-trans.de*

Auftragnehmer

Rainer Wolf
Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
Email *arc-wolf@t-online.de*

unter Mitwirkung

Scheurle Weißenbek Architekten
Scheurle Georg, Architekt

Klosterhof 3
84130 Dingolfing
Tel 08731 327 550
Email *scheurle@sw-architekten.com*

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|-----------|
| I. | Allgemeines..... | 5 |
| I.1 | Anlass und Zweck | 5 |
| I.2 | Geltungsbereich | 5 |
| II. | Bestand und Bewertung..... | 7 |
| II.1 | Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| II.1.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern..... | 7 |
| II.1.2 | Regionalplan Donau-Wald (12) | 8 |
| II.1.3 | Landschaftsrahmenplan..... | 9 |
| II.1.4 | Flächennutzungsplan..... | 10 |
| II.2 | Natur und Landschaft | 10 |
| II.2.1 | Naturräumliche Situation..... | 10 |
| II.2.2 | Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation | 11 |
| II.2.3 | Landschaftsbild..... | 11 |
| II.2.4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 11 |
| II.2.5 | Schutzgebiete und geschützte Objekte | 11 |
| II.2.6 | Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen | 12 |
| III. | Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung | 13 |
| III.1 | Ziele des Deckblattes | 13 |
| III.2 | Ziele des integrierten Grünordnungsplans | 13 |
| III.3 | Planungserfordernis | 13 |
| III.4 | Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen | 14 |
| IV. | Planungskonzept..... | 16 |
| IV.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 16 |
| IV.2 | Maß der Nutzung, Bauweise..... | 16 |
| IV.3 | Erschließung | 16 |
| IV.4 | Brandschutz..... | 16 |
| IV.5 | Grünflächen | 16 |
| IV.5.1 | Private Grünflächen..... | 17 |
| IV.5.2 | Eingriffs- und Ausgleichsflächen | 17 |
| IV.5.3 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)..... | 17 |
| IV.6 | Ver- und Entsorgung | 17 |
| IV.7 | Immissionsschutz..... | 18 |
| IV.8 | Altlasten | 19 |
| IV.9 | Gestalterische Festsetzungen | 19 |
| V. | Auswirkungen der Planung | 20 |
| V.1 | Umwelt | 20 |
| V.2 | Immissionen..... | 20 |
| VI. | Planungsverwirklichung | 20 |
| VI.1 | Bodenordnung | 20 |
| VI.2 | Flächenbilanz | 20 |
| VII. | Hinweise | 20 |

| | | |
|--------|---|-----------|
| VIII. | Umweltbericht..... | 22 |
| VIII.1 | Grundlagen..... | 22 |
| VIII.2 | Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans | 22 |
| VIII.3 | Beschreibung des Vorhabens..... | 22 |
| | VIII.3.1 Angaben zum Standort..... | 23 |
| | VIII.3.2 Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung..... | 23 |
| | VIII.3.3 Bedarf an Grund und Boden..... | 23 |
| VIII.4 | Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung..... | 24 |
| | VIII.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) | 24 |
| | VIII.4.2 Regionalplan Donau-Wald (12) | 24 |
| | VIII.4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau (ABSP) | 26 |
| | VIII.4.4 Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB) | 27 |
| | VIII.4.5 Artenschutzkartierung Bayern | 27 |
| | VIII.4.6 Flächennutzungsplan | 27 |
| VIII.5 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 27 |
| | VIII.5.1 Bestandsaufnahme | 27 |
| | VIII.5.1.1 Aktuelle Nutzung | 27 |
| | VIII.5.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes..... | 27 |
| VIII.6 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes..... | 32 |
| | VIII.6.1 Prognose bei Durchführung der Planung | 32 |
| | VIII.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung..... | 32 |
| | VIII.6.3 Aspekte des Artenschutzes..... | 32 |
| | VIII.6.4 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter | 33 |
| VIII.7 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen..... | 34 |
| | VIII.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung | 34 |
| | VIII.7.2 Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf..... | 36 |
| | VIII.7.2.1 Bestandsermittlung | 36 |
| | VIII.7.2.2 Flächenbilanzierung | 37 |
| | VIII.7.2.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen..... | 38 |
| VIII.8 | Planungsalternativen, Abwägung - Monitoring | 42 |
| | VIII.8.1 Standortwahl..... | 42 |
| | VIII.8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung | 42 |
| | VIII.8.3 Maßnahmen zur Überwachung - Monitoring und zeitliche Vorgaben..... | 43 |
| VIII.9 | Zusammenfassung | 43 |
| | Verzeichnisse | 45 |

I. Allgemeines

I.1 Anlass und Zweck

Um der zunehmenden Nachfrage nach Gewerbeflächen gerecht zu werden und konkreten Bauabsichten der Firma Geier Transport & Logistik Service, Guttenhofen 22 in 94116 Hutthurm, beabsichtigt der Markt Hutthurm, die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE – Geier Trans“ durch Deckblatt Nr. 2. Die Änderung des Bebauungsplanes soll die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes schaffen.

Der Markt von Hutthurm hat am 26.07.2018 die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE GEIER – TRANS“ durch Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

Bei der Deckblattänderung handelt es sich um ein **Gewerbegebiet - GE** nach § 8 BauNVO.

I.2 Geltungsbereich

Das 6.000 m² große Erweiterungsgebiet, liegt im Gemeindegebiet Hutthurm zwischen den Ortschaften Hochgstaudent und Guttenhofen, direkt an der Firmenzentrale Geier-Trans. Es liegt ca. 6 km nordöstlich von Hutthurm, im Landkreis Passau. Der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt auf einer Geländekuppe leicht nach Südwest abfallend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1278/2 der Gemarkung Prag.

Flächen

| | |
|--|-----------------------------------|
| Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst insgesamt | <u>6.000 m²</u> |
| - Gewerbegebiet (GE 2), auf Fl.Nr. 1278/2 | 4.753 m ² |
| - Grünflächen, privat | 1.247 m ² |
| Umwandlung einer Grünfläche in Gewerbegebietsfläche | |
| - Gewerbegebiet (GE 1), auf Fl.Nr. 1278/1 | 771 m ² |

Die Zufahrt erfolgt direkt von der Gemeindeverbindungsstraße Hochgstaudent-Guttenhofen-Außernbrünst. Die neue Erschließungsstraße zur Bundesstraße B12, ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE ES – Plastik“ vom 01.03.2004. Das Gewerbegebiet wird damit auf kürzestem Weg (ca. 500 m) mit der Bundesstraße B 12 verbunden.

Das Planungsgebiet grenzt nördlich an bestehende Betriebsflächen der Firma Geier-Trans, west-, süd- und ostseitig an die landwirtschaftliche Flur an.



Abb. 1 – Planungsumgriff

Der Markt Hutthurm liegt im nördlichen Teil des Landkreises Passau, im Regierungsbezirk Niederbayern. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde in der Region Donau-Wald (12).



Abb. 2 – Lage des Bearbeitungsgebietes

Hutthurm liegt östlich der Ilz und verkehrsgünstig direkt an der B 12 sowie am Autobahnzubringer nach Aicha vorm Wald zur Bundesautobahn A 3 (20 km). Der Markt befindet sich zwölf Kilometer nördlich von Passau, 13 km westlich von Hauzenberg, 14 km südwestlich von Waldkirchen und 22 km südlich von Freyung. Bis zur Grenze zu Tschechien bei Philippsreut sind es über die Bundesstraße B 12 exakt 40 km.

II. Bestand und Bewertung

II.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

II.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind. Neben der Landesplanung haben auch Fachpläne und Programme wie der Krankenhausplan, der Staatsstraßenbauplan oder der „Aktionsplan demographischer Wandel“ Auswirkungen auf die räumliche Gestaltung und Entwicklung Bayerns. Gemeinsam mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern stellen sie die Weichen für das räumliche Gesicht Bayerns.

Darum zählen für die Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns folgende Grundsätze: „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

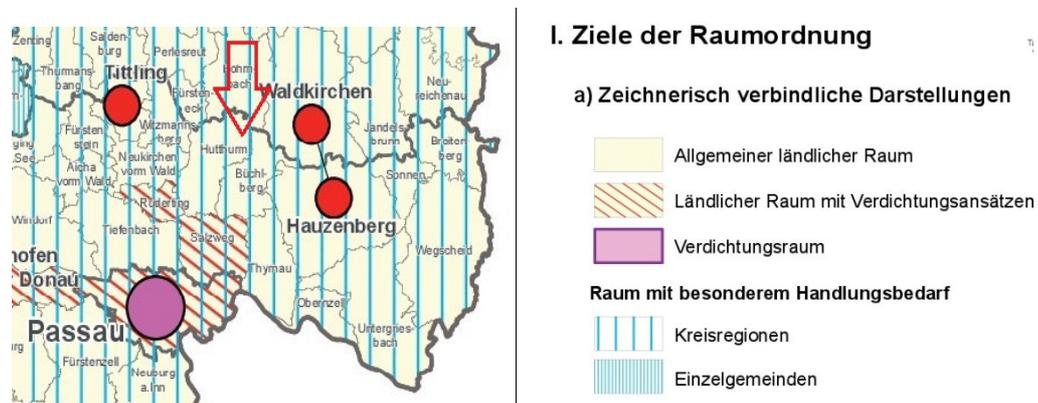


Abb. 3 – Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Planungsgebiet ist in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als allgemein ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf in den Kreisregionen ausgewiesen.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs.4 BauGB nach sich ziehen, und die zu berücksichtigen sind: nach LEP 3.2 (Ziel), sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen, und desweiteren nach LEP 3.3 (Ziel) neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dem Grundsatz nach LEP 7.1.3 Abs.2, sollen weithin sichtbare Bauwerke, insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerrücken, errichtet werden.

Diese Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen nicht in Konflikt mit dem geplanten Vorhaben stehen. Dennoch werden die Ansiedlung und die Erweiterung von Geier-Trans am gegenständlichen Standort, als kritisch gesehen. Dem entgegen wird auf bereits mehrfach gescheiterte Versuche zur Ansiedlung des Betriebes auf den unterschiedlichsten Standorten im Marktbereich Hutthurm verwiesen. Es wurde auch auf bestehende Innenentwicklungspotenziale innerhalb des Gewerbegebietes „GE ES-Plastik“ in unmittelbarer Nachbarschaft hingewiesen. Die scheitern jedoch am Eigenbedarf der wechselnden Verantwortlichen der Firma ES-Plastik. Deshalb behält sich der Markt verfügbare Potenziale einzelner Teilflächen im Geltungsbereich zurückzunehmen. Aus landschaftlicher Sicht ist die Sensibilität des Standortes, da das Plangebiet auf einer Kuppe mit einer gewissen Fernwirkung liegt, als hoch zu bewerten. Hier sind die negativen Auswirkungen einer Bebauung, mithilfe raumwirksamer Eingrünungsmaßnahmen, zu reduzieren.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert zusammenfassend als übergeordnetes Ziel, dass eine Zersiedelung der Landschaft, durch eine Anbindung an bestehende Ortsteile, verhindert werden soll. Diesem Ziel wird Rechnung dadurch getragen, da sich die beplanten Flächen zum einen auf bestehende Gebäude- bzw. Baustrukturen erstrecken und zum anderen an Bereiche vorhandener Siedlungsstrukturen anschließen. Eine Verbindung zu bestehenden Ortsteilen ist erkennbar. Durch bereits vorhandene Gehölzbestände und umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen, wird das Gebiet in die Landschaft eingebunden.

II.1.2 Regionalplan Donau-Wald (12)

Der Regionalplan stellt für die Region Donau-Wald Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf. Der Regionalplan versteht sich als langfristiges räumliches Entwicklungskonzept. Die Ziele des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Für die Bauleitplanung begründen sie eine Anpassungspflicht. Gegenüber dem Bürger entfaltet der Regionalplan keine unmittelbare Wirkung, stellt aber eine zuverlässige Orientierungshilfe für ihre raumbezogenen Entscheidungen dar.

