

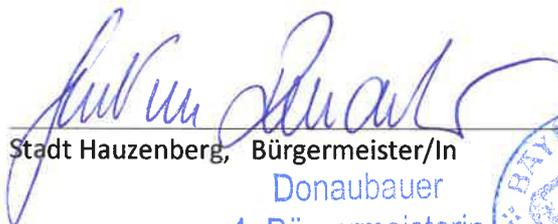


Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"GE/GE(e) EBEN - LANGFELD"

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
nach §10 Abs. 4 BauGB

Hauzenberg, 26. März 2020


Stadt Hauzenberg, Bürgermeister/In
Donaubauer
1. Bürgermeisterin



1. ALLGEMEIN

Der Bebauungsplan „GE/GE(e) Eben-Langfeld“ der Stadt Hauzenberg ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch das Amtsblatt am in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§2 Abs. 4, §3 Abs. 1 + 2 und §4 Abs. 1 + 2, §4a BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§10 Abs. 4 BauGB).

2. AUSGANGSLAGE/ANLASS DER PLANUNG

Aufgrund vermehrter Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen in der Stadt Hauzenberg, sowohl von ortsansässigen als auch von ortsfremden Firmen, war die Stadt seit einiger Zeit auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für gewerbliche Nutzungen.

Für potentielle Bauwerber sind in Hauzenberg derzeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen verfügbar. In den bestehenden Gewerbegebieten sind keine Grundstücke mehr frei.

Die Stadt Hauzenberg hat deswegen, nach Verkauf des landwirtschaftlichen Betriebes welcher im Besitz des betreffenden Grundstückes in Eben-Langfeld war, dieses Areal erworben um ein Gewerbegebiet ausweisen zu können.

Der Stadtrat von Hauzenberg verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine weitere Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche für die Region dringend benötigt werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Eben-Langfeld“ beschlossen.

3. ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Hauzenberg entspricht mit der Ausweisung der vorliegenden Gewerbegebietsfläche in Eben-Langfeld der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt Hauzenberg.

Die neuen Flächen dienen sowohl der Ansiedlung von neuen Betrieben als auch der Verlagerung von bestehenden Betrieben, welche an den jetzigen Standorten keine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben.

Ziel ist die Sicherung von bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Die Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

4. PLANUNGALTERNATIVEN

Die Stadt Hauzenberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein Gewerbegebiet. Es erfolgte deswegen im Rahmen des Auslegungsverfahrens eine Überprüfung, welche Gewerbeflächen im Stadtgebiet aufgrund des Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelten Bebauungspläne vorhanden und verfügbar sind. Es wurden dabei alle möglichen Gewerbegebiete ins Auge gefasst und überprüft.

Diese sind im Einzelnen:

a) GE „Eben“

Im Flächennutzungsplan sind hier noch rund 3,4 ha Gewerbeflächen vorgesehen.

Diese im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbefläche direkt westlich des bestehenden Umspannwerkes war bereits Gegenstand von Planungsüberlegungen für eine gewerbliche Erschließung. Allerdings konnte diese Planung nicht weiterverfolgt werden, da die vorhandenen Hochspannungsleitungen zum Umspannwerk (z. Teil 110 KV-Freileitungen) mit den entsprechenden Schutzzonen eine mögliche Bebauung soweit eingeschränkt hätte, dass eine Erschließung nur mit wirtschaftlich unververtretbarem Aufwand zu realisieren gewesen wäre.

Diese für eine Bebauung in der Praxis nicht wirklich nutzbare Fläche mit einer Größe von ca. 1,73 ha wird im Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr. 106 neu in landwirtschaftliche Nutzfläche geändert. Die dann noch verbleibende Restfläche mit ca. 1,67 ha soll im Hinblick auf Erweiterungen des östlich angrenzenden Staatlichen Bauhofs als Gewerbefläche belassen werden.

b) GI „Jahrdorf“

Mit Ausnahme kleinerer Teilflächen befinden sich alle Gewerbeflächen im Eigentum privater Unternehmer und sind für die Stadt Hauzenberg nicht verfügbar. Die Flächen werden aber bereits gewerblich genutzt, bzw. sind zur Erweiterung der vorhandenen Gewerbebetriebe notwendig.

