

BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSGELÄNDE I“ HAUZENBERG, AUSFERTIGUNG 25.02.2019 GEMARKUNG HAUZENBERG

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSGEBIET

Das Gebiet liegt im Stadtgebiet von 94051 Hauzenberg, südlich der Brückenstraße, Landkreis Passau, Regierungsbezirk Niederbayern.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Hauzenberg beabsichtigt, auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Das Gelände wird im Norden von der Staatsstraße St 2320 begrenzt. Im Westen schließen die Gleisanlagen des (ehemaligen) Bahnhofs im Eigentum der DB-Netz AG an, im Osten und Süden befinden sich die Anlagen des Stadtparks mit Grünflächen und Parkplätzen.

Die ca. 8.160 m² große Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ umfasst die Flurstück-Nummern 183 Teilfläche (TF) und 183/11 TF, 183/27, 183/13, 183/30, 183/19, 183/8, 183/30, 194/35 TF (Staatsstraße) Gemarkung Hauzenberg. Somit wird zunächst die nördliche Fläche des Bahnhofsgeländes beplant.

In einem zukünftigen, davon getrennten Verfahren wird beabsichtigt, an den Geltungsbereich nach Süden hin angrenzend, weitere Gewerbeflächen auszuweisen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2014 vom Stadtrat der Stadt Hauzenberg gefasst.

Bereits 2015 wurde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Hauzenberg erarbeitet, das neben anderen Maßnahmen die Entwicklung des Bahnhofsareals mit Gewerbeflächen empfiehlt. Derzeit wird das Gelände durch ein örtliches Bauunternehmen als Lagerplatz verwendet.

Das aktuell noch vorhandene Lagergebäude auf dem Flurstück Nummer 183/13 wird abgebrochen.

Das Bahnhofsgelände soll nun auf der Fläche G1 als neuer Standort der SWS Computersysteme AG der ACP Group die beiden in Hauzenberg und Jahrdorf existierenden Standorte an zentraler Stelle vereinen. Das moderne Bürogebäude wird für 120 Mitarbeiter ausgelegt und bietet attraktive Arbeitsplätze, die Fachkräfte in

der Region halten sollen. Es nutzt die zentrale Lage mit seiner vorhandenen Infrastruktur und kann das Bahnhofsgelände deutlich aufwerten.

Als Art und Maß der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet (GE)“ gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl GRZ von max. 0,8 und einer Geschossflächenzahl GFZ von max. 1,3 festgesetzt.

Im Bereich G4 auf dem Flurstück Nr. 183/8 befindet sich ein bestehendes Gebäude, das bislang Wohnzwecken diente. Künftig sollen hier Räume für Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsräume eingerichtet werden. Für ggfs. nachfolgende Bauwerke wird ein Baufenster festgelegt, sowie unter Beibehaltung der bestehenden Grundstückszufahrt, Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

3. GELÄNDEVERHÄLTNISSE UND BAUGRUND

Das Gelände auf den Grundstücken Fl.Nr. 183 Teilfläche (TF) und 183/11 TF, 183/27, 183/13, 183/30, 183/19, 183/8, 183/30, 194/35 TF (Staatsstraße) Gemarkung Hauzenberg, ist überwiegend eben. Im Nord-Osten und im Osten fällt das Gelände jedoch an der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grünzug am Rande des Stadtparks ab.

Die Parzelle liegt auf einem ehemaligen Bahnhofsgelände. Es wurden hier bereits stichprobenartig Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffbelastung vorgenommen.

Das Büro für Geotechnik Dr. Schilling hat für den gesamten Geltungsbereich folgende zusammenfassende Beurteilung getroffen:

„Es ist bisher eine stichprobenartige Untersuchung der Fläche an insgesamt 25 Punkten erfolgt. Die Untersuchungen können als orientierende Untersuchung eingestuft werden. Eine flächenmäßige Abgrenzung von Belastungsschwerpunkten ist noch nicht erfolgt. Eine vertikale Abgrenzung der festgestellten Belastungen kann jedoch vorgenommen werden. Die Belastungen sind auf die künstliche Auffüllung begrenzt. Der unterhalb der Auffüllung anstehende Boden ist nicht belastet.