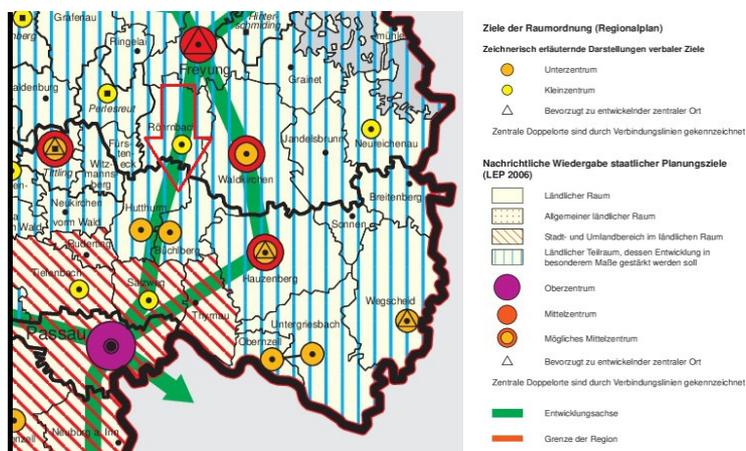


Abb. 4 – Regionalplan Donau-Wald (12)

Gemäß Leitbild soll die Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie

so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik sowie zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt, und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen schafft.

Der Markt Hutthurm, bzw. der Verfahrensbereich, gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die kreisangehörige Gemeinde (Einheitsgemeinde) wird als Unterzentrum, als zentraler Doppelort mit der Gemeinde Büchlberg beschrieben und liegt unmittelbar an der Entwicklungsachse Passau – Freyung. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden. Ebenso sollen die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, genutzt werden.

Der Regionalplan Region 12 (Donau-Wald) enthält für den Vorhabensbereich keine konkreten Ziele, die der beabsichtigten Planung entgegenstehen. Dem Grundsatz B II 1.3 nach, sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben, möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe, die auch eine gewisse Fernwirkung entfaltet. Eine massive Bebauung wird sich an diesem Standort nicht unwesentlich auf das Landschaftsbild auswirken. Um die negativen Auswirkungen einer Bebauung im Sinne des Regionalplanes (RP B II 1.3) zu reduzieren, sind daher raumwirksame Eingrünungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung. Geplante grünordnerische Maßnahmen müssen deshalb dem Eingriff am Standort unbedingt gerecht werden.

An diesen Zielen und Grundsätzen orientiert sich der Markt Hutthurm und will so Bauland für den Hauptsitz der Firma Geier-Trans schaffen. Die Geier Transport & Logistik Service aus Guttenhofen wurde im Jahr 2001 von Gerhard Geier gegründet und ist mittlerweile zu einem bayernweiten Transportunternehmen herangewachsen.

II.1.3 Landschaftsrahmenplan

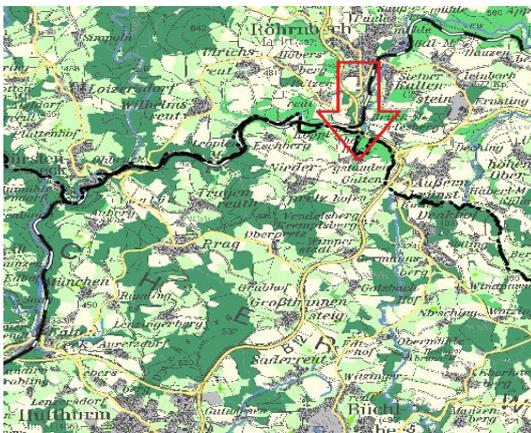


Abb. 5 – Landschaftsrahmenplan
Region Donau-Wald (12)

Im Landschaftsrahmenplan der Region wird die Fläche als flächige Nutzung „überwiegend Acker“ dargestellt. Da das Planungsgebiet knapp außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes liegt wird als Leitbild die „Entwicklung ökologisch wertvoller Standorte (Biotop und Biotopkomplexe)“ sowie dem „Schutz besonders empfindlicher abiotischer Ressourcen (angepasste Nutzungsweisen, z.B. für den Grundwasserschutz)“ angestrebt. In der Karte Zielkonzepte wird der Planungsbereich als „Offenlandbereich (außerhalb der Auen)“ im Hinblick auf die „Entwicklung einer naturverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung auf ausgewählten Standorten (z.B. Extensivierung von Grünland, Erhöhung des Grünlandanteils)“ hingewiesen.

II.1.4 Flächennutzungsplan



Abb. 6 – Gültiger Flächennutzungsplan

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm, ist die Vorhabensfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

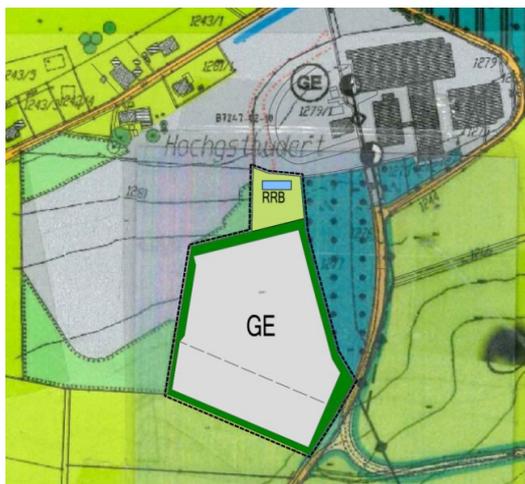


Abb. 7 – Deckblatt Nr. 56 Flächennutzungsplan

Im Zuge der Fortschreibung der Bebauungsplanänderung wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 56 geändert.

II.2 Natur und Landschaft

II.2.1 Naturräumliche Situation

| | |
|-------------------------|---|
| Naturraum | Bayerischer Wald (D63), Passauer Abteiland und Neuburger Wald (408) sowie Ilz-Erlau-Hügelland (408 C); |
| Geländegestalt | Leicht geneigt, südwestexponiert; 460 – 468 m ü.NHN |
| Geologischer Untergrund | Gneis, Migmatit, untergeordnet, Glimmerschiefer, z.T. Löß und Lößlehm; |
| Böden | 15 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis Schluffton (Lößlehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft); |
| Wasser | Innerhalb keine Oberflächengewässer (Ausnahme: Regenauffangbecken); Keine Angaben zu Grundwasserflurabstand; |

II.2.2 Landschafts- und siedlungsstrukturelle Ausgangssituation

Aktuelle Struktur und Nutzung im Geltungsbereich

Geplantes Baugebiet Intensive Landwirtschaft (Grünland);

Angrenzende Nutzung außerhalb des Geltungsbereichs

Norden Bestehendes Betriebsgelände (Firma Geier-Trans);

Junge Heckenstrukturen, dienen der Eingrünung;

Osten Verkehrserschließungsflächen (Anbindung an die B12);

Im Anschluss: Intensive Landwirtschaft (Grünland);

Süden Intensive Landwirtschaft (Grünland);

Westen Intensive Landwirtschaft (Grünland);

II.2.3 Landschaftsbild

Landschaftstyp Passauer Abteiland-Südteil (40800)

Strukturreiche Kulturlandschaft (3.11)

Großlandschaft Süddeutsches Stufenland mit seinen Randgebirgen (und dem
oberrheinischen Tiefland) 556 km²

II.2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan Ländlicher Teilraum; keine weiteren spezifischen Vorgaben;

Flächennutzungsplan Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 56 im
Parallelverfahren; Aktuell landwirtschaftliche Nutzflächen;

II.2.5 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebiete i.S. des
BnatSchG/BayNatSchG

Internationale Schutzgebiete: außerhalb;

Europäische Schutzgebiete: außerhalb;

800 m nordwestlich beginnend: FFH Gebiet „Ilz-Talsystem“
(7246-371);

Nationale Schutzgebiete: außerhalb;

400 m nördlich beginnend: Naturpark „Bayerischer Wald“
(NP-00012);

400 m nördlich beginnend: Landschaftsschutzgebiet
„LSG Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01);

Biotope der näheren Umgebung:

Biotop 1 „Hecken bei Eschberg, Ober- und Niederpretz“
(7247-0002-010, 180 m nördlich);

Biotop 2 und 3 „Niedermoor in einem Quellbereich mit
Angrenzender Nasswiese“ (7247-0009-001
und 7247-0009-002, 550 m östlich);

Biotop 4 „Hecken bei Eschberg, Ober- und Niederpretz“
(7247-0002-009, 700 m westlich);

| | |
|-------------------------------------|---|
| Wasserwirtschaftliche Schutzgebiete | Im Geltungsbereich nicht vorhanden; |
| Boden-/Baudenkmäler | Im Geltungsbereich nicht vorhanden; <i>Bodendenkmal in der näheren Umgebung:</i> „Teilabschnitt des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-Frühneuzeitlichen Altweges – Goldener Steig“ (D-2-7247-0184, 50 m nordöstlich); |
| Andere Schutzgebiete | Im Geltungsbereich nicht vorhanden; |

II.2.6 Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

| | |
|----------------------------------|--|
| Landschaftsentwicklungs-Konzept | Keine spezifischen Aussagen; |
| Arten- und Biotopschutzprogramm | Keine spezifischen Aussagen; |
| Ökoflächenkataster | Im Geltungsbereich keine Einträge vorhanden; ÖFK-A/E-Fläche 120 m nördlich (164218), entspricht dem nördlichen Teil des Bebauungsplanes (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft); |
| Potentiell natürliche Vegetation | L5gT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald; |
| Immissionsschutz | Keine Einschränkungen; Ortsübliche, jahreszeitlich bedingte landwirtschaftliche Immissionen; |

III. Grundzüge, Planungsziele und Erfordernis der Planung

Die städtebauliche Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit einer Flächengröße von insgesamt 6.000 m² vor, davon entfallen auf die Grünflächenerweiterung 1.247 m² und auf die Baufelderweiterung 4.753 m².

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE 2) nach §8 BauNVO ausgewiesen. Es werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und Festlegungen der Baugrenzen getroffen. Zudem wird die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen, um den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Um eine verträgliche Einbindung des Gebäudes in die Landschaft zu erzielen, werden die Wandhöhen begrenzt, sowie Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

III.1 Ziele des Deckblattes

Die Aufstellung des Deckblattes Nr. 2, soll zum einen die baurechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes schaffen, und zum anderen den bereits angesiedelten Betrieb mehr wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten geben.

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 südliche Richtung erweitert werden. Der Gemeindeverwaltung liegt derzeit eine konkrete Bauanfrage der Firma Geier-Trans für das Baugrundstück, welches bereits in Besitz der Transportfirma ist, vor.

III.2 Ziele des integrierten Grünordnungsplans

Das Gewerbegebiet selbst, soll durch eine Randeingrünung, einer Strauch- und Baumpflanzung, in die umgebende Landschaft eingebunden werden. Geeignete Fassadenbegrünungsmaßnahmen unterstreichen dieses Vorhaben. Ergänzende Retentionsmaßnahmen sollten zudem die Entwässerung des Baulandes optimieren.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, soll extern auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 2351, der Gemarkung Leoprechting, Gemeinde Bühlberg, die erforderliche Ausgleichsfläche nach dem *BNatSchG* geschaffen werden.

III.3 Planungserfordernis

Die Erfordernis für die Erweiterung des Gewerbegebietes, ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung und Ergänzung von neuen Gewerbeflächen im Marktgebiet;
- Eine konkrete Nachfrage nach gewerbliche Bauflächen für Betriebsansiedelungen ist gegeben;
- Die Ausweisung von Gewerbeflächen sichert die langfristige Entwicklung des Marktes Hutthurm.