c) GE „Jahrdorf“

Der Flächennutzungsplan sieht nördlich der Kreisstraße PA 40 noch 2 unbebaute Flächen für eine gewerbliche Nutzung vor. Eine Teilfläche mit ca. 3.600 m² befindet sich aber im Eigentum des östlich davon gelegenen Gewerbebetriebes (BMW-Händler) und ist zu dessen Erweiterung vorgesehen. Die westlich daran angrenzende Teilfläche (ca. 7.600 m²) befindet sich im Privateigentum und ist für die Stadt Hauzenberg derzeit nicht verfügbar.

d) GE „Bahngelände“

Im Bereich des ehemaligen Bahngeländes weist der Flächennutzungsplan beiderseits der Bahnlinie größere Gewerbeflächen aus. Die Fläche westlich der Bahn ist bereits bebaut, der östliche Teil noch unbebaut. Östlich bestehen aber bereits konkrete Planungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die sich in das Umfeld des Stadtzentrums „einfügen“. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren ist bereits eingeleitet.

e) GE „Oberkümmering“

Der Flächennutzungsplan sieht südlich des bereits bebauten Gewerbegebietes eine Erweiterungsfläche vor. Diese Fläche befindet sich im Privateigentum und ist derzeit für die Stadt Hauzenberg nicht verfügbar. Die Fläche bietet aber künftig eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für das GE.

f) Sonstige Gewerbeflächen:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg weist über die oben beschriebenen Flächen hinaus im Stadtgebiet weitere Gewerbeflächen aus (z.B. Haag, Oberholz, Siegmühle, Hauzenberg-Hofacker, Kropfmühl nördl. Teil). Dabei handelt es sich aber um kleinere Gewerbeflächen, bzw. um Flächen die ausschließlich von bereits vorhandenen Betrieben genutzt werden. Zur Ansiedlung weiterer auch größerer Gewerbebetriebe sind diese Flächen nicht geeignet. Auch stehen hier keine Erweiterungsflächen zur Verfügung. Ansonsten bieten sich keine freien Flächen an welche für ein Gewerbegebiet geeignet wären.

Im Rahmen der derzeitigen Komplettüberarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hauzenberg wird eruiert, ob und wenn ja, wo, Gewerbeflächen im Gesamtbereich Hauzenbergs sinnvoll noch möglich wären. Mit der Endfassung dieser Flächennutzungsplan-Aufstellung ist jedoch nicht vor 2021 zu rechnen.

Nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten derzeit nicht gegeben.

5. VERFAHRENSABLAUF

1. Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 29.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "GE Eben-Langfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2017 hat in der Zeit vom 05.12.2017 - 08.01.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.11.2017 hat in der Zeit vom 09.02.2018 - 09.03.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2018 - 14.06.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2018 - 11.06.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Der Bauausschuss von Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 17.07.2018 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.

7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 15.08.2018 - 31.08.2018 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 08.08.2018 - 03.09.2018 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
9. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.03.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2020 als Satzung beschlossen.
10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "GE/GE(e) Eben-Langfeld" ist damit in Kraft getreten.

6. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Auslegungen und Anhörungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden gemäß v.g. Verfahrensablauf vollzogen.

Alle Stellungnahmen, Anregungen und Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden in den Sitzungen vom 19.03.2018, 17.07.2018 und 09.03.2020 detailliert abgewogen und, soweit erforderlich und möglich, berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Anregungen und Bedenken und deren Berücksichtigung:

Die direkten Anlieger haben der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulichen, ökologischen, persönlichen und rechtlichen Gründen in mehreren Aufzählungen widersprochen.

Die Einwendungen haben eine Verhinderung der Gewerbegebietsausweisung zum Ziel. Diesem Hauptpunkt konnte nicht abgeholfen werden. Allerdings wurden im Rahmen der Verfahrensschritte zur Bebauungsplanaufstellung die Belange des Umweltschutzes und des Schutzgutes Mensch soweit möglich berücksichtigt. Insb. durch die großzügige öffentliche Grünfläche und die Lärmkontingentierung für die Gewerbebetriebe.