Die Untersuchungen haben überwiegend eine geringe Belastung ergeben. Bis auf die Probe SP3 0-0,7, deren PAK-Gehalt den Stufe-2-Wert überschreitet, liegen die PAK-Gehalte um den Stufe-1-Wert. Die MKW-Gehalte überschreiten den Stufe-1-Wert nicht. Die Schwermetallgehalte überschreiten in wenigen Fällen den Stufe-1-Wert. Eine Belastung mit Pflanzenschutzmitteln kann ausgeschlossen werden. Bis auf den Bereich der Bohrung SP3 (Schwellenlager) besteht deshalb hinsichtlich Boden, der an Ort und Stelle verbleiben soll, kein Handlungsbedarf.

Für Aushub, der im Zuge von Baumaßnahmen anfällt, ist in der Regel eine Entsorgung nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zu erwarten. Der Aushub soll dafür fachtechnisch begleitet werden. Ausgehobener Boden wird zwischengelagert, beprobt, hinsichtlich der Zuordnungswerte untersucht und anschließend entsorgt. Ein gesicherter Wiedereinbau vor Ort ist jedoch ebenfalls möglich.“ (aus der Kurzfassung und Interpretation der bisher erstellten Gutachten von Dr. Schilling vom 10.06.2008).

Die Gutachten Sakosta Euro Consult GmbH vom 16.11.1999 und 22.05.2000, Büro für Umweltfragen GmbH vom 21.06.2007 und Interpretation und Kurzfassung von Dr. Schilling Büro für Geotechnik vom 10.06.2008 sind zu beachten.

Die Zusammenfassung des Büros für Geotechnik Dr. Schilling liegt dem B-Plan bei. siehe Anlage Nr 1.1 und 1.2.

Die Gutachten Sakosta Euro Consult GmbH vom 16.11.1999 und 22.05.2000 und Büro für Umweltfragen GmbH vom 21.06.2007 können bei der Stadt Hauzenberg eingesehen werden.

4. ERSCHLIESSUNG

Das Gelände G1 kann von Norden, von der St 2320 hier Brückenstraße an der bestehenden Zufahrt Station 0,478 angefahren werden.

Die Forderungen der Straßenverkehrsbehörde sind bezüglich Abstände von Bebauungen, Böschungen und Bepflanzungen, Sichtfelder, etc. einzuhalten.

Die notwendigen Zufahrten sind so zu gestalten, dass kein Rückstau auf die Straße entsteht.

Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße geleitet werden.

Sofern Photovoltaikanlagen errichtet werden, ist eine Beurteilung der möglichen Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße gefordert.

Die Gefährdung von Verkehrsteilnehmern muss ausgeschlossen werden, sie dürfen nicht geblendet oder irritiert werden.

Entlang des Gebäudes zur Bahntrasse hin werden Flächen für die nachzuweisenden Stellplätze für das Bürogebäude ausgewiesen. Für eine ggfs spätere Aufstockung werden zusätzliche Stellplätze südlich des Hauptbaus ermöglicht.

Soweit für Veranstaltungen über den normalen Betrieb des beabsichtigten Bauprojektes Stellplätze benötigt werden, können hierfür die öffentlichen Stellplätze nördlich der Brückenstraße verwendet werden. Eine Doppelbelegung durch weitere (öffentliche) Veranstaltungen ist zu vermeiden. Dies ist mit dem künftigen Bauherrn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend zu vereinbaren.

Das Gelände G4 hat eine bestehende Zufahrt von der St 2320 her, die unverändert bleibt.

Durch eine Haltestelle am Bahnhofsgelände ist die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr gegeben. Mit den Linien:

Passau – Untergriesbach – Hauzenberg

Passau – Kellberg – Haag – Jahrdorf – Hauzenberg

5. ABSTANDSFLÄCHEN

Abstandsflächen sind einzuhalten nach Art. 6 BayBO.