Für den vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte:

- Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen, dadurch geringer Flächenverbrauch durch die Baugebietserweiterung;
- Die Erschließung ist durch die Anbindung an die vorhandenen Gemeindeverbindungsstraßen Hochstaudert–Guttenhofen–Außernbrünst, nachfolgend der Bundesstraße B 12 sowie der Bundesautobahn A 3 bei Aicha vorm Wald gegeben;
- Arrondierung der Außenbereichslage; Anschluss der bestehenden nördlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen;

III.4 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß §1a (2) BauGB

Aufgrund der hohen Nachfrage sowie den erschöpften Kapazitäten, beabsichtigt die Firma Geier Transport & Logistik Service, Guttenhofen 22, die Erweiterung des bestehenden Geltungsbereiches zur „Errichtung einer Lagerhalle für Gitterträgerboxen“. Die Eingabeplanung wurde aufgrund der Bedarfslage und der Dringlichkeit der Umsetzung, dem Marktrat am 27.09.2018 vorgestellt, und am 04.10.2018 dem Landratsamt Passau für das weitere Genehmigungsverfahren weitergeleitet. Die Ansiedelung von Geier-Trans am gegenständlichen Standort wurde seitens der Höheren Landesplanungsbehörde im Ursprungsverfahren als kritisch betrachtet. Hierzu wurden bereits auf die gescheiterten Versuche des Marktes, zur Ansiedelung des Betriebes auf den unterschiedlichsten Grundstücken, im Bereich der Marktgemeinde Hutthurm eingegangen. Im Vorfeld wurde der Vorhabenträger, auch zur Erweiterung auf die noch bebaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GE ES-Plastik“, verwiesen und eine mögliche Realisierbarkeit in Absprache mit dem Eigentümer empfohlen. Die darauf erfolgten Gespräche mit den Verantwortlichen der Firma ES-Plastik, wurden wegen Eigenbedarf zurückgewiesen. Dem Markt wurden seitens der Firma ES-Plastik, des Öfteren eigenen Bebauungsabsichten bzw. Planungen aufgezeigt. Zu einer konkreten Umsetzung kam es unter anderem aufgrund mehrmaliger Inhaberwechsel bis heute nicht. Der Marktrat hält sich deshalb die Rücknahme einzelner Teilflächen vor, sollten hierzu mittelfristig keine weiteren Bebauungsabsichten der noch verfügbaren Potenziale im Geltungsbereich „GE ES-Plastik“ erkennbar sein.

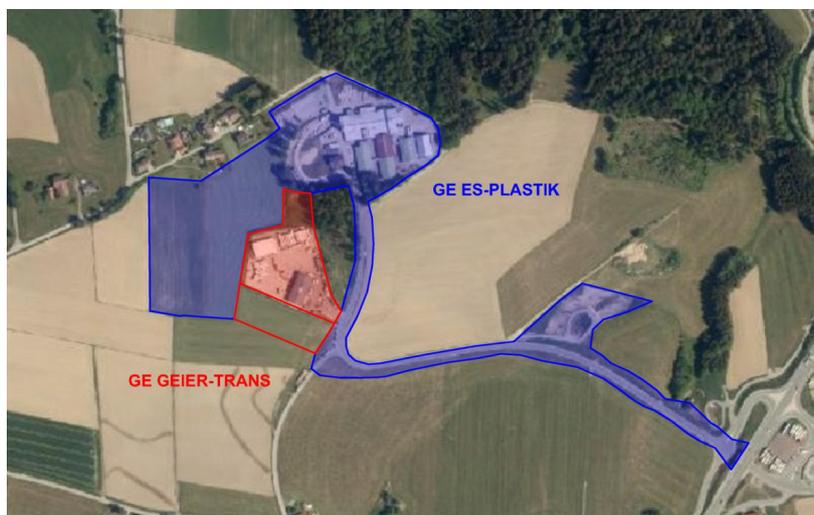


Abb. 8 – Übersichtskarte Gewerbegebiete

Aufgrund der innerbetrieblichen Abläufe der Firma Geier-Trans, ist die Errichtung der Lagerhalle in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb zwingend notwendig. Angesichts der benötigten Stellflächen, den erforderlichen Rangierradien von Lastkraftwagen, sowie der Größe der benötigten Lagerhalle, kann das Vorhaben auf dem derzeitigen Geltungsbereich nicht umgesetzt werden. Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs (GE1) findet die Lagerung derzeit mittels „fliegenden Bau“ statt. Hierzu ist die Umsetzung eines Hochregallagers gemäß genehmigten Baubescheid (Az.: 20171031) im Jahr 2021 eingeplant. Eine dichtere Bebauung im Bestand ist nicht umsetzbar. Deshalb wurde der Kauf der jetzigen Erweiterungsfläche, in direkter Anbindung an den bestehenden Geltungsbereich „GE Geier-Trans“, seitens des Vorhabenträgers forciert. In den letzten Jahren verzeichnete die Firma Geier Transport & Logistik ein stetig betriebliches Wachstum, welches auch für die künftigen Jahre, aufgrund der hohen Einlagerungsanfragen umliegender Firmen, zu erwarten ist. Demnach verdoppelte sich der Fahrzeugbestand innerhalb von fünf Jahren auf derzeit 40 Lastkraftwagen. Entsprechend vergrößerte sich zudem die Zahl der Mitarbeiter auf derzeit 40 Personen. Für die Standortwahl spricht gerade für ein Logistikunternehmen die verkehrstechnisch günstige Anbindung. Mit der Fertigstellung der neu gebauten Gemeindeverbindungsstraße, sowie dem dreispurigen Ausbau der Bundesstraße B 12 zwischen Außernbrünst und Wimperstadl, liegt die geplante Gewerbefläche zur Bundesstraße mit anschließendem Zubringer zur Bundesautobahn A 3 optimal gelegen. So werden zum einen keine sensiblen Ortsdurchfahrten genutzt und zum anderen keine größeren Ortslagen beeinträchtigt. Im Hinblick auf die Fernwirkung, kann im west- und südwestseitigen Bereich der Erweiterungsfläche, ausreichende Begrünungsmaßnahmen sowohl an den Fassaden als auch in Form von mehrreihigen Hecken- und Baumstrukturen, durch eine entsprechende standortgerechten Artenauswahl, festgesetzt werden.

Der Markt Hutthurm verfolgt gemäß §1 (5) BauGB, vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Bisherige Maßnahmen waren sicher erfolgreich, trotzdem kann der Bedarf an gewerblichen Bauflächen nicht ausschließlich durch Innenentwicklung gedeckt werden. Daher ist die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen für die Erweiterung und Entwicklung eines Gewerbegebietes unvermeidbar.

IV. Planungskonzept

IV.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) nach §8 BauNVO;

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen u.a. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden im GE 2 nicht zugelassen.

IV.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 und 3 BauNVO festgesetzt;

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an der Bebauung des städtebaulichen Umfeldes. Die Begrenzung der Wandhöhe soll der Hang- und Kuppenlage Rechnung tragen. Daneben wird im Hinblick auf eine effektive Flächenverwertung, eine abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen mehr als 50 m angestrebt.

IV.3 Erschließung

Das Planungsgebiet wird über Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt, um eine effektive Ent- und Beladung von Lastkraftwagen zu ermöglichen, im sog. Ringsystem. Die genaue Führung wird im Zuge einer objektbezogenen Eingabeplanung erfolgen.

IV.4 Brandschutz

Im Bereich des Brandschutzes ist folgendes zu beachten:

- Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der derzeit gültigen *BayBO* zu beachten;
- Alle Feuerwehrezufahrten und -arbeitsflächen müssen der *DIN14090* entsprechen;
- Für eine manuelle Brandbekämpfung muss eine Löschwassergrundversorgung von mind. 1600 l/min für zwei Stunden zur Verfügung stehen, das aus Überflurhydranten nach *DIN3222* entnommen werden kann;

Hinweis vom Markt Hutthurm:

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die Oberflurhydranten Hochgstaudent Geier-Trans, Hochgstaudent ES-Plastik sowie Hochgstaudent 5. Die erforderliche Löschwassermenge wurde mit Messung vom 12.03.2019 bestätigt. Das Brandschutzgutachten wurde den Bauantragsunterlagen beigelegt.

IV.5 Grünflächen

Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Pflanzen von Gehölzen wird hingewiesen.

IV.5.1 Private Grünflächen

Die überwiegend privaten Grünflächen umgeben den zu bebauenden Bereich und sorgen mit den Planfestsetzungen zu einer verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Zur Vernetzung angrenzender Biotope und Waldflächen sind im Bebauungsplan private Grünflächen mit Pflanzgebote festgesetzt. Einer Durchgrünung des Baufeldes mit Bäumen oder Sträuchern ist weniger sinnvoll und einem effektiven Betriebsablauf nicht zweckdienlich.

IV.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsflächen

„Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf Grundlage des §1a Abs.3 BauGB. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a, bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach §1 Abs.7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellung und Festsetzungen nach den §§5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach §11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen betroffen werden. §15 Abs.3 des Bundesnaturschutzgesetz gilt entsprechend.“
Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 3.487 m² wird auf einer Teilfläche von Flurnummer 2351, Gemarkung Leoprechting, nachgewiesen. Für die detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird auf den Umweltbericht und der beigefügten Anlage A – Landschaftspflegerischer Begleitplan, verwiesen.

IV.5.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Baumaßnahmen auf ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechen den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich.

IV.6 Ver- und Entsorgung

| | |
|-------------------|---|
| Energieversorgung | Die elektrische Versorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG und ist als gesichert zu betrachten. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten; |
| Wasserversorgung | Die Deckung des Wasserbedarfs erfolgt aus der Verbandsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Bayerischer Wald; |
| Abfallentsorgung | Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband ZAW Donau-Wald; |

| | |
|--------------------------------|--|
| Schmutzwasserentsorgung | Erfolgt im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal ist bereits in unmittelbarer Nähe vorhanden; |
| Niederschlagswasser | Zur Entlastung des Entwässerungssystems sind vorrangig wasser-durchlässige Beläge angedacht; Niederschlagswasser wird vorrangig über die belebte Oberbodenzone versickert. Die Regenabfuhr von Dachflächen erfolgt aufgrund ungünstiger Versickerungsbedingungen größtenteils durch Rückhaltung in ein Retentionsbecken und wird gedrosselt in den „Osterbach“ (Einleitestelle E33) eingeleitet. Laut „Niederschlagswasserkonzept“ vom 21.04.2020 des Ingenieurbüros für Tiefbau & Wasserwirtschaft, Wagmann Ingenieure GmbH aus 94081 Fürstzell, kann an das bestehende, betriebseigene Regenrückhaltebecken, welches im Zuge der Maßnahme ertüchtigt werden soll, angeschlossen werden; |
| Hang-/Schichten und Hochwasser | Bei Geländeanschnitten wird nicht mit Hang- und Schichtenwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund der Kuppenlage gerechnet. Hinweis: Der natürliche Ablauf wild fließenden Wassers darf gem. §37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden; Eine Hochwassergefährdung innerhalb des Geltungsbereiches kann ausgeschlossen werden; |

IV.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan „GE Geier – Trans, Deckblatt 2“ wurde die schalltechnische Untersuchung 6477.0/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 29.11.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Gewerbegebietsflächen (TF GE 5 – TF GE 6) aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit niedrigeren Orientierungswerten gebietsüblich eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 6477.0/2018-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 29.11.2018 zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechenvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Geier – Trans, Deckblatt 2“ und des Bauvorhabens BA 2 Firma Geier Transport- & Logistik-Service, auf Basis der Plan- und Eingabedaten nach Kapitel 6.4 bestehen, sofern folgende schalltechnische Aspekte beachtet werden:

- Die Nutzung von Dieselstaplern ist in der Nachtzeit (22-6 Uhr nach TA Lärm) unzulässig. Im Bereich „Lkw-Park-Ladefläche“ vor den Andocktoren ist die Nutzung eines E-Staplers zulässig, sofern der Hersteller-Schalleistungspegel garantiert ein $L_{WA} = 90 \text{ dB(A)}$ nicht überschreitet.
- Bei einem Bauschalldämm-Maß des Hackschnitzelheizungscontainers (Technik) von $R_w = 25 \text{ dB}$ darf ein Innenpegel von $L_{p,in} = 90 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten werden. An der Nordostseite des Containers sind Öffnungen unzulässig. Im Betrieb ist das Doppeltor an der Nordostseite - außer für technisch notwendige Maßnahmen (d.h. Reparatur, Austausch Container) - geschlossen zu halten.
- Für eine Zu- und eine Abluftöffnung an der Nordwestseite des Hackschnitzelheizungscontainers ist jeweils ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 70 \text{ dB(A)}$ einzuhalten; ebenso der Kamin an der Südwestseite.
- In der Nachtzeit (LN) dürfen bis zu 4 Lkw > 7,5t in den Bereich „Lkw-Park-Ladefläche“ vor den Andocktoren ein- und ausfahren.