Die Lärmkontingentierung wurde mehrmals überarbeitet und auch im Laufe des Verfahrens auch der Betrieb Hirz berücksichtigt. Damit ergeben sich in Summe im nördlichen Bereich der neuen GE-Flächen, welche an die Bebauung angrenzen, niedrigere Lärmkontingente.

Die dem Bebauungsplan beiliegende "Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Gewerbegebiet Eben-Langfeld - Stadt Hauzenberg" der Fa. ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.08.2018, wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen bestimmt.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Der Ziel- und Quellverkehr wird sich daher in zumutbaren Grenzen halten. Insbesondere ist deshalb auch mit keiner besonderen Steigerung des Fußgängerverkehrs zu rechnen.

Durch die umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen auf den öffentlichen und den privaten Grundstücken sowie der Begrenzung der Gebäudehöhen wird der Fernwirkung entsprechend Rechnung getragen.

Die Anwohner am Staffelbach haben Einwände geltend gemacht da sie befürchten, dass eine zusätzliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Staffelbach zu zusätzlichen Problemen mit Hochwasser führen könnte. Der Einwand richtet sich gegen eine zusätzliche Einleitung von Regenwasser in den Staffelbach.

Für die ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung bzw. Einleitung in ein Gewässer ist jedoch, zusätzlich zur Bauleitplanung, ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Hier wird bewertet, ob das Gewässer (Staffelbach) durch die Einleitung geschädigt werden kann. Diese Planung zum Wasserrechtsverfahren berücksichtigt bei der Einleitungsmenge die Leistungsfähigkeit, so dass die Einleitung schadlos erfolgen kann. Dies konnte im laufenden Wasserrechtsverfahren nachgewiesen werden. Nachdem auch in diesem Wasserrechtsverfahren Einwendungen eingegangen sind, hat hierfür ein Erörterungstermin durch die Wasserrechtsbehörde am Landratsamt Passau stattgefunden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Einleitung wie geplant mit den entsprechenden, im Plangebiet vorhandenen, Rückhaltungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Staffelbach haben wird.

Ein Anlieger erhebt Einwendungen gegen das Gewerbegebiet, insbesondere wegen Bepflanzungen zu östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, der geplanten Niederschlagswasserableitung über vorhandene Leitungen sowie die Bepflanzungen entlang des Weges im Süden des Geltungsbereiches.

Im Zuge der Grünordnung wurde bereits das Landschaftsarchitekturbüro „Landschaft und Plan“ eingebunden. Die öffentliche Grünfläche wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche verwendet und soll als „artenreiche Berg-Mähwiese“ gestaltet werden. Im Planungsentwurf sind Bäume überwiegend unmittelbar an den Bauflächen vorgesehen, im südöstlichen Teil der öffentlichen Grünfläche mit großzügigem Abstand auch entlang des Weges. Eine Beeinträchtigung in der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen wird so vermieden.

Für die Niederschlagswasserableitung aus dem Baugebiet wird die Erschließungsplanung eine geeignete Ableitung aus dem Regenrückhalteteich vorsehen. Soweit vorhandene Systeme genutzt werden sollen, sind diese bei Bedarf zu ertüchtigen.

Am Feld- und Waldweg Flur-Nr. 840 an der Südgrenze des Baugebietes sind keine Maßnahmen im Zuge des Baugebietes geplant. Beim Pflanzen von Bäumen auf den privaten Grünflächen sind ohnehin die gesetzlich vorgegebenen Abstände einzuhalten.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden soweit möglich berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Die Unterlagen für das Wasserrechtsverfahren sind vollständig, auch liegt bereits die baufachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vor. Zudem hat bereits ein Erörterungstermin mit der Wasserrechtsbehörde stattgefunden mit dem Ergebnis, dass die wasserrechtliche Erlaubnis demnächst zu erwarten ist. Insoweit ist die Erschließung hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung als gesichert zu betrachten.