6. KANALISATION UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Geländes erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Von dort werden die Abwässer zur Klärung der kommunalen Kläranlage Kaindlmühle zugeführt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den vorhandenen städtischen Regenwasserkanal.

In diesem Fall wird zur Vermeidung einer Überlastung eine gedrosselte Einspeisung 100l/s des Oberflächenwassers gefordert. Die konkreten Planungen lt. Entwässerungsplanung des IB Arndorfer sind mit der Stadt Hauzenberg, Dienststelle Stadtentwässerung abgestimmt. Gemäß beiliegender Erläuterung vom 22.03.2018 und Berechnung des IB Arndorfer wird für das Regenrückhaltebecken ein Volumen von 100m³ gefordert.

Die vorhandene Einleitungsstelle in den Staffelbach befindet sich auf den Flurnummern 207 und 198/3.

Ein wasserrechtliches Verfahren ist daher nicht notwendig.
Anlage 3.1 bis 3.4 IB Arndorfer vom 22.03.2018

7. ENERGIE- UND WASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Im Bereich des ehemaligen Lagerhauses befindet sich noch der frühere Anschluss der Bayernwerk Netz GmbH. Eine rechtzeitige Abstimmung ist hier erforderlich.

8. MÜLLENTSORGUNG

Für die ordnungsgemäße Müllentsorgung werden geeignete Flächen im Bereich der Zufahrt bereitgestellt.

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald, sind zu beachten.

9. FEUERWEHRZUFahrTEN UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz und zur Sicherstellung eines ggf. darüber hinaus gehenden Löschmittelbedarfs für den objektbezogenen Brandschutz (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405) ist sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist über öffentliche Trinkwasserleitungen gesichert.

10. GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZ

10.1 Nachdem das Bauleitplanverfahren nach §13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter besteht, entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts wie auch der Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die per Festsetzungen vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Planungsgebiet sollen dazu beitragen,

1. den Wasserhaushalt zu entlasten durch Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Retention,
2. die Artenvielfalt wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen zu fördern (Erhaltung von Gehölzbeständen soweit möglich, Verwendung heimischen Pflanzmaterials),
3. die Grünflächen als wichtiges Glied im landschaftlichen Biotop-Verbund mit den sehr differenzierten Biotopkomplexen des unmittelbaren Umfeldes (südlich anschließendes Bahnhofsareal, Bürgerpark mit zahlreichen Einzelbäumen, Rasen- und Wiesenflächen, Gehölzpflanzungen, Wasserflächen) zu entwickeln.

10.2 Der Grünordnungsplan enthält folgende Biotop-Bausteine bzw. Strukturelemente:

- zu erhaltendes Gebüsch als Nahrungs- und Brutbiotop für Vögel und Kleinsäuger
- Einzelbäume insbesondere zur Begrünung von Stellplätzen
- Verbot durchgängiger Zaunsockel zur Erhaltung der Durchlässigkeit
- Festsetzungen zur Artenauswahl bei Neupflanzungen: heimische Arten
- wassergebundene Wege, Schotterrasen, Pflasterrasen (Trittrasenfluren)
- Artenschutz, Schutz von Vegetationsbeständen, Rodungsverbot während Brutzeit
- naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

10.3 Berücksichtigung sonstiger Artenschutzbelange

Der Lebensraum insbesondere von Vögeln ist durch die Beseitigung von Gehölzpflanzungen und -sukzessionsflächen beeinträchtigt (Brut- und Nahrungsraum). Für Höhlenbrüter geeignete Altbäume konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden, diese geschützten Arten sind also nicht betroffen. In den Gehölzflächen als Lebensraum kann von verbreiteten Vogelarten (Allerweltsarten)

ausgegangen werden, bei denen anzunehmen ist, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt. Insbesondere die ausgedehnten Flächen des „Bürgerparks“ mit Einzelbäumen, Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen dienen als Ausweichquartiere für z.B. Meise, Gartenrotschwanz, Buchfink, Amsel u.a.