- *Hinweis für den Planer und den Markt Hutthurm:*

Die Aufteilung und genaue Bezeichnung der Flächen sowie deren Emissionskontingente L_{EK} (Kontingentierung) sind entsprechend der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei einer evtl. Änderung von Flächen im weiteren Bebauungsplanverfahren muss die Kontingentierung überarbeitet werden, da bei Abweichungen das Gesamtkonzept nicht mehr schlüssig ist.

- *Hinweis zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln:*

Die zulässigen Emissionen eines Betriebes sind abhängig von der Grundstücksgröße bzw. seiner Emissionsfläche. Die tatsächlich mögliche Schalleistung kann höher liegen, sofern eine schalloptimierte Planung in Bezug zu den Immissionspunkten erfolgt (z.B. Betriebsgebäude so planen, dass Emissionen auf Außenflächen durch das Gebäude selbst abgeschirmt werden, ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen zu den Immissionspunkten errichtet werden, usw.).

- *Hinweis vom Markt Hutthurm:*

Hinsichtlich der neueren Gerichtsurteile bezüglich der Kontingentierung bei Neuausweisung von Gewerbegebieten, wird auf das uneingeschränkte Industriegebiet „Gl Kringell“ im Bereich der der Marktgemeinde verwiesen.

IV.8 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind weder dem Markt, noch dem Wasserwirtschaftsamt und auch nicht dem Altlastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen bzw. bekannt.

IV.9 Gestalterische Festsetzungen

Für detaillierte Aussagen zu Dachform und -neigung, Verwendung von Materialien, Ausstattungsgegenständen und Bepflanzung wird auf die Festsetzungen durch Text verwiesen.

V. Auswirkungen der Planung

V.1 Umwelt

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (§17 Art.8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§1 a BauGB) müssen bei der Planung von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft, einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, gemäß BNatSchG, werden im Zuge der Abschichtung gemäß §2 a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

V.2 Immissionen

Zu Auswirkungen bezüglich der Immissionen wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

VI. Planungsverwirklichung

VI.1 Bodenordnung

Die ausgewiesene Erweiterungsfläche ist im Privatbesitz von Herrn Gerhard Geier.

VI.2 Flächenbilanz

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches:

| | |
|-----------------------|----------------------------|
| Nettobaufäche | 4.753 m ² |
| Private Grünflächen | 1.247 m ² |
| Bruttobaufäche | 6.000 m³ |

Flächen außerhalb des Geltungsbereiches:

| | |
|--|----------------------|
| Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich (anrechenbare Ausgleichsfläche) | 3.487 m ² |
|--|----------------------|

VII. Hinweise

Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Gemeindebereich von Hutthurm werden Bodendenkmäler vermutet.

Außerhalb, ca. 50 m nordöstlich, befindet sich ein Bodendenkmal mit der Bezeichnung „Teilabschnitt des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Altweges – Goldener Steig“ (D-2-7247-0184).

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde, gemäß *Art.8 Abs.1-2 DSchG* unterliegen.

Art.8 Abs.1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimm der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art.8 Abs.2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt, oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

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

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen;
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrund;
- Ableitung des Niederschlagswassers in offene Rinnen, Mulden und Gräben;
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers;
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß;
- Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen;

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser bedarf der behördlichen Erlaubnis, soweit die Gewässerbenutzung nicht im Rahmen der §25 oder §46 WHG erfolgt. Die mit Bescheid vom 09.12.2008 erteilte und mit Bescheid vom 29.04.2015 geänderte Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser über die Einleitungsstelle E33, umfaßt nicht das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet (Fl.Nr. 1278/2). Erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung (für die Erweiterungsfläche) aufgezeigt und nachgewiesen wird, ist vom Wasserwirtschaftsamt eine abschließende Stellungnahme möglich. Dazu nimmt das Büro Wagmann Ingenieure GmbH, Fürstenzell, mit ihrem Niederschlagswasserkonzept vom 21.04.2020, wie folgt Stellung: „Die Einleitmenge soll nicht verändert werden, es ändern sich lediglich die Einzugsflächen in ihren Teilflächen. Unter Berücksichtigung der lockeren Bebauung des BA1 – der geplante Versiegelungsgrad von 80 %, gem. Antrag vom 10.04.2014 auf wasserrechtliche Genehmigung für die geplante Oberflächenwasserableitung aus dem Gewerbegebiet „GE Geier Transport & Logistik“, wird auch mit BA2 nicht erreicht – wird nachfolgend nachgewiesen, dass nicht mehr versiegelte Einzugsflächen über den Regenrückhalteteich Geier abgeführt wird. Die Ausleitmenge wird nicht erhöht. Das bestehende Rückhaltebecken wird im Zuge der Ausbaumaßnahmen ertüchtigt.“

VIII. Umweltbericht

VIII.1 Grundlagen

Umweltprüfung

„Für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 und §1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden... Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detailierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen...“

(§2 Abs.4 BauGB)

Die Umweltprüfung ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne ausgestaltet und zur Vereinheitlichung der bislang nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren genutzt worden.

Umweltbericht

„Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung...“ (§2a BauGB)

Der Umweltbericht dient im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (§§3 Abs.1 und Abs.3.2 BauGB) und der Behörden (§§4 Abs.1 und Abs.4.2 BauGB) der Informationspflicht der Gemeinde.

VIII.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „GE Geier – Trans“, soll aus landwirtschaftlich genutzten Flächen Bauland für konkrete Bauabsichten der Firma Geier Transport & Logistik Service, Guttenhofen 22 in 94116 Hutthurm vorbereiten.

VIII.3 Beschreibung des Vorhabens



Abb. 9 – Planungsumgriff „GE Geier – Trans“

VIII.3.1 Angaben zum Standort

Der geplante Standort befindet sich ca. 6 km nordöstlich der Hauptortschaft Hutthurm, direkt an den Gemeindeverbindungsstraßen Hochgstaudent–Guttenhofen–Außernbrünst. Der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt auf einer Geländekuppe, leicht nach Südwest abfallend.

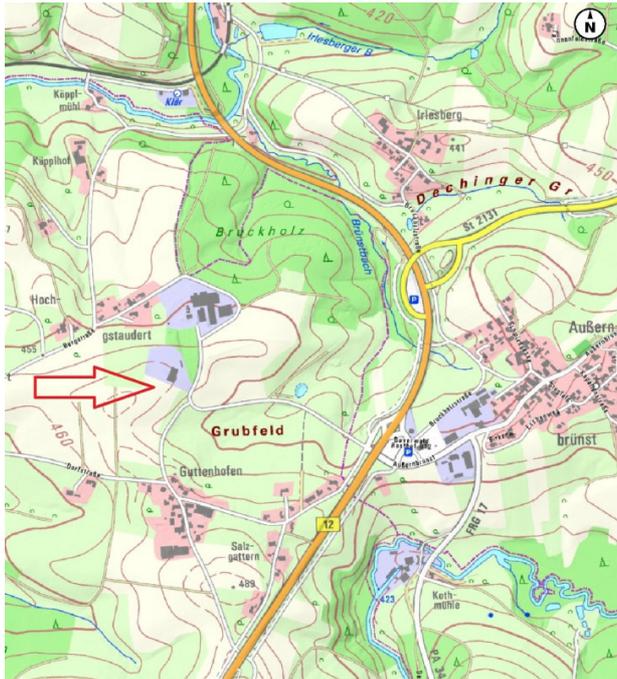


Abb. 10 – Topografische Karte mit Lage des Bearbeitungsgebiets

Umgebend finden sich intensiv bewirtschaftete Grünlandflächen. Das Erweiterungsgebiet grenzt nördlich an bestehende Betriebsflächen Geier-Trans, west-, süd- und ostseitig an die landwirtschaftliche Flur an.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Prag die Flurnummern 1278/2.

VIII.3.2 Art und Umfang des Vorhabens / Erschließung

Die Gemeinde sieht folgende Art der Nutzung für das Gebiet vor:

Gewerbegebiet - GE nach § 8 BauNVO

Die Erweiterung des Gewerbegebietes sieht auf der geplanten Grundstücksfläche vor, eine Lagerhalle für Gitterträgerboxen mit Heizanlage und Grünflächen zu erstellen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt der Gemeindeverbindungsstraßen aus. Die innere Erschließung ist durch Kanal, Wasser, Strom und Telekommunikation gesichert.

VIII.3.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Deckblattumgriff beträgt 6.000 m².

VIII.4 Übergeordnete Planungen / Vorbereitende Bauleitplanung

Nach §1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Verbindliche Ziele der Raumordnung enthalten das Landesentwicklungsprogramm, der Regionalplan und der Waldfunktionsplan. Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen dabei von der Konkretheit der Ziele ab.

VIII.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP ist das landesplanerische Gesamtkonzept der bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G), die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren.

Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind in der **Begründung zum Deckblatt** erfasst.

VIII.4.2 Regionalplan Donau-Wald (12)

Der Regionalplan hat die Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf der Ebene der Region aufzustellen und fortzuschreiben. Er ist ein langfristiges Entwicklungskonzept, dessen Ziele und Grundsätze für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für jeden Bürger eine zuverlässige Orientierungshilfe sind. Teil A beschreibt dabei die nachhaltige überfachliche Entwicklung der Raumstruktur, Teil B die nachhaltige Entwicklung der raumbedeutsamen Fachbereiche.

Der Markt Hutthurm, bzw. der Verfahrensbereich, gehört zu dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden. Ebenso sollen die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, genutzt werden.

Der Verfahrensbereich grenzt an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Landschaftsbildraum „Ilz-Erlau Hügelland“ im Bereich 28 dem „Talsystem der Erlau“ an. Dessen Ziele und Grundsätze sind zwar nicht bindend, aber durch dessen Nähe richtungsweisend. In diesen Gebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen (Halbtrockenrasen, Trockengebüsche), Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe stehende Gewässer, Flachwasser und Uferbereiche erhalten werden. Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen und die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft. Auch die unmittelbare Nähe zum Naturpark „Bayerischer Wald“ (NP-00012) und dem Landschaftsschutzgebiet „LSG Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01) sind in den weiteren Beurteilungen von Bedeutung.

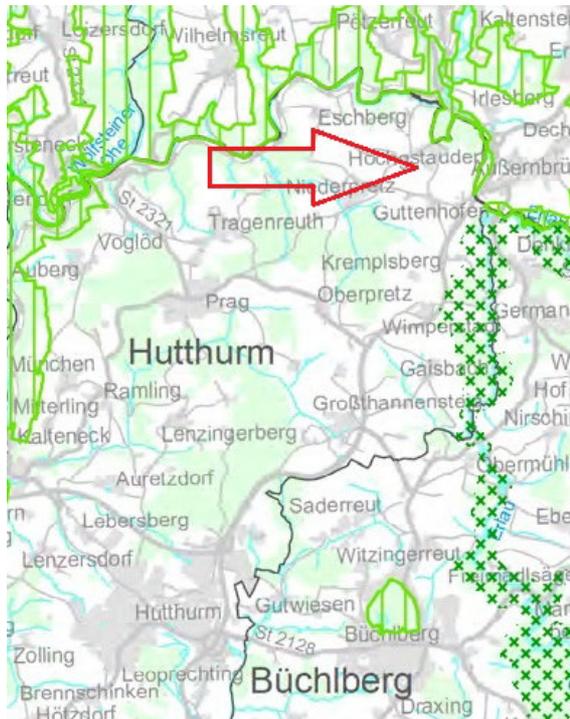


Abb. 11 – Regionalplanauszug, Karte R12 Freiraumsicherung

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP 12) soll im Markt Hutthurm dem durch die Industriegesellschaft zunehmend beschleunigten Verarmungs- und Nivellierungseffekt in der Kulturlandschaft entgegengewirkt werden. Er liegt in einem Gebiet mit hoher landschaftlicher Eigenart, bzw. im Bereich historischer Kulturlandschaften besonderer Bedeutung.