Ansonsten wurden redaktionelle Ergänzungen und Empfehlungen in die Planung eingearbeitet.

7. Umweltbelange

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2a BauGB, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wurde. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand im Planungsgebiet erfasst, voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt geprüft sowie geplante Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Zahlreiche Maßnahmen konnten über die Grünordnung festgeschrieben werden.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts in Bezug auf die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter zusammengefasst.

Belange der Umwelt	Ergebnis
Schutzgut Boden	<p>Das betroffene Grundstück ist derzeit eine landwirtschaftliche Nutzfläche welche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht wird. Geologisch dominieren, aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden, als Untergrundgesteine Gneise und Granit sowie nichtbindige Böden. Felsvorkommen auf der Baulandfläche ist nicht auszuschließen. Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.</p> <p>Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätze (GRZ = 0,8), können bis zu ca. 80 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden.</p> <p>Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.</p> <p>Der landwirtschaftliche Schadstoffeintrag entfällt.</p> <p>Festgelegt wird, dass Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten versickerungsfähig auszubilden sind.</p> <p>Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.</p> <p>Private Grundstücksflächen, welche nicht überbaut sind und nicht für Stellplätze oder Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.</p> <p>Um die zu versiegelnden Flächen so weit als möglich zu minimieren, wird eine mehrgeschossige Bauweise dringend empfohlen. Insb. sollten Parkplätze in Tiefgaragen und/oder auf Parkdecks untergebracht werden.</p> <p>Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.</p>

<p>Schutzgut Wasser</p>	<p>Durch die hügelige Landschaft ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Vereinzelt Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßiger gedüngt.</p> <p>Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die westlich unterhalb liegende Gemeindeverbindungsstraße und darüber hinaus in die unterhalb liegenden Grundstücke ab.</p> <p>Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Nachdem eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf Grund der fehlenden und in Frage kommenden Flächen nicht möglich ist, sind Regenwasserrückhaltebereiche im Bebauungsplan eingeplant.</p> <p>Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.</p> <p>Zur ökologischen Ausrichtung und zur Verminderung der Oberflächenwasser-Abflussspitzen sind auf allen Baugrundstücken Regenwasserrückhaltungen festgesetzt. Die Regenwasserrückhaltung welche sich durch die Errichtung von begrünten Dächern ergeben kann dabei berücksichtigt werden.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass schadstoffbelastete Abwässer keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden dürfen. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.</p> <p>Unbeschichtete kupfer-, zink und bleigedekte Dachflächen sind ebenfalls als unzulässig festgelegt.</p> <p>Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.</p> <p>Mehrere Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen.</p>
<p>Schutzgut Klima/Lufthygiene</p>	<p>Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für das Grundstück und die Nachbarbebauungen auszugehen.</p> <p>Der Fahrverkehr in Richtung des neuen Gewerbegebietes wird auf der auszubauenden Gemeindeverbindungsstraße nach Glotzing durch Lieferverkehr und durch die Mitarbeiter und Besucher der einzelnen Firmen zunehmen.</p> <p>Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Dabei sind Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.</p>

	<p>Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.</p> <p>Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.</p> <p>Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, im Gewerbegebiet jedoch nur als untergeordnet zu bewerten</p> <p>Generell sind bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.</p>
<p>Schutzgut Flora und Fauna</p>	<p>Im beplanten Bereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gemäß den Naturschutzgesetzen ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotop.</p> <p>Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit. Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.</p> <p>Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei nicht tangiert.</p> <p>Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.</p> <p>Versiegelungen durch Gebäude und Straßen haben allgemein eine negative Auswirkung für das Schutzgut Flora und Fauna.</p> <p>Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall des landwirtschaftlichen Schadstoffeintrags wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert. Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neue öffentliche Grünfläche, die Ortsrandeingrünung und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.</p> <p>Zur Begrünung und zur Lebensraumverbesserung sind eine größere öffentliche Grünfläche, eine private Ortsrandeingrünung sowie gliedernde Grünflächen an den Parzellengrenzen vorgesehen. Die Grünzüge und Grünflächen sind miteinander verbunden. Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.</p> <p>Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.</p>