An Stelle der Verpflichtung zur Kompensation werden ersatzweise Maßnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. zur „Wiedergutmachung“ eines potenziell entstehenden artenschutzrelevanten Schadens als Festsetzung aufgenommen. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden aufgeführt, um Gefährdungen der nach den einschlägigen Regelungen (geschützte) Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern:

Ausbringen von Fledermaushöhlen (universell)
 Ausbringen von Fledermaus-Universalhöhle, Typ 1FF (Flachkasten)
 Aufhängung an starken Bäumen mit freiem Anflug im benachbarten „Bürgerpark“
 Kleiner Vogelbrutkasten mit Marderschutz, Typ 1B
 Vogelbrutkasten, Nisthöhle Typ 2M
 Starenhöhle Typ 3S
 Aufhängung an geeigneten Stellen im benachbarten „Bürgerpark“.

Darüber hinaus werden im östlichen Randbereich Strukturen aus Kies- und Sandlinsen, Felsbrocken und Totholzelementen eingebracht als Lebensraumangebot für Reptilien.

11. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Stadt Hauzenberg wurde die Ausarbeitung eines Schalltechnischer Berichtes bei Geoplan GmbH in Auftrag gegeben. Dieser zeigt die Überprüfung der Auswirkungen der geplanten Gewerbeflächen auf die vorhandene/geplante Wohnbebauung in der Nachbarschaft.

Es war zu prüfen, ob die beabsichtigte Ausweisung des Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände im Stadtgebiet Hauzenberg durch die Stadt Hauzenberg, aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Unter der Berücksichtigung der im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen ist ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft gesichert.

Durch folgende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene wird den Anforderungen an den Lärmschutz ausreichend Rechnung getragen.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691, weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]
 Richtung: Sektor A Sektor B Sektor C

Teilfläche:	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	60	45	65	50	59	44
GE 2	58	40	65	50	58	42
GE 3	61	47	65	50	60	45
GE 4	58	40	65	50	58	42

Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4620129,5; y: 5391080,7 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im Plan dargestellt.

Die daraus resultierenden Anforderungen werden in die Festsetzung mit aufgenommen.

Während der regulären Betriebszeiten ist die Parkplatznutzung auf dem Gelände bezüglich der zugelassenen Schallpegel unkritisch. Der verringerte Schallpegel während der Nachtzeit ab 22:00 Uhr bedeutet jedoch eine zeitliche Einschränkung.

Für außerhalb der Betriebszeiten stattfindende Veranstaltungen können wie unter Nr. 4 Erschließung genannt, öffentliche Stellplätze genutzt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist dies entsprechend nachzuweisen und die Nutzung zu vereinbaren.

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Nachweis der Einhaltung der festgelegten Grenzwerte der Parkplatzflächen außerhalb und der benötigten Stellplätze ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Anlage 2 Schalltechnischer Bericht IB Geoplan vom 29.03.2018.

12. DENKMALPFLEGE/BODENDENKMÄLER

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Hofgraben 4, 80539 München) oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Passau, Untere Denkmalschutzbehörde – Domplatz 11, 94032 Passau) gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Entsprechender Auszug aus dem Gesetzestext (Stand Juli 2009):

Art 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt 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.

13. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan, Deckblatt 44, stellt bereits Gewerbeflächen dar.



Ausschnitt o.m.



14. BAULEITPLANVERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, da mit dieser Maßnahme ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt, der zur Wiedernutzbarmachung der Gewerbeflächen dient. Die gesamte zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände I“ und der künftigen Fläche des „Bahnhofsgeländes II“ umfassen ca. 15.000 m² und liegt somit unter der Wertgrenze von 20.000m².

Ausschlussgründe sind nicht gegeben, durch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bzw. auf die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB wird verzichtet.

Stadt Hauzenberg

Stadt Hauzenberg

.....

.....

Leiter Bauamt
Alois Stockinger

1. Bürgermeisterin
Gudrun Donaubaue