Laut Fachbeitrag „Natur und Landschaft zum Landschaftsrahmenplan“, liegt der Planbereich außerhalb möglicher Zielkonzepte, grenzt aber unmittelbar an Offenlandbereich (außerhalb der Auen) mit dem Ziel zur Entwicklung einer naturverträglichen landwirtschaftlichen Nutzung auf ausgewählten Standorten (z.B. Extensivierung von Grünland, Erhöhung des Grünlandanteils) an.



Abb. 12 – Regionalplanauszug, Karte R6 Zielkonzept und Maßnahmen

Weiter Grundsätze und Ziele des Regionalplans sind in der **Begründung zum Deckblatt** erfasst.

VIII.4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Passau (ABSP)

Das ABSP stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Im ABSP des Landkreises Passau sind für das Planungsgebiet keine direkten Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen ausgewiesen.

▪ Zielkarte Feuchtgebiete

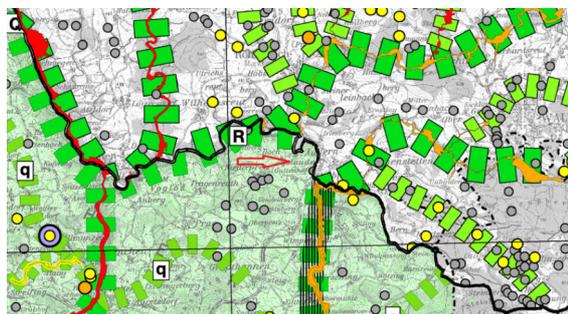


Abb. 13 - Zielkartenausschnitt Feuchtgebiete

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb jeglicher Bereiche. Grenzt jedoch an einer überregionalen Verbundachse zur Optimierung und Neuschaffung im Sinne des Biotopverbundes an. Zudem wird an der „Erlau“ auf die Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume verwiesen.

▪ Zielkarte Gewässer

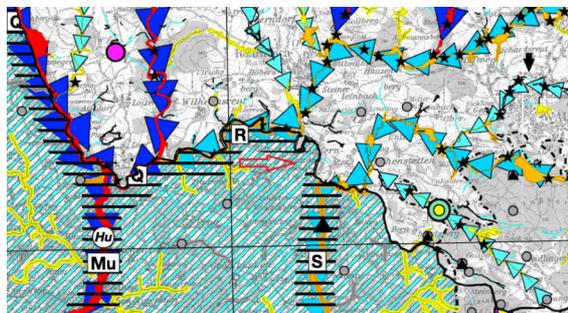


Abb. 14 - Zielkartenausschnitt Gewässer

Der Geltungsbereich liegt an einer regionalen Verbundachse und innerhalb regionaler Entwicklungsschwerpunkte im Sinne einer Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes. Dabei wird innerhalb dem Zielkonzept „Wassereinzugsgebiet der prioritären Flussperlmuschelgewässer“, auf den Erhalt oder die Entwicklung der Lebensräume bedrohter Arten hingewiesen.

▪ Zielkarte Trockenstandorte

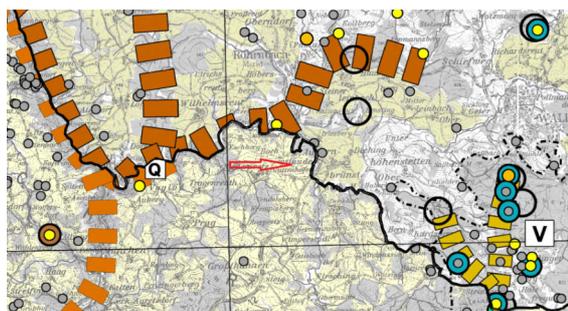


Abb. 15 - Zielkartenausschnitt Trockenstandorte

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb jeglicher Bereiche. Liegt jedoch an einer überregionalen Verbundachse zur Optimierung und Neuschaffung des Biotopverbundes.

VIII.4.4 Fachinformation Naturschutz (FIN-WEB)

Auf den Grundstücken des Vorhabens sind keine Restriktionen vorhanden. Es liegt 800 m südöstlich eines Fauna-Flora-Habitat-Gebiets (FFH-Gebiet, Natura 2000, ID 7246-371) bezeichnet als „Ilz-Talsystem“, zudem 400 m südlich des Naturparks „Bayerischer Wald“ (NP-00012, BAY-04) und 400 m südöstlich des Landschaftsschutzgebietes „LSG Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01).

VIII.4.5 Artenschutzkartierung Bayern

In der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) gibt es nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau, Frau Vidal, für das Bearbeitungsgebiet keine Eintragung.

VIII.4.6 Flächennutzungsplan

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Hutthurm ist die Vorhabenfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Fortschreibung des Deckblattes wird der aktuelle Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 56 geändert. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

VIII.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

VIII.5.1 Bestandsaufnahme

VIII.5.1.1 Aktuelle Nutzung

Derzeit wird die Fläche, sowie die nähere Umgebung, landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt. Nördlich, unmittelbar angrenzend, befindet sich das bestehende Betriebsgelände mit Firmengebäude und Lagerhallen der Firma Geier Transport & Logistik Service.

VIII.5.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes

| Schutzgüter | Bestandsaufnahme mit Zielen und Maßnahmen |
|-------------|---|
|-------------|---|

| | |
|--------------|---|
| BODEN | <p>BESTAND</p> <p>Geologische Raumeinheit</p> <ul style="list-style-type: none"> - Passauer Wald; <p>Standortkundliche Landschaftsgliederung 1:1 Mio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bayerischer Wald (11); <p>Übersichtsbodenkarte 1:25000</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis Schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft); <p>Hydrogeologische Karte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Großraum – Südostdeutsches Grundgebirge; - Verbreitung – Oberpfälzer und Bayerischer Wald; |
|--------------|---|

- Einheit – Ultrametamorphite granitischen Gefüges (Diatexite);
- Gesteinsausbildung – Migmatite und Diatexite mit überwiegend homogener Textur unter sandig-lehmiger Zersatzdecke;
- Klassifizierung – Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Porendurchlässigkeiten und reliktsicher Kluftdurchlässigkeit (Zersatz) über primär \pm isotropem Kluft-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit sehr geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten;
- Schutzfunktionseigenschaften – in Zersatzzone in Abhängigkeit vom Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche mit sehr geringem Filtervermögen;

Geologische Karte 1:500000

- Tertiär, Mi – Streichlinie in den metamorphen Einheiten des Grundgebirges;

Fin-View (ABSP)

- Filter- und Pufferfunktion überwiegend mittel (Offenland);
- Natürliches Ertragsvermögen überwiegend mittel;
- Entwicklungspotential Lebensräume überwiegend mittel;

ZIELE UND MASSNAHMEN**Ziele**

- Verringerung des Nährstoffeintrages und gleichzeitig Erhöhung der Filterfunktion des Bodens;
- Dauerhafte Sicherung des natürlichen Oberbodens;

Maßnahmen

- Festsetzung einer geringen GRZ nach BauNVO, um Grünflächenanteil zu erhöhen;
- Festsetzung, bzw. Verbot von Dünge- und Spritzmitteln;
- Schaffung extensiv bewirtschafteter Grünflächen, ohne Bodenbruch;
- Eingrünung durch Heckenstrukturen;
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung;

WASSER**BESTAND**

- Lage außerhalb eines Wasserschutzgebietes;
- 800 m nordwestlich befindet sich das wasserabhängige FFH-Gebiet „Ilz-Talsystem“ (7246-371);
- Nach Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdeter Gebiete, liegt die Vorhabenfläche außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche, auch bei HQ extrem;

Fin-View (ABSP)

- Überwiegend hohes Risiko für Auswaschungen von Nitrat;

ZIELE UND MASSNAHMEN**Ziele**

- Zur Erhöhung der Filterfunktion Schaffung eines dauerhaften Bewuchses (Hecke, Grünflächen) auf dem Areal;
- Sammlung, Nutzung und Rückhaltung des Regenwassers durch Regelungen im Bebauungsplan;

Maßnahmen

- Festsetzung von privaten Grünflächen mit dauerhaftem Bewuchs;
- Planung der Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens innerhalb des Geltungsbereichs;

LUFT/KLIMA**BESTAND**

Kontinental und schneereich;

Jahresniederschlagssumme

- 941 mm

Jahresmitteltemperatur

- 7,9 °C

Fin-View (ABSP)

- Gebiet hoher Kaltluftproduktion (Mischnutzung);

ZIELE UND MASSNAHMEN**Ziele**

- Verbesserung der Staubbelastung auf der Fläche;
- Verringerung der Luftverfrachtung von Oberboden;

Maßnahmen

- Dauerhafte Sicherung des Oberbodens durch Bewuchs;
- Staubbindung durch Eingrünung und Unterbindung der Bearbeitung des Bodens;

**ARTEN/
LEBENSRAÜME****BESTAND**

Potentiell natürliche Vegetation

- L5gT Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald;

Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze

- Südostdeutsches Hügel- und Bergland (3);

Ökologische Grundeinheit (FoVH) - 37;

Arten- und Biotopschutzprogramm

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Passau, Frau Vidal), sind auf der Vorhabenfläche, sowie im näheren Umfeld keine Bestände zu berücksichtigen;
- 800 m nordwestlich: NATURA2000-Gebiet „Ilz-Talsystem“ (FFH, 7246-371);
- 400 m nördlich: Naturpark „Bayerischer Wald“ (NP-00012);
- 400 m nördlich: Landschaftsschutzgebiet „LSG Bayerischer Wald“ (LSG-00547.01);
- 180 m nördlich: Biotopkartierung Nr. 7247-0002-010 „Hecken bei Eschberg, Ober- und Niederpretz“;
- 550 m östlich: Biotopkartierung Nr. 7247-0009-001 und Nr. 7247-0009-002 „Niedermoor in einem Quellbereich mit angrenzender Nasswiese“;
- 700 m westlich: Biotopkartierung Nr. 7247-0002-009 „Hecken bei Eschberg, Ober- und Niederpretz“;

- 120 m nördlich (innerhalb Geltungsbereich, als Bestand): ÖFK-A/E-Fläche (164218), Beschreibung 6306/1278/1;

Potentielle Arten des Umfeldes

- Laut Untersuchungen und Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Passau, Frau Vidal), sind auf der Vorhabenfläche, sowie im näheren Umfeld keine Bestände zu berücksichtigen;

Fin-View (ABSP)

- Überwiegend geringe Lebensraumfunktion;
- Wasserdargebot hoch, schlechter natürlicher Basenhaushalt;
- Spezieller Artenschutz: Wassereinzugsgebiet eines prioritären Flussperlmuschelgewässers;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Schaffung einer Eingrünung, als ungeordnetes Biotopelement, zum Schutz bzw. als Wanderhilfe im Hinblick einer Biotopvernetzung;
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze;
- Schaffung einer naturraum- und ortstypischen Bepflanzung;

Maßnahmen

- Festsetzung einer Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplanes;
- Aufstellung von Pflanzlisten für alle Grünflächen;
- Festsetzung von Vorgaben auch im Hinblick der Gestaltung der privaten Grünflächen (u.a. versickerungsfähige Beläge, Fassadenbegrünung);

LANDSCHAFTS- BILD/-ERLEBNIS

BESTAND

Großlandschaft

- Östliche Mittelgebirge, kontinental;

Naturraum Haupteinheiten (nach Ssymank)

- Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63);

Naturraum Einheiten

- Passauer Abteiland und Neuburger Wald (408);

Naturraum Untereinheiten (ABSP)

- Ilz-Erlau-Hügelland (408C);