Schutzgut Mensch	<p>Das geplante Grundstück ist derzeit noch unbebaut, hat jedoch wegen der genannten Nutzung und Vorbelastung keinerlei Erholungswert. Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelastung bei der Düngung und der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstückes.</p> <p>Die Entfernung von bebaubaren Flächen innerhalb des neuen Baugebietes bis zur nächstliegenden Wohnbebauung in Richtung Süden zum Dorf Glotzing beträgt ca. 250 m, zur nächstliegenden Außenbereichs-Wohnbebauung im Norden ca. 50 m. Auf der Gemeindestraße von Eben nach Glotzing ist sowohl während der Bauzeit als auch nach Fertigstellung der Gebäude von erhöhtem Verkehrsaufkommen auszugehen.</p> <p>Durch die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche und den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Gebiet kann die Erholungswirkung positiv beeinflusst werden.</p> <p>Bzgl. des Schallschutzes zu den nächstgelegenen Wohngebäuden wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan GE Eben-Langfeld" der Fa. ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.08.2018, liegt dem Bebauungsplan bei und wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen bestimmt.</p> <p>Für das geplante Gewerbegebiet wurden dabei Emissionskontingente festgelegt, die gewährleisten, dass in der Nachbarschaft die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, bzw. die damit wertgleichen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) eingehalten werden. Zur Berücksichtigung der Vorbelastung wurden um 6 dB(A) reduzierte Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt.</p> <p>Für die nördlichen Teilflächen, Parzellen 1 - 4, wurden zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 56 dB(A) tags bzw. 41 dB(A) nachts ermittelt. Für die südlichen Teilflächen, Parzellen 5 - 8, wurden zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts ermittelt.</p> <p>Für einen Sektor Richtung Süden sind um 5 dB(A) erhöhte Lärmkontingente zulässig.</p> <p>Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.</p> <p>Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Durch die neu zu schaffende öffentliche Grünfläche und den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Gebiet wird die Erholungswirkung positiv beeinflusst.</p>
Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	<p>Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den teilweise großräumigen Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum.</p>

	<p>Durch die Bebauung von zusammenhängenden Freiflächen ist eine logische Störung des Landschaftsbildes gegeben. Dieser allgemeinen Störung des Landschaftsbildes wird entgegengetreten durch zwingende textliche und planerische Festlegungen zur Grünordnung und zur Lage und Höhe der Gebäude.</p> <p>Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen.</p> <p>Wegen der enormen Fernwirkung der Grundstücke werden die Gebäude im gesamten Baugebiet höhenmäßig beschränkt.</p> <p>Für alle Gebäude sind nur begrünte Dächer und graue Metalldächer mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig.</p> <p>Eine große öffentliche Grünfläche umschließt das Gelände an der Nord- und Ostseite. Zur Südseite ist eine private Ortsrandeingrünung zu erstellen.</p> <p>Zwischen den Parzellen verlaufen, entsprechend der Topographie höhengestaffelt, gliedernde Grünzüge.</p> <p>Das gesamte Baugebiet wird somit intensiv ein- und durchgegrünt.</p> <p>Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist eine Pflanzliste der zulässigen Bäume und Sträucher vorgegeben. Die Qualität und die Quantität der Bepflanzung ist dabei vorgeschrieben.</p>
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

Auf Grund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in „Kategorie I“.

Aufgrund der möglichen Versiegelung bei einer max. GRZ von 0,8 handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad: „Typ A“.

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I und Typ A bei 0,3 – 0,6.

Die neuen großflächigen Begrünungen und Eingrünungen wirken sich gegenüber der derzeitigen Situation insbesondere für Flora und Fauna, Boden und Wasser positiv aus.

Durch die umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen, der empfohlenen Ausführung von begrünten Dächern und der qualitativ hochwertigen Ein- und Umgrünung des gesamten Areals wird der Kompensationsfaktor auf 0,4 festgesetzt.

Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt 26.318 m².