Lage

- Südlich des bestehenden Gewerbegebietes Geier-Trans. 220 m südlich der Ortschaft Hochgstaudent; Kuppenlage, leicht nach südwest abfallend, von Ost, Süd und West einsehbar;
- Umgrenzend landwirtschaftliche Wiesenflächen. Nördlich Gehölzstrukturen (Mischwald mit Aufforstungen nach Teilkahlschlag, Feldgehölze); Nördlich des Betriebsgeländes stark abfallender Nordhang mit Entwässerungselementen zum „Osterbach“;
- Östlich liegen die Gemeindeverbindungsstraßen der Ortschaften Hochgstaudent, Guttenhofen und Außernbrünst, mit Anbindung an die Bundesstraße B12 (östlich 500 m);
- Bestehende zweigeschossige Bebauung im Bestand;

Gehölz- bzw. walddreiche grünlandgeprägte Kulturlandschaft

- Welliges Gelände, typisch für diese, teils gerodeten, Riedellandschaft; Einzugsgebiete von Erlau, Ilz und Gaißa, steigen von 400 m ü. NN bei Passau langsam bis zu den Rändern des Hinteren Bayerischen Waldes bei etwa 800 m ü. NN an; Flüsse und Bäche haben sich tief in die Riedellandschaft eingeschnitten. Durch historische Rodungen stark gelichtet, wechselt der Wald mosaikartig mit Grünland;

Fin-View (ABSP)

- Ilz-Erlau-Hügelland Eigenart hoch;
- Ilz-Erlau-Hügelland Erholungswirksamkeit hoch;
- Landschaftsbildraum Nr. 08, Lallinger Winkel und Ilz-Erlau-Hügelland;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Schaffung einer natürlich wirkenden Eingrünung;
- Verzahnung der Bebauung mit der umliegenden Landschaft;

Maßnahmen

- Festsetzung einer Eingrünung mit extensiver Wiesennutzung;
- Fassadenbegrünung, Baum- und Heckenpflanzung;

MENSCH

BESTAND

Erholungswirkung

- Bereich hoher Bedeutung bzw. einer hohen Schutzwürdigkeit bezüglich Erholung und weiterer Funktionen für den Menschen;
- 250 m westlich: „Donau-Ilz-Radweg“ und „Goldener Steig“, sowie sonstige örtlicher Rad- und Wanderwege;

Lärm

- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen Lastkraftwagenverkehr, auch außerhalb der Bauzeit;

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Schutz der Anwohner vor Verkehrs- und Maschinenlärm;
- Einbindung der Gebäude in die Umgebung;

Maßnahmen

- Gezielte Verkehrslenkung;
- Schallschutz- und Eingrünungsmaßnahmen;

KULTUR-/ SACHGÜTER

BESTAND

Baudenkmäler

- Keine, auf der Vorhabenfläche ersichtlich;

Kulturgüter

- Keine, in der Online-Auskunft erhältlich;

Bodendenkmäler

- Keine, auf der Vorhabenfläche vermerkt;

- 50 m nordöstlich: „Teilabschnitt des Bergreichensteiner Zweiges des mittelalterlich-Frühzeitneulichen Altweges – Goldener Steig“ (D-2-7247-0184);

ZIELE UND MASSNAHMEN

Ziele

- Im Ansatz Schaffung einer ländlichen Bau- und Landschaftsstruktur;

Maßnahmen

- Maßnahmen begrenzt notwendig;

VIII.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

VIII.6.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der Durchführung der Maßnahme wird das Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass auf der Eingriffsfläche eine massive Bebauung entstehen kann, welche durch ihre Kuppenlage weithin sichtbar wird. Die Schaffung einer sinnvollen Gesamteingrünung, kann Einflüsse auf das Landschaftsbild mindern. Die Durchsetzung der Maßnahme führt desweiteren zu einer Beeinträchtigung bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Luft. Vor allem der Wirkungspfad „Boden – Wasser“ ist durch die geplante Versiegelung betroffen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen v.a. auf die Pflanzen und Tiere, sowie das Kleinklima. Die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Minimierungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung, mindern die Beeinträchtigung der Wechselwirkung.

VIII.6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme wird die Fläche voraussichtlich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt und der Wirkungspfad „Boden – Wasser“ sowie das „Landschaftsbild“ bleibt unberührt.

VIII.6.3 Aspekte des Artenschutzes

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§44 und 45 BNatSchG, bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, unterliegen nicht der Abwägung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Sie gelten unabhängig von den Regelungen des BauGB und müssen daher gesondert beachtet werden.

Nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben (Baumaßnahmen auf ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen) keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat. Daher ist entsprechen den Verfahrenshinweisen des bayerischen Landesamts für Umweltschutz, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entbehrlich.

VIII.6.4 Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Bewertung der untersuchten Schutzgüter durch ein Baugebiet an diesem Standort, erfolgt in drei Stufen:

Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigung.

Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und -bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt.

| SCHUTZGUT | BAUBEDINGT | ANLAGENBEDINGT | BETRIEBSBEDINGT |
|--------------|--|--|--|
| BODEN | Weitgehender Verlust der Bodenfunktion durch Überbauung/Voll- und Teilverseiegelung; Seltene Bodentypen sind nicht betroffen; | Hohe Flächeninanspruchnahme durch hohe GRZ möglich; Aufgabe der Bewirtschaftung des Bodens; | Belastung unversiegelter Böden durch Schadstoffinträge von Verkehrsflächen (u.a. Streusalz); |
| Bewertung | HOCH | MITTEL | MITTEL |

| | | | |
|---------------|---|---|---|
| WASSER | Keine Oberflächengewässer vorhanden; Durch Abschieben des Oberbodens, geringer Verlust der Filterfunktion; | Versiegelung/Überbauung von Versickerungsbereichen; Erhöhung der Filterfunktion durch Anlage von Grünstrukturen und dauerhaftem Bewuchs; Erweiterung eines bestehenden Regenrückhaltebeckens; | Verbesserung der Regenrückhaltefunktion durch dauerhaften Bewuchs der Fläche; Sammlung des Oberflächenwassers erlauben und Verringerung der abzuleitenden Regenwassermengen; |
| Bewertung | MITTEL | MITTEL | GERING |

| | | | |
|-------------------|--|---|---|
| LUFT/KLIMA | Zunahme der Schadstoff- und Feinstaubemissionen durch Baustellen- und Betriebsverkehr; Staubemissionen; | Verstärkte Aufheizung bodennaher Luftschicht durch Bebauung und Versiegelung; Aufgrund der günstigen Luftaustauschbedingungen keine spürbaren klimatischen Verschlechterungen zu erwarten; | Geringe Zunahme der Schadstoffemissionen möglich; |
| Bewertung | MITTEL | GERING | GERING |

| | | | |
|---------------------------|--|--|--|
| ARTEN/LEBENS-RÄUME | Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen und Einzelbäume; Anlage von privaten Grünflächen; | Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen und Einzelbäume; Anlage von privaten Grünflächen; | Aufwertung der Lebensraumausstattung durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Flächen, Strauchgruppen und Einzelbäume; Anlage von privaten Grünflächen; |
| Bewertung | GERING | GERING | GERING |

| | | | |
|---------------------------------------|--|---|---|
| LANDSCHAFTSBILD /-ERLEBNIS | Massiv wirkender durch hohe Wandhöhen bzw. hoher GRZ, insbesondere durch die leichte Kuppenlage; Aufwertung der Randbereiche durch die Integration von Grünstrukturen; | Hohe Auswirkung aufgrund des massiven Baukörpers; Die Erweiterung an Bestandsstrukturen ist flächensparend und wirkt zentralisierend; Bereichseingrünung zwingend erforderlich; | Mindernde Auswirkung durch zusätzliche Baukörper auf der Vorhabenfläche, auch durch Eingrünung; |
| Bewertung | MITTEL | HOCH | MITTEL |

| | | | |
|---------------|---|---|---|
| MENSCH | Erholungseignung vorübergehend durch Baulärm beeinträchtigt; Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des Transportverkehrs des Betriebes; | Beeinträchtigung des Umfeldes durch die Lage in der freien Landschaft; Zusätzlicher Verkehrslärm durch Transportverkehr; Einschränkung durch Lärmkontingentierung; Aufgrund der verkehrstechnisch kurzen Anbindung zur Bundesstraße und keiner direkt anliegenden Bewohner kaum Auswirkungen; Erholungseignung (Landschaftsbild, Lärm) dauerhaft gestört; | Beeinträchtigung des Umfeldes durch die Lage in der freien Landschaft; Zusätzlicher Verkehrslärm durch Transportverkehr; Beeinträchtigungen durch Betriebslärm; Aufgrund der verkehrstechnisch kurzen Anbindung zur Bundesstraße und keiner anliegenden Bewohner kaum Auswirkungen; Erholungseignung (Landschaftsbild, Lärm) dauerhaft gestört; |
| Bewertung | GERING | MITTEL | GERING |

| | | | |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| KULTUR/ SACHGÜTER | Keine Beeinträchtigung; | Keine Beeinträchtigung; | Keine Beeinträchtigung; |
| Bewertung | GERING | GERING | GERING |

VIII.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

VIII.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild, kann durch sinnvolle Eingrünungsmaßnahmen, durch Minimierung der Flächenbewirtschaftung, durch Schaffung von dauerhaftem Grünland, sowie durch die Integration zahlreicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen minimiert werden. Die angedachte Eingrünungsmaßnahme in Form von Heckenstrukturen, Einzelbäume und Fassadenbegrünungen minimieren die Auswirkungen auf Mensch und Landschaftsbild. Um die ökologische Wertigkeit im Bereich des Regenrückhalteteichs zu erhöhen, sollten Artenhilfsmaßnahmen für Amphibien in Form von mehreren Steinriegeln, unterschiedlicher Größe, durchgeführt werden. Zudem berücksichtigt die extern geplante Ausgleichsfläche, in Anbindung an eine bestehende amtliche Biotopfläche, eine Verbesserung des Lebensraumes für die dort vorkommende Flora und Fauna.

Bei der vorliegenden Planung sind sowohl Vermeidungs- als auch Verringerungsmaßnahmen der Schutzgüter im Sinne des *BNatSchG* möglich:

- | | |
|-----------------------|---|
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> - Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs.1 BauGB); - Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen; - Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Oberbodens; - Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung; - Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel; |
| Wasser | <ul style="list-style-type: none"> - Rückhaltung/Drosselung des Niederschlagswassers; - Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge; - Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser; - Freiliegende Böschungen sollen so gestaltet und gesichert werden, dass auch bei Starkregen kein Abschwemmen von Oberboden in Gewässer erfolgen kann; - Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel; |
| Luft/Klima | <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung von Laufaustauschbahnen bzw. Vermeidung einer Barrierewirkung; - Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete; |
| Arten/ Lebensräume | <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge; - Durchlässigkeit der Randbereiche in die freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen; |
| Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen; - Pflanzung gebietsheimischer Bäume, insbesondere Großgehölze; - Baumüberstellung und Eingrünung von Stell- und Lagerplätzen; - Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Festsetzungen erlauben ein verträgliches Bauen; |

Weitere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität:

- Baustraßen, Lagerflächen und Zufahrten sind außerhalb festgelegter Gehölzflächen zu planen;
- Während der Bauphase, bei der Baudurchführung und beim Betrieb soll auf größtmögliche Sorgfalt im Hinblick auf wassergefährdende Stoffe geachtet werden.
- Auf eine naturnahe Erweiterung des Rückhaltebeckens ist hinzuwirken.
- Artenhilfsmaßnahmen (Amphibien) in Form von mehreren Steinriegeln, unterschiedlicher Größe, wären wünschenswert.

VIII.7.2 Eingriffsberechnung und Ausgleichsbedarf

Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 1999).

VIII.7.2.1 Bestandsermittlung

Einstufung E1: Intensiv bewirtschaftetes Grünland

Kategorie I (Gebiet geringerer Bedeutung - Unterer Wert)

Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Festgesetzte GRZ > 0,35 (lt. Bebauungsplan GRZ 0,8)

Feld AI 0,3-**0,6** (oberer Wert)

Einstufung E2: Gehölze <10 Jahre

Kategorie I (Gebiet geringerer Bedeutung - Oberer Wert)

Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Festgesetzte GRZ > 0,35 (lt. Bebauungsplan GRZ 0,8)

Feld AI 0,3-**0,6** (oberer Wert)

Einstufung E3: Teilversiegelte Flächen, Schotterflächen

Kategorie I (Gebiet geringerer Bedeutung - Unterer Wert)

Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

Festgesetzte GRZ > 0,35 (lt. Bebauungsplan GRZ 0,8)

Feld AI 0,3-**0,6** (oberer Wert)

Einstufung E4: Baum-/Strauchneupflanzung extensiv Wiesenfläche – Eingrünungsmaßnahme

Kein Eingriff



Abb. 16 – Übersichtskarte Eingriffsbilanzierung

VIII.7.2.2 Flächenbilanzierung

Eingriffsbilanzierung

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|-----------------|---------------|----------|----------------|--|
| Eingriffsfläche | Schwere | K-Faktor | m ² | Kompensation in m ² (= Spalte 3 x 4) |
| E1 | A I | 0,6 | 4.753 | 2.852 |
| E2 | A I | 0,6 | 770 | 462 |
| E3 | A I | 0,6 | 289 | 173 |
| E4 | Kein Eingriff | | 1.248 | 0 |
| | | Summe | 7.060 | 3.487 |

Erläuterungen

- Spalte 1 Eingriffstyp bzw. Eingriffsflächen mit Bezeichnung (Abb. 16);
- Spalte 2 Eingriffsschwere (Kombination Versiegelung/Nutzungsgrad –GRZ– mit naturschutzfachlicher Wertigkeit);
- Spalte 3 K-Faktor, zur Berechnung der Ausgleichsflächen nach dem Leitfaden;
- Spalte 4 Eingriffsflächen in Quadratmeter;
- Spalte 5 Notwendige Ausgleichsflächen in Quadratmeter;

Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmen: **Pflege und Initialpflanzungen verbuschter Brachflächen, mit Rodung in Bachtälern zu dauerhaften Offenhaltung, sowie Pflanzung einer Streuobstwiese mit Abmagerung südseitiger Altgrasrandstreifen sowie einer Geländeerhöhung zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen, im Bereich eines einst borkenkäferbefallenen Fichtenforstes.**

Zur genauen Ermittlung wird auf den Plan „Externe Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan integriertem Grünordnungsplan „GE GEIER – TRANS“, Anlage A – Landschaftspflegerischer Begleitplan“, vom 16. April 2020 verwiesen.

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------------|---------|--------|----------------|---|
| Ausgleichsfläche | Aufwand | Faktor | m ² | Ausgleich in m ² (= Spalte 3 x 4) |
| A1 | mittel | 0,7 | 11.340 | 7.938 |
| | | Summe | 11.340 | 7.938 |

Erläuterungen

- Spalte 1 Ausgleichsflächen mit Bezeichnung (Abb. 17);
- Spalte 2 Aufwand für Herstellung, Pflege und Entwicklung (bei hoch A-Faktor >1,0 möglich)
- Spalte 3 Faktor zur Anrechnung der Maßnahme (abgestimmt mit Frau Vidal, UNB Passau);
- Spalte 4 Ausgleichsflächenbedarf in Quadratmeter (vgl. Eingriffsbilanzierung);
- Spalte 5 Vorhandene Ausgleichsflächen in Quadratmeter (Fläche x Faktor);

Gesamtbilanz

| | |
|------------------------------------|----------------|
| | m ² |
| Vorhandene Ausgleichsfläche gesamt | 7.938 |
| Notwendige Ausgleichsfläche gesamt | 3.487 |
| Bilanz | – 4.451 |

Ergebnis Der Nachweis des Ausgleichs wurde in Absprache mit dem Markt Hutthurm, der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Passau (Frau Vidal, Herr Schönwetter) und Herrn Geier (Firma Geier Transport & Logistik Service) abgestimmt. Der geforderte Flächenausgleich wurde rechnerisch auf der Fläche: Gemarkung Leoprechting, Teilfläche von Flurnummer 2351, Gemeinde Büchlberg, vollständig erbracht. Der Überhang der Kompensationsrestfläche von 4.451 m² (reele Restfläche 7.707 m²) wird vom Markt Hutthurm erworben.

VIII.7.2.3 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung der Ausgleichsfaktoren dienen. Dazu zählen die Eingrünung per Gehölzpflanzung, die extensive Nutzung mit dem Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel der privaten Grünflächen sowie der Errichtung mehrerer Steinriegeln im Bereich des bestehenden Regenauffangbeckens (Amphibienmaßnahmen). Der Ausgleich der Gewerbefläche kann flächentechnisch nicht vor Ort erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung einer außerhalb liegender Ausgleichsfläche gedeckt werden.

Eine derzeit brachliegende Ausgleichsfläche von 12.688 m², welche bereits im Besitz des Vorhabenträgers ist, steht in der Gemarkung Leoprechting, Teilfläche von Flurnummer 2351, Gemeinde Büchlberg zu Verfügung. Nördlich angrenzend an diese Fläche befindet sich ein kartiertes Biotop, mit Nummer 7346-0097-001 in einer Teilfläche von 28.385 m² (kartiert im Jahre 1985). Diese wird als „Feuchtwald, Hochstaudenbestand und Gehölzsaum am Freihofer Bach, nördlich Freihof“ mit ausgeprägtem Erlen-, Weidenfeuchtwald im südlichen Teil des Biotops. Krautschicht im Waldbereich durchgehend, nitrophil und artenarm. Fichtenanpflanzungen am West- und Nordrand anschließend. Ausgedehnte Schilfbereiche grenzen das Biotop nach Süden, Osten und Westen ab. Auf letzterer Seite geht das Schilf in einen artenreicheren Hochstaudenbestand über. Nach Nordosten verschmälert sich der Feuchtwald und biegt als Erlen-, Weidengehölzsaum an einem Seitenbach nach Osten ab und verläuft noch ein Stück weit am Rand eines Fichtenforstes. Derzeit ist das oben beschriebene Biotop nur noch in Ansätzen in der Flur erkenn- bzw. erlebbar.



Abb. 17 – Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche A1

Der ehemalige Fichtenforst ist auf der geplanten Ausgleichsfläche nur noch anhand unzähliger Baumstümpfe vorstellbar. Man erkennt in Gruppen stehende, sukzessiv aufgegangene ca. 5 Jahre alte Gehölzbestände, durchsetzt mit offenen Wiesenbeständen. Der nordexponierte Hang

fällt von ca. 430 m ü.NHN auf 410 m ü.NHN zum Nebenarm des „Freihofer Baches“ ab. Am Bachbett sind ebenso offene Wiesenbestände neben Gehölzgruppen aus Sal-Weide, Faulbaum, Eberesche, Bruch-Weide und Schwarz-Erle zu finden. In der südlicheren Baumschicht sind Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Pfaffenhütchen, Schwarzer Hollunder, Faulbaum, Gewöhnliche Esche, Zitter-Pappel, Trauben-Kirsche, Stiel-Eiche, Eberesche und Winter-Linde zu entdecken. Der Ranken ist lokal mit größeren Brennesselbeständen durchsetzt, stark verbuscht und teilweise durch Ablagerungen gestört. Die Krautschicht ist insgesamt gut ausgeprägt, und Gräser dominant erkennbar. Entlang der Außengrenzen befinden sich, vor allem in sonnenbeschienenen Lagen, schmale magere Grassäume, durchsetzt mit Schlehdorn, Haselnuß, Vogel-Kirsche, Trauben-Kirsche, Hunds-Rose, Stiel-Eiche, Himbeere, Sal-Weide und Schwarzer Holunder.



Abb. 18 – Blick in die Ausgleichsfläche A1

Folgende Maßnahmen sind laut Anlage A – Landschaftspflegerischer Begleitplan, vom 16. April 2020, im Bereich eines ehemaligen borkenkäferbefallenen Fichtenforstes geplant:

- **M1 – Pflege und Initialpflanzungen verbuschter Brachflächen**
- **M2 – Rodung in Bachtälern zu dauerhaften Offenhaltung**
- **M3 – Pflanzung einer Streuobstwiese mit Abmagerung südseitiger Altgrasrandstreifen**
- **M4 – Geländeerhöhung zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen**

Im Regionalplan Donau-Wald (12) liegt die Fläche innerhalb eines ABSP Schwerpunktgebiet 275Q „Ilztal und naturnahe Bäche im Einzugsbereich“ sowie dem ABSP Naturraumziel 275-408-C „Ilz-Erlau-Hügelland“ unter dem Leitbild „Erhalt besonders schutzwürdiger Lebensräume, Leitbildkategorie 1“. Hierin bezeichnet man den Erhalt von ökologisch überwiegend wertvollen Wäldern und Sonderstrukturen im Wald (außerhalb der Auen). Die Gebiete umfassen naturnahe, bewaldete sowie durch extensive land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen entstandene, wertvolle Kulturökosysteme und Landschaftsräume mit hervorragender naturschutzfachlicher Qualität. In den Gebieten sollten Sicherungs- und Optimierungsmaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Vordergrund stehen. Daran sollen sich andere Nutzungen orientieren und somit die Biodiversität erhalten. Als mögliches Sicherungsinstrument in der Regionalplanung wird der Bereich zum „landschaftlichen Vorbehaltsgebiet – Erhalt besonders schutzwürdiger Lebensräume, Leitbildkategorie 1“ vorgeschlagen.

Dahingehend werden laut Landschaftsrahmenplan in der Region 12 folgende Leitbilder angestrebt:

LRP 12 – Wälder, Offenland, Gewässer, Moore – Ziel 8.3.1

Leitbild A) – *Der Erhalt und die Pflege von ökologisch überwiegend wertvollem Offenland;*

Ziel: Für den gesetzlich geforderten Schutz der Biodiversität ist es notwendig, eine große Vielfalt an Lebensräumen zu erhalten. Der überwiegende Teil der naturschutzfachlich wertvollen Offenlandlebensräume in der Region ist durch (meist historische) extensive Landnutzungen entstanden und beherbergt eine außerordentliche Artenvielfalt. Entsprechend sind diese Lebensräume sowohl durch Nutzungsaufgaben mit folgender Sukzession, als auch durch Intensivierung der agrarischen Nutzung (Entwässerung, Düngung, Nivellierung) bedroht. Zusätzlich können Stoffeinträge aus angrenzenden Nutzungen zu Beeinträchtigungen dieser Flächen führen. Durch extensive Bewirtschaftung und gezielte Landschaftspflege sollen die ökologisch wertvollen Offenlandlebensbereiche erhalten werden.

Maßnahmenvorschläge: Pflege der verschiedenen Lebensräume entsprechend den Hinweisen des Landschaftspflegekonzepts und der Arten- und Biotopschutzprogramme; Reduzierung der Stoffeinträge aus angrenzenden Nutzungen durch Extensivierung von Pufferzonen um die zu erhaltenden Flächen; Verzicht auf Aufforstungen, Entwässerungen, Nivellierungen;

LRP 12 – (Kultur-)Landschaft und Erholung – Ziel 8.7.5

Leitbild B) – *Erhalt und Pflege von Bereichen mit herausragendem Landschaftsbild sowie historische Kulturlandschaften besonderer Bedeutung, insbesondere kleinstrukturierter Flur- und Nutzungsgeometrien und charakteristische Elemente;*

Ziel: Der Landschaftswandel infolge menschlicher Nutzungs- und Gestaltungseingriffe ist ein kennzeichnendes Merkmal von Kulturlandschaft. Die veränderten Bedingungen der modernen Industriegesellschaft haben allerdings zu einer Beschleunigung und qualitativen Veränderung des landschaftlichen Veränderungsprozesses geführt, in deren Folge zunehmend ein Verarmungs- und Nivellierungseffekt in der Kulturlandschaft eingesetzt hat. Mit dieser Entwicklung gehen Elemente und Strukturen in der Landschaft verloren, deren Wert als Träger historischer Information und als wichtige identifikationsstiftende Landschaftsbestandteile häufig noch zu wenig Beachtung findet. Die Ablesbarkeit der Geschichte in der Landschaft wird dadurch ein immer knapperes Gut. Dies ist umso gravierender als es sich dabei um ein nicht vermehrbares oder wiederherstellbares Gut handelt. In der Region Donau-Wald sind – mitunter bedingt durch die Mittelgebirgslage und Grenznähe – in weiten Bereichen historische Strukturen und extensive Nutzungen erhalten geblieben. Diese sollten in ihrem Grundbestand und mit ihrer historischen Aussagekraft erhalten bleiben und nachhaltig entwickelt werden.

Maßnahmenvorschläge: Erhaltung und pflegliche Weiterentwicklung möglichst vieler dieser historischen Kulturlandschaftselemente; Erhalt historischer Flurformen und Wegeverbindungen durch Berücksichtigung; Verhinderung von Verbuschung oder Aufforstung von Wiesentälern, Lichtungen, extensiv genutzten Agrarflächen oder sonstigen traditionell offenen Teilflächen;

Konkrete Maßnahmen zur Pflege verbuschter Brachflächen, dauerhafte Offenhaltung an Bachtälern sowie der Abmagerung südseitiger Altgrasrandstreifen mit Geländeerhöhung auf einer Teilfläche von Flurnummer 2351, Gemarkung Leoprechting, sind:

- Keine Bodenbearbeitung, kein Pflegeumbruch, keine Neuansaat/Narbenverbesserung;
- Keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung;
- Vereinzelt und gruppenweises Einbringen von Gehölzgruppen (Initialpflanzung) in die bestehenden Strukturen, unter Anleitung der unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Passau. Pflanzgröße mindestens 2,00 m bis 2,50 m, Gehölzartenauswahl nach der potentiell natürlichen Vegetation (siehe Pflanzliste Anlage A);
- Floristische Zielartendefizite sind nur in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde unter Verwendung von autochthonem Saatgut zu beheben;
- Die entstandenen offenen Lichtungen sind weiter zu pflegen, zu mähen und unter Mähgutabtransport zu schützen;
- In Abhängigkeit von Zielarten ggf. Aushagerung in Teilflächen: ein- bis zweimaliger Schnitt pro Jahr, bei nährstoffreichen Beständen häufiger. In den ersten fünf Jahren wird mindestens eine zweimalige Mahd pro Jahr festgelegt. Die Entfernung des Mähgutes ist zwingend erforderlich. Erster Schnitt nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser. Auf Teilflächen in Abhängigkeit von Zielarten, Zeitpunkt der zweiten Mahd im September, um beispielsweise spätblühende Arten zur Samenreife kommen zu lassen;
- Festsetzung des 1. Mahdtermins in Abhängigkeit von Zielarten (z.B. erst nach der Brutzeit i.d.R. ab 15.6. oder nach vorhergegangener Kontrolle, aber auch Frühmahd denkbar);
- Am Übergang zum südseitig gelegenen Nachbargrundstück (intensiv bewirtschaftetes Ackerland) wird ein Altgrasrandstreifen mit einer leichten Geländeerhöhung (kein Fremdmaterial), zur Verhinderung von Nährstoffeinträgen, angelegt. Anfangs wird eine mehrmalige Mahd, unter Abfuhr des Mähgutes zur Abmagerung des Standortes, notwendig werden (mind. 5 Jahre). Vereinzelt werden alte Obstgehölze wie Malus- und Pyrusarten in offen gestaltete Freiraumnischen eingebracht.



Abb. 19 – Altgrasrandstreifen im Übergang zum Nachbargrundstück

- Einer Einbindung der vorhandenen Biotopstruktur, unter Mithilfe eines entlang des Baches verlaufenden Altgrasstreifens, wird angeregt. Dazu ist es zweckmäßig, in Teilflächen zeitlich versetzter Mahdtermine vorzugeben;



Abb. 20 – Situation am „Freihofer Bach“ Nebenarm

- Wurzelstöcke am Uferbereich des Freihofer Baches entfernen;
- Wiederkehrender Monitoringbericht: Entwicklungsdokumentation, mind. alle 2 Jahre durch ein anerkanntes Landschaftsarchitekturbüro;

Auf der östlichen Restfläche von Flurnummer 2351 soll eine naturnahe Wiederaufforstung im Sinne eines Laubmischwaldes stattfinden. Diese ist ein Tauschgrundstück des Vorhabenträgers und deshalb kein Bestandteil der Kompensationsmaßnahme.

VIII.8 Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

VIII.8.1 Standortwahl

Der Markt Hutthurm erachtet den Standort in Guttenhofen 22, ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen, als für den für die Umwelt am verträglichsten.

Für die Wahl der Erweiterung des Gewerbegebietes spielen folgende Kriterien eine Rolle:

- Vorhandene Erschließung durch Verkehrs- bzw. Versorgungsanlagen;
- Verfügbarkeit und Größe der Fläche;
- Technische Eignung aufgrund der Lage und Anbindung;
- Schaffung neuer Arbeitsplätze und Perspektiven für Fach- und Hilfskräfte;

Alle diese Kriterien erfüllt der Standort.

VIII.8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien, wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vornherein ausgeschlossen. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

Im Rahmen der Planung wurden die übergeordneten Belange des LEP und RP berücksichtigt. Der Markt Hutthurm ist sich dabei der besonderen Bedeutung der Belange von Natur und Landschaft bewusst. Die Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens durch kleinräumige Versiegelung von Flächen bleibt unberücksichtigt und kann in der verbindlichen Bauleitplanung planerisch minimiert werden.

Lebensräume von Pflanzen und Tieren im Planungsumgriff konnten größtenteils berücksichtigt werden. Für den verbleibenden Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

VIII.8.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring und zeitliche Vorgaben

Auswirkungen durch die Bauleitplanung können sich für das Landschaftsbild, den Boden, das Wasser sowie für die Schutzgüter Luft und Klima ergeben. Für andere umweltrelevanten Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine bzw. nur geringe negative Auswirkungen zu befürchten.

Sollten sich nach Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen herausstellen, dass trotzdem erhebliche negative Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter verbleiben, ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungs- und 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, dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Ein wiederkehrender Monitoringbericht um die weitere Entwicklung zu dokumentieren (mind. alle 2 Jahre, erstellt durch ein anerkanntes Landschaftsarchitekturbüro) ist unerlässlich. Die Einzelheiten des Ausgleichs sind in dem zwischen Vorhabenträger und dem Markt Hutthurm abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zu regeln. Entsprechend Art.6b Abs.7 Satz4 BayNatSchG, ist die Ausgleichsmaßnahme an das Landesamt für Umweltschutz zu melden. Für die Durchführung und Erhaltung der externen Ausgleichsmaßnahme ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch vorgesehen.

VIII.9 Zusammenfassung

Auf einer Fläche von 0,6 ha plant der Markt Hutthurm die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE – Geier Trans“ durch Deckblatt Nr. 2. Inhalt ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach §8 BauNVO. Das Gelände wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Grünfläche genutzt.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, Schutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler auf der geplanten Fläche. In der weiteren Umgebung sind mehrere kleinflächige schützens- und erhaltenswerte Vegetationsbestände vorhanden.

Mit den Festsetzungen des Deckblattes sind, bezogen auf die Schutzgüter, aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Bedeutung des Gebiets und einer hohen Nutzungsintensität, mit mittleren negativen Umweltbelastungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung einer Reihe von

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Folgen, lassen sich die Auswirkungen auf die Schutzgüter abschwächen. Die ökologische Funktionsfähigkeit der angrenzenden landschaftlichen Freiräume mit ihren wichtigen Ausgleichsfunktionen, bleibt weitgehend erhalten und trägt in Verbindung mit den innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs zu stellenden Ausgleichsmaßnahmen, zur Verbesserung des Umweltzustandes bei. So können dauerhafte negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Arten, Boden, Wasser und Landschaftsbild zumindest gemindert werden.

| Schutzgut | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Zusammenfassung |
|--------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------|
| BODEN | HOCH | MITTEL | MITTEL | MITTEL |
| WASSER | MITTEL | MITTEL | GERING | MITTEL |
| LUFT/KLIMA | MITTEL | GERING | GERING | GERING |
| ARTEN/LEBENSÄRÄUME | GERING | GERING | GERING | GERING |
| LANDSCHAFTSBILD | MITTEL | HOCH | MITTEL | MITTEL |
| MENSCHEN | GERING | MITTEL | GERING | GERING |
| KULTUR/SACHGÜTER | GERING | GERING | GERING | GERING |

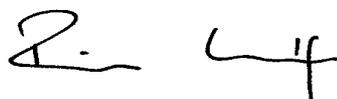
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die Umweltauswirkungen durch die Gebietsentwicklung abgemildert werden können, so dass insgesamt keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild gegeben sind.

Erstellt:

Hinterholzen 20. September 2018
Geändert 16. April 2020

Rainer Wolf

Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur
Hinterholzen 3
84326 Falkenberg
Tel 08735 93 999 93
Mobil 0174 570 5645
Email arc-wolf@t-online.de



.....
Rainer Wolf, Dipl.Ing.(FH) Landschaftsarchitektur

Verzeichnisse

Quellenverzeichnis

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), aus <https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-stand-2018/>;
- 2) Regionalplan der Region Südostbayern, aus <https://www.regionsuedostbayern.bayern.de/regplan/konzept/regplan/>;
- 3) Flächennutzungsplan Markt Hutthurm, i.d. aktuellen Fassung;
- 4) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB (Online-Viewer);
- 5) Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), (Online-Dienst) aus <http://www.bis.bayern.debis/initParams.de/>;
- 6) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – ABSP Landkreis Passau;
- 7) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogener Nachweis);
- 8) Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, verbale Kurzbeschreibung;
- 9) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmal-Atlas;
- 10) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU), Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, München 2003;
- 11) Meteostat c/o Christian Lamprecht, <https://www.meteostat.net/>;

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 – Planungsumgriff, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 2 – Lage des Bearbeitungsgebietes, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 3 – Landesentwicklungsprogramm Bayern, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 4 – Regionalplan Donau-Wald (12), bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 5 – Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald (12), bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 6 – Gültiger Flächennutzungsplan, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 7 – Deckblatt Nr. 56 Flächennutzungsplan, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 8 – Übersichtskarte Gewerbegebiete, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 9 – Planumgriff „GE Geier – Trans“, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 10 – Topografische Karte mit Lage des Bearbeitungsgebietes, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 11 – Regionalplanauszug, Karte R12 Freiraumsicherung, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 12 – Regionalplanauszug, Karte R6 Zielkonzept und Maßnahmen, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 13 – Zielkartenausschnitt Feuchtgebiete, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 14 – Zielkartenausschnitt Gewässer, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 15 – Zielkartenausschnitt Trockenstandorte, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 16 – Übersichtskarte Eingriffsbilanzierung, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 17 – Luftbild mit Lage der Ausgleichsfläche A1, bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 18 – Blick in die Ausgleichsfläche A1, Bild bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 19 – Altgrasrandstreifen im Übergang zum Nachbargrundstück, Bild bearbeitet, ohne Maßstab;
Abb. 20 – Situation am „Freihofer Bach“ Nebenarm, Bild bearbeitet, ohne Maßstab;

Anlagen

- Anlage A – Landschaftspflegerischer Begleitplan, vom 16. April 2020;
- Planausfertigung – Deckblatt Nr. 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE GEIER – TRANS“, Entwurf in der Fassung vom 20. September 2018 – Geändert am 16. April 2020;
- Schalltechnische Untersuchung, Nr. 6477.0/2018 vom 29.11.2018 der Firma Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster;
- Niederschlagswasserkonzept, vom 21.04.2020 der Firma Wagmann Ingenieure GmbH, Fürstzell;