Auf Grund dieser notwendigen Größe werden 2 Grundstücke als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen.

1. Fläche: = Öffentliche Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Die Ausgleichsfläche in der öffentliche Grünfläche wurde vom Landschaftsbüro „Landschaft und Plan“, Fr. Dipl.-Ing. Dorothee Hartmann geplant.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche zu treffen:

Entwicklung artenreiche Berg-Mähwiese mit rahmender Heckenpflanzung und Streuobstbaum-Hochstämmen aus artenarmen Intensivgrünland auf der Teilfläche der Flur Nr. 848, Flächengröße 13.501 m²

Da es sich um eine hochwertige Entwicklung der Ausgleichsfläche mit erhöhten Aufwand handelt, kann gem. Absprache vom Büro „Landschaft und Plan“ mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ein Anerkennungsfaktor von 1,2 angesetzt werden. D.h. Anrechenbare Größe: 13.501 m² x 1,2 = 16.201 m².

Erforderliche Maßnahmen:

- Entfernung der Grasnarbe auf 1/3 der Fläche auf mind. 20 cm Tiefe mit einer Schubraupe zur Bodenschonung bei trockenem Boden, ggfs. Aufbringung von magerem Unterboden aus den Erschließungsflächen zum Geländeausgleich. Die Grasnarbe wird als Erdwall unter der Randbepflanzung aufgetragen.
- 2-malige Übertragung Mähgut artenreicher Frischwiesen (Ende Juni und Anfang/Mitte September) oder Wiesendrusch aus 2 verschiedenen Erntezeitpunkten auf die offenen Bodenstreifen.
Abstimmung Spenderfläche mit Landschaftspflegeverband und UNB Passau.
- Einbringung von naturschutzbedeutsamen Pflanzen durch Anzucht und/oder Samenübertrag der Zielartenliste
- Extensive Folgenutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr (Erstschnitt bis 10. Juni, 2. Schnitt ab 10. September), keine Düngung, Abfuhr Heu.
- Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen entsprechend der Planzeichnung nach Pflanzliste 6.5.4. Schutz der Wurzel durch verrottbaren Hasendraht. Sicherstellung eines Erziehungschnittes über mind. 8 Jahr, Kein Einsatz von Pestiziden. Obstbäume dürfen lokal zur Entwicklung gedüngt werden.
- Pflanzung einer mindestens 4-5 reihigen Laubhecke aus Laubbäumen 1. Ordnung nach Pflanzliste 6.5.1, 2. Wuchsordnung nach Pflanzliste 6.5.2 und Laubsträuchern nach Pflanzliste 6.5.3 autochthoner Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge. Es sind mind. 15 Bäume 1. Ordnung und 15 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Reihenabstand Sträucher und Abstand in der Reihe 1,5 m. Pflanzabstand Bäume 1. Ordnung 12-15 m. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss über mind. 5 Jahre zu zäunen. Anbringen von 3 Greifvogelstangen.

- Einbringen von mind. je 5 Totholzhaufen und Fels/Steinstrukturen für Kleintiere an der Heckenpflanzung.
- Einsatz einer ökol. Baubegleitung
- Die Entwicklung der Wiesenflächen ist in den ersten 5 Jahren nach der letzten Mähgut- bzw. Wiesendruschübertragung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Passau. zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

Hinweis:

Zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen wird die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen vorgeschlagen.

2. Fläche: = Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg

Die restliche erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht.

Naturschutzrechtlich erforderliche Fläche	=	26.318 m ²
abzüglich o.g. Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	./. 16.201 m ²
<hr/>		
Noch offene Ausgleichsfläche	=	10.117 m ²
<hr/>		

D.h. es müssen 10.117 m² vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg (= Waldfläche mit der Flur-Nr: 1971, Gemarkung Germannsdorf) abgebucht werden.

Die Abbuchung der notwendigen Ausgleichsfläche vom Ökokonto ist seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück der Flur Nr. 848, Gemarkung Jahrdorf, und dem Grundstück des Ökokontos mit der Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf, ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

Hauzenberg, 10.03.2020